

家賃算定仕様書

1 家賃算定について

公営住宅の家賃の算定は、公営住宅法施行令第 2 条第 1 項において次のように規定されている。

$$\text{家賃} = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \\ \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$

このうち、⑤利便性係数については、事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案し、公営住宅施行令第 2 条第 1 項第 4 号に規定の範囲内で定めることとされている。

2 利便性係数算定について

利便性係数の算定は、尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則第 11 条において次のように規定されている。

$$\text{利便性係数} = \text{①立地係数} + \text{②設備係数} + \text{③距離係数} + \text{④階層係数}$$

ここで本市では、平成 30 年 3 月 14 日に尼崎市営住宅等審議会より得られた答申（以下「答申」という。）に基づき、別紙 3-1「利便性係数の設定方法（新旧比較表）」のとおり利便性係数を構成する各係数の設定方法の見直しを行った。

（以下、見直し前の利便性係数を「旧利便性係数」、見直し後の利便性係数を「新利便性係数」、旧利便性係数を使用し算定した家賃を「旧基準家賃」、新利便性係数を使用し算定した家賃を「新基準家賃」という。）

当該答申においては、利便性係数の見直しにより家賃が上昇する入居者については、旧基準家賃から新基準家賃への増額分に対し減免を適用（※）することとされていることから、以下の基本的な考え方を踏まえた算定方法の実現を求める。

※ 現行システムでは、旧基準家賃から新基準家賃への増額分＝減免額として管理せず、あくまでも旧基準家賃を設定する運用としている。

3 本市の家賃算定の基本的な考え方

(1) 平成 30 年度以前に入居した場合

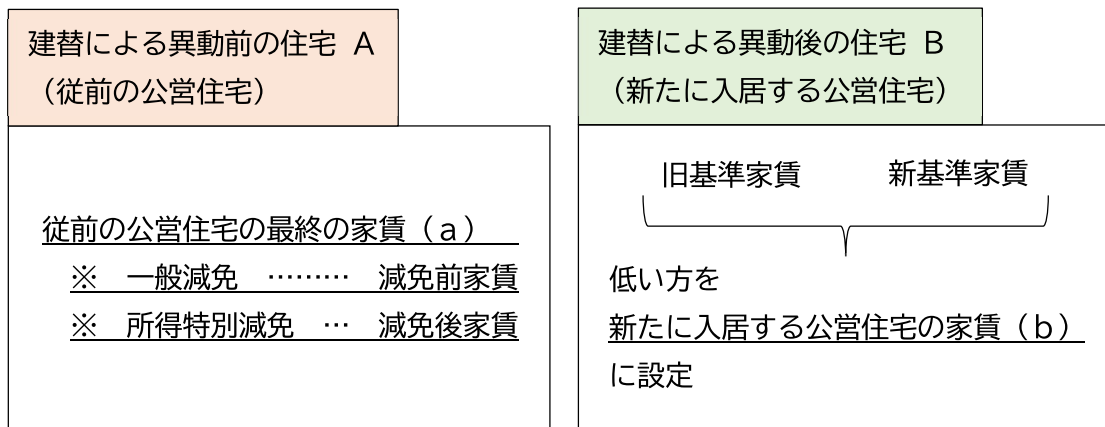
ア 旧基準家賃、及び イ 新基準家賃をそれぞれ算定する。

ア、イを比較（新旧安価方式）し、低い方を本来家賃として採用する。

※ 平成 30 年度以前に本市のいずれかの市営住宅に新規入居し、建替または相互交換により住戸が変更になった世帯に対しても、当該判定を行う。

- (2) 令和元年度以降に入居した場合
新基準家賃を本来家賃として設定する。

4 建替事業に伴う家賃の特例適用



家賃 a と b を比較した結果、 $a < b$ の場合、異動後の住宅 B への入居から 5 年間は公営住宅法施行令第 12 条に規定された額を減額

5 住宅管理システムのコード管理

上述の家賃算定の実現にあたっては、住宅管理システム上でコード等を管理することにより、各入居者に対し新旧基準家賃のいずれが適用されているか等を画面上で視覚的に確認できるようにする必要があるが、現行システムで管理しているコードや画面展開等を記載した別紙 3-2「家賃算定要件一覧」を参考に、現行システム同等のシステムを構築すること。