

市営住宅家賃算定の誤りについて

1. 家賃算定金額の誤りについて

市営住宅の家賃は、毎年入居者からの収入の申告に基づいて決定し、決められた基準以上に収入のある入居者及び収入未申告者に対しては、近傍同種家賃を基準とした割増家賃を徴収しています。

近傍同種家賃は利回り、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、空家等引当金、公租公課によって決まります。

近傍同種家賃の算定において

- ・損害保険料を算定する際に使用する住宅基率が平成 23 年度から改定されたにもかかわらず算定する際に住宅基率を変更しなかったこと
- ・公租公課において固定資産税・都市計画税の課税標準額にかかる軽減措置を考慮しなかったこと

により本来家賃よりも高い金額を算定し、徴収していました。

【参考】公営住宅法施行令

(近傍同種の住宅の家賃の算定方法)

第 3 条 法第 16 条第 2 項の規定による近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の複成価格（当該住宅の推定再建築費の額から経過年数に応じた減価額を除いた額として国土交通省令で定める方法で算出した価格及びその敷地の時価をいう。第 12 条第 1 項において同じ。）に国土交通大臣が定める 1 年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失を埋めるための国土交通省令で定める方法で算出した引当金並びに公課の合計を 12 で除した額とする。

2. 家賃算定金額の誤りによる影響について

今回の算定誤りの対象者は平成 23 年度から平成 28 年度の収入超過者及び収入未申告者です。正しい根拠により計算した結果、平成 23 年度から平成 27 年度にかけて 1 ヶ月あたり 100 円多く算定している場合があります。

この結果、平成 23 年度から 27 年度にかけて 13 名の方の家賃について誤りがあり、誤算定家賃合計額は 25, 170 円でした。この内 13 名 22, 870 円の家賃が過徴収となりました。この中で最も高い方で 36 ヶ月分、3, 600 円、最も低い方で 1 ヶ月分、100 円となります。

●家賃算定誤りの状況

| 年度 | 人数 | (誤) | (正) | 誤算定家賃額 |
|------|----|-----------|-----------|--------|
| 27年度 | 7 | 4,176,140 | 4,170,448 | 5,692 |
| 26年度 | 6 | 4,008,900 | 4,001,800 | 7,100 |
| 25年度 | 3 | 1,685,400 | 1,682,700 | 2,700 |
| 24年度 | 4 | 3,077,061 | 3,073,083 | 3,978 |
| 23年度 | 5 | 4,645,500 | 4,639,800 | 5,700 |
| 合計 | 25 | — | — | 25,170 |

※人数の合計は延べ人数

3. 経過について

| | |
|------------|---|
| 12月中旬 | 近隣市より、来年度の近傍同種家賃算定にかかる損害保険料の算定について問い合わせがあり、これを受けて本市の損害保険料の算定方法の確認を行いました。確認した結果、損害保険料を算定する際に誤りがあることが判明し、大阪府へ確認を行いました。その結果、本市の損害保険料の計算方法は誤っているとの回答がありました。 |
| 12月下旬～1月上旬 | 両副市長及び市長に対し報告を行い、大阪府都市居住課に報告するとともに今後の対応についての協議を行いました。 |
| 1月中旬～1月下旬 | 近傍同種家賃についての確認作業を行う中で公租公課において固定資産税・都市計画税の課税標準額に係る軽減措置を反映していないことが判明しました。 |
| 1月下旬～2月中旬 | 家賃の算定誤りにより影響がある人数、金額を確定するとともに、他に誤りがないか確認しました。また、今後誤りがないよう、再発防止策の構築を行いました。 |

4. 今後の対応について

家賃算定誤りの対象者に対して全戸を訪問し、家賃算定の経過の説明を行い、お詫びします。なお、過徴収した金額については、民法404条の法定利率である年5%の利息を付けて返金します。

5. 再発防止について

市営住宅家賃の算定にあたり、変動する可能性のある数値について全て確認を行い、確認した数値については複数でチェックできるように算定シートを変更するとともに、公租公課の計算方法については担当課へ確認するなど、今後確認漏れによる誤りが起こらないように努めていきます。

お問い合わせ 河内長野市 都市づくり部都市創生課 住宅政策係
電話 0721-53-1111