

四街道市営住宅使用料(家賃)の 算定誤りについて

本市営住宅の家賃の算定方法に誤りがあり、平成17年度から現在まで過小または過大の家賃を徴収していることが判明いたしました。

平成31年3月、新家賃(令和元年度)の算定にあたり、年々減少する市営住宅の家賃算定に疑問をもち、公営住宅法令およびそれに基づく通知による家賃算定に関わる全ての数値を確認し、見直しを行った結果、判明したものです。

詳細および今後の対応については次のとおりです。

1. 原因

(1) 過小徴収の原因

家賃算定係数のひとつである「経過年数係数」について、平成16年度公営住宅法の改正に伴う家賃算定方法の認識を誤り、また、建築後に改善事業を行った場合の「改善事業費」を反映していなかったことから、適正な数値が入力されておらず、正規家賃よりも低く家賃を算定していました。

(2) 過大徴収の原因

家賃決定の根拠となる近傍同種家賃の算定のひとつである公営住宅の「損害保険料」が適正な数値よりも高く入力されていたことから、正規家賃よりも高く家賃を算定していました。

2. 対象住宅

改良住宅を除く市営住宅全10棟

(春日住宅2棟・緑ヶ丘住宅3棟・若葉住宅2棟・萱橋台住宅3棟、
総戸数は181戸)

3. 算定誤りの状況(入居者及び退去者)

(1) 過小徴収(平成17年4月分～令和元年9月分)

世帯数 247世帯

金額 52,464,796円

(2) 過大徴収（平成17年4月分～令和元年9月分）

世帯数 35世帯

金額 1,672,954円

4. 今後の対応

入居者の皆様には、説明会や個別訪問を実施し、算定方法の誤りについてのお詫びをするとともに、今回の経過と内容について丁寧な説明を行ってまいりました。

そして、今後は、すみやかに正規家賃へ移行するとともに、過大徴収については10年間遡って還付を行い、過小徴収については5年間遡って納入をお願いしてまいります。

そのため、令和元年第3回（9月）市議会定例会において、消滅時効期間の経過により債権が消滅する過小徴収額の債権放棄の議案と補正予算案を提出し、審議をいただく予定です。

(1) 過小徴収

- ・ 5年分（平成26年10月分～令和元年9月分）〈請求〉
26,946,526円（172世帯対象）
- ・ 9年6か月分（平成17年4月分～平成26年9月分）〈債権放棄〉
25,518,270円（225世帯対象）

(2) 過大徴収

- ・ 10年分（平成21年10月分～令和元年9月分）〈還付〉
△1,302,364円（24世帯対象）
- ・ 4年6か月分（平成17年4月分～平成21年9月分）〈還付しない〉
△370,590円（18世帯対象）

5. 再発防止策

今後は二度と家賃算定に誤りのないよう、算定方法の理解を深めるために関係職員の研修を実施し、プログラムに頼らない計算によるシステムの確認を行い、チェックリストを作成します。また、法令に基づく数値および入居者からの収入申告などの確認を実施するにあたり、複数の職員でのチェックを徹底するなど、管理体制の強化を図ります。

更に、管理体制を確実なものとするため、入居者管理、家賃管理、収納管理および住宅管理を行うにあたり、個人情報を含め安全確実に管理できる公営住宅管理システムの導入を検討しております。

問い合わせ

都市部 建築課

☎ 043-421-6147

市営住宅使用料（家賃）の算定誤りの検証結果について

はじめに、算定方法は以下のとおり、通常の「家賃」と収入超過者の「近傍同種家賃」（近隣の同程度の民間賃貸住宅と同水準の家賃）の2通りがある。

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

① 家賃算定基礎額

入居者の収入によって8段階に金額が決められている

② 市町村立地係数

市町村単位で便益により立地係数が決められている（四街道市は0.95）

③ 規模係数

公営住宅の住戸専用面積を65㎡で除した数値

④ 経過年数係数

建設時からの経過年数に応じた数値で、「算定誤りの内容」のとおり算出

⑤ 利便性係数

公営住宅の設備等を勘案して市町村が規則で決める

$$\text{〈近傍同種家賃〉} = \{(\text{①基礎価格}) \times (\text{②利回り}) + (\text{③償却額}) + (\text{④修繕費}) + (\text{⑤管理事務費}) + (\text{⑥損害保険料}) + (\text{⑦公課}) + (\text{⑧空き家等引当金})\} \div 1.2$$

① 基礎価格

建物部分と敷地の時価。建物部分は複成価格、敷地は固定資産税評価額相当額

② 利回り

国債利回りの推移等を勘案する。千葉県は3.0%

③ 償却額

近傍同種の住宅の建設に要した費用を耐用年限で元金均等償却する額

④ 修繕費

推定再建築費に修繕費率を乗じた年額

⑤ 管理事務費

推定再建築費に管理事務費率を乗じた年額

⑥ 損害保険料

全国公営住宅火災共済機構による損害保険料

⑦ 公課

固定資産税と都市計画税

⑧ 空き家等引当金

空き家等による損失を補填するための引当金

つぎに、算定方法を検証した結果、以下のとおり、家賃の④経過年数係数および近傍同種家賃の⑥損害保険料について、適正な数値を計算式に取り込む必要があることがわかりました。期間については、平成17年度から今までの家賃に誤りがあったと考えられる。

このことから、通常の家賃と収入超過者になっている世帯で、それぞれ算定方法に誤りが判明した。

1. 通常の家賃の算定の誤り

平成16年に公営住宅法施行令（政令）の改正で算定方法が見直されているが、正確に反映されていなかった。

■算定誤りの内容

・家賃の算定方法誤りの原因――④経過年数係数の算定誤り

この係数は、住宅の経年劣化（建物の老朽化）に合わせて、民間賃貸住宅の家賃変動を考慮して、家賃を低くするために調整している。

しかし、民間賃貸住宅の経年的な家賃変動が緩やかになっており、(2)であった係数は、政令で平成16年10月1日に、(1)のとおり経過年数係数の見直しを行っていた。

以下計算方法は、

$$(1) \text{ 経過年数係数} = 1 - 0.0039 \times [\text{経過年数}A]$$

※経過年数Aは、建築竣工年度から計算し、毎年1年ずつ加算

と

$$(2) \text{ 経過年数係数} = 1 - 0.0114 \times [\text{経過年数}B]$$

※経過年数Bは、平成16年度時で、毎年加算せず固定を比較して、数値の低い方の係数を使うことになっている

ここで、(1)を採用すると家賃が急に上がってしまうことから、(2)の経過年数Bは、平成16年度時で翌年度以降も固定して算定し、結果的に家賃が下がらないように算定できるものになっており、(1)と(2)の低い値を採用することになっている。

しかし、本市では、(1)と(2)を比較した形跡はあるものの、経過年数Bを固定せず、建築竣工年度から毎年1年ずつ加算する値を用いて算定していた。（経過年数Aと同値）以降、今まで、家賃算定時に、経過年数係数を誤ってきてしまっている。

そして、**改善事業費を算定し、以下の合成した経過年数係数にする必要がある。**

$$\begin{aligned} \text{合成経過年数係数} &= \text{建設年度を初年度とする経過年数係数} \times \text{①} / \text{③} \\ &+ \text{改善事業年度を初年度とする経過年数係数} \times \text{②} / \text{③} \end{aligned}$$

① 建設当時の工事費に規則第23条の率を乗じて現在価値を算定

② 改善事業費に規則第23条の率を乗じて現在価値を算定

③ ①と②の合計

よって、通常の家賃の方は、正規の家賃より低くなっていると考えられる。

2. 収入超過になっている世帯の家賃算定の誤り

収入超過者および高額所得者（収入超過者の中で最高水準）の家賃の算定の中でも、1と同様に算定誤りを修正する必要がある。

それに加え、近傍同種家賃（収入超過者や高額所得者の家賃算定における上限額とする）の算定についても誤りが判明した。

○収入超過者の家賃の算定方法

$(\text{①家賃}) + (\text{②近傍同種家賃} - \text{①家賃}) \times (\text{③年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率})$
--

②近傍同種家賃

近隣の同程度の民間賃貸住宅と同水準の家賃

③年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率

入居者の収入と収入の区分を経過した年数により家賃が変わるもの

1～1/5まで12の区分に割増率が定められている

■算定誤りの内容

- ・家賃の算定方法誤りの原因――**家賃は、1と同様に経過年数係数の算定誤り**
- ・近傍同種家賃の算定方法誤りの原因――**⑥損害保険料の算定誤りと改善事業費の算定漏れ**

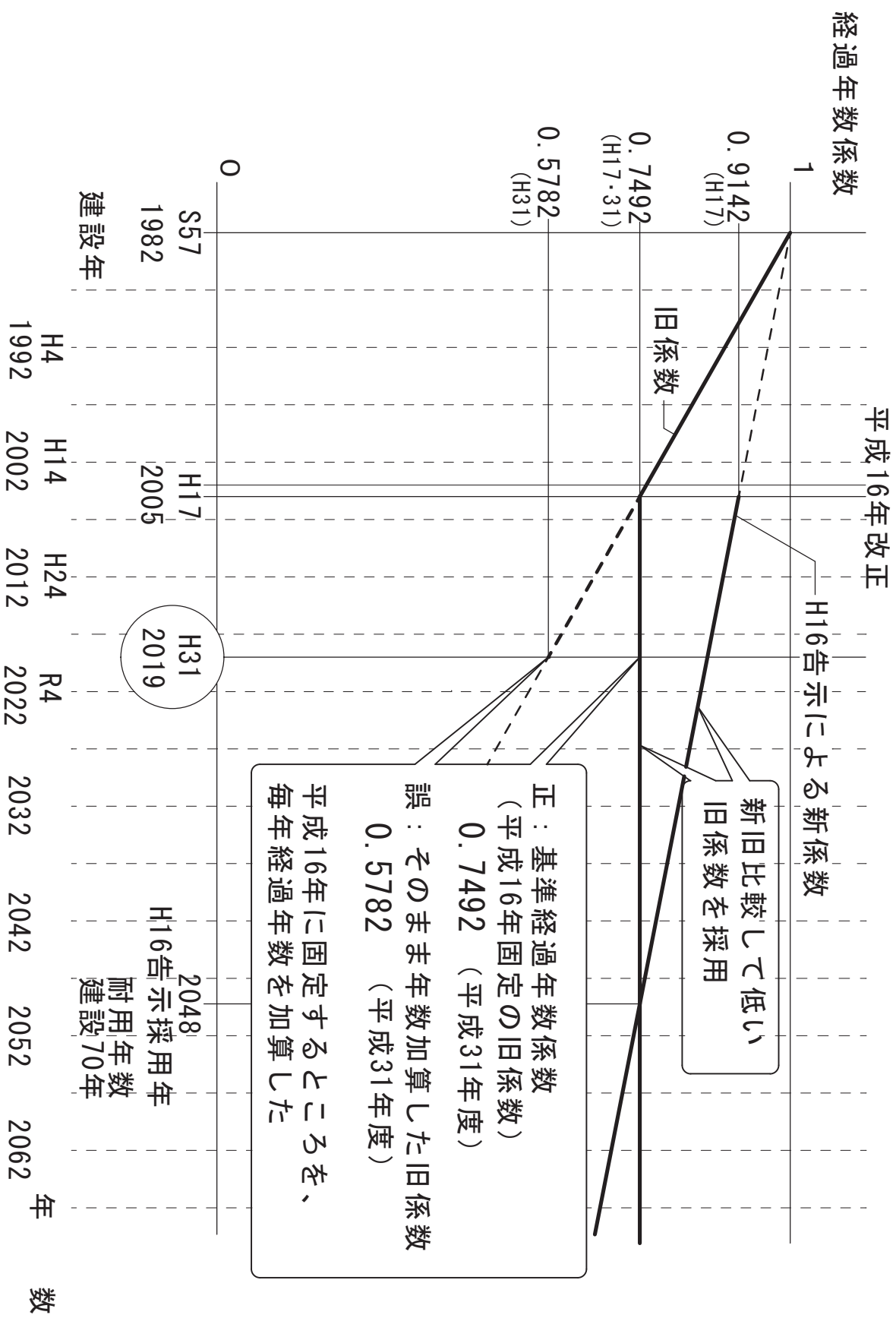
損害保険料は、棟全体の住宅の契約額を管理戸数で割り、世帯ごととするが、棟全体の住宅の契約額としてしまっており、高い数値で計算している。正規の数値で計算すると近傍同種家賃は低くなる。

また、改善事業費を算定していなかったため、適正の数値で算定すると近傍同種家賃が高くなる。

団地や建設年度によって、近傍同種家賃は高い場合と低い場合があるので、収入超過者および高額所得者の家賃が正規の金額になっていない可能性がある。

よって、収入超過になっている世帯の方は、正規の家賃より高くなっている世帯と低くなっている世帯がある。

緑ヶ丘2 経過年数係数



市営住宅使用料(家賃)の算定誤りの家賃算定例

緑ヶ丘第2住宅

<家賃> = (①家賃算定基礎額) × (②市町村立地係数) × (③規模係数) × (④経過年数係数) × (⑤利便性係数)

		誤	正	増減	単位	修正点
<家賃>	摘要	14,000	18,000	4,000	円	
①家賃算定基礎額	入居者の収入によって8段階に金額が決められている	34,400	34,400	0	円	
②市町村立地係数	市町村単位で便益により立地係数が決められている。四街道市は0.95	0.95	0.95	0	係数	
③規模係数	公営住宅の住戸専用面積を65㎡で除した数値	0.9138	0.9138	0	係数	
④経過年数係数	建設時からの経過年数に応じた数値	0.5865	0.7551	0.1686	係数	※1による
⑤利便性係数	公営住宅の設備等を勘案して市町村が規則で決める	0.8	0.8	0	係数	

※1

④経過年数係数

◎政令で平成16年10月1日に経過年数係数の見直しを行っていた。

(1)経過年数係数 = $1 - 0.0039 \times [\text{経過年数A}]$ ※経過年数Aは、建築竣工年度から計算し、毎年1年ずつ加算と

(2)経過年数係数 = $1 - 0.0114 \times [\text{経過年数B}]$ ※経過年数Bは、平成16年度時で、毎年加算せず固定を比較して、数値の低い方の係数を使用することになっている。

◎また、改善事業費を算定し、以下の合成した経過年数係数にする必要がある。

合成経過年数係数 = (建設年度を初年度とする経過年数係数 + 改善事業年度を初年度とする経過年数係数)の加重平均

<近傍同種家賃> = { (①基礎価格) × (②利回り) + (③償却額) + (④修繕費) + (⑤管理事務費) + (⑥損害保険料) + (⑦公課) + (⑧空き家等引当金) } ÷ 12

・収入超過者や高額所得者の家賃算定における上限額である。

・近隣の同程度の民間賃貸住宅と同水準の家賃となるよう政令による計算で算出

		誤	正	増減	単位	修正点
<近傍同種家賃>	摘要	51,300	48,700	-2,600	円	
①基礎価格	建物部分と敷地の時価。建物部分は複成価格、敷地は固定資産税評価額相当額	7,831,225	7,863,146	31,921	円	※2
②利回り	国債利回りの推移等を勘案する。千葉県は3.0%	234,936	235,894	958	円	(基礎価格の相違)
③償却額	近傍同種の住宅の建設に要した費用を耐用年限で元金均等償却する額	99,204	101,143	1,939	円	※3
④修繕費	推定再建築費に修繕費率を乗じた年額	145,830	144,950	-880	円	※3
⑤管理事務費	推定再建築費に管理事務費率を乗じた年額	18,228	18,118	-110	円	※3
⑥損害保険料	全国公営住宅火災共済機構による損害保険料	33,741	1,474	-32,267	円	※4
⑦公課	固定資産税と都市計画税	72,024	72,340	316	円	(基礎価格の相違)
⑧空き家等引当金	空き家等による損失を補填するための引当金	12,079	11,478	-601	円	②から⑦までの和の相違

※2

◎改善工事費を基礎価格に含める際の規則23条の率を建設年度から改善事業年度の率に修正する。

※3

◎改善事業を反映させる。

※4

◎損害保険料は、戸当たり面積に建物の構造によって決まる単価をかけて算出する。(棟全体の住宅の契約額となっていた。)

年度別集計

別表

		過小		過大	
年度		金額 (円)	世帯数	金額 (円)	世帯数
31	下期	—	140	—	7
	上期	2,868,620		-67,200	
30		5,943,500	142	-120,400	8
29		5,635,295	146	-164,500	10
28		5,385,067	149	-113,264	7
27		4,877,935	149	-209,600	10
26	下期	2,236,109	148	-160,500	11
	上期	2,209,000			
25		4,182,900	155	-148,800	8
24		3,743,300	158	-214,200	12
23		3,650,400	165	-57,600	5
22		3,216,800	171	-34,200	5
21	下期	2,804,200	173	-12,100	2
	上期			-15,600	
20		2,248,240	175	-70,400	6
19		1,696,610	175	-85,900	6
18		1,277,960	175	-20,400	3
17		488,860	166	-178,290	12
合計		52,464,796	247	-1,672,954	35
過小5年※		26,946,526	172		
時効期間満了 H17.4~H26.9		25,518,270	225		
過大10年※				-1,302,364	24