

■家賃の計算例と割増率

・計算例

ケース

- 政令月収=170,000円
- 本来家賃=50,000円
- 近傍同種家賃=77,400円
- 収入超過=3年目

の場合

本来家賃 ①近傍同種家賃 本来家賃 ②割増率
 50,000円 + [(77,400円 - 50,000円) × 3/5]
 本来家賃 割増家賃
 =50,000円 + 16,440円
 ③
 =66,440円



後ノ入南団地

収入超過者の家賃制度

収入超過者の家賃額は、①近傍同種家賃から本来家賃を差し引いた金額に、②政令月収額と収入超過者と認定されたからの経過年度に応じた率を掛け合わせた金額を、③本来家賃に加えた金額となります(左表参照)。

・家賃の割増率

政令月収	収入超過者に認定されてからの年数	割増率
158,001円 ~186,000円	1年目	1/5
	2年目	2/5
	3年目	3/5
	4年目	4/5
	5年目以降	1
186,001円 ~214,000円	1年目	1/4
	2年目	2/4
	3年目	3/4
	4年目以降	1
214,001円 ~259,000円	1年目	1/2
	2年目以降	1
259,001円~	1年目以降	1

収入超過者の家賃の減免

今回の減免制度では、震災後の建設費の高騰・人材不足などにより、近傍同種家賃が通常より高額に算定されるケースがあり、同じ部屋面積であっても建設時期などの違いによって近傍同種家賃に大きな差が出ていることから、近傍同種家賃の適正な上限額

収入超過者と認定された以降も公営住宅に住み続けた場合、家賃は政令月収に応じて1年から5年で上限となる近傍同種家賃に到達することとなります。

を定め、近傍同種家賃の差額を減免します。

なお、近傍同種家賃の上限額は、県営災害公営住宅の中で最も近傍同種家賃が低額である平田アパート(金石市)の近傍同種家賃を基準としており、県が定めた上限額と同額としています。

このことにより、割増家賃の急激な上昇が抑えられ、市営災害公営住宅と県営災害公営住宅との家賃の均衡が図られることとなります。

▽近傍同種家賃の上限額

- ・1DK 116,000円
- ・2DK 171,500円
- ・3DK 277,400円

■例)平成30年度の田中東団地(2DK)における政令月収ごとの家賃 ※近傍同種家賃=136,100円

入居者の収入区分(政令月収) ※控除後の収入額	収入区分ごとの家賃					
	~3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
0円	6,400円	※東日本大震災特別家賃低減事業による減免後の家賃				
0円超 40,000円以下	10,900円					
40,000円超 60,000円以下	15,400円					
60,000円超 80,000円以下	19,900円					
80,000円超104,000円以下	21,100円					
104,000円超123,000円以下	24,300円					
123,000円超139,000円以下	27,800円	上段: 家賃割増率 中段: 減免前家賃 下段: 減免後家賃				
139,000円超158,000円以下	31,400円					
158,000円超186,000円以下	35,900円	1/5	2/5	3/5	4/5	1
		55,900円	75,900円	96,000円	116,000円	136,100円
186,000円超214,000円以下	41,400円	1/4	2/4	3/4	1	
		43,000円	50,100円	57,200円	64,300円	71,500円
214,000円超259,000円以下	48,400円	1/2	1			
		92,200円	136,100円			
259,000円超	55,900円	1				
		136,100円	71,500円			

※高齢者のみ世帯や障がい者が居住している世帯などの場合、収入が214,000円以下であれば、4年目以降も家賃が変わりません。



田中東団地

災害公営住宅
収入超過者の家賃減免について
お知らせします

▽問い合わせ先 住宅公園課住宅管理係(管内線328)

公営住宅と災害公営住宅

市では、災害公営住宅に同居している世帯で、収入が一定の基準を超える世帯の家賃を減免します。本号では、その概要をお知らせします。

公営住宅の家賃制度

公営住宅の家賃は、入居世帯の政令月収の額に応じて毎年度決定されます。民間賃貸住宅と同様に、築年数や部屋の広さなどを考慮します。

政令月収とは、世帯全員の所得(給与所得・事業所得など)の合計額から、世帯人員数や高齢者・障がい者の有無

収入超過者の認定

「収入超過者」とは、政令月収が基準額の15万8千円(高齢者のみの世帯や就学前児童がいる世帯などの一部世帯では21万4千円)を超えており、かつ同居から3年以上が経過している世帯を指します。

収入超過者に認定された世帯は、住宅を明け渡す努力義務が発生するとともに、「割増家賃」が本来の家賃に加えて課されることとなります。割増家賃額の算定には「近傍同種家賃」が大きく関わってきます。

収入超過者の例

【例1】単身世帯の場合

続柄	職業	所得の種類	年間総収入	年間総所得
本人	会社員	給与所得	2,980,000円	1,906,000円

年間総所得 控除額 政令月収 基準額
 (1,906,000円 - 0円) ÷ 12ヵ月 = 158,833円 ≥ 158,000円

【例2】夫婦と子1人世帯の場合

続柄	職業	所得の種類	年間総収入	年間総所得
本人	会社員	給与所得	3,600,000円	2,340,000円
妻	パート	給与所得	970,000円	320,000円
子	中学生	所得なし	0円	0円
合計			4,570,000円	2,660,000円

年間総所得 同居者控除額 政令月収 基準額
 (2,660,000円 - 380,000円 × 2人) ÷ 12ヵ月 = 158,333円 ≥ 158,000円

【例3】65歳以上の年金収入のみの夫婦の場合

続柄	職業	所得の種類	年間総収入	年間総所得
本人	無職	年金所得	3,500,000円	2,250,000円
妻	無職	年金所得	1,910,000円	710,000円
合計			5,410,000円	2,960,000円

年間総所得 同居者控除額 65歳以上の世帯の政令月収 基準額
 (2,960,000円 - 380,000円 × 1人) ÷ 12ヵ月 = 215,000円 ≥ 214,000円

近傍同種家賃とは、簡単に言えば公営住宅の「近く」に、アパートの規模や間取りなどの要素が「同じ」民間賃貸住宅があるとした場合の「推定家賃」のことであり、建設費や修繕費、維持管理費などを考慮して算定されたものです。