

事務連絡
令和3年3月25日

各都道府県・政令市住宅担当課 御中

国土交通省住宅局住宅総合整備課

公営住宅法に基づく近傍同種の住宅の家賃の算定における
合理的な方法について（通知）

公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の近傍同種の住宅の家賃の算定方法については、「令和2年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和2年12月18日閣議決定）において、「公営住宅の家賃の上限額となる近傍同種の住宅の家賃（16条1項）の算定については、既存民間住宅等を活用し公営住宅を供給する場合において、当該既存民間住宅等の図面の欠損等により算定が困難なときに、地方公共団体が収集可能な情報から簡便に算定する方法を、地方公共団体に令和2年度中に通知する。」とされた。

この閣議決定を受け、既存民間住宅等を活用し公営住宅を供給する場合において、当該既存民間住宅等の図面の欠損等により算定が困難なときに、収集可能な情報から算定する方法について、下記のとおり整理したので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言として通知する。

貴都道府県内の市区町村（指定都市を除く。）に対しても、本通知について周知されるようお願いする。

記

1. 基本的な考え方

公営住宅法第16条に基づく近傍同種の住宅の家賃は、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるものであり、収入超過者や高額所得者については家賃算定の基準となり、かつ、家賃低廉化補助の基準となることから、その算定方法は合理的であることが重要である。

このため、公営住宅制度における近傍同種の住宅の家賃の算定方法については、不動産鑑定評価基準の理論に沿った算定方法のうち、公営住宅のように不動産の基礎価格の把握が可能な場合に近傍類似の事例がなくとも算定が可能であり、かつ、多数の住宅について画一的に算定ができる点で家賃についての明確性及び予見可能性を与えることができるものとして、積算法によることとしている。

積算法では、家賃の算定に当たって推定再建築費を求めることが必要であるが、近傍同種の住宅の建設に要した費用の確定が困難な場合については、事業主体が建設年度別、構造別及び床面積別の標準的な費用の額を設定することも許容されている。(参考1)

このため、既存民間賃貸住宅等を活用して公営住宅を供給する場合には、適切に家賃算定が行えるよう、原則として、建築に要した費用、床面積、図面など算定に必要な情報が入手できる住宅を活用すべきである。

2. 必要な情報が入手できない場合の算定方法

既存民間住宅等を活用し公営住宅を供給する場合において、当該既存民間住宅等の図面の欠損等によりやむを得ず必要な情報が入手できない場合には、以下の方法によることもできるため、参考にされたい。

(1) 建物部分の複成価格の算出

建物部分の複成価格は、床面積に建設年度別、構造別の標準的な費用の額を乗ずること等により算出することができ、床面積は住戸専用面積に共用部分の面積(ただし、バルコニー面積は1/3とする。)を加えたものとされている。(参考2)

共用部分やバルコニーの面積など、複成価格の算出に必要な床面積が分からない場合には、図面のほか、登記簿面積や建築基準法上の床面積などの情報を援用しつつ、それでも不足する情報は実測による概算値を用いて補完しても差し支えない。

また、独立行政法人都市再生機構の住宅を活用する場合、同時期に供給された類似の住宅における平均的な共用部の面積を代用することも可能である。例えば、昭和30～50年代に供給された中層の階段室型共同住宅における1戸当たりの共用部の面積は6.0㎡(バルコニーを含まない場合は4.5㎡)としても差し支えない。

なお、建設年度別、構造別の標準的な費用については、国土交通省HPにて情報提供しているので、必要に応じ、参照されたい。

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000097.html)

(2) 土地部分の複成価格の算出

土地部分の基礎価格は、固定資産税評価額相当額に戸当たり敷地面積を乗じて算出し、戸当たり敷地面積は、一戸当たりの床面積を容積率で除して算出することとされている。この容積率は、公営住宅の総床面積を敷地面積で除して算出するが、複数の住棟からなる団地の場合、団地単位で行っても、住棟単位で行っても差し支えないとされている。(参考3、4)

複数の住棟からなる団地であって、住棟単位で容積率を算出する場合には、対象となる住棟の敷地面積を算出する必要があるが、その際、登記簿や建築基準法上の床面積など、団地内の全ての住棟について入手可能な床面積を用いて総敷地面積(共同施設の敷地面積を除く)を按分することにより、対象となる住棟の敷地面積

を算出した上で、住棟単位の容積率を算出しても差し支えない。

また、総敷地面積や共同施設の敷地面積の算出に当たっては、航空写真等の入手可能な資料による概算値を活用しても差し支えない。

(参考) 計算例 (登記簿床面積を用いる場合)

①住棟単位の敷地面積の算出

$$\begin{aligned} \text{住棟単位の敷地面積} = \\ (\text{団地内の総敷地面積} - \text{共同施設の敷地面積}) \times \frac{\text{対象住棟の登記簿総床面積}}{\text{団地内の全住棟の登記簿床面積の合計}} \end{aligned}$$

②戸当りの敷地面積の算出

$$\begin{aligned} \text{戸当たり敷地面積} &= \text{対象住戸の床面積} \div \text{住棟単位の容積率} \\ &= \text{住棟単位の敷地面積} \times \frac{\text{対象住戸の床面積}}{\text{対象住棟の総床面積}} \end{aligned}$$

(参考1) 「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」(平成8年8月30日建設省住総発第135号建設省住宅局長通知)(抄)

(参考2) 「工事設計要領書作成要領」(昭和50年4月17日建設省住建発第38号住宅局住宅建設課長通知)

(参考3) 「公営住宅家賃対策補助金の取扱いについて」(住公発第一号・住事発第一号平成12年10月25日住宅総務課公営住宅管理対策官・住宅整備課公共住宅事業調整官通知)

(参考4) 「公営住宅の近傍同種の住宅の家賃における土地部分の複成価格の算定の際に使用する容積率について」(平成19年12月27日国住備88号住宅局住宅総合整備課長通知)

(参考1) 公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について (抄)

平成8年8月30日
建設省住総発第135号建設省住宅局長通知

公営住宅法の一部を改正する法律(平成8年法律第55号)、公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成8年政令第248号)等については、平成8年8月30日付け建設省住総発第134号をもって建設事務次官から通達されたところであるが、その細目は下記のとおりであるので、今後の運用に遺憾のないよう特段の配慮をお願いする。
なお、貴管内事業主体に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

記

第1 (略)

第2 家賃制度について

1 家賃の算定方法

従来、公営住宅の家賃は、法の規定により算出した額を限度として事業主体が決定することとなっていたが、今般の改正によって、公営住宅の家賃は、公営住宅法施行令(以下「令」という。)第2条第2項に規定する入居者の収入の区分に応じ定められる家賃算定基礎額に、令第2条第1項第1号に規定する公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表す数値(以下「市町村立地係数」という。)、令第2条第1項第2号に規定する当該公営住宅の規模に応じた数値(以下「規模係数」という。)、令第2条第1項第3号に規定する公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じた数値(以下「経過年数係数」という。)及び令第2条第1項第4号に規定する当該公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等に応じた数値(以下「利便性係数」という。)を乗じた額を家賃として設定することとし、当該額が近傍同種の住宅の家賃の額を超える場合にあっては、近傍同種の住宅の家賃の額を当該公営住宅の公営住宅の家賃の額とすること。

(1) 家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額は、令第2条第2項に規定する収入の区分ごとに定められる額によること。

なお、各収入の区分の境界となる収入及び家賃算定基礎額は、国民の所得水準等を勘案して毎年度改正する予定であるが、平成8年度については、令第2条第2項に規定する平成9年度の家賃算定基礎額を適用するものとする。

(2) 市町村立地係数

令第2条第1項第1号に規定する市町村立地係数は、市町村の地価を勘案して、0.7以上1.6以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値(平成8年建設省告

示第 1783 号) であること。

(3) 規模係数

令第 2 条第 1 項第 2 号に規定する規模係数は、当該公営住宅の床面積を 70 m² で除した数値であること。

ただし、床面積は、共用部分（バルコニー部分も共用部分に含まれるものとする。）を除く住戸専用面積とし、小数第 2 位以下は切り捨て、小数第 1 位まで求めること。

なお、規模係数については、小数第 5 位以下は切り捨て、小数第 4 位まで求めること。

(4) 経過年数係数

令第 2 条第 1 項第 3 号に規定する経過年数係数は、平成 8 年建設省告示第 1783 号の規定により算出される数値とすること。

なお、当該数値の算出に用いる建設時からの経過年数は、当該住宅の竣工年度からの経過年数とし、新築の住宅で竣工年度が不明な場合は、建設費の国庫補助申請初年度を建設年度とすること。

また、公営住宅に住戸改善事業が実施されている場合は、建設当時の工事費と改善事業費を用いて、以下の算式により経過年数係数を算出するものとする。

経過年数係数 = 建設年度を初年度とする経過年数係数 × a / c + 改善事業年度を初年度とする経過年数係数 × b / c

この式において、a、b 及び c は、それぞれ次によるものとする。

- a 建設当時の工事費に公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号。以下「規則」という。）第 21 条の率を乗じた額
- b 改善事業費に規則第 21 条の率を乗じた額
- c a と b の合計

(5) 利便性係数

令第 2 条第 1 項第 4 号に規定する利便性係数は、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、当該公営住宅の設備等を勘案して、0.7 以上 1.0 以下で設定するものであるが、当該数値の設定に当たっては、不動産鑑定評価基準（平成 2 年 10 月 26 日土地鑑定委員会答申）に定める土地及び建物に関する個別的要因を参考としつつ、地域の実情等を適切に反映した数値が設定されるよう十分配慮すること。

2 近傍同種の住宅の家賃の算定方法

法第 16 条第 2 項に規定する近傍同種の住宅の家賃は、公営住宅の入居者の家賃の上限となる額であるが、特に、収入超過者や高額所得者の家賃算定の基準となり、かつ、家賃対策補助の基準となるものであることから、近傍同種の住宅の家賃については、毎年度、各公営住宅について適切に算定すること。

なお、その額は、令第 3 条に規定するところにより、近傍同種の住宅の複成価格に国土交通大臣が定める 1 年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事

務費、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失を埋めるための引当金並びに公課の合計を12で除した額とすること。

(1) 複成価格

イ 建物部分の複成価格

建物部分の複成価格は、規則第23条の規定により当該近傍同種の住宅の建設に要する費用の額に国土交通大臣が毎年地域別に定める率を乗じて得られる推定再建築費から経過年数に応じた減価相当額を控除した額とすること。

ただし、耐用年数を経過した公営住宅の建物部分の複成価格は、原則として推定再建築費の額に、耐火構造又は準耐火構造の建築物にあっては0.2を、木造の建築物（準耐火構造の建築物を除く。）にあっては0.1を乗じた額と同額とすること。

なお、近傍同種の住宅の建設に要した費用については、共同施設の工事費は含まないこととすること。

また、建設後、相当程度の年数が経過した等により近傍同種の住宅の建設に要した費用の確定が困難な場合、工事契約の関係から当該費用が類似の住宅のものに比べて相当程度異なる場合等には、事業主体が、建設年度別、構造別及び床面積別の標準的な費用の額を設定することも許容されるが、標準的な費用が実際の費用を上回ることがないように、十分に配慮して、適切な額を設定すること。

なお、住戸改善事業が実施されている場合には、建設時に要した費用のみから算定した建物部分の複成価格に、住戸改善による建物部分の現在価値の上昇分を加算すること。

住戸改善による建物部分の現在価値の上昇分は、住戸改善事業に要した費用を基に、以下の算式により算定すること。

住戸改善事業による現在価値の上昇分

$$= \text{推定再改善費} - (\text{年平均減価額} \times \text{経過年数})$$

推定再改善費：住戸改善に要した費用に規則第23条の規定により建設大臣が定める率を乗じた額

年平均減価額：推定再改善費の額に、住宅の構造が耐火構造又は準耐火構造であれば0.8を、木造であれば0.9を乗じた額を耐用年数で除した額（耐用年数は、当該住宅の耐用年数から改善事業完了までの経過年数を控除した年数とする。）

経過年数：改善事業を完了してから経過した年数

ロ 土地部分の複成価格

土地部分の複成価格には、以下の算式により得られる固定資産税評価額相当額を用いること。

土地部分の基礎価格

$$= \text{固定資産税評価額相当額 (円/㎡)} \times \text{戸当たり敷地面積}$$

ここでいう固定資産税評価額相当額は、固定資産税の負担調整措置を行う

前の評価額相当額とすること。

戸当たり敷地面積は、工事設計要領書作成要領（昭和 50 年 4 月 17 日建設省住建発第 38 号）第 16 条に定める一戸当たりの床面積を容積率で除して算定するものとするが、容積率は、公営住宅の総床面積を総敷地面積で除して算定すること。この場合、共同施設の敷地に相当する部分は敷地面積に含まないこと。

(2) 利回り

建物部分及び土地部分の利回りについては、平成 8 年建設省告示第 1783 号に定める利回りとすること。ただし、事業主体は、借上げに係る公営住宅の敷地の 1 年当たりの利回りについては、令第 3 条第 1 項の規定に基づき、同告示 4 に定める表の上欄に掲げる近傍同種の住宅の存する区域の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める率により算定した額が、借上げを行う公営住宅を含む建築物における同種の住戸（公営住宅であるものを除く。）の家賃（当該家賃と比して不動産鑑定士が近傍における同種の住戸の家賃の事例を勘案して算定した額が低額である場合にはその算定した額）と著しく異なることとなる場合においては、必要な補正を行うことができる。なお、必要な補正により用いる敷地の利回りは、同欄に定める率に 5 %を加えた率を上限とする。

(3) 償却額

償却額は、近傍同種の住宅の建設に要した費用の額から残存価額を控除した額を住宅の区分に応じて定められる期間で毎年度定額で償却した額とすること。

なお、住戸改善事業が実施されている場合には、住戸改善に要した費用からその残存価額を控除した額を、住宅の区分に応じて定められる期間から、建設年度から当該住戸改善事業を実施した年度までに経過した年数を控除した期間で毎年度定額で償却することとして得た額を償却額に加算すること。

(4) 修繕費及び管理事務費

修繕費及び管理事務費は、推定再建築費に令第 3 条第 3 項に規定する修繕費の率及び管理事務費の率を乗じた額とすること。

なお、住戸改善事業が実施されている場合には、推定再建築費に、住戸改善事業に要した費用に規則第 21 条の率を乗じた額を加えた額に修繕費の率及び管理事務費の率を乗じた額とすること。

(5) 損害保険料

令第 3 条第 1 項の規定に基づいて、住宅に火災が生じた場合の損害を補填するために保険に加入している場合には、保険料に相当する額を家賃に加算するものとする。

(6) 公課

当該住宅に課される租税の合計額を公課として家賃に加算するものとするが、公課としては固定資産税と都市計画税があり、税率等については、地方公共団体によって異なるものであるから、実際に条例により規定されているところによ

り算定した税額に相当する額を加算するものとする。

なお、公営住宅の近傍同種の住宅が、税制上の特例の対象となる場合には、特例を適用した後の税額に相当する額を加算するものとする。

(7) 貸倒れ及び空家による損失を埋めるための引当金

規則第 19 条の規定に基づいて、空家等による損失を補填するための引当金として、上記(1)に(2)を乗じた額、(3)、(4)、(5)及び(6)の合計に 100 分の 2 を乗じるものとする。

3 収入の把握

今般の改正により、公営住宅の家賃は入居者の収入に応じて設定されるものとなり、従来以上に入居者の収入把握を確実にを行う必要が生じるため、入居者には、毎年度、事業主体に対する収入申告義務を課しているが、事業主体は、その旨の周知徹底に努めること。

なお、入居者からの収入の申告がない場合において、法第 34 条の規定による請求を行ったにもかかわらず、入居者がその請求に応じないときは、近傍同種の住宅の家賃を課すこととなるが、事業主体にあっては、特に高齢者や障害者等が入居者の場合には、入居者の居住の安定に配慮した対応を行うこと。

4 収入超過者及び高額所得者の家賃

入居者が収入超過者である場合、公営住宅の毎月の家賃は、公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から法第 16 条第 1 項の規定により算定される家賃の額を控除した額に当該入居者の収入の区分に応じて令第 8 条第 2 項に規定する率を乗じた額を、法第 16 条第 1 項の規定により算定される家賃の額に加えた額とすること。

また、入居者が高額所得者である場合、公営住宅の毎月の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とすること。

なお、収入超過者及び高額所得者の家賃についても、一定の事由があれば減免、徴収猶予の措置を行うことができること。

5 家賃の減免

家賃の減免については、「公営住宅の家賃の減免について（昭和 34 年 12 月 8 日住発第 364 号）」において、減免対象を規定しているが、以下の事由を追加すること。

イ 制度移行に伴って必要と認める場合

ロ 年度途中の収入変動に対応するため必要であり、かつ、収入の再認定（昭和 36 年 3 月 6 日住発第 56 号）を行わない場合

なお、家賃減免措置等の運用に際しては、生活保護世帯について、不適切な取扱いとならないよう配慮すること。

6 敷金の減免

敷金の減免については、法第 18 条第 2 項において規定したため、事業主体は入居者が病気にかかっていること等の事情がある場合において必要があると認める

ときは敷金の減免を適切に行うこと。

7 負担調整措置

(1) 建替事業又は用途廃止に係る負担調整措置

公営住宅建替事業により新たに整備された公営住宅に入居する場合又は公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い他の公営住宅に入居する場合において、家賃が上昇する場合には、法第 43 条第 1 項又は第 44 条第 4 項の規定により、家賃の特例として、入居者の家賃を減額すること。なお、その方法は令第 11 条に規定する方法によること。

(2) 制度移行に伴う負担調整措置

新法の適用により、平成 10 年 4 月 1 日より新しく適用される家賃の額が、従前の家賃の額を上回ることとなる入居者に対しては、平成 10 年度から平成 12 年度までの間、負担調整措置を講じ、家賃を減額することとし、その方法は法附則第 7 項に規定する方法により、新しく適用される公営住宅の家賃の額から従前の公営住宅の家賃の額を控除した額に年度ごとに設定される負担調整のための率を乗じた額を、従前の公営住宅の家賃の額に加えた額を当年度の家賃の額とすること。

なお、従前の公営住宅の家賃の額は、新制度適用直前における家賃の額であって、平成 10 年度から平成 12 年度まで同じ額となるが、新しく適用される公営住宅の家賃の額は、各年度において計算される家賃の額であって、毎年度変わることとなるので留意すること。この負担調整措置は、収入超過者及び高額所得者にも適用されるものであること。

8 収入認定及び家賃の適用の時期

今後は、令第 2 条第 2 項は毎年度改正する予定であるが、新しい令第 2 条第 2 項を前提とする既存の入居者の収入認定日を 10 月 1 日とすることを原則とし、新しい家賃の適用を翌年 4 月 1 日からとし、その間に新しい家賃額等について入居者に対して、できるだけ早く十分な周知を図ること。

(以下略)

(参考2) 工事設計要領書作成要領

昭和50年4月17日
建設省住建発第38号 住宅局住宅建設課長通知

この要領は、公営住宅法施行規則（以下「規則」という。）第5条第3項に規定する工事設計要領書の作成要領を示したものである。

(第3号様式(1)工事設計総括表)

- 1 事業主体が都道府県の場合は、公営住宅等の名称の上に当該敷地の存する市町村名を記入し、()で囲む。
- 2 構造別は、木造（準耐火構造を除く。）、準耐火構造、中層耐火構造及び高層耐火構造の別に区分して記入する。
- 3 事業名は、規則第5条第1項各号に掲げる区分に従い、公営住宅整備事業、災害公営住宅整備事業又は既設公営住宅復旧事業を記入する。
- 4 事業計画の変更又は追加申請を行う場合は全公営住宅等についても記入し、すでに交付決定を受けた公営住宅等の名称とその戸数を()で囲む。
- 5 同一事業主体が分割して申請する場合は、未申請分については、公営住宅等の名称の欄に「未申請」と記入し、その戸数をまとめて記載する。
- 6 法定建替事業（公営住宅法第2条第十五号の公営住宅建替事業をいう。）、任意建替事業（法定建替事業以外の公営住宅建替事業をいう。）として公営住宅建設事業を行うときはその旨を備考欄に記入し、()で囲む。
- 7 特定目的公営住宅（老人世帯向、心身障害者世帯向等）、多家族向公営住宅（一般多家族、老人同居世帯向等）が含まれる場合は、その種類及び戸数を備考欄に記入する。

(第3号様式(2)工事設計概要表)

- 8 公営住宅等の名称には、法定建替事業のときは「(法定)」、任意建替事業のときは「(任意)」、新規整備事業のときは「(新規)」とそれぞれに記入する。
- 9 「供給方式」、「事業の種類」、「都市計画区域」及び「市街化区域」の欄については、該当するものを○で囲み、該当するものがない場合は、欄を斜線で消去する。
- 10 「用途地域等」の欄については、都市計画法第8条第一号に定める用途地域及びその他各号に定める地域、地区等を記入する。
- 11 「構造別」は、標準工事費の構造区分に従い記入する。
- 12 本年度整備分の住宅に、特定目的公営住宅（老人世帯向、心身障害者世帯向等）、多家族向公営住宅（一般多家族、老人同居世帯向等）が含まれる場合は、その種類及び戸数を備考欄に記入する。
- 13 「床面積」は、住戸専用面積に共用部分の面積（但し、バルコニー面積は1/3と

する。)を加えたものとし、()書きで同構造の戸数で除した1戸当たりの面積をそれぞれ小数点以下第1位までを記入する。このとき、小数点以下第2位以下は切り捨てる。

- 14 「当該敷地に整備される他の住宅の戸数」は、同一団地内で別事業により住宅建設が行われる場合に、その建設戸数を記入し、分譲住宅がある場合にはその上段に()書きで内数として記入する。
- 15 「共同施設整備」の整備面積は、整数で記入する。小数点以下は切り捨てる。
- 16 「共同施設整備」のうち、その他の事業により整備されるものは、全体計画の外数として備考欄に記入する。
- 17 添付する設計図書は、以下の通り作成した後、できる限りA4版もしくはA3版に縮小し、物差しを明記する。

(設計図書) その1, 位置図

- 18 位置図については、公営住宅等整備基準第5条の確認ができる限りにおいて、付近見取図をもってこれに代えることができる。

(設計図書) その2, 付近見取図

- 19 日常生活に必要な施設として、小学校、中学校、店舗、交通機関の路線、駅及び停留所の位置、病院、役所及び出張所、幼稚園、保育園等を記載する。
- 20 工場、ガスタンク、汚物処理場等住環境に悪影響を及ぼす恐れのある施設が敷地周辺にある場合は、これを記入する。

(設計図書) その3, 配置図

- 21 配置図は、公営住宅等がそれ以外の住宅と一団地を形成する場合、団地全体について作成する。
- 22 元図の縮尺は、敷地規模に応じて1/250~1/1,000とする。
- 23 当年度事業区域は、境界を赤線で表示する。
- 24 住棟は、階数及び戸数を記載する。なお、標準設計による住棟については、別表2に示す記号を用いてその形式を表現する。
- 25 敷地内通路は、幅員を記載する。

(設計図書) その4, 各階平面図及び立面図

- 26 元図の縮尺は、住棟規模に応じて1/100~1/300とする。
- 27 各階平面図は、基準階平面図及び基準階平面と異なる平面となる各階の平面図を作成する。
- 28 立面図は、代表的な面について作成する。
- 29 あらかじめ国土交通大臣に届け出た標準設計を使用する場合は、各階平面図及び立面図を省略できる。

(設計チェックリスト)

- 30 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）に適合しているかを確認するため、別表 1 の様式に従い、チェックリストを作成し添付する。

(参考3) 公営住宅家賃対策補助金の取扱いについて

住公発第1号・住事発第1号 平成12年10月25日
住宅総務課公営住宅管理対策官・住宅整備課公共住宅事業調整官通知

標記補助金に係る補助基本額の算定に当たっては、公営住宅家賃対策補助金交付要領(平成八年八月三〇日付け建設省住備発第八七号。以下「補助要領」という。)第6において、公営住宅法施行令(昭和二六年政令第二四〇号)第三条の規定に基づき算定した近傍同種の住宅の家賃の額から補助要領第三の規定に基づき算定した入居者負担基準額を控除した額を用いることとされているところであり、また、近傍同種の住宅の家賃の算定方法については、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」(平成八年八月三〇日付け建設省住総発第一三五号。以下「運用通知」という。)第2の2において通知されているところであるが、先般実施された会計実地検査においてその算定に当たっての具体的な取扱いを明確にする必要があるとされたところであり、これらによる事務の実施に当たっては、今後、特に左記に御留意の上、標記補助金の適正な執行に遺憾のないようお願いする。

また、貴管内事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いする。

記

1 公営住宅家賃対策補助金の算定に当たって特に留意すべき事項

(1) 建物部分の複成価格に係る近傍同種の住宅の建設に要する費用の額について

運用通知第2の2(1)イにより標準的な費用の額を設定する場合には、標準的な費用が実際の費用を上回ることがないように十分に配慮して適切な額を設定し、近傍同種の住宅の家賃の額を算定すること。これは、標準的な費用として公営住宅の建設等に係る補助金算定における標準建設費を用いる場合においても同様であること。

特に、近傍同種の住宅の建設に要した費用の確定が可能であるにもかかわらず、事業主体において標準的な費用の額により建物部分の複成価格を算定する場合には、その額が合理的な根拠により導き出される必要があるものであること。

(2) 土地部分の複成価格に係る戸当たり敷地面積について

運用通知第2の2(1)ロにおいて、土地部分の基礎価格については、固定資産税評価額相当額に戸当たり敷地面積を乗ずることにより算定することとされており、戸当たり敷地面積は、工事設計要領書作成要領(昭和五〇年四月一七日付け建設省住建発第三八号)に定める一戸当たりの床面積を容積率で除して算定し、また、容積率は、公営住宅の総床面積を敷地面積で除して算定することとされているところ

るであるが、これは次の式により表されるものであること。

$$\text{戸当たり敷地面積} = \text{敷地面積} \times (\text{一戸当たりの床面積} / \text{公営住宅の総床面積})$$

注1・敷地面積には、共同施設の敷地に相当する部分は含めないこと。

注2・一戸当たりの床面積は、住戸専用面積と共用部分(バルコニーを除く。)の面積の戸当たりの数値との合計に、バルコニー面積の三分の一を加えたものとする。公営住宅の総床面積についても、これらが含まれるものであること。

なお、建築基準法(昭和二五年法律第二〇一号)における延べ面積をもって公営住宅の総床面積とし、あるいは前記の容積率として都市計画において定められた容積率の数値をそのまま用いることにより、土地部分の複成価格が過大に算定されることがあるので注意すること。

(3) 建物部分の複成価格及び土地部分の複成価格の算定に係る共同施設の取扱いについて

運用通知第2の2(1)イにおいて、近傍同種の住宅の建設に要する費用については共同施設の工事費は含めないこととされ、運用通知第2の2(1)ロにおいて、敷地面積については共同施設の敷地に相当する部分は含めないこととされているところである。ここにいう共同施設とは、公営住宅法(昭和二六年法律第一九三号)第二条第九号及び公営住宅法施行規則(昭和二六年建設省令第一九号)第一条に規定する施設であり、家賃とは別に料金を徴収する施設、地域に開放されている施設等、家賃の構成要素とすることがふさわしくないものがあることから、建物部分及び土地部分の複成価格に含めないこととされているものである。具体的な共同施設の範囲は、施設の配置、構成、区画設定等の物理的な形態、施設の管理の実態等を踏まえつつ、的確に判断する必要があり、住棟に附帯し入居者に専用使用される土地の部分等については、共同施設に含まれないものであること。

なお、児童遊園、駐車場等を共同施設としないことにより、建物部分の複成価格及び土地部分の複成価格が過大に算定されることがあるので注意すること。

2 その他

前記1は、補助要領及び運用通知による事務の実施に当たって今後特に留意すべき事項を示すものであり、新規に管理開始される公営住宅で今後家賃決定されるものについては、当初の家賃決定から、その他の公営住宅については、今後の直近の家賃改定から、それぞれ前記1に特に留意して事務を実施するものとする。

(参考4) 公営住宅の近傍同種の住宅の家賃における土地部分の複成価格の算定の際に使用する容積率について

平成一九年一二月二七日国住備第八八号
国土交通省住宅局住宅総合整備課長から
各都道府県公営住宅管理担当部長あて

標記については、「公営住宅家賃対策補助金の取扱いについて」（平成一二年一〇月二五日付け住公発第一号・住事発第一号。以下「一二年通知」という。）によって考え方を示しているところですが、今般実施された会計実地検査により、公営住宅家賃対策補助金の補助基本額の算定要素である、近傍同種の住宅の家賃の算定の際に使用する容積率についての認識が事業主体により異なることが明らかになったところであり、

公営住宅家賃対策補助金については、廃止・一部税源移譲の対象とされたところですが、平成一八年度以降に管理開始される公営住宅については公的賃貸住宅家賃低廉化事業により国が助成することとなっており、その助成の額の算定の際には、近傍同種の住宅の家賃を用いることになっています。また、近傍同種の住宅の家賃は、公営住宅の入居者の家賃の上限となること、収入超過者や高額所得者の家賃算定の基準となること等重要なものであることから、国土交通省として今回の会計検査院の検査結果を踏まえ、左記のとおり近傍同種の住宅の家賃の算定における留意事項の整理を行ったので、各事業主体においては算定にあたり左記の事項に十分留意し、適正な算定をお願いします。

なお、貴管内事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いします。

記

一 土地部分の複成価格の算定に当たって留意すべき事項

戸当たり敷地面積は、一二年通知において、工事設計要領書作成要領（昭和五〇年四月一七日付け建設省住建発第三八号）に定める一戸当たりの床面積を容積率で除して算定することになっている。ここにいう容積率とは、都市計画において定められた容積率ではなく、公営住宅の総床面積を敷地面積で除して算定すること。

容積率の算定について、複数の住棟からなる団地の場合には、団地単位で行っても住棟単位で行っても差し支えないこと。

なお、容積率の算定を団地単位で行う場合であって、かつ、当該団地で建替工事を行う場合の総床面積の算定は次によること。

(一) 近傍同種の住宅の家賃の算定基準日（以下「家賃算定基準日」という。）に、当該団地で未だ建替工事が行われていない場合には、すべて建替前の団地の総床面積を用いること。

(二) 家賃算定基準日に、当該団地で建替工事が行われている場合、

- ① 建替前の住棟で当該家賃算定基準日に管理されているものについては、当該住棟の床面積を、
 - ② 除却対象の住棟で当該家賃算定基準日にすでに除却されており、かつ、当該住棟に代わる建替後の住棟が未だ管理開始されていないものについては、除却された当該住棟の従前の床面積を、
 - ③ 建替後の住棟で当該家賃算定基準日にすでに管理開始されているものについては、当該建替後の住棟の床面積を、
- それぞれ用いて団地の総床面積を求めること。

ただし、家賃算定基準日から当該近傍同種の住宅の家賃が適用される年度末までの間に、建替後の住棟で管理開始されたものがある場合には、建替後の当該住棟の床面積に置きかえた総床面積を用いることとするが、管理開始された当該住棟以外の住棟については、既に通知された近傍同種の住宅の家賃を当該年度に限り変更しないこととしても差し支えない。

(三) 家賃算定基準日に、当該団地のすべての建替工事が終了し、かつ、すべての住棟が管理開始されている場合には、すべて建替後の団地の総床面積を用いること。

(四) 団地内のすべての建替工事が終了し、かつ、すべての住棟が管理開始されるまでの間、容積率の算定を住棟単位に切り替えることとしても差し支えない。この場合、当該団地の敷地面積が二重計上とならないよう十分注意すること。

(五) 建替計画等に基づき、家賃算定基準日において想定される団地の総床面積を用いることとしても差し支えない。この場合、当該団地のすべての建替工事が終了し、かつ、すべての住棟が管理開始された時は、当該建替後の実際の団地の総床面積を用いること。

二 その他

前記については、近傍同種の住宅の家賃の算定に当たって、今後特に留意すべき事項を示すものであり、平成二一年度の家賃から適用するものとする。