

# 復興公営住宅（市営住宅）の家賃について

復興公営住宅（市営住宅）の家賃は、住宅毎の家賃を算定した上で、世帯毎の政令月収により毎年度決定されます。

世帯毎に政令月収を算定します。

○算定する際の主な項目

- ・世帯人数や年齢
- ・入居される方の総所得金額
- ・身体障害者手帳等の有無
- ・公営住宅法に定める控除



住宅毎に各収入分位の家賃を算定します。

○算定する際の主な項目

- ・立地条件
- ・居住部分の面積
- ・設備内容
- ・建築経過年数



## ●政令月収の算定方法

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{入居者全員の} \\ \text{1年間の} \\ \text{総所得金額} \end{array} \right. - \left\{ \begin{array}{l} \text{公営住宅法に} \\ \text{定める控除額} \end{array} \right\} \div 12 \text{ヶ月} = \text{政令月収}$$

※総所得金額は合計所得金額から純損失や雑損失の繰越控除を除いた金額です。（一時的な所得も除かれます。）

【家賃表イメージ】

収入分位	政令月収	市営〇〇復興住宅 平成●●年度家賃（月額）		
		1LDK （約50㎡）	2LDK （約65㎡）	3・4LDK （約80㎡）
I-1	0円	6,700円	8,700円	10,700円
I-2	1~40,000円	11,300円	14,700円	18,100円
I-3	40,001~60,000円	15,900円	20,700円	25,400円
I-4	60,001~80,000円	20,500円	26,700円	32,800円
I	80,001~104,000円	21,700円	28,200円	34,800円
II	104,001~123,000円	25,100円	32,600円	40,100円
III	123,001~139,000円	28,700円	37,300円	45,900円
IV	139,001~158,000円	32,300円	42,000円	51,700円
V	158,001~186,000円	36,900円	48,000円	59,100円
VI	186,001~214,000円	42,600円	55,400円	68,200円
VII	214,001~259,000円	49,900円	64,900円	79,900円
VIII	259,001円~	57,600円	74,800円	92,100円

2LDKに入居し、政令月収が10万円の世帯は、収入分位Iとなり、その年度の家賃は、左表の住宅の場合、月額28,200円となります。

※政令月収の算定例を「うら面」に記載しておりますのでご確認ください。

復興公営住宅は、政令月収が80,000円以下（収入分位I-1~I-4）の世帯に対して、家賃負担の軽減を図るために建物の管理開始から10年間は通常の家賃より低減されます。

なお、6年目以降は段階的に低減額が減少し、11年目には収入分位Iとなります。

※政令月収が0円の世帯であっても、6年目以降は家賃が段階的に高くなり、11年目には収入分位Iとなります。

政令月収が158,001円以上（世帯の状況によっては214,001円以上）の状態が数年続いた場合は、市営住宅を明け渡すよう努力していただく義務があります。

なお、家賃に割増賃料が加算され、10万円を超える場合があります。

また、政令月収が313,000円を超える世帯は一定期間後退去していただくこととなります。

上記の家賃額は参考であり、実際の家賃額とは異なります。

●入居者全員の1年間の総所得金額及び公営住宅法に定める控除額について

市営住宅の家賃算定で用いる総所得金額は、合計所得金額から純損失や雑損失の繰越控除を除いた金額です。

東日本大震災の被災により、雑損失の繰越控除がある方は、その控除により総所得は下がりますが、繰越控除がなくなると政令月収が高くなり、家賃が高くなる可能性があります。



●政令月収の算定例【おもて面の家賃表をモデルとした算定例です。】

例1) 夫婦2人世帯で夫が会社員、妻が専業主婦の場合【2LDK】

世帯員	年齢	職業	収入	年収(所得)【A】	繰越雑損【B】	総所得【C=A-B】	控除【D】
名義人	55	会社員	給与	2,800,000円 (1,780,000円)	なし	1,780,000円	0円
妻	52	無職	なし	0円 (0円)	なし	0円	380,000円

{【C】1,780,000円-【D】380,000円} ÷ 12 = 政令月収 116,666円 ⇒ 収入分位Ⅱ

⇒家賃 32,600円

例2) 高齢夫婦で夫婦共に年金収入のみの場合【2LDK】

世帯員	年齢	職業	収入	年収(所得)【A】	繰越雑損【B】	総所得【C=A-B】	控除【D】
名義人	75	無職	年金	800,000円 (0円)	なし	0円	0円
妻	72	無職	年金	700,000円 (0円)	なし	0円	480,000円

{【C】0円-【D】480,000円} ÷ 12 = 政令月収 0円 ⇒ 収入分位Ⅰ-1

⇒家賃 8,700円

上記収入が変わらないと仮定した場合、6年目以降は段階的に低減額が減少し、11年目には収入分位Ⅰとなります。

例3) 4人世帯で夫婦共に会社員、子どもが会社員と学生の場合【3LDK】

世帯員	年齢	職業	収入	年収(所得)【A】	繰越雑損【B】	総所得【C=A-B】	控除【D】
名義人	52	会社員	給与	4,000,000円 (2,660,000円)	2,660,000円	0円	0円
妻	48	会社員	給与	2,300,000円 (1,000,000円)	1,000,000円	0円	380,000円
子	21	会社員	給与	2,800,000円 (1,780,000円)	なし	1,780,000円	380,000円
子	18	学生	なし	0円 (0円)	なし	0円	630,000円

{【C】1,780,000円-【D】1,390,000円} ÷ 12 = 政令月収 32,500円 ⇒ 収入分位Ⅰ-2

⇒家賃 18,100円

例3の世帯において、収入が同じで繰越雑損額が0円だった場合は、総所得【C】は5,440,000円となります。  
{【C】5,440,000円-【D】1,390,000円} ÷ 12 = 政令月収 337,500円 (収入分位Ⅷ)  
⇒家賃は92,100円となります。  
なお、政令月収が313,000円を超える世帯は一定期間後退去していただくこととなります。

●入居者全員の1年間の総所得金額	
給与収入の方	給与・俸給・賃金・賞与等の支給された金額(残業手当・家族手当・皆勤手当等)を含む。
年金収入の方	厚生年金・共済年金・国民年金等の課税対象となる年金、または恩給の支給された金額。
事業収入等の方	事業所得・配当所得・不動産所得等の所得(収入から必要経費を差し引いたもの)・保険の外交・個人(企業)年金の給付金など
計算対象とならない収入	遺族年金・障がい年金・生活保護の各扶助費・通勤手当の非課税額・求職者給付金(失業保険)・児童扶養手当・児童手当などの課税対象とならない収入については、0円とみなします。 入居契約日前までに退職する場合の収入については0円とみなします。 入居資格確認日の時点で、支給額が1ヶ月に満たない収入は0円とみなします。

●公営住宅法に定める控除額		
控除の種類	控除の内容	控除額
親族控除	同居する親族(申込本人は除く)及び遠隔地扶養親族	38万円/1人
特定扶養親族控除	扶養親族(配偶者は除く)及び遠隔地扶養親族のうち16歳以上23歳未満の方	25万円/1人
障がい者控除	障がい者手帳(身体・精神・療育)の交付がされている方がいる場合 ※特別障がい者控除以外	27万円/1人
特別障がい者控除	重度の障がいのある方がいる場合 (身体障害者手帳1~2級、精神保健福祉手帳1級、療育手帳A判定)	40万円/1人
寡婦(夫)控除	【寡婦】① 夫と死別または離婚した後婚姻していない方、若しくは夫の生死が不明な方で、かつ、扶養親族または所得が38万円以下の生計を一にする子(他の人の控除対象配偶者または扶養親族とされている子は除く)がある方 ② 夫と死別した後婚姻していない方か、夫の生死が不明な方で、かつ、合計所得金額が500万円以下の方 【寡夫】 年間所得金額が38万円以下の生計を一にする扶養親族があり、かつ合計年間所得が500万円以下の方	27万円/1人 ※所得が27万円未満のときはその金額
老人扶養控除 老人配偶者控除	70歳以上の扶養親族がいる場合	10万円/1人