

既存民間住宅の借上げによる公営住宅の供給の促進

借上公営住宅のメリット

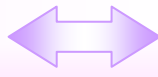
直接建設方式に比べ、土地の取得費、建設費等の**多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能**（参考1）
公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅の借上げにより、**公営住宅ストックの地域的偏在の改善が可能**
期限を区切った借上げにより、建替・災害時の一時的・緊急的需要への対応を含む**地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能**

既存民間住宅の借上げ促進

既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドラインの策定

従来方式

- ・ 新築1棟一括借上げ
- ・ 借上期間 20年
- ・ 地方公共団体等が管理



ガイドラインで提示する方式

- ・ 既存民間住宅を1戸単位で借上げ
- ・ 借上期間 5年等(入居者:期限付き入居(定期借家))
- ・ 可能な限り民間事業者に管理業務を委託

既存住宅の借上げの実践に向けた課題

近傍同種家賃と市場家賃の乖離が借上げの障害
収入超過者となっても市場家賃より安く居住できることによる居座り、既存入居者との家賃の不均衡等が発生

既存住宅を借上げて公営住宅とするための効率的な仕組みの構築が不可欠
物件情報の効率的な収集、管理上の役割分担や業務委託範囲等のルール整備等が必要であり、地域の実情を踏まえた具体的な検討・実践が求められる

対応策

近傍同種家賃の算定方法の見直し

市場家賃と乖離している近傍同種家賃を地方公共団体が一定程度補正できる仕組みの導入
既存住宅の一部を借り上げる場合

〔告示改正(H21.4.1施行)〕

市場家賃 (不動産鑑定評価による市場家賃又は同一住棟内の同一タイプ住戸の家賃)

補正(敷地の利回りを5%を上限として補正)

近傍同種家賃

家賃対策助成の対象(補正に伴い拡大)

入居者負担基準額

対応策

あんしん賃貸支援事業の拡充

〔平成21年度予算 5千万円〕

地方公共団体と宅地建物取引業者等との連携により、既存住宅の借上げの効率化・円滑化を図る取組みに対し国が直接助成

国土交通省

助成(定額補助)

協議会

(地方公共団体、宅地建物取引業者等)

- ・ 対象地域の賃貸住宅物件調査(規模、構造、設備等の把握)
- ・ 賃貸住宅物件の募集・登録マニュアル整備
- ・ 管理ルールの整備
- ・ 借上げ公営住宅制度の普及・啓発等

既存住宅を公営住宅として借り上げる効率的な仕組みを構築

宅地建物取引業者
賃貸住宅管理業者

賃貸住宅所有者

地方公共団体

供給方針の設定(供給地域、戸数等)

借上げ公営住宅のPR

意向提示
手続要請

物件等
情報

管理等
委託

借上げ

既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)の概要

ガイドラインで例示する借上げ方式の基本的な考え方

既存民間住宅ストックの活用

既存の民間住宅を住戸単位で借り上げるにより、地域の住宅需要に応じた機動的な公営住宅供給を実現

借上期間の柔軟な設定

- ・入居者との間で、5年等の定期借家契約とし、原則として期間満了により退去(子育て世帯等想定)
- ・事業者との間で、5年等の期間の定めがある賃貸借とし、必要に応じ期間満了前に入居者が退去した場合に解約申入れ可能とするなど、借上期間を柔軟に設定

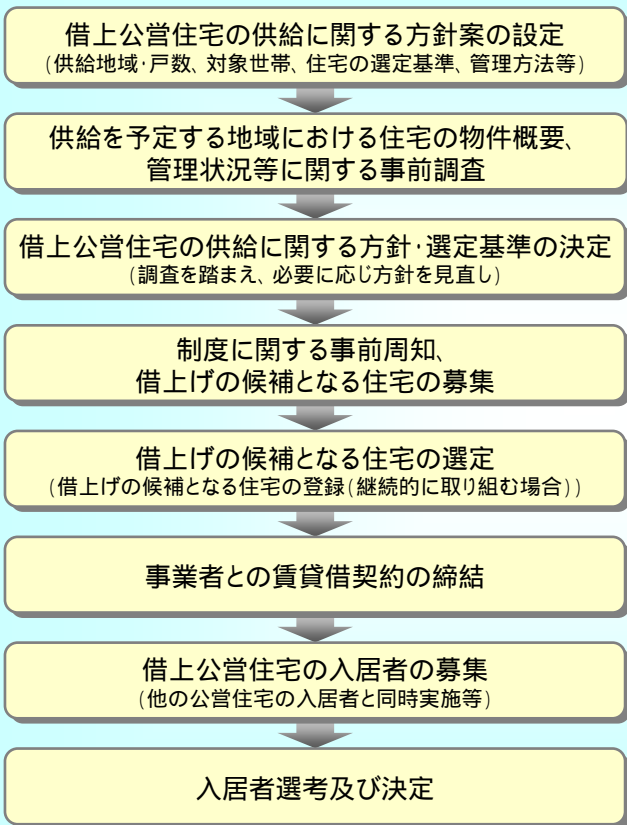
地方公共団体の事務負担の軽減

賃貸住宅管理業者等へ可能な限り外部委託することにより、地方公共団体の事務負担を軽減

基本的な考え方に基づく借上げについて、標準的な諸手続等をガイドラインとしてとりまとめ

借上げ時

【手続きの流れ】



【留意事項】

建築年、規模・間取り、設備・構造、管理状況等が各住宅によって異なるため、**選定基準は、物件の概要を把握した上で、直接建設方式の仕様等とのバランスを考慮し決定**(直接建設方式と異なる基準とすることもありうる) 等

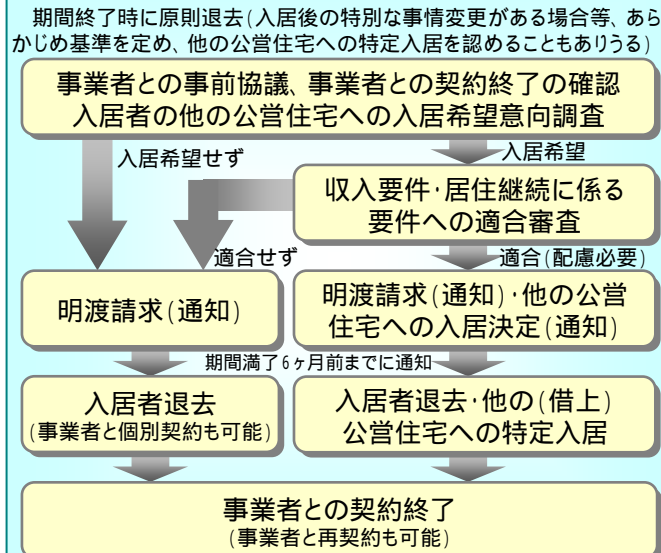
既存民間住宅の借上げを継続的に実施するため、候補となる住宅に関する**登録制度**を導入することも考えられる 等

借上料の設定、共用部分の維持管理・修繕に関する役割分担、共益費の徴収ルール等の明確化が必要 等
【公営住宅の借上げに係る賃貸借契約書(例)】

共益費、各借上住宅における生活ルール等が他の公営住宅と異なる点、期限付き入居(定期借家)の場合の取扱い(期間終了時の退去等)について周知 等

借上期間終了時

【手続きの流れ】



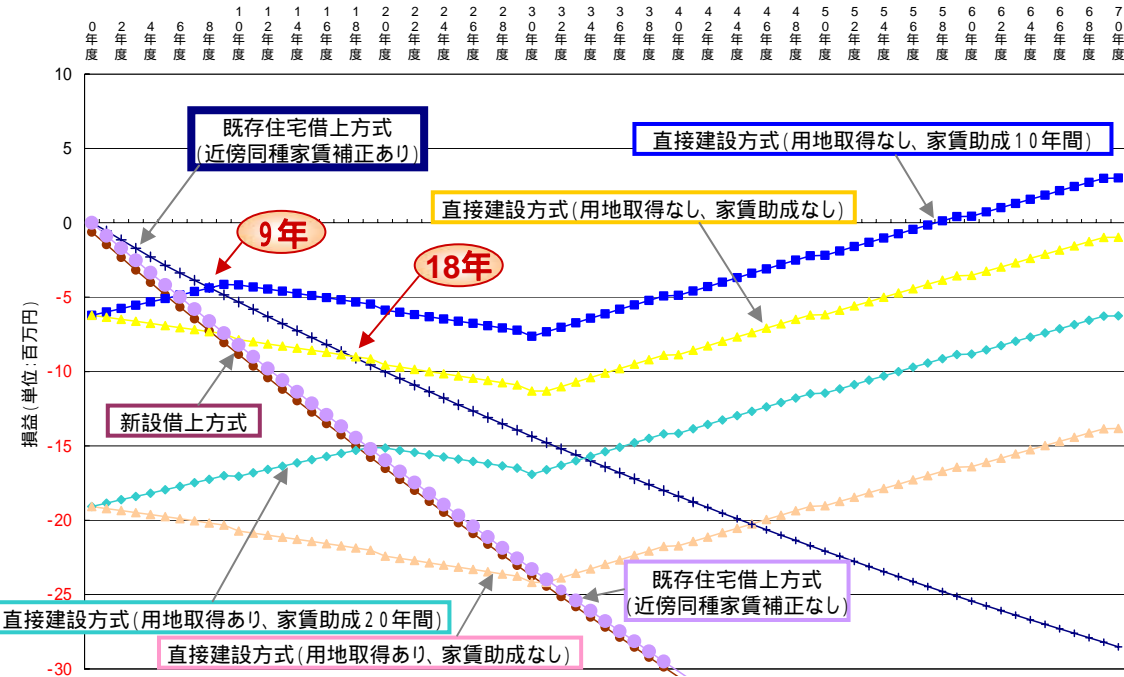
外部委託の活用

事業者が管理を委託している賃貸住宅管理業者や、他の公営住宅の管理を含め一定の委託業務量を確保したうえで指定管理者等に委託することにより効率化

公営住宅法上、地方公共団体が行うこととされている事務(権限行為)を除き、可能な限り外部委託委託可能な事務の範囲の明示(参考2)

(参考1) 公営住宅の供給方式別の事業収支比較(試算)

公営住宅の供給方式別の戸当たり事業収支(累積)比較



試算を行った公営住宅(大都市部(A市))の概要

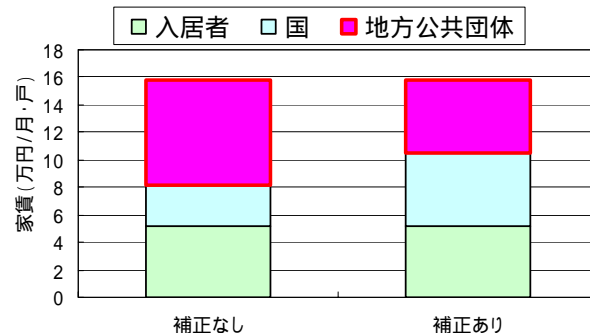
戸数	135戸	
敷地面積	12,400m ²	
延床面積	9,180m ²	
住戸面積・戸数	40m ² (1DK)、18戸 50m ² (2DK)、12戸 65m ² (3DK)、105戸	
建設費	直接建設方式	約1,900万円/戸 うち、国費約580万円
	借上方式	約113万円/戸(地方負担分) うち、国費約51万円

- ・建設費及び建設費に対する国費については、A市の実績をもとに設定。
- ・既存住宅の借上方式は、建設費に対する地方負担はないものとした。
- ・直接建設方式のみ起債(償還期間30年、金利5%)を行うものとし、起債額はA市の実績をもとに、建設費の約37%とした。
- ・用地取得を伴う場合の用地費は、試算の参考としたA市の公営住宅の敷地周辺の路線価をもとに設定。

近傍同種家賃の補正による地方公共団体の負担額への影響

(単位: 円/戸・月)

	入居者負担額	国負担額	地方公共団体負担額	近傍同種家賃 (= 市場家賃)
補正なし	51,322	29,687	76,699	157,708
補正あり	51,322	53,296	53,090	157,708



【試算の前提条件】

- ・A市の入居者の家賃及び所得階層別入居世帯数比率(借上期間中、比率は一定と仮定)をもとに入居者が負担する平均家賃/月・戸を設定。
- ・「入居者家賃 = 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数」において、A市の場合の「市町村立地係数 = 1.2」、「規模係数 = 0.929」、「経過年数係数 = 1 - 0.0010Y (Y: 建設時からの経過年数)」、「利便係数 = 1.07」を用いた。
- ・直接建設方式においては、地域住宅交付金(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)による収入がある場合(用地取得を伴う場合は20年間、用地取得を伴わない場合は10年間)と収入がない場合について試算。借上方式においては、借上期間にわたり、公的賃貸住宅家賃対策調整補助金収入があるものとした。
- ・借上料は、国土交通省調査より、「借上料 = 市場家賃 = 近傍同種家賃 × 143%」と設定し、「2年目以降の借上料 = 初年度の借上料 × 経過年数係数」とした。
- ・既存住宅の借上方式の場合は、建設から5年が経過した住宅の借上げを行うものとし、「借上料 = 市場家賃 = 近傍同種家賃」となるよう近傍同種家賃の算定における敷地の利回りを毎年度補正するものとした(初年度: 敷地利回り3% → 7.1%)

