

管理番号 224_「公営住宅法」に基づく近傍同種の住宅の家賃の算定方法の見直し

【生じうる懸念及びその具体的な解消策について】

貴省からの1次回答において、「近傍同種の住宅の家賃の算定方法は合理的なものでなければならず、積算法を採用している」旨の記載がある。

近傍同種家賃の算定方法を地方に委任することにより、現行制度に基づく積算法ではなく、不動産鑑定評価基準による賃貸事例比較法(以下、比較法)が採用された場合、比較法による算定金額が積算法による算定金額を上回り、地方がより多額の国庫補助金の交付を受けたり、入居者からより高額な家賃を徴収することなどが懸念されうる。

そこで、本県が、平成8年の住宅局長通知に基づき、「標準的な費用の額」を用いてUR賃貸住宅の近傍同種家賃を積算法により試算したところ、多くの場合(117戸中91戸)で、積算法により試算した近傍同種家賃が、UR賃貸住宅の家賃を上回っていた。

また、積算法により試算した近傍同種家賃が、UR賃貸住宅の家賃を下回る場合であっても、その差は軽微であった。このため、今後、家賃の算定方法が条例で委任され、例えば、UR賃貸住宅の家賃を基に、本県が比較法により近傍同種家賃を算定した場合においても、事業主体が不当に利益を得ることはほとんどないと考えられる。

上記のとおり、算定方法の見直しに当たって、地方が自らの責任により、貴省が容認する「標準的な費用の額」を用いて試算した近傍同種家賃額を上回らないであろう額の設定となるように十分に配慮すれば、懸念は解消されると考える。

(参考)

UR賃貸住宅の家賃については、「独立行政法人都市再生機構法」に基づき、国土交通省令で定める「近傍同種の住宅の家賃」の額と均衡を失しないよう定めなければならない。なお、UR賃貸住宅における「近傍同種の住宅の家賃」は、比較法により算定することとされている。