

平成21年4月から県営住宅の入居収入基準、
家賃制度などが変わります。

見直しの背景

- 公営住宅は、収入等の入居要件に該当する方に対して、低廉な家賃で提供する住宅ですが、入居するための入居収入基準が、平成8年の見直し以来、約10年ぶりに見直されることとなり、公営住宅法施行令が一部改正されました。
- この見直しは、前回の見直し以降、世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、現在の入居収入基準では応募者が増加し、住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況を踏まえ、住宅困窮者に対し、公平・的確に公営住宅を供給するために行われたものです。

この見直しにより、平成21年4月から県営住宅に入居できる要件や入居後の家賃制度が見直されますのでお知らせします。

収入基準の見直し

- 入居収入基準の見直しにより、次の方は県営住宅へ入居申込みができなくなります。

一般世帯（本来階層）	収入月額 15万8千円を超える方
高齢者・障害者世帯等（裁量階層）	収入月額 21万4千円を超える方

入居収入基準新旧表

区 分	改正前 (平成21年3月まで)	改正後 (平成21年4月から)
一般世帯（本来階層）	収入月額 20万円以下	収入月額 15万8千円以下
高齢者・障害者世帯等（裁量階層）	収入月額 26万8千円以下	収入月額 21万4千円以下

- ※**収入月額**とは、入居者全員の世帯年間合計所得額から、世帯構成に応じた所定の額を**控除**した後、**月額換算**した金額です。（公営住宅法施行令に規定）
- ※**高齢者・障害者世帯等（裁量階層）**とは、公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められた方で、一定の障害者・高齢者・小学校就学前の子のいる世帯等が該当します。

家賃制度等の見直し

- 公営住宅の家賃は、入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額に住宅の規模・利便性・経過年数などの係数をかけて算定することとなっており、公営住宅法等に規定されています。

県営住宅家賃 = **家賃算定基礎額** × **市町村立地係数** × **規模係数** × **経過年数係数** × **利便性係数**
(入居後に、収入基準を超えた場合は、別の方法により家賃を計算します。)

【家賃算定基礎額等の改正】

収入階層新旧表

収入分位	改正前（平成21年3月まで）	改正後（平成21年4月から）
1	0円～123,000円	0円～104,000円
2	123,001円～153,000円	104,001円～123,000円
3	153,001円～178,000円	123,001円～139,000円
4	178,001円～200,000円	139,001円～158,000円
5	200,001円～238,000円	158,001円～186,000円
6	238,001円～268,000円	186,001円～214,000円
7	268,001円～322,000円	214,001円～259,000円
8	322,001円以上	259,001円以上

家賃算定基礎額新旧表

収入分位	改正前（平成21年3月まで）	改正後（平成21年4月から）
1	37,100円	34,400円
2	45,000円	39,700円
3	53,200円	45,400円
4	61,400円	51,200円
5	70,900円	58,500円
6	81,400円	67,500円
7	94,100円	79,000円
8	107,700円	91,100円

【規模係数の改正】

最近の公営住宅の床面積の変化を踏まえた見直しが行われ、基準となる床面積が70㎡から65㎡に改正されたため、**規模係数が引き上げられます。**

従来の規模係数の算定式	➡	改正後の規模係数の算定式
専用床面積（㎡）÷70		専用床面積（㎡）÷65

※収入超過者となる収入基準及び高額所得者となる収入基準も見直されました。

既に入居されている方への経過措置

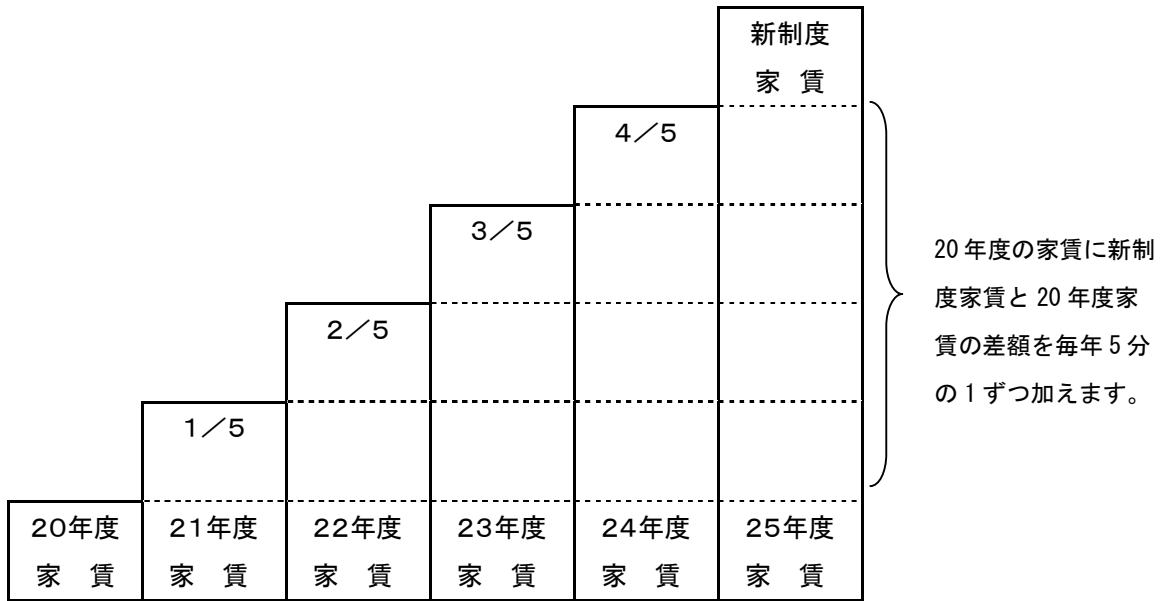
収入分位の変動により、家賃が高くなる方については、急激な負担の増加を避けるため、施行後5年間で新制度家賃に段階的に移行する激変緩和措置が行われます。（下図参照）

なお、特に収入分位の低い方（政令月収が10万4千円以下）については、家賃負担増は概ねありません。

既存入居者の収入超過者等の認定に当たっては、5年間は現行の基準となります。

この5年間の経過措置期間が終了する平成26年4月1日からは、新基準が適用されますので、所得によっては、現行基準で該当しない方でも収入超過者や高額所得者に認定されることがあります。

（移行のイメージ）



家賃の試算例

収入月額 13 万円，市町村立地係数 0.8，専用床面積 70 m²，経過年数係数 0.8，利便性係数 1.0 とした場合

新制度家賃：31,200円（百円未満切捨て）
 20年度家賃：28,800円（百円未満切捨て）
 差額：2,400円

21年度家賃…28,800+2,400×1/5=29,200円

22年度家賃…28,800+2,400×2/5=29,700円

23年度家賃…28,800+2,400×3/5=30,200円

24年度家賃…28,800+2,400×4/5=30,700円

25年度家賃…28,800+2,400×5/5=31,200円

（注）① 市町村立地係数，専用床面積，経過年数係数及び利便性係数は団地によって異なります。

② 収入月額，専用面積及び係数が変わらないものと仮定した場合の計算です。

※高額所得者や収入申告をしていない方は激変緩和措置の対象になりません。

※収入超過者には住宅を明け渡す努力をする義務があります。

※高額所得者になると住宅明け渡しの対象となります。

収入基準の詳細

(1) 入居申込者資格の収入基準は、次のとおりです。

世帯区分	収入月額	該当する世帯
一般階層	158,000円以下	裁量世帯以外の世帯
裁量階層	214,000円以下	ア 昭和31年4月1日以前に生まれた方 <small>のみ</small> の世帯、又は昭和31年4月1日以前に生まれた方と18歳未満の方 <small>のみ</small> の世帯 イ 入居者及び世帯員に次の方がいる世帯 身体障害者（身体障害者手帳1級～4級程度） 精神障害者（精神障害者保健福祉手帳1級・2級程度） 知的障害者（療育手帳㊦、A、B級程度） 戦傷病者（特別項症～第6項症、第1款症） 原子爆弾被爆者 海外からの引揚者で引き揚げた日から5年以内の方 ハンセン病療養所入所者等 ウ 小学校就学前の子どもがいる世帯

(2) **収入月額**の計算方法は、次のとおりです。（所得額、同居・別居扶養親族控除額及び特別控除額は、(3)(4)(5)参照）

$$\text{収入月額} = (\text{世帯の年間合計所得額} - \text{同居及び別居扶養人数} \times 380,000 - \text{特別控除額}) \div 12$$

世帯年間合計所得額	同居・別居扶養親族控除額	特別控除額	収入月額
(円)	380,000円 × 人	(円)	(円)
※(3)により算出した世帯の所得額を合算	※申込名義人以外の同居予定親族数と別居扶養親族数の合計(1人につき38万円)	※(5)の該当する特別控除額を合計	※(1)の収入基準以下であること

(3) **世帯の年間合計所得額**

ア 次により算出した所得額を合算します。

- a 給与所得の場合 給料、賃金、賞与等の合計所得で、その額は支払金額から所得税法で規定する給与所得控除額と特定支出控除額を差し引いた金額（源泉徴収票の給与所得控除後の金額又は課税証明書の所得額の合計）
 なお、平成20年1月2日以降に現在の職場に就職又は転職した場合は、満額1ヶ月以上の支給実績のある勤続月数から推定年間収入金額を算出しますので、本書に綴じてある給与支払証明書（様式第2号）を勤務先で証明していただきます。
- b 事業所得の場合 農業、漁業、製造業、卸売業、小売業、サービス業、その他の事業による収入（確定申告書の所得額又は課税証明書の所得額の合計）

なお、平成20年1月2日以降に現在の事業又は営業を開始した場合は、事業収支明細書により事業を営んだ月数の総収入金額から推定年間所得金額を算出します。

- c 公的年金の収入は雑所得となります。(課税証明書の雑所得額)
- イ 次のような収入や所得は、所得額の計算には含めません。
 - a 退職所得、譲渡所得等一時的な所得
 - b 生活保護の各種扶助、児童(扶養)手当
 - c 労災保険の各種保険給付、雇用保険の失業等給付及び健康保険の手当金など
 - d 障害(基礎・厚生)年金及び遺族(基礎・厚生)年金
 - e 仕送りによる収入
 - f 退職予定者(入居指定日の前日までに退職したことが確認できることが条件の方に限ります。)の給与所得等

(4) **同居及び別居扶養親族控除額**

すべての世帯の申込名義人以外の同居予定親族と別居中の扶養親族(所得税法上遠隔地扶養の対象となっている方)は、収入の有無にかかわらず、1人につき38万円を控除します。

扶養親族控除額 = [同居予定親族数(申込名義人を除く) + 別居扶養親族数] × 380,000円

(5) **特別控除額**

種 別	対 象 者	控 除 額
老人控除対象配偶者	控除対象配偶者で、かつ年齢が70歳以上の方	1人につき10万円
老人扶養親族控除	扶養親族で、かつ年齢が70歳以上の方	
特定扶養親族控除	扶養親族で、かつ年齢が16歳以上23歳未満の方	1人につき20万円
寡 婦 控 除	夫と死別し、又は離婚した後婚姻していない方或いは夫の生死が明らかでない方で、扶養親族又は生計を一にする子のある方(生計を一にする子とは他の所得者の控除対象配偶者や扶養親族でなく、所得金額の合計額が38万円を超えていない方)	27万円(所得が27万円に達しないときはその額)
	夫と死別した後婚姻していない方、又は夫の生死が明らかでない方で、合計所得が500万円以下の方	
寡 夫 控 除	妻と死別し、又は離婚した後婚姻していない方或いは妻の生死が明らかでない方で、生計を一にする子があり、かつ合計所得が500万円以下の方(生計を一にする子の範囲は寡婦の場合と同様)	27万円(所得が27万円に達しないときはその額)
障 害 者 控 除	申込名義人や扶養親族で、身体障害者手帳(3級~6級)・精神障害者保健福祉手帳(2級・3級)又は療育手帳(B級)を持っている方	1人につき27万円
特 別 障 害 者 控 除	申込名義人や扶養親族で、身体障害者手帳(1級・2級)・精神障害者保健福祉手帳(1級)又は療育手帳(Ⓐ, A級)を持っている方	1人につき40万円

(6) 収入基準の早見表は、次のとおりです。

なお、中途就職者又は転職した場合、早見表は利用できませんので、(財)茨城住宅管理協会・水戸住宅管理センターで計算しますからご相談ください。

改正収入基準の年収換算表

【給与所得者が1人の場合、単位：円】

(平成21年4月1日施行)

種別	同居しようとする親族(本人を除く)及び別居扶養親族の人数							
	0人	1人	2人	3人	4人	5人	6人	
世帯の年間総所得金額	一般世帯	1,896,000 (2,967,999) 以下	2,276,000 (3,511,999) 以下	2,656,000 (3,995,999) 以下	3,036,000 (4,471,999) 以下	3,416,000 (4,947,999) 以下	3,796,000 (5,423,999) 以下	4,176,000 (5,895,999) 以下
	裁量世帯	2,568,000 (3,887,999) 以下	2,948,000 (4,363,999) 以下	3,328,000 (4,835,999) 以下	3,708,000 (5,311,999) 以下	4,088,000 (5,787,999) 以下	4,468,000 (6,263,999) 以下	4,848,000 (6,720,001) 以下

注：()内の金額は、総収入金額です。