

公営住宅の家賃決定に係る 収入申告書の省略について

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課

令和7年7月

公営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。（ストック数：約212万戸（R5年度末））

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設（又は民間住宅を買取り・借上げ）して管理
- 国の助成：整備費等：全体工事費の原則50%（建設、買取り）又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則50%（借上げ）を助成家賃低廉化：近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
 - ・床面積25㎡以上 ・省エネ、バリアフリー対応であること ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等（参酌基準の規定）

【入居者資格】

- 入居収入基準
 - ・月収25万9千円（収入分位50%）を上限として、政令で規定する基準（月収15万8千円（収入分位25%））を参酌し、条例で設定
 - ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円（収入分位50%）を上限として基準の設定が可能
- 住宅困窮要件
 - 現に住宅に困窮していることが明らか

【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居）
- 収入超過者
 - 3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
 - 过渡努力義務が発生
- 高額所得者
 - 5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）※を超える収入のある者
 - ※ 条例で、収入分位50%まで引き下げることが可能
 - 地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となつてからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

- 公営住宅の家賃決定に際しては、①低廉な家賃で居住するという公的給付の性格を有することから、収入申告について、給付を受ける者から行われるべきこと、②収入に応じた家賃を毎年度決定するために必要であることから毎年度入居者からの収入申告を求めている。
- なお、現行制度上においても、例えば、収入申告に係る書面の内容を簡素化すること等により、入居者の利便性向上や事業主体の事務負担軽減を図ることは可能。

毎年度の収入申告を求める趣旨

①公営住宅の公的給付的性格に照らして、収入申告は入居者から行われるべきこと

公営住宅の家賃は市場家賃よりも低廉であり、その低廉性を実現するために公的な財政支出がなされていることから、公営住宅への入居者は公的給付を受けていることと同視できる。したがって、原則として、公的給付を受けようとする者が申告することが必要。

②入居者の収入を踏まえ、毎年度、家賃を決定すること

公営住宅の家賃は、入居者間、入居者・非入居者間の公平を図る観点から、入居者の収入と住宅から受ける便益に応じた設定を行うこととなっている（応能応益家賃制度）。こうした観点から、収入と便益の毎年度の変化に応じた家賃の算定のために、毎年度、入居者の収入を把握することが必要。

収入申告の簡素化の例

①収入申告書面の内容の簡素化

- ・既存の収入申告書のうち収入金額を記入する欄について、具体的な金額ではなく、「所得証明書等に記載の所得金額のとおり」「収入なし」等の簡易的な選択肢とする。

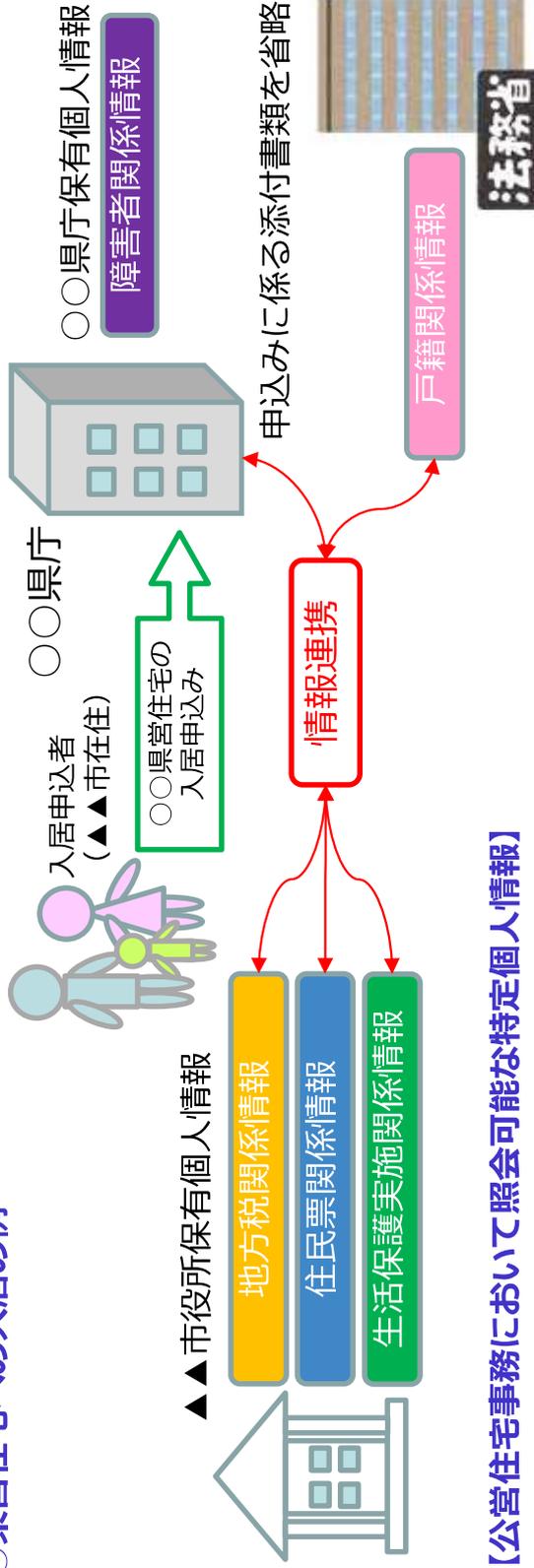
②収入把握・家賃算定でのマイナンバーの活用

- ・入居者からの収入申告を受け、入居者から提供を受けたマイナンバー等を活用することにより、事業主体が自ら家賃算定に必要な情報を取得

⇒こうした措置により、現行制度のもとでも、入居者の申告に伴う負担や事業主体の事務負担の軽減が可能。

- 情報提供ネットワークシステムを活用することで、他団体が保有する利用特定個人情報を照会することが可能
 - 申請等手続に係る添付書類の省略が可能。
- ⇒ **マイナンバーを活用することで、家賃算定に必要な情報について、必要な限度で利用特定個人情報を照会することが可能**

○ 県営住宅への入居の例



【公営住宅事務において照会可能な特定個人情報】

- 入居決定、家賃決定等の手続きにおいて以下の利用特定個人情報の照会が可能

<p>地方税関係情報</p> <p>【毎年の家賃決定時等】 収入確認用の所得証明書の添付が不要に</p>	<p>住民票関係情報</p> <p>【入居審査時等】 住民票の添付が不要に</p>	<p>戸籍関係情報</p> <p>【入居審査時等】 戸籍謄本の添付が不要に</p>
<p>障害者関係情報</p> <p>【入居審査時等】 障害者手帳の提示が不要に</p>	<p>生活保護実施関係情報</p> <p>【家賃減免審査時等】 生活保護受給証明書の添付が不要に</p>	

家賃



家賃算定基礎額



立地係数



規模係数



経過年数係数



利便性係数

- 入居者の家賃負担能力（応能性）と、公営住宅の立地・規模等による便益（応益性）によって決定される「家賃」のこと。
- 家賃計算の構成要素はすべて、公営住宅法施行令において規定されており、「利便性係数」のみ、地方公共団体の裁量によって決定することができる。

： **入居者の収入区分に応じて定められる額**（令第2条第2項の表）

世帯収入(月額)	家賃算定基礎額
10.4万円以下	34,400円
10.4万円超 12.3万円以下	39,700円
12.3万円超 13.9万円以下	45,400円
13.9万円超 15.8万円以下	51,200円
15.8万円超 18.6万円以下	58,500円
18.6万円超 21.4万円以下	67,500円
21.4万円超 25.9万円以下	79,000円
25.9万円超	91,100円

： 市町村の立地の偏差に応じた値（令第2条第1項第1号、H8建設省告示第1783号）
 ※0.7～1.6で国土交通大臣が市町村ごとに定める値

： 住宅の専用部分の床面積に応じた値（令第2条第1項第2号）
 ※当該公営住宅の床面積の合計を65㎡で除した数値

： 建設時からの経過年数に応じた値（令第2条第1項第3号、H8建設省告示第1783号）
 ※既成市街地等（首都圏整備法に定める既成市街地及び近畿整備法に定める既成都市区域を含む市町村）
 木造以外：1-0.0010×経過年数 木造：1-0.0051×経過年数
 ※既成市街地等以外
 木造以外：1-0.0039×経過年数 木造：1-0.0087×経過年数

： 住宅の利便性（交通条件、公営住宅の設備等）に応じて地方公共団体が定める値
 （令第2条第1項第4号）
 ※0.5～1.3で地方公共団体が定める値（1.6を立地係数で除した数値の方が低い場合はその数値）

所得計算に含める収入

- 給与所得（会社員、日雇い、パート、アルバイト等による収入）
- 事業等所得（自営業、保険外交員、農業・漁業等による収入等）
- 年金所得（国民年金、厚生年金、恩給等による収入）

【所得計算に含めない収入】

- ・ 遺族年金、障害年金、失業給付金、仕送り、労災保険の各種給付金、生活保護の扶助費、支援給付金等の非課税所得
- ・ 退職一時金等の一時的な所得

※退職、事業の廃止などにより無収入になった場合は、所得は“ゼロ”で計算

所得の計算

$$\left[\begin{array}{l} \text{世帯の年間所得額} \\ - \\ \text{世帯の控除額の合計} \end{array} \right] \div 12 \text{ カ月} = \text{収入月額}$$

※この額に応じ
家賃額も変動

【各種控除額（一人につき）】

- ① 所得調整控除・・・＜10万円＞
- ② 同居親族等・・・＜38万円＞
- ③ 老人扶養親族等・・・＜10万円＞
- ④ 特定扶養親族・・・＜25万円＞
- ⑤ 障害者・・・＜27万円＞
- ⑥ 特別障害者・・・＜40万円＞
- ⑦ 寡婦・・・＜27万円＞
- ⑧ ひとり親・・・＜35万円＞

※「世帯の年間所得額」から①～⑧のうち該当項目を控除

【所得控除】

- 給与所得 : 給与所得控除後の所得
- 事業等所得 : 必要経費等控除後の所得
- 年金所得 : 年金所得控除後の所得

※複数の所得がある場合は、各所得毎の控除後の額を合計して世帯の年間所得額を算出

提案内容

- 提案事項（令和3年地方分権改革に関する提案）
住民基本台帳法別表に関する省令への公営住宅の家賃等の徴収に関する事項の追加
- 措置の具体的内容
住民基本台帳法別表第一から別表第六までの総務省令で定める事務を定める省令に「公営住宅の家賃等を徴収する場合の氏名又は住所の変更の事実の確認」を追加するなどの改正を行い、公営住宅家賃の徴収事務で現住所を把握する必要がある際に住基ネットを活用できるようにすること。

対応結果

住民基本台帳法別表第一から別表第六までの総務省令で定める事務を定める省令（平成14年総務省令第13号。「別表省令」という。）に、公営住宅の管理等に関する事務として、家賃、敷金若しくは金銭の徴収又は損害賠償の請求を行う場合の氏名又は住所の変更の事実の確認の事務を追加した。

住民基本台帳法	別表省令	新たに規定された事務※ (項番号は令和7年7月3日現在の規定位置)		
		公営住宅	改良住宅	特定優良賃貸住宅
別表第一（第30条の9・国の機関等への本人確認情報の提供）	第1条	○233項 (公社への提供)	－	－
別表第二（第30条の10・通知都道府県の区域内の市町村の執行機関への本人確認情報の提供）	第2条	○63項	○64項	△65項
別表第三（第30条の11・通知都道府県以外の都道府県執行機関への本人確認情報の提供）	第3条	○73項	○74項	△75項
別表第四（第30条の12・通知都道府県以外の区域内の市町村の執行機関への本人確認情報の提供）	第4条	○62項	○63項	△64項
別表第五（第30条の15・都道府県知事による本人確認情報の利用）	第5条	○72項	○73項	△74項

※○：家賃、敷金若しくは金銭の徴収又は損害賠償の請求を行う場合の氏名又は住所の変更の事実の確認の事務
△：家賃又は敷金の徴収を行う場合の氏名又は住所の変更の事実の確認の事務

行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律第十九条第八号に基づく利用特定個人情報提供に関する命令（令和6年デジタル庁・総務省令第9号）（抄）

第二条 法第十九条第八号の別表行政機関等のうち特定個人番号利用事務を処理する者として主務省令で定めるものは、次の表に掲げる者と同一の法別表の各項の下欄に掲げる事務（準法定事務を含む。）のうち、迅速に特定個人情報の提供を受けることによつて効率化を図るべきものとして主務省令で定めるものは、次の表の第二欄に掲げる事務とし、同号の利用特定個人情報を記録した特定個人情報ファイルを保有する者として主務省令で定める別表行政機関等は、同表の第四欄に掲げる情報とする。

情報照会者	特定個人番号利用事務	情報提供者	利用特定個人情報
五十三 公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第十六号に規定する事業主体である都道府県知事又は市町村長	公営住宅法による公営住宅（同法第二条第二号に規定する公営住宅をいう。第五十五条において同じ。）の管理に関する事務であつて同条で定めるもの	都道府県知事	障害者関係情報であつて第五十五条で定めるもの
		法務大臣	戸籍関係情報であつて第五十五条で定めるもの
		都道府県知事等	生活保護関係情報であつて第五十五条で定めるもの
		市町村長	地方税関係情報又は住民票関係情報であつて第五十五条で定めるもの

第五十五条 第二条の表五十三の項で定める事務は、次の各号に掲げる事務とし、同項で定める情報は、当該各号に掲げる事務の区分に応じ当該各号に定める情報とする。

- 一 公営住宅法第十六条第一項若しくは第四項又は第二十八条第二項若しくは第四項の家賃の決定に関する事務 当該決定に係る公営住宅の入居者又はその同居者に係る次に掲げる情報
 - イ 児童福祉法第十一条第一項第二号八の調査及び判定に関する情報
 - ロ 身体障害者福祉法第十五条第一項の身体障害者手帳の交付及び障害の程度に関する情報
 - ハ 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第四十五条第一項の精神障害者保健福祉手帳の交付及び障害の程度に関する情報
 - ニ 知的障害者福祉法第十一条第一項第二号八の判定に関する情報
 - ホ 戸籍関係情報
 - ヘ 道府県民税又は市町村民税に関する情報
 - ト 住民票に記載された住民票関係情報
- 二 公営住宅法第十六条第五項（同法第二十八条第三項及び第五項並びに第二十九条第九項において準用する場合を含む。）の家賃若しくは金銭又は同法第十八条第二項の敷金の減免の申請に係る事実についての審査に関する事務 当該申請をした公営住宅の入居者又はその同居者に係る前号に掲げる情報及び生活保護実施関係情報又は就労自立給付金関係情報

三～十一（略）

不動産登記事務に係る戸籍証明書等の公用請求への戸籍情報 連携システムの活用（管理番号196）について

令和7年7月3日
法務省民事局

重点7:マイナンバー制度等における情報連携の活用によって申告書の提出等を不要とする見直し(法務省)

提案の内容

不動産登記事務に係る戸籍証明書等の確認業務について、市町村への公用請求をせず、戸籍情報連携システムを活用し、市町村の業務を改善する。

支障事例（提案の背景）の概要

- 長期相続登記等未了土地解消事業（以下「解消事業」という。）に係る公用請求の対象者件数が大量であることと、各登記名義人の出生から現在戸籍までの戸籍証明書等が必要となるため、1件の作成に時間を要している。
- 令和6年の相続登記の義務化等により、解消事業による請求に加えて、登記名義人の出生から死亡までの戸籍証明書等の請求が増大している。
- 解消事業に関する登記名義人の法定相続人調査において、令和6年3月から運用が開始された戸籍情報連携システムの戸籍副本情報について、法務局及び地方法務局（以下「法務局」という。）の戸籍課は閲覧可能であるところ、登記部門についてもこれを活用できるようにする制度改正を提案する。

長期相続登記未了土地解消事業の概要

制度概要

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を長期相続登記等未了土地へ登記するとともに、法定相続人情報を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようにする制度。全国50局の全ての法務局で実施。

効果

事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

市区町村・法務局における戸籍情報連携システムの利用範囲について

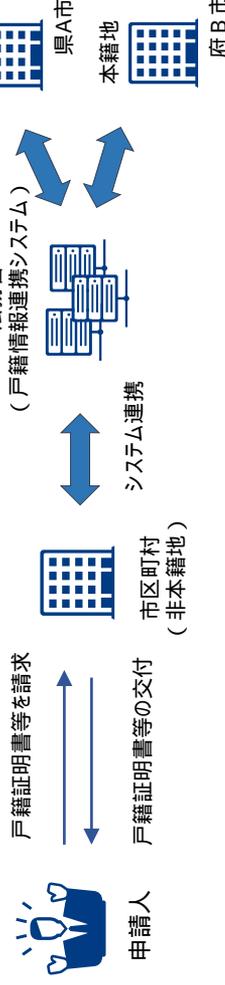
戸籍情報連携システムの概要

- 戸籍法の一部を改正する法律（令和元年法律第17号）による戸籍法改正により、法務大臣が戸籍又は除かれた戸籍の副本に記録されている情報（以下「副本情報」という。）を利用することができるようになったことに伴い、法務省において整備・構築（戸籍法第121条の3）
- 改正戸籍法の施行と同日の令和6年3月1日から運用開始
- 副本情報を活用し、マイナンバー制度に基づく行政機関間の情報連携、本籍地以外の市区町村における戸籍証明書の交付（広域交付）、戸籍電子証明書の利用による紙の証明書の添付省略を実現

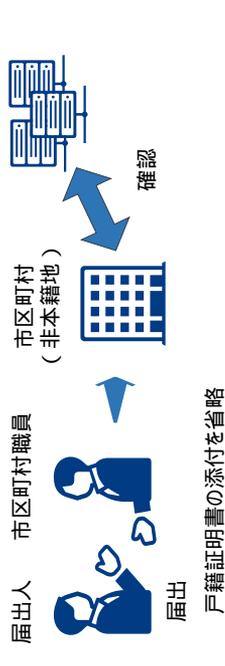
市区町村における利用内容

広域交付の処理、戸籍の届書の審査における本籍地以外の情報の参照等を利用して

広域交付受付時



戸籍の届出時（婚姻届等）



法務局における利用内容

戸籍の正本が滅失した場合の再製、市区町村からの照会に関する調査等、戸籍事務の処理に必要な範囲で利用している。

法務局における利用

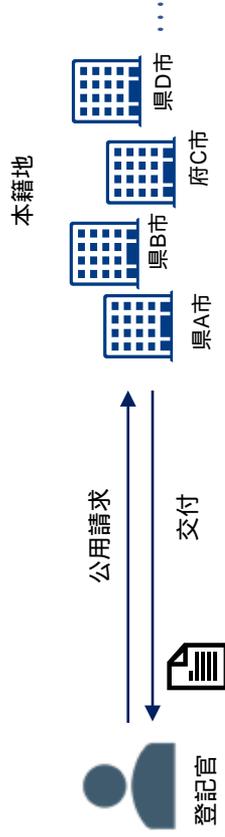


提案に対する回答について

提案内容のイメージ

現状

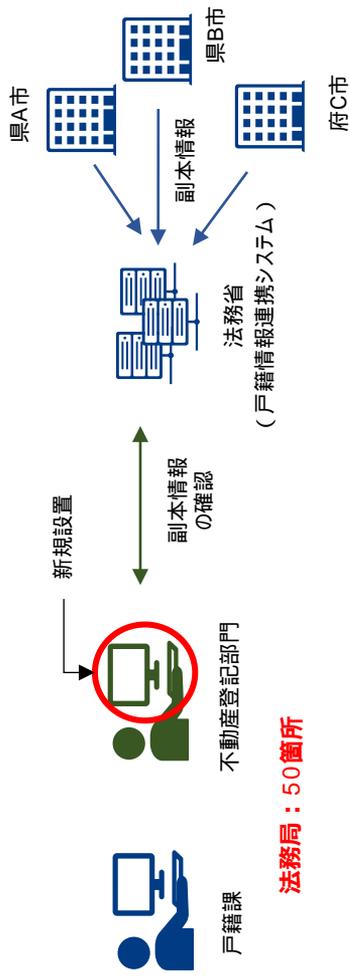
登記官が登記名義人の本籍地市区町村に戸籍証明書等を公用請求



市区町村：1,892箇所

提案内容

不動産登記部門において副本情報を利用して副本情報を利用して登記名義人の戸籍の内容を確認



法務局：50箇所

1次回答の概要

戸籍情報連携システムは、戸籍事務のために用いるシステムであることから、市区町村並びに法務局の戸籍担当部署等の職員のみ利用者限定している。

現状、解消事業では、登記官の権限において被相続人等の本籍地市区町村に戸籍証明書等の公用請求を行っていることから、当該請求に係る処理は、1,892の市区町村に分散して行われることとなる。仮に、これを戸籍情報連携システムにおいて副本情報の参照を行って確認することとした場合、制度設計次第では、例えば、50箇所の法務局に照会が集約されかねず、また、戸籍証明書等の検索に係るノウハウや人員もない中での対応となれば、確認までに要する時間が増加することにもなりかねない。

御提案の仕組みを導入することについては法務局における処理体制の実情を踏まえつつ、法務局への事務の集約による公共事業等の円滑な実施への影響と市区町村の事務負担の軽減とのバランスをとることができる現実的な仕組みを検討することが必要となると考えている。

<参考> 長期相続登記等未了土地解消事業の概要

制度概要

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようにする制度。全国50局の全ての法務局で実施

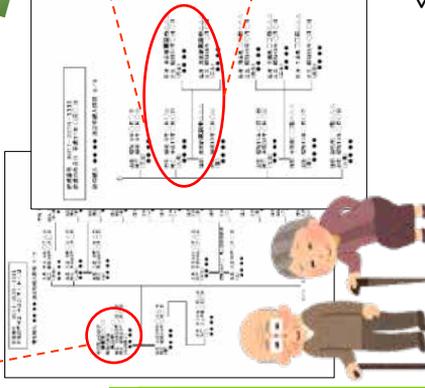
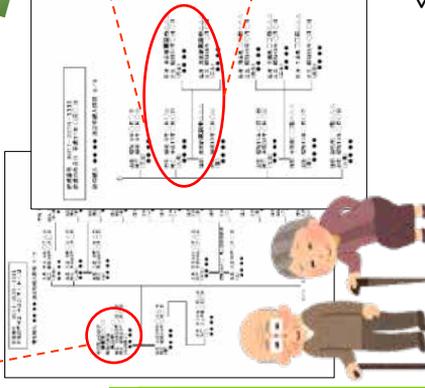
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）
平成30年11月15日施行

<長期相続登記等未了土地>



登記名義人

<法定相続人情報>



法定相続人情報
登記官が戸除籍謄本に基づき作成する、所有権の登記名義人に係る相続人を一覧化した図

<登記記録>

種別	種別番号	種別名	種別番号	種別名
1	所有権保存	所有権保存	所有権保存	所有権保存
付記1号	長期相続登記等未了土地	付記1号	長期相続登記等未了土地	付記1号

効果

事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

政府方針（ ）を踏まえた運用の見直し

黒：令和4年4月～
赤：令和7年4月～

() 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和3年6月7日関係閣僚会議決定）
規制改革推進に関する中間答申（令和6年12月25日規制改革推進会議決定）

民間事業者からの直接の要望受入れ

民間が行う事業のうち、法律上の根拠のある事業（法律に事業が直接に規定されていなくても、**条例、補助金交付要綱等**を含む**公的な根拠がある事業**）であり、公共性の高いものを解消事業の対象とし、**法務局に直接要望**することができる。

法定相続人情報の作成要件の緩和

政令を改正し、法務局の行う法定相続人情報作成の要件（死亡後の経過年数）を30年から10年に短縮し、対象土地の範囲を拡大

事業の効率化・合理化の一層の促進

事業実施の緊急性・必要性の高い土地等を選定し、集中的に事業実施

手続の流れ

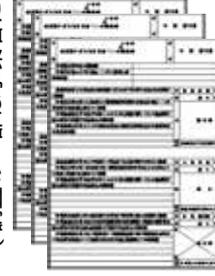
事業実施主体からの要望を
聴取し、対象土地を決定



用地対策連絡会（主催：岡山県）

説明会等を実施し、要望を聴取した上で、事業対象とする土地を決定

登記官による法定相続人の調査
（調査の一部は事業者に委託）



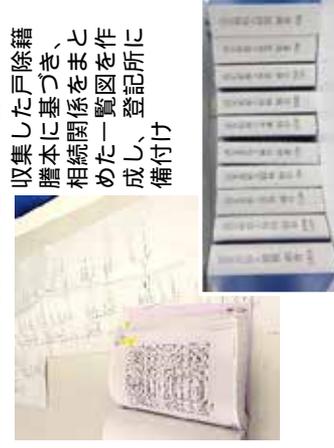
<戸籍の変遷>
・明治19年式戸籍
・明治31年式戸籍
・大正4年式戸籍
・昭和23年式戸籍
・平成6年式戸籍



難解な旧戸籍や相続関係法制
についての知識も求められる

法定相続人情報の作成

収集した戸除籍謄本に基づき、相続関係をまとめた一覧図を作成し、登記所に備付け



事業実施主体へ提供

復旧作業の本
格化に当たり、
有効的に活用
させていた
だきます



朝倉市長への手交の様子
（出典：福岡法務局ホームページ）

具体例

平成29年7月九州北部豪雨復旧・復興事業（福岡県朝倉市）
 記録的豪雨の影響により市内各地で災害が発生した
 速やかに復旧工事を進めるため、朝倉市からの求めに応じ、
**朝倉市の土地約2,000筆の土地について、登記官が800人
 を超える登記名義人の法定相続人の探索を実施した**
 法定相続人情報の活用により所有者探索が大幅に
 省力化された

（自治体が実施した事例においては、）登記簿に明治時代の所
 有者しか記載されていなかったことから、所有者の把握に
 時間を要し、用地取得に**約10年要した**
 （出典：平成29年6月所有者不明土地問題研究会中間整理）

相続人が最も多い
 土地では、1筆で
 およそ**290人**もの
 相続人が存在



法定相続人情報
 の活用により、
 迅速な復旧工事
 が実現



<被災地域（志波地区）の復旧の様子>（出典：朝倉市）

迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

平成30年7月豪雨災害復旧事業（岡山県倉敷市）

甚大な被害が生じた真備地区の土地約**1,600筆の土地**について、
 登記官が**700人を超える登記名義人の法定相続人の探索を実施**

上記同様、法定相続人情報が迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

<未政川復旧工事の様子>（出典：岡山県）



復旧事業以外の各種公共事業においても活用

- 八丈町道路拡張事業（東京都）
- 開成駅前通り線周辺地区
土地区画整理事業（神奈川県）
- 国道422号線道路改築事業（滋賀県）
- 仙台市海岸公園整備事業（宮城県）等

道路拡幅事業（札幌市中央区）

（事業概要）
路面電車が通る幹線道路
における堆雪幅を確保す
るための道路拡幅事業



堆雪幅のイメージ

写真提供札幌法務局



災害復旧事業（宮城県伊具郡）

（事業概要）
国交省による阿武隈川水系
河川災害復旧事業のほか、
県及び町による事業も合わ
せて大規模かつ複層的に実
施している地域



（現況）



整備後イメージ

写真提供東北地方整備局

トンネル建設事業（埼玉県秩父市）

（事業概要）
落石や岩盤崩落が多発している国道140号について、
新たにトンネルを開通してバイパスを通すもの



写真提供埼玉県



被相続人居住用家屋等確認申請書における 市町村の確認の省略及び添付書類の簡素化

重点10: 租税特別措置に関する市町村事務の見直し(国土交通省)

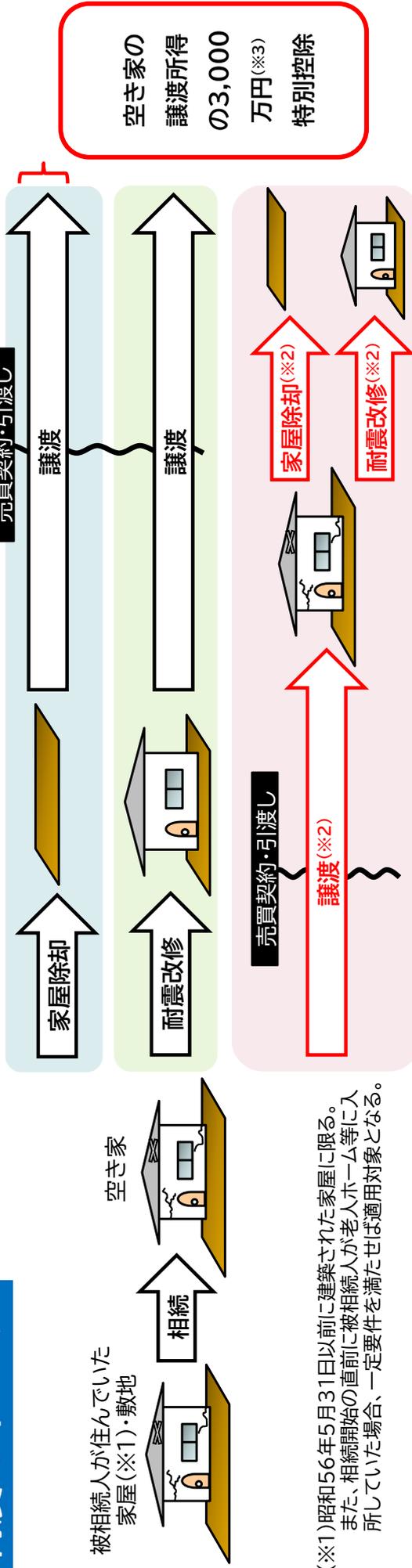
国土交通省 住宅局
住宅総合整備課
令和7年7月

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)の概要

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合には2,000万円)を特別控除する。

制度のイメージ



(※1) 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※3) 家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合には一人あたり2,000万円。

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※4)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

(※4) 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額 : 0円

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額 : 55万円

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円) × 20% = 55万円

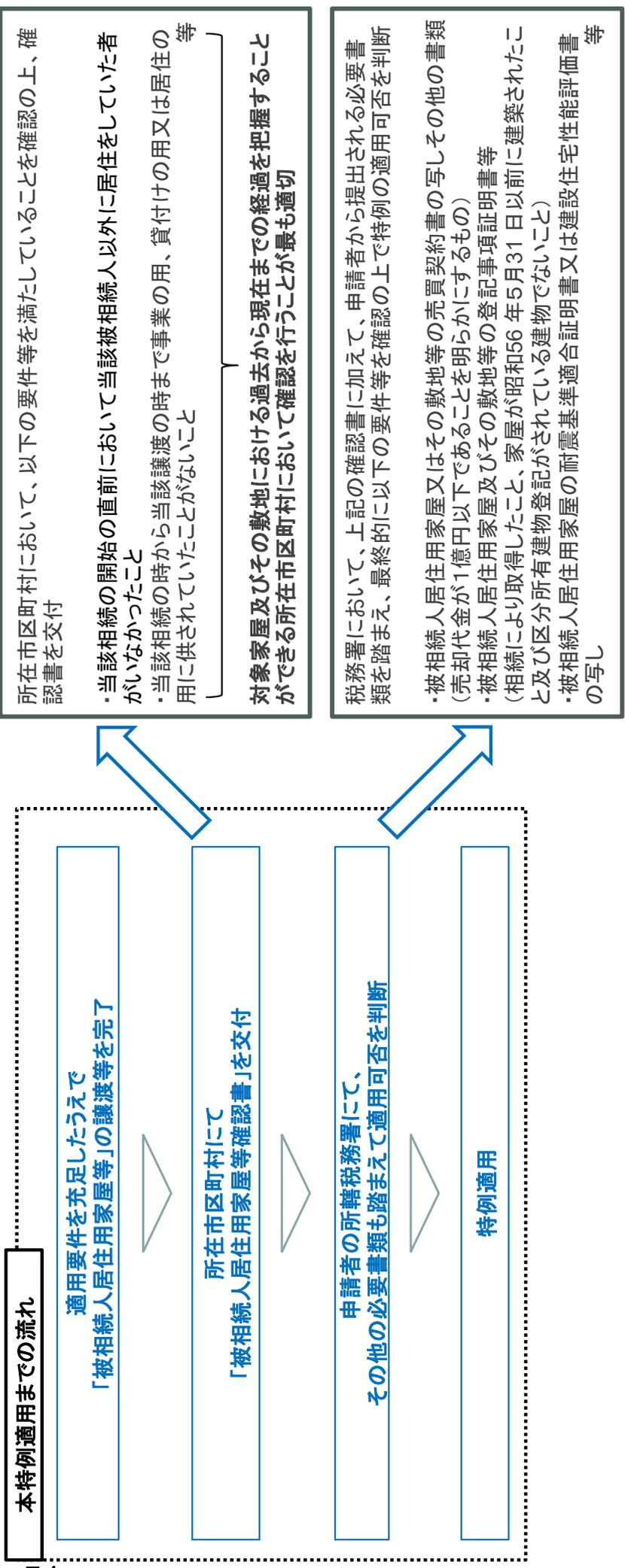
<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○ 本特例措置の適用に当たっては、①当該家屋及びその敷地等の存する区域の市区町村が交付する確認書の交付を受けた上で、②当該確認書及びその他の必要書類を添えて確定申告を行うことが必要。

○ このうち、①の所在市区町村の確認書発行については、相続開始の直前の被相続人の対象家屋への居住の状況、相続の時から譲渡までの間の対象家屋の利用の状況など、対象家屋にかかる属地的な状況について確認を行うこととされている。

→ 確認書の発行については、対象家屋のこれまでの利用状況等を把握できる所在市区町村による確認を行うことが最も適切。



- 所在市区町村の確認書交付事務の負担を軽減する観点から、国土交通省では、施行通知の発出や相談対応などにこれまで取り組んできている。
- 引き続き、所在市区町村の要望等を踏まえ、可能な範囲で書類の代用等も含めた交付事務の負担軽減に取り組む。

事務負担軽減のための取組（例）

- 【①：自治体への施行通知の発出】
本特例の創設／改正のタイミングで、施行通知を発出し、確認書交付事務にかかる内容を周知。
- 【②：被相続人居住家屋等確認書の交付のための提出書類のチェックリストの展開】
確認書交付事務をサポートする観点から、確認書発行に必要な書類のチェックリストを作成・展開。併せて、所在市区町村等の要望も踏まえつつ、可能な範囲で必要な書類の代用等を認め、その旨を周知。
(次ページ参照)
- 【③：自治体からの問合せと国土交通省からの回答集の作成・展開】
確認書交付事務にかかる所在市区町村等からの問合せとその回答をQ&A集としてまとめ、展開。
- 【④：個別の相談対応】
その他個別の問合せについては、個別に国交省担当者が事情を伺い、都度回答。

○ 所在市区町村の確認書交付事務については、所在市区町村の要望等を踏まえ、可能な範囲で書類の代用を認めるなど、事務の効率化や申請者の負担軽減に取り組んでいる。

空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）に関する 地方公共団体からの質問と国土交通省からの回答集（※一部抜粋）

【QA132:添付書類（使用中止日が確認できる書類）】

Q:電気・水道又はガスの利用停止を証明する書類について、ヒアリングと代替書類として「使用量0リットルの料金請求書」が分かる書類で被相続人居住用家屋等確認書を発行してよいか。

A:電気、水道又はガスの使用中止日を確認できる書類として、支払証明書、料金請求書、領収書等を挙げており、これにより使用していないことを合理的に判断できれば、確認書類として認められるものと考えます。
その際、使用していないのに契約を継続していた事情や、その後も使用していなかった旨をヒアリングにて確認する必要があると考えます。

【QA160:H31拡充関連】

Q:老人ホーム等に入所していたことを証する書類について、契約書以外の代替書類を教えてください。

A:利用料金の領収書や入所していた施設の記録等が考えられます。

<参考>被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類のチェックリスト**提出書類のチェックリスト(様式1-3)****【被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表】 ※市区町村記入欄**

確認欄	必要な書類の一覧
①	被相続人の住民票の除票の写し(原則コピー不可) ※被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所後の老人ホーム等に転居していた場合は、当該被相続人の戸籍の写し 申請被相続人居住用家屋の相続人の住民票の写し(原則コピー不可) (相続開始の直前(被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は老人ホーム等入所の直前)から申請被相続人居住用家屋の譲渡の時までの住所がわかるもの) ※住民票の写しでは相続開始の直前(被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は老人ホーム等入所の直前)の住所が確認できない場合(住所の住所を定めた日や転入日等の記載がない場合、2回以上移動している場合等)、当該被相続人の戸籍の写し 申請被相続人居住用家屋又はその敷地の「譲渡の時」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋又はその敷地の売買契約書のコピー等 ※売買契約書で申請被相続人居住用家屋又はその敷地の引渡しがあった日が確認できない場合は登記事項証明書等(その譲渡の時期を確認できるもの) 相続又は遺贈による申請被相続人居住用家屋及びその敷地の取得をした「相続人の数」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋が前掲基準に適合することとなった場合は(イ)、取壊し、除却又は滅失の場合は(ii)のいずれか 申請被相続人居住用家屋及びその敷地の登記事項証明書等(原則コピー不可) ※登記事項証明書の提出が難しい場合は、遺産分割協議書等 ※登記事項証明書の提出が難しい場合は、遺産分割協議書等 申請被相続人居住用家屋が「前掲基準に適合することとなった時」又は「取壊し、除却又は滅失の時」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋が前掲基準に適合することとなった場合は(イ)、取壊し、除却又は滅失の場合は(ii)のいずれか 前掲基準適合証明書又は建設住宅性能評価書のコピー及び申請被相続人居住用家屋が前掲基準に適合することとなった日(耐震改修工事の完了日)が確認できる書類として、工事請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等 申請被相続人居住用家屋の閉鎖事項証明書(原則コピー不可) ※申請被相続人居住用家屋が前掲基準に適合している場合は、前掲基準適合証明書及び工事費用の請求書や領収書等(その取壊し等をした時期及び対象を確認できるもの)
②	申請被相続人居住用家屋及びその敷地等が「相続の時」から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用に供されたことがないこと」を証する書類として以下の(イ)～(iii)のいずれか(複数の書類が提出された場合は、当該複数の書類の全て) 電気、水道又はガスの使用中止日(閉栓日、契約廃止日等)が確認できる書類 申請被相続人居住用家屋の相続人と当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であることを表示して広告していることを証する書面 ※コピー可、宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る
③	所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋が「相続の時」から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用に供されたことがないこと」及び「申請被相続人居住用家屋の敷地等が「相続の時」から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用に供されたことがないこと」の要件を満たしていることを容易に認めることができるような書類 (7)所在市区町村が認める者が申請被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の時までに管理を行っていることの証明書 (イ)申請者が所在市区町村又は所在市区町村が認める者に対して申請被相続人居住用家屋又は敷地等が空き家又は空き地である旨の登録を行っていること(その地上記以外の書類()) (イ)申請被相続人居住用家屋が前掲基準に適合すること又は当該家屋を取壊し等すること

(次ページに続く)

(前ページの続き)

⑦	被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、以下の(イ)～(iii)の全ての書類 介護保険の被保険者証のコピーや障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第22条第8項に規定する障害福祉サービス受給者証のコピー等(※)、被相続人が介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定、同法第20条第2項に規定する要支援認定を受けたこと若しくは介護保険法施行規則第140条の4第2号に該当していたこと又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第21条第1項に規定する障害者支援区分の認定を受けていたことを明らかにする書類、要介護認定等に關する履歴を含む老人ホーム等の記録等も可とする。 施設への入所時における契約書の写し、被相続人が相続開始の直前において入居又は入所していた居住又は施設の種類及び所在地並びにその住居又は施設が次のいずれか(ア)老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第20条の4に規定する養護老人ホーム、同法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム、同法第20条の6に規定する軽費老人ホーム又は同法第29条第1項に規定する有料老人ホーム (イ)介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設又は同法第29項に規定する介護医療院 (ウ)高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅(7)の有料老人ホームを除く。 (エ)障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第11項に規定する障害者支援施設(同法第10項に規定する施設入所支援が行われるものに限る。)又は同法第17項に規定する共同生活援助を行う住居 被相続人の老人ホーム等入所後から相続開始の直前まで、被相続人が申請被相続人居住用家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用に供されたことがないこと(複数の書類が提出された場合は、当該複数の書類の全て) (7)電気、水道又はガスの契約名義(支払人)及び使用中止日(閉栓日、契約廃止日等)が確認できる書類 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のもの (イ)申請被相続人居住用家屋への外出、外泊等の記録(老人ホーム等が保有するもの)のコピー等 (ウ)その他要件を満たしていることを認めることができるような書類(※9)
⑧	申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、当該家屋が前掲基準に適合すること又は当該家屋を取壊し等すること(※10)を証する書類として以下の(イ)～(iii)のいずれか(複数の書類が提出された場合は、当該複数の書類の全て) 電気、水道又はガスの使用中止日(閉栓日、契約廃止日等)が確認できる書類 申請被相続人居住用家屋の相続人と当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であることを表示して広告していることを証する書面 ※コピー可、宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る
備考	(※9)申請被相続人居住用家屋に取壊された被相続人の財産物等、また、電気、水道又はガスの使用中止日を確保する書類の提出が当該書類に規定する範囲を超えた場合(すなわち、家屋の一定使用は認められるが、事業の用に供されていないことと確認できない場合)の書類として、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていることの証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の滞り証明書等。 (※10)本書類の提出は、所在市区町村による被相続人居住用家屋等確認書の交付が妨げられるものではないが、書類の提出が困難な場合には所在市区町村に相談すること。

(用紙 日本産業規格 A 4)

租税特別措置法（昭和32年法律第26号）（抄）

第三十五条 個人の有する資産が、居住用財産を譲渡した場合に該当することとなつた場合には、その年中にその該当することとなつた全部の資産の譲渡に対する第三十一条又は第三十二条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一条第一項中「長期譲渡所得の金額が三千万円に満たない場合」は、長期譲渡所得の金額のうち第三十五条第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が三千万円に満たない場合とし、同項第二号の規定により読み替えられた第三十二条第一項の規定の適用を受ける場合には三千万円から同項の規定により控除される金額と当該資産の譲渡に係る部分の金額とのいずれか低い金額とする。）を控除した金額（「とす。」）とする。

二 第三十二条第一項中「短期譲渡所得の金額が三千万円に満たない場合」は、「短期譲渡所得の金額のうち第三十五条第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が三千万円に満たない場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額（「とす。」）とする。

2 相続又は遺贈（贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下第六項までにおいて同じ。）による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（包括受遺者を含む。以下この項及び次項において同じ。）が、平成二十八年四月一日から令和九年十二月三十一日までの間に、次に掲げる譲渡の開始があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に限り、その間、第三十九条の規定の適用を受けるもの及びその譲渡の対価の額が一億円を超え、以下この条において「対象譲渡」としてこの項の規定の適用を受けている場合を除き、第二号に掲げる譲渡に係る当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋の敷地等について十五日までの間に、当該被相続人居住用家屋が耐震基準（地震に対する安全性に係る規定又は、又は基準として政令で定めるもの）をいう。第一号口において同じ。）に適合することとなつた場合又は当該被相続人居住用家屋の全部の取壊し若しくは除却がされ、若しくはその全部が滅失をした場合に限る。）には、第一項に規定する居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、同項の規定を適用する。

一 当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（当該相続の時後に当該被相続人居住用家屋につき行われた増築、改築（当該被相続人居住用家屋の全部の取壊し又は除却をした後にその全部が滅失をした後にその全部を除外。））、修繕又は模様替（第三号口において「増改築等」という。）に係る部分を含むものとし、次に掲げる要件を満たすものに限る。以下この号において同じ。）の政令で定める部分の譲渡又は当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（イに掲げる要件を満たすものに限る。）の政令で定める部分の譲渡

イ 当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと。口 当該譲渡の時において耐震基準に適合するものであること。

二 当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（イに掲げる要件を満たすものに限る。）の全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後における当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（口及びハに掲げる要件を満たすものに限る。）の政令で定める部分の譲渡

イ 当該相続の時から当該取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと。口 当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと。

ハ 当該取壊し、除却又は滅失の時から当該譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていなかったこと。イ 当該譲渡の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと。

三 当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（当該相続の時後に当該被相続人居住用家屋につき行われた増改築等に係る部分を含むものとし、当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったものに限る。以下この号において同じ。）の政令で定める部分の譲渡又は当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったものに限る。）の政令で定める部分の譲渡（これらの譲渡のうち第一号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）（抄）

- 第十八条の二 法第三十五条第十二項に規定する財務省令で定める事項は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める事項とする。
- 1 (略)
 - 2 法第三十五条第十二項に規定する財務省令で定める書類は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める書類とする。

- 一 (略)
- 二 前項第二号に掲げる場合 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める書類

イ 対象譲渡が法第三十五条第三項第一号に掲げる譲渡である場合 次に掲げる書類

(1)～(2) (略)

(3) 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋（法第三十五条第三項第一号に規定する被相続人居住用家屋をいう。（3）から（5）までにおいて同じ。）又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等（同号に規定する被相続人居住用家屋の敷地等をいう。（3）及び（5）において同じ。）の所在地の市町村長又は特別区の区長の次に掲げる事項（同条第五項に規定する居住の用に供する対象従前居住の用（以下この号において「対象従前居住の用」という。）以外の居住の用である場合には、（1）、（11）及び（v i i）に掲げる事項）を確認した旨を記載した書類

(i) 法第三十五条第五項の相続の開始の直前（その被相続人居住用家屋が対象従前居住の用に供されていた被相続人居住用家屋である場合には、同項に規定する特定事由（以下この号及び次項において「特定事由」という。）により当該被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前。口（3）（i）において同じ。）において、被相続人がその被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。

(i i) 当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等が当該相続の時から当該対象譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたこと。

(i i i) その被相続人居住用家屋が特定事由により法第三十五条第五項の相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されなかつたこと。

(i v) 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで引き続き当該被相続人居住用家屋が当該被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。

(v) 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで当該被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用又は当該被相続人以外の者の居住の用に供されていたこと。

(v i) 被相続人が施行令第23条第八項各号に規定する住居又は施設に入居又は入所をした時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前までの間において当該被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合には、これらの家屋のうち、当該住居又は施設が、当該被相続人が主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。

(v i i) 相続等による当該被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした法第三十五条第三項に規定する相続人の数

(4)～(5) (略)

租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）（抄）

第十八条の二

2

- 二
 - 対象譲渡が法第三十五条第三項第二号に掲げる譲渡である場合 次に掲げる書類
 - (1)～(2) (略)
 - (3) 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋の敷地等（法第三十五条第三項第二号に規定する被相続人居住用家屋の敷地等をいう。（3）及び（4）において同じ。）の所在地の市町村長又は特別区の区長の下に掲げる事項（同条第五項に規定する居住の用に供する居住の用以外の居住の用である場合には、(i)から(iv)まで及び(ix)に掲げる事項）を確認した書類
 - (i) 法第三十五条第五項の相続の開始の直前において、被相続人がその被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋（同条第三項第二号に規定する被相続人居住用家屋をいう。（3）において同じ。）を居住の用に供してあり、かつ、当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。
 - (ii) 当該被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用に供する居住の用又は居住の用に供されていたこと。
 - (iii) 当該被相続人居住用家屋の敷地等が当該相続の時から当該対象譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
 - (iv) 当該被相続人居住用家屋の敷地等が（ii）の取壊し、除却又は滅失の時から当該対象譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
 - (v) その被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が特定事由により法第三十五条第五項の相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかったこと。
 - (vi) 特定事由によりその被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで引き続き当該被相続人居住用家屋が当該被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。
 - (vii) 特定事由によりその被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで当該被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用又は当該被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。
 - (viii) 被相続人が施行令第23条第八項各号に規定する住居又は施設に入居又は入所をした時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前までの間に当該被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合には、これらの家屋のうち、当該住居又は施設が、当該被相続人が主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。
 - (ix) イ(3)(vii)に掲げる事項
 - (4) (略)
- 八 対象譲渡が法第三十五条第三項第三号に掲げる譲渡である場合 次に掲げる書類
 - (1)～(2) (略)
 - (3) 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋（法第三十五条第三項第三号に規定する被相続人居住用家屋をいう。（3）及び（4）において同じ。）又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等（同号に規定する被相続人居住用家屋の敷地等をいう。）の所在地の市町村長又は特別区の区長の下に掲げる事項（同条第五項に規定する居住の用に供する居住の用以外の居住の用である場合には、(i)及び(ii)に掲げる事項）を確認した書類
 - (i) イ(3)(i)、(ii)及び(vii)に掲げる事項
 - (ii) 当該対象譲渡の時から当該対象譲渡の日の属する年の翌年二月十五日までの期間（(4)において「特定期間」という。）内若しくはその全部が滅失をしたこと。
 - (iii) イ(3)(iii)から(vi)までに掲げる事項
 - (4)～(5) (略)

建替えを伴わない団地集約の場合においても 入居者へ明渡請求を可能とすることについて

60

重点19: 建替えを伴わない団地集約の場合においても公営住宅の明渡請求を可能とする見直し及び公営住宅建替事業における「近接する土地」の明確化(国土交通省)

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課

令和7年7月

公営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。（ストック数：約212万戸（R5年度末））

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設（又は民間住宅を買取り・借上げ）して管理
- 国の助成：整備費等：全体工事費の原則50%（建設、買取り）又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則50%（借上げ）を助成家賃低廉化：近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
 - ・床面積25㎡以上 ・省エネ、バリアフリー対応であること ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等（参酌基準の規定）

【入居者資格】

- 入居収入基準
 - ・月収25万9千円（収入分位50%）を上限として、政令で規定する基準（月収15万8千円（収入分位25%））を参酌し、条例で設定
 - ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円（収入分位50%）を上限として基準の設定が可能
- 住宅困窮要件
現に住宅に困窮していることが明らか

【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居）
- 収入超過者
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）※を超える収入のある者
※条例で、収入分位50%まで引き下げることが可能
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となつてからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

○公営住宅建替事業は、公共性が高く、明渡請求とともに入居者保護に関する措置も規定されている。

概要等

<概要>

既存の公営住宅の除却及び新たな公営住宅の整備を行う事業※

※除却した公営住宅の敷地やその隣接地のほか、複数の公営住宅の機能を集約するため、近接する土地に新たな公営住宅を整備するもの

<施行等に係る要件>

- ①市街地・一団地要件：除却する公営住宅が、市街地等の区域の一団の土地に集団的に存していること（0.1ha以上）
- ②経過年数要件：除却する公営住宅が、耐用年限の1/2を経過又は相当程度機能低下していること
- ③戸数倍率要件：新たに整備する公営住宅の戸数が除却する公営住宅の戸数以上であること
- ④耐火性能要件：新たに整備する公営住宅が耐火性能を有する構造であること

<建替計画>

公営住宅建替事業に関する計画を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅等の用途の廃止について国土交通大臣の承認が必要。また、承認を得たときには、入居者に対して通知が必要。

明渡請求

<概要>

事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、公営住宅の除却の必要があると認めるときは、入居者に対して明渡請求が可能。

<趣旨>

公営住宅建替事業は事業の公共性が高く、画一的かつ迅速な事業の実施が求められるため、明渡請求が特別に規定されている。他方、入居者の居住の安定を確保するための様々な措置も設けている。



- ①仮住居の提供（法第39条）
- ②新たに整備される公営住宅への再入居の保障（法第40条1項）
- ③説明会の開催（法第41条）
- ④移転料の支払い（法第42条）
- ⑤家賃の激変緩和措置（法第43条1項）

<借地借家法との関係>

借地借家法第28条では「賃貸人からの建物の賃貸借の解約の申入れは、正当の事由があると認められる場合でなければできない」とされているところ、公営住宅建替事業の公共性等に鑑みれば、公営住宅法に基づく明渡請求に対して同条の適用はない。

公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号）（抄）

（用語の定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～十四 （略）

十五 公営住宅建替事業 現に存する公営住宅（第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却し、又は現に存する公営住宅及び共同施設（第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却するとともに、これらの存していた土地（以下この号において「公営住宅等の存していた土地」という。）の全部若しくは一部の区域に、新たに公営住宅を建設し、若しくは新たに公営住宅及び共同施設を建設する事業（新たに建設する公営住宅又は新たに建設する公営住宅及び共同施設と一体の公営住宅又は共同施設を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに整備する事業を含む。）又は公営住宅等の存していた土地に近接する土地に、新たに当該除却する公営住宅に代わるべき公営住宅を建設し、若しくは新たに当該除却する公営住宅及び共同施設に代わるべき公営住宅及び共同施設を建設する事業（複数の公営住宅の機能を集約するために行うものに限る。）でこの法律で定めるところに従って行われるものをいい、これに附帯する事業を含むものとする。

十六 （略）

（公営住宅建替事業の施行の要件）

第三十六条 公営住宅建替事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。



公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定められる規模以上の一団の土地に集団的に存していること。

二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が第四十四条第一項の耐用年限の二分の一を経過していること又はその大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。

三 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること。ただし、当該土地の区域において道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められている場合、当該土地の区域において新たに社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）第六十二条第一項に規定する社会福祉施設又は公共賃貸住宅を整備する場合その他特別の事情がある場合には、当該除却すべき公営住宅のうち次条第一項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数を超えれば足りる。

四 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅が耐火性能を有する構造の公営住宅であること。

（建替計画）

第三十七条 事業主体は、公営住宅建替事業を施行しようとするときは、あらかじめ、公営住宅建替事業に関する計画（以下「建替計画」という。）を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の廃止について国土交通大臣の承認を得なければならない。

2 建替計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅及び当該事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数
- 二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅のうち前項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数
- 三 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該建設をする土地の区域

3 前項各号に掲げるもののほか、建替計画においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- 一 公営住宅建替事業を施行する土地の面積
- 二 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造

(建替計画)

- 第三十七条 事業主体は、公営住宅建替事業を施行しようとするときは、あらかじめ、公営住宅建替事業に関する計画（以下「建替計画」という。）を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途の廃止について国土交通大臣の承認を得なければならない。
- 2 建替計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
- 1 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅及び当該事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数
 - 2 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅のうち前項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数
 - 3 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該建設をする土地の区域
- 3 前項各号に掲げるもののほか、建替計画においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
- 1 公営住宅建替事業を施行する土地の面積
 - 2 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造
- 4 建替計画は、次に掲げる事項について適切な考慮が払われたものでなければならない。
- 1 土地が適正かつ合理的な利用形態となること。
 - 2 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該公営住宅又は公営住宅及び共同施設が入居者の生活環境に著しい悪化を及ぼさない地域内において確保されること。
 - 3 第一項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。
 - 4 事業主体は、第一項の規定による国土交通大臣の承認を得たときは、国土交通省令で定めるところにより、当該用途廃止に係る公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の入居者（その承認があつた日における入居者に限る。）に対して、その旨を通知しなければならない。
 - 5 前各項の規定は、建替計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。この場合において、当該変更に係る前項の規定による通知は、当該変更により新たに除却すべき公営住宅となつたものが入居者及び除却すべき公営住宅でなくなつたものが入居者にすれば足りる。
- (公営住宅の明渡しへの請求)
- 第三十八条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。
- 2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後の日でなければならぬ。
- 3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。
- (仮住居の提供)
- 第三十九条 事業主体は、前条第一項の規定による請求に係る公営住宅の入居者に対して、必要な仮住居を提供しなければならない。
- (新たに整備される公営住宅への入居)
- 第四十条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の最終の入居者（当該事業に係る公営住宅の用途廃止について第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認があつた日における入居者で、当該事業の施行に伴い当該公営住宅の明渡しをするものに限る。以下同じ。）で、三十日を下らない範囲内で当該入居者ごとに事業主体の定める期間内に当該事業により新たに整備される公営住宅への入居を希望する旨を申し出たものを、当該公営住宅に入居させなければならない。この場合においては、その者については、第二十三条及び第二十四条第二項の規定は、適用しない。
- 2 事業主体は、前項の期間を定めたときは、当該入居者に対して、これを通知しなければならない。
- 3 事業主体は、第一項の規定による申出をした者に対して、相当の猶予期間を置いてその者が公営住宅に入居することができる期間を定め、その期間内に当該公営住宅に入居すべき旨を通知しなければならない。
- 4 事業主体は、正当な理由がないのに前項の規定による通知に係る入居することができない期間内に当該公営住宅に入居しなかつた者については、第一項の規定にかかわらず、当該公営住宅に入居させないことができる。

(説明会の開催等)

第四十一条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に関し、説明会を開催する等の措置を講ずることにより、当該事業により除却すべき公営住宅の入居者の協力が得られるように努めなければならない。

(移転料の支払)

第四十二条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、当該事業の施行に伴い住居を移転した場合においては、その者に対して、国土交通省令で定めるところにより、通常必要な移転料を支払わなければならない。

(公営住宅建替事業に係る家賃の特例)

第四十三条 事業主体は、第四十条第一項の規定により公営住宅の入居者を新たに整備された公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

2 第十六条第六項の規定は、前項の規定による家賃の減額について準用する。