

《町営住宅入居者の家賃について》

町営住宅の家賃については、公営住宅法施行令（以下、「政令」という。）により算定方法等が定められています。

令和5年度（令和5年4月から令和6年3月まで）の入居者の家賃は、入居期間と収入に応じて次のようになります。

入居から3年以上住み続け、収入（政令月収）が	158,000 円以下の場合	① 本来入居者の家賃
	158,000 円を超える場合	② 収入超過者の家賃
入居から5年以上住み続け、収入（政令月収）が最近2年続けて 313,000 円を超える場合		③ 高額所得者の家賃

1. 本来入居者の家賃

本来入居者の家賃は、次の算定式により算定されます。

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{家賃算定} \\ \text{基礎額} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{市町村立地} \\ \text{係数} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{規模} \\ \text{係数} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{経年経過} \\ \text{係数} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{利便性} \\ \text{係数} \end{array}}$$

(1) 家賃算定基礎額

収入（政令月収。算定方法は後述のとおり。）に応じて、次の8つの分位別に分類されます。

収入分位	政令月収	家賃算定基礎額
1	0円～104,000円	34,400円
2	104,001円～123,000円	39,700円
3	123,001円～139,000円	45,400円
4	139,001円～158,000円	51,200円
5	158,001円～186,000円	58,500円
6	186,001円～214,000円	67,500円
7	214,001円～259,000円	79,000円
8	259,001円～	91,100円

(2) 市町村立地係数 市町村ごとの立地条件を表す係数です。

羅臼町は0.70となります。

(3) 規模係数 住宅の規模を表す係数です。

住戸専用面積 ÷ 65㎡ で求めます。

(4) 経過年数係数 住宅の経過年数を表す係数で、次の算式で算定されます。

$$\text{木造以外の住宅} = 1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$$

(5) 利便性係数 それぞれの団地の立地条件による利便性と、住宅の設備による利便性を勘案して算定する係数です。

2. 収入超過者の家賃

収入超過者の家賃は次の算定式により算定されます。

$$\boxed{\text{本来入居者の家賃}} + \left(\boxed{\text{近傍同種の住宅の家賃}} - \boxed{\text{本来入居者の家賃}} \right) \times \boxed{\text{下表に定める割合}}$$

収入分位	収入超過者として認定されている期間に応じた割合				
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
5	1/5	2/5	3/5	4/5	1
6	1/4	2/4	3/4	1	1
7	1/2	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1

3. 高額所得者の家賃

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃となります。

※ 近傍同種の住宅の家賃とは、国が定めた方法により算定されるもので民間賃貸住宅の家賃とほぼ同じ程度となります。

4. 裁量階層について

次の条件に該当する場合は、令和5年度で政令月収21万4千円までが「本来入居者」として認められ、「収入超過者」とはなりません。

- ① 入居者又は同居者に、障害者基本法第2条に規定する障害のある方がいる場合
 (身体障害)：身体障害者手帳「1級から4級まで」の交付を受けた方
 (精神障害)：精神障害者保健福祉手帳「1級又は2級」の交付を受けた方
 (知的障害)：重度又は中度の知的障害者(児)と判定された方
- ② 令和5年4月1日現在において、入居者本人が60歳以上(昭和38年4月1日以前生まれの方)で、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の場合
- ③ 入居者又は同居者に、戦傷病者手帳の交付を受け、障害の程度が国土交通省令で定める程度の方がいる場合
- ④ 入居者又は同居者に、原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律による厚生労働大臣の認定を受けている方がいる場合
- ⑤ 入居者又は同居者に、海外からの引揚者で日本に引き揚げ後、5年を経過していない方がいる場合
- ⑥ 入居者又は同居者に、ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律に規定するハンセン病療養所入所者等がいる場合
- ⑦ 同居者に令和5年4月1日現在において小学校就学前の子がいる方

5. 住宅の明渡しについて

町営住宅はもともと、収入が低く住宅の確保に困っている人のためのものです。

収入超過者、高額所得者が町営住宅に住み続けるということは、収入の低い方がそれだけ入居できなくなってしまう、町営住宅の「低所得者のための住宅」としての本来の役割が果たせなくなります。

このようなことをなくするために、公営住宅法では、収入超過者には住宅を明け渡すよう努める義務が課せられており、さらに町では高額所得者に対し、特別な事業がない場合は、期限を定めて住宅の明渡しを求めることにしています。

■ 収入（政令月収）の算定について

みなさんの収入（政令月収）は、次の算定式により求められます。

※ 収入のある方が2人以上いる場合や、1人につき複数の所得がある場合は、すべてを合算してください。

次のページの説明を参照してください。

$$\frac{\text{年間総所得金額} - (\text{同居者数} + \text{別居扶養親族}) \times \text{親族控除額} - \text{特別控除額}}{12\text{ヶ月}} = \text{入居者の収入 (政令月収)}$$

□ 給与所得者の所得の求め方

年間税込総収入金額	年間総所得金額の計算方法	
0円～ 650,999円	年間総所得金額＝0円	
651,000円～1,618,999円	年間税込総収入金額－650,000円	
1,619,000円～1,619,999円	年間総所得金額＝969,000円	
1,620,000円～1,621,999円	年間総所得金額＝970,000円	
1,622,000円～1,623,999円	年間総所得金額＝972,000円	
1,624,000円～1,627,999円	年間総所得金額＝974,000円	
1,628,000円～1,799,999円	年間税込総収入金額を4000で割り、その答えの1円未満を切り捨てた後、4000を掛け戻して得た額を右のAとする。	A×0.6
1,800,000円～3,599,999円		A×0.7－180,000円
3,600,000円～6,599,999円		A×0.8－540,000円
6,600,000円～9,999,999円	年間税込総収入金額×0.9－1,200,000円	
10,000,000円以上	年間税込総収入金額×0.95－1,700,000円	

□ 年金所得者の所得の求め方（遺族、障害者年金の所得は0円です。）

年齢	年間税込総受給額	年間総所得金額の計算方法
65歳以上	0円～1,200,000円	年間総所得金額＝0円
	1,200,001円～3,299,999円	年間税込総受給額－1,200,000円
	3,300,000円～4,099,999円	年間税込総受給額×0.75－375,000円
	4,100,000円～7,699,999円	年間税込総受給額×0.85－785,000円
	7,700,000円以上	年間税込総受給額×0.95－1,555,000円
65歳未満	0円～ 700,000円	年間総所得金額＝0円
	700,001円～1,299,999円	年間税込総受給額－700,000円
	1,300,000円～4,099,999円	年間税込総受給額×0.75－375,000円
	4,100,000円～7,699,999円	年間税込総受給額×0.85－785,000円
	7,700,000円以上	年間税込総受給額×0.95－1,555,000円

□ 事業所得者等の所得の求め方

税務署で決定された所得金額（収入金額－必要経費）

□ 控除対象者・控除額について

政令月収を計算するときは、世帯全員の所得金額の合計から次の控除額を差し引いてください。

区 分		控 除 を 受 け ら れ る 方	控 除 額
1 親族	同居者	本人以外で町営住宅に入居している方	38万円
	別居 扶養親族	町営住宅には入居していないが、所得税法上の扶養親族である方	
特 別 控 除	2 老人扶養親族 3 老人控除対象 配偶者	70歳以上（昭和27年10月1日以前に生まれた方）の扶養親族又は控除対象配偶者	10万円
	4 特定扶養親族	16歳以上23歳未満（平成11年10月2日以降、平成18年10月1日以前に生まれた方）の扶養親族（配偶者は除く）	25万円
	5 寡婦	本人又は同居者のうち、次のいずれかに該当する方 ①「夫と死別、離婚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、「扶養親族又は所得金額38万円以下の生計を一にする子を有する方」 ②「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、所得金額が500万円以下の方	27万円まで (所得金額27万円未満のときはその額)
	6 寡夫	本人又は同居者のうち、次に該当する方 「妻と死別、離婚した後婚姻していない方又は妻の生死が明らかでない方」で、所得金額38万円以下の生計を一にする子を有し、所得金額が500万円以下の方	
7 障害者	本人、同居者又は別居扶養親族のうち、次の①～⑧までのいずれかに該当する方 ① 心神喪失の常況にある方は特別障害者となります。 ② 精神保健指定医などから知的障害者と判定された方。このうち重度と判定された方は特別障害者となります。 ③ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方。このうち1級の方は特別障害者となります。 ④ 身体障害者手帳の交付を受けている方。このうち1級又は2級の方は特別障害者となります。 ⑤ 戦傷病者手帳の交付を受けている方。このうち恩給法別表第一号表ノ二の特別項症から第三項症までの方は特別障害者となります。 ⑥ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律の規定による厚生労働大臣の認定を受けている方は特別障害者となります。 ⑦ 常に就床を要し複雑な介護を要する人は特別障害者となります。 ⑧ 65歳以上（昭和32年10月1日以前に生まれた方）で市町村長又は福祉事務所長から障害者と認定を受けている方。 このうち①②④の特別障害者に準ずるものとして市町村長又は福祉事務所長から認定を受けている方は特別障害者となります。	障害者 27万円	
8 特別障害者		特別障害者 40万円	

(注1)特別控除（2～8）は所得税法上認定された方であることが必要です。

(注2)特別控除（2～4及び7・8の⑧）の年齢要件は、令和4年10月1日が基準日です。