

市営住宅の家賃制度とその課題について

- 1 公営住宅の家賃について . . . P 4
- 2 空き住宅募集の応募状況等について . . . P 13
- 3 家賃比較について . . . P 24



- 
- 1 公営住宅の家賃について
 - 2 空き住宅募集の応募状況等について
 - 3 家賃比較について

応能応益制度

公営住宅の家賃は近傍同種家賃（近隣地域等にある公営住宅と類似した民間賃貸住宅の家賃）を超えない範囲で、**入居者の収入に応じた負担能力（応能性）**に基づいて設定される算定にあたっては、加えて**市町村の立地、広さ、古さ、建物の立地や設備による便益（応益性）**が加味される



応能応益家賃制度

家賃の算定式

家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される金額



応能性

× **市町村立地係数**

地価の状況で決まる係数
札幌市は「1」

× **規模係数**

床面積の広さで決まる係数

× **経過年数係数**

建物の経過年数で決まる係数

× **利便性係数**

市町村内の立地や設備の利便性に応じて決まる係数



応益性

国が設定

自治体が設定

○同じ収入の入居者であれば、使用している公営住宅の条件により家賃が異なることは、入居者間の公平上不可欠（逐条解説より）

家賃算定基礎額

収入分位 (%)		政 令 月 収 (円)	年収 (※) (万円)	家賃算定 基礎額 (円)	入居基準	
					本来階層	裁量階層
1 分位	0 ~ 10	0 ~ 104,000	~ 366	34,400		
2 分位	10 ~ 15	104,001 ~ 123,000	~ 394	39,700		
3 分位	15 ~ 20	123,001 ~ 139,000	~ 418	45,400		
4 分位	20 ~ 25	139,001 ~ 158,000	~ 447	51,200		
5 分位	25 ~ 32.5	158,001 ~ 186,000	~ 489	58,500		
6 分位	32.5 ~ 40	186,001 ~ 214,000	~ 531	67,500		
7 分位	40 ~ 50	214,001 ~ 259,000	~ 598	79,000		
8 分位	50 ~	259,001 ~	599 ~	91,100		
高額	60 ~	313,000 ~	678 ~			

※ 4人世帯において、給与所得者が1人で、親族控除のみ適用となる場合のおよその目安

- ・収入分位 ~ 全国の全ての2人以上世帯を収入の低い順に並べたもの
- ・裁量階層 ~ 特に居住の安定を図る必要があるものとして、政令で定めている世帯(高齢者世帯、障がい者世帯等)
- ・収入超過者 ~ 入居後3年以上で、5分位以上(裁量階層は7分位以上)の入居者
- ・高額所得者 ~ 入居後5年以上で、直近2年連続収入分位60%以上の入居者

市営住宅の家賃例（築古の団地）

<単身用> 面積52.50㎡ タイプ2DK 竣工S56年
JR駅徒歩15分以内 近傍同種家賃35,700円

団地名	収入 分位	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	本来家賃
A 団地 (部屋狭) (利便性係数低)	1	34,400	1.0000	0.8076	0.7378	0.7986	16,300
	2	39,700					18,800
	3	45,400					21,600
	4	51,200					24,300
	5	58,500					27,800
	6	67,500					32,100

<世帯用> 面積74.00㎡ タイプ3LDK 竣工S63年
JR駅徒歩20分以上 近傍同種家賃54,600円

団地名	収入 分位	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	本来家賃
C 団地 (部屋広) (利便性係数低)	1	34,400	1.0000	1.1384	0.8176	0.7910	25,300
	2	39,700					29,200
	3	45,400					33,400
	4	51,200					37,600
	5	58,500					43,000
	6	67,500					49,600

<近傍同種家賃>

自治体が近傍同種の住宅の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して定めるもので、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるもの

<単身用> 面積51.70㎡ タイプ2DK 竣工S62年
地下鉄徒歩5分以内 近傍同種家賃63,100円

団地名	収入 分位	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	本来家賃
B 団地 (部屋狭) (利便性係数高)	1	34,400	1.0000	0.7953	0.8062	1.0842	23,900
	2	39,700					27,500
	3	45,400					31,500
	4	51,200					35,500
	5	58,500					40,600
	6	67,500					46,900

<世帯用> 面積78.50㎡ タイプ3LDK 竣工S58年
地下鉄徒歩10分以内 近傍同種家賃74,500円

団地名	収入 分位	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	本来家賃
D 団地 (部屋広) (利便性係数高)	1	34,400	1.0000	1.2076	0.7607	0.9697	30,600
	2	39,700					35,300
	3	45,400					40,400
	4	51,200					45,600
	5	58,500					52,100
	6	67,500					60,100

市営住宅の家賃例（築浅の団地）

<単身用> 面積50.10㎡ タイプ2DK 竣工H21年

地下鉄徒歩15分以内 近傍同種家賃76,200円

団地名	収入 分位	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	本来家賃
E 団地 (部屋狭) (利便性係数低)	1	34,400	1.0000	0.7707	0.9415	0.8953	22,300
	2	39,700					25,700
	3	45,400					29,400
	4	51,200					33,200
	5	58,500					38,000
	6	67,500					43,800

<単身用> 面積54.20㎡ タイプ2LDK 竣工H20年

地下鉄徒歩5分以内 近傍同種家賃116,300円

団地名	収入 分位	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	本来家賃
F 団地 (部屋狭) (利便性係数高)	1	34,400	1.0000	0.8338	0.9376	1.0322	27,700
	2	39,700					32,000
	3	45,400					36,600
	4	51,200					41,300
	5	58,500					47,200
	6	67,500					54,400

<世帯用> 面積72.00㎡ タイプ3LDK 竣工H14年

JR駅徒歩15分以内 近傍同種家賃96,800円

団地名	収入 分位	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	本来家賃
G 団地 (部屋広) (利便性係数低)	1	34,400	1.0000	1.1076	0.9142	0.8574	29,800
	2	39,700					34,400
	3	45,400					39,400
	4	51,200					44,400
	5	58,500					50,700
	6	67,500					58,600

<世帯用> 面積71.90㎡ タイプ3LDK 竣工R5年

地下鉄徒歩10分以内 近傍同種家賃166,000円

団地名	収入 分位	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	本来家賃
H 団地 (部屋広) (利便性係数高)	1	34,400	1.0000	1.1061	0.9961	0.9912	37,500
	2	39,700					43,300
	3	45,400					49,500
	4	51,200					55,900
	5	58,500					63,800
	6	67,500					73,700

国の利便性係数の考え方

◆ 定義

自治体が、公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して、0.5～1.3の範囲内で定める数値

◆ 設定の考え方

- ・ 不動産鑑定評価基準に定める土地及び建物に関する個別的要素を参考に定める
- ・ 個々の立地条件や設備の状況等を反映
- ・ 地域における標準を超える便益を供していれば、1.0を超える係数を設定することが望ましい
- ・ 設備水準が地域における標準を特に下回っていれば、0.7を下回る係数の適用が可能

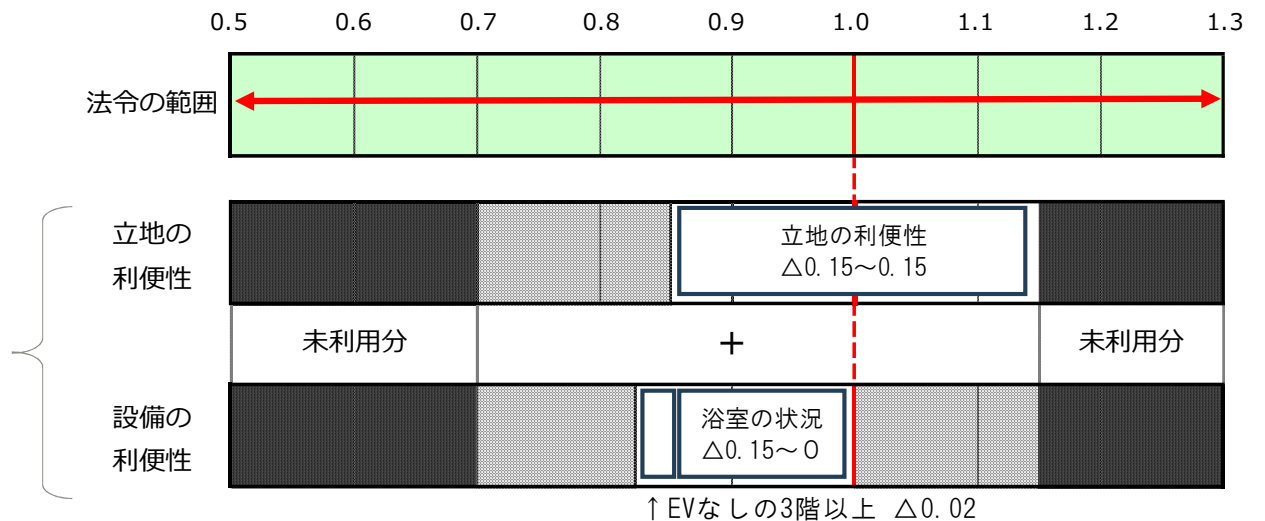
本市の利便性係数の現状①

【設定値】

➡ 0.7000～1.1500

本市の範囲

- ・ 団地の立地性
（固定資産税評価額相当額）
 - ・ 住宅の設備水準（浴室）
 - ・ エレベーター設備
- の3つが利便性の要素



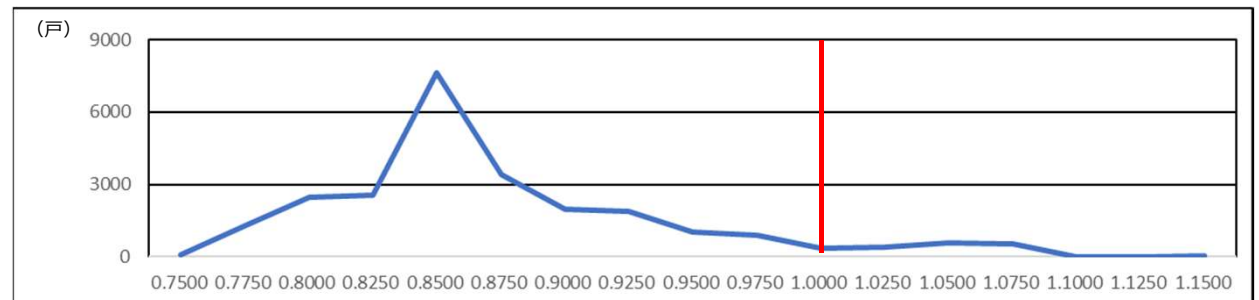
本市の利便性係数の現状②

【実数値】

➡ 0.7710～1.1500

0.8000～0.9250に多く分布している

(本市の利便性係数の分布)



項目	利便性係数	家賃（利便性係数のみで計算した試算）					
		1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位
家賃算定基礎額	-	34,400	39,700	45,400	51,200	58,500	67,500
平均値	0.8748	30,000	34,600	39,600	44,700	51,100	58,900
中央値	0.8616	29,600	34,200	39,100	44,100	50,400	58,100
最頻値	0.8347	28,700	33,100	37,900	42,700	48,800	56,300
最小値	0.7710	26,500	30,600	35,000	39,400	45,100	52,000
最大値	1.1500	39,500	45,600	52,200	58,800	67,200	77,600

➡利便性係数のみで計算した家賃試算

家賃算定基礎額以上となる住戸：1,509戸

家賃算定基礎額未満となる住戸：24,526戸

※R6.7返還予定の借上市営住宅、リノベーション住宅等を除く



- 
- 1 公営住宅の家賃について
 - 2 空き住宅募集の応募状況等について
 - 3 家賃比較について

近年の定期募集の応募状況（R元～R5）

		令和元年度				令和2年度				令和3年度				令和4年度				令和5年度			
		前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計
世帯向け	募集戸数	128	116	161	405	177	126	80	383	72	77	90	239	87	73	94	254	129	150	144	423
	申込者数	2,102	1,781	1,908	5,791	1,715	1,699	1,458	4,872	962	1,191	1,462	3,615	1,300	1,450	1,186	3,936	1,472	1,586	1,472	4,530
	倍率	16.4	15.4	11.9	14.3	9.7	13.5	18.2	12.7	13.4	15.5	16.2	15.1	14.9	19.9	12.6	15.5	11.4	10.6	10.2	10.7
単身向け	募集戸数	33	32	37	102	23	33	21	77	10	20	33	63	18	20	39	77	36	25	30	91
	申込者数	1,835	1,614	1,597	5,046	1,763	1,680	1,569	5,012	793	1,276	1,630	3,699	1,499	1,487	1,614	4,600	1,487	1,657	1,750	4,894
	倍率	55.6	50.4	43.2	49.5	76.7	50.9	74.7	65.1	79.3	63.8	49.4	58.7	83.3	74.4	41.4	59.7	41.3	66.3	58.3	53.8
車いす (世帯)	募集戸数	3	1	5	9	5	2	0	7	5	2	2	9	1	6	2	9	7	1	3	11
	申込者数	27	3	20	50	10	11	0	21	18	10	10	38	0	26	11	37	29	1	9	39
	倍率	9.0	3.0	4.0	5.6	2.0	5.5	0.0	3.0	3.6	5.0	0.0	4.2	0.0	4.3	5.5	4.1	4.1	1.0	3.0	3.5
車いす (単身)	募集戸数	2	0	0	2	1	0	0	1	2	1	1	4	1	2	0	3	1	0	1	2
	申込者数	12	0	0	12	4	0	0	4	17	2	3	22	2	7	0	9	1	0	11	12
	倍率	6.0	0.0	0.0	6.0	4.0	0.0	0.0	4.0	8.5	2.0	3.0	5.5	2.0	3.5	0.0	3.0	1.0	0.0	11.0	6.0
子育て支援	募集戸数	5	2	7	14	2	4	8	14	1	6	8	15	7	1	4	12	16	1	3	20
	申込者数	17	5	9	31	14	5	6	25	8	11	7	26	5	3	6	14	4	2	2	8
	倍率	3.4	2.5	1.3	2.2	7.0	1.3	0.8	1.8	8.0	1.8	0.9	1.7	0.7	0.0	1.5	1.2	0.3	2.0	0.7	0.4
合計	募集戸数	171	151	210	532	208	165	109	482	90	106	134	330	114	102	139	355	189	177	181	547
	申込者数	3,993	3,403	3,534	10,930	3,506	3,395	3,033	9,934	1,798	2,490	3,112	7,400	2,806	2,973	2,817	8,596	2,993	3,246	3,244	9,483
	倍率	23.4	22.5	16.8	20.5	16.9	20.6	27.8	20.6	20.0	23.5	23.2	22.4	24.6	29.2	20.3	24.2	15.8	18.3	17.9	17.3

定期募集で倍率の高い団地（R元～R5）

倍率上位	5 か年（R1～R5）合計			1戸あたりの応募者数		築年数 （管理開始）	距離		設備			
	募集戸数	応募者数	倍率	最大	最小		距離	最寄駅	E V	浴室	浴槽	風呂釜
1	53	12084	228.0	635	39	2008	5分以内	地下鉄南北線	あり	あり	あり	あり
2	40	7866	196.6	699	66	2013	5分以内	地下鉄東西線	あり	あり	あり	あり
3	3	253	84.3	139	114	1997	15分以内	地下鉄東豊線	あり	あり	あり	あり
4	1	79	79.0	79	79	1993	10分以内	J R 駅	あり	あり	あり	あり
5	12	787	65.5	132	24	2019	20分以内	地下鉄東豊線	あり	あり	あり	あり
6	15	902	60.1	289	12	2005	20分超	J R 駅	あり	あり	あり	あり
7	4	240	60.0	79	34	2002	20分超	地下鉄南北線	あり	あり	あり	あり
8	4	239	59.7	184	16	2016	15分以内	J R 駅	あり	あり	あり	あり
9	17	948	55.7	162	2	1987	10分以内	地下鉄南北線	一部あり	あり	あり	あり
10	92	5115	55.5	372	12	2002	5分以内～20分以内	地下鉄東西線	あり	あり	あり	あり

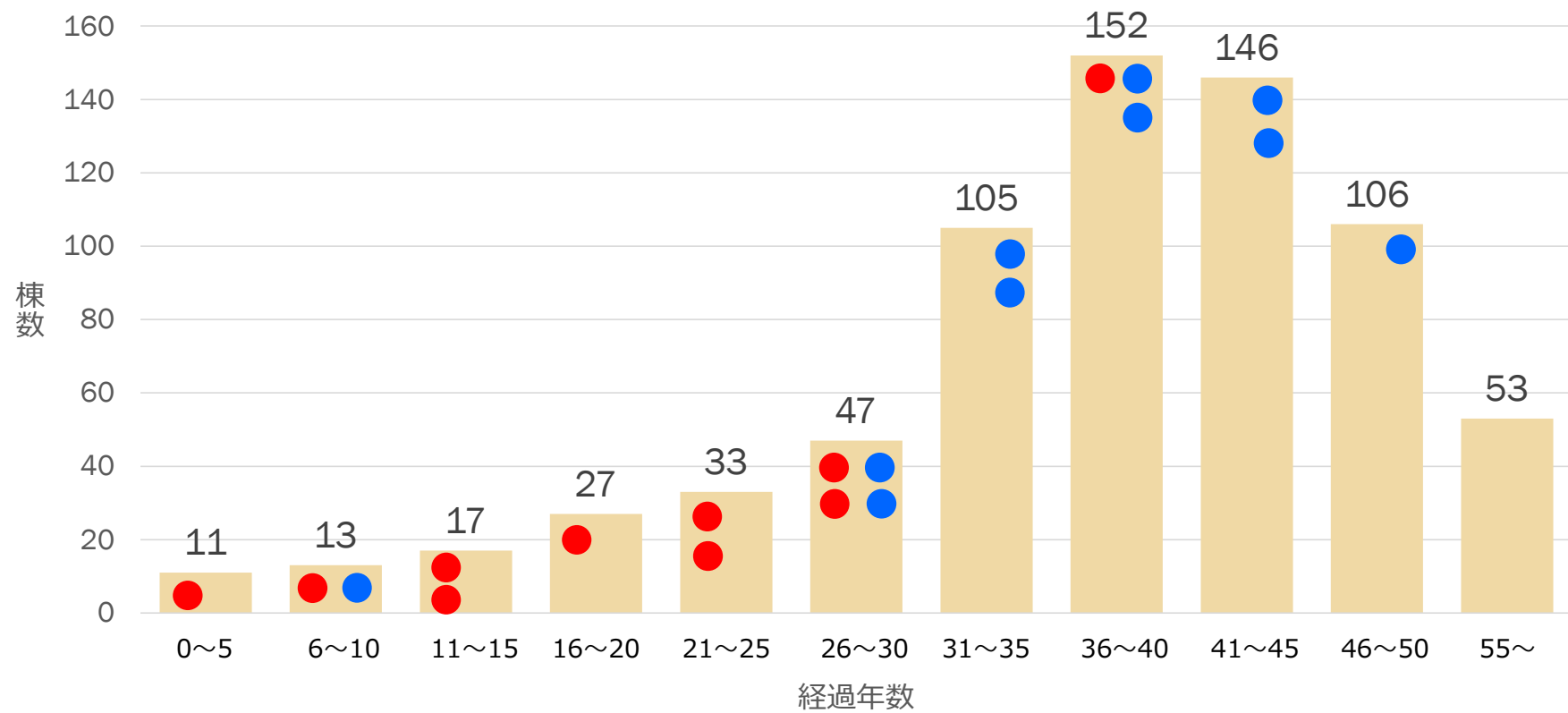
定期募集で倍率の低い団地（R元～R5）

倍率下位	5 か年（R1～R5）合計			1戸あたりの応募者数		築年数 （管理開始）	距離		設備			
	募集戸数	応募者数	倍率	最大	最小		距離	最寄駅	E V	浴室	浴槽	風呂釜
10	93	189	2.0	25	0	1977	15分以内	J R 駅	なし	あり	なし	なし
9	17	33	1.9	14	0	1982	20分超	地下鉄東豊線	なし	あり	なし	なし
8	33	57	1.7	8	0	1983	20分以内	地下鉄南北線	なし	あり	なし	なし
7	62	100	1.6	15	0	1982	20分超	地下鉄東豊線	なし	あり	なし	なし
6	74	104	1.4	10	0	2014	20分超	地下鉄東豊線	あり	あり	あり	あり
5	10	10	1.0	8	0	1983	15分以内	J R 駅	なし	あり	なし	なし
4	155	149	0.9	24	0	1982	10分以内・15分以内	J R 駅	なし	あり	なし	なし
3	11	8	0.7	2	0	1990	15分以内	J R 駅	なし	あり	あり	あり
2	15	10	0.6	2	0	1985	15分以内	J R 駅	なし	あり	なし	なし
1	2	0	0.0	0	0	1986	10分以内	J R 駅	なし	あり	なし	なし

- ・対象団地：借上市営住宅を除く定期募集で募集した団地
- ・1戸あたりの応募者数の対象住宅：特定申込枠を除いたR1～R5年度で募集した住宅

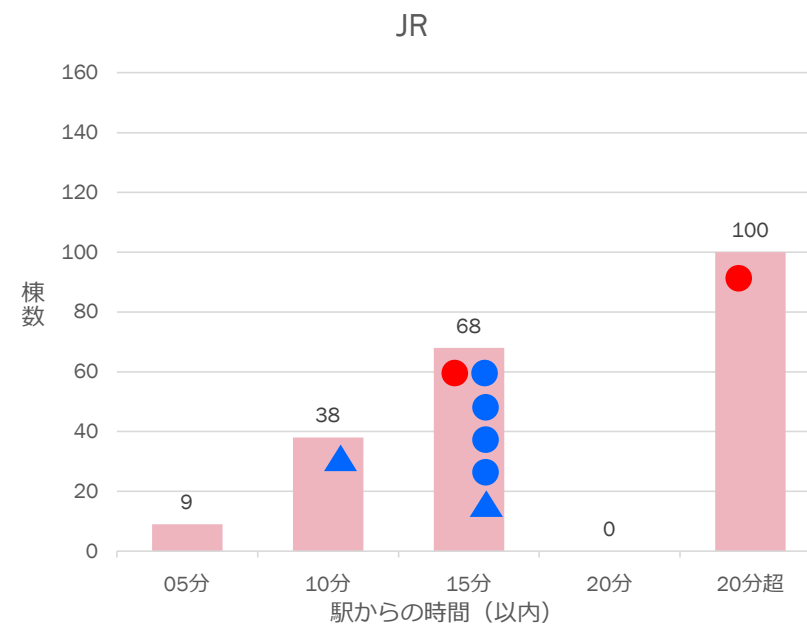
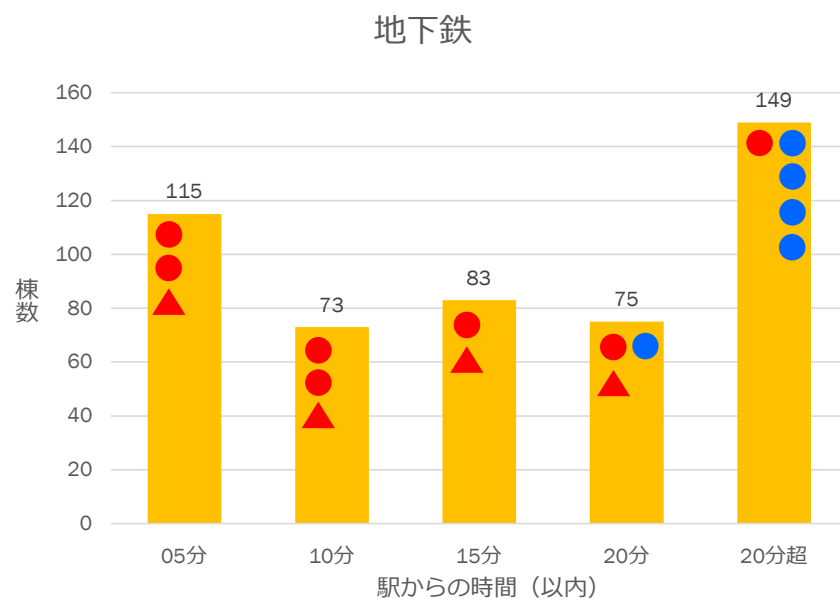
築年数分布

● 倍率上位 10 団地
● 倍率下位 10 団地



駅からの距離の分布

- 倍率上位 10 団地
- 倍率下位 10 団地
- ▲ ▲ は各々合わせて 1 団地



設備の設置状況（エレベーター）

- 倍率上位 10 団地
- 倍率下位 10 団地
- ▲ ▲ は各々合わせて 1 団地

高層
6階建て
以上



エレベーターあり



中層
5階建て
以下

エレベーターなし
～1995



エレベーターあり
1996～



1970

1980

1990

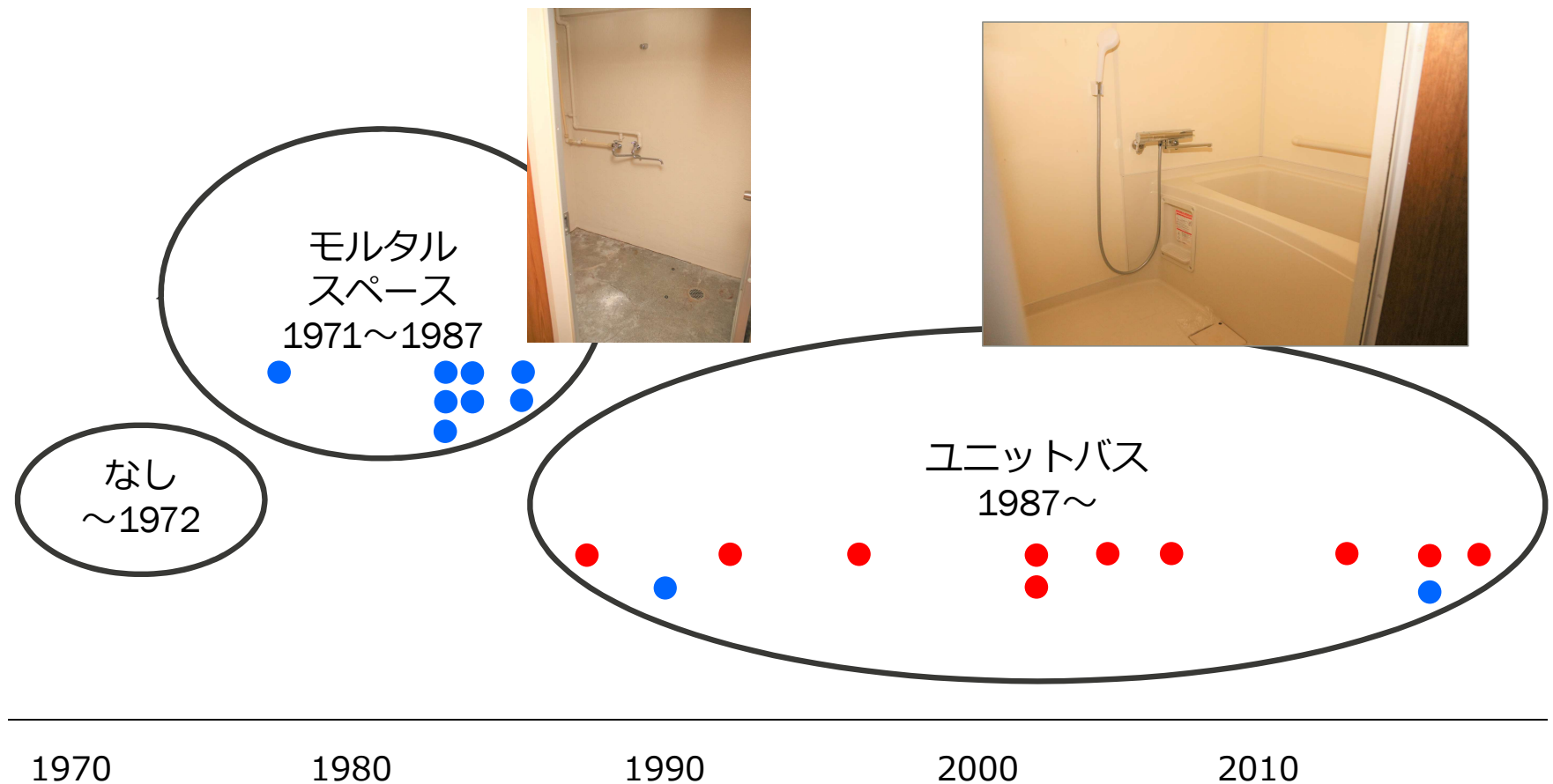
2000

年代

※2001年以降は、 3・4 階建て住棟でもエレベーターが設置されている。

設備の設置状況（浴室・浴槽）

- 倍率上位 10 団地
- 倍率下位 10 団地



年代

設備の設置状況（給湯暖房）



煙突・FF灯油
1970～1993

TES（ガス給湯暖房用熱源機）1991～
エコジョーズ（潜熱回収型）2015～



1970

1980

1990

2000

2010

2020

年代

※集中暖房方式、借り上げ住宅を除く。

設備の設置状況（高断熱・高気密）

ZEH（ゼッチ）水準

Net Zero Energy Houseの略語で「エネルギー収支をゼロ以下にする家」の意。

強化外皮基準を満たし、かつ、再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%削減となる省エネ性能の基準。

公営住宅の整備もZEH水準を満たすよう国が通知している。

優れた断熱性能で、住戸内の快適な温度を外に逃がさないため、冷暖房等に使用していたエネルギーが削減される。

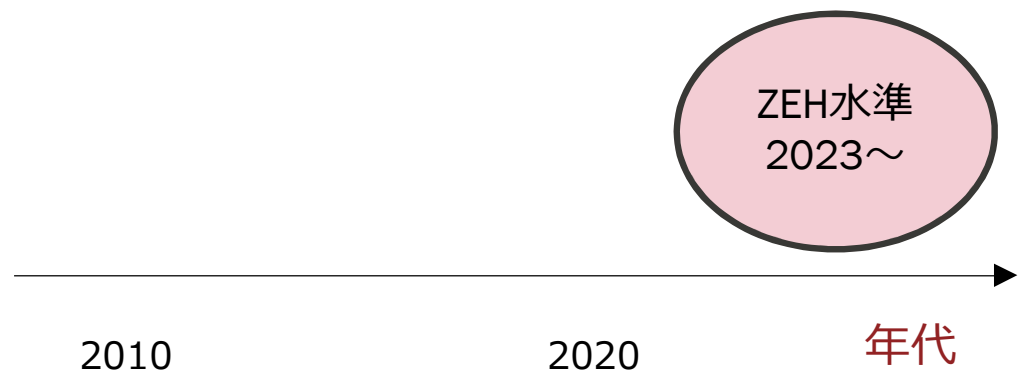
<活用している設備例>

外壁の断熱（外断熱）

複層ガラス窓（ex.ペアガラス&二重サッシ）

ガス潜熱回収型給湯温水暖房機（ex.エコジョーズ）

全熱交換型換気機器（ex.ロスナイ）





- 
- 1 公営住宅の家賃について
 - 2 空き住宅募集の応募状況等について
 - 3 家賃比較について

定期募集で倍率の高い団地の家賃

※各住宅の専有面積を65㎡相当に換算、築年数を全住棟の平均経過年数36年と仮定し、家賃を算定した。

倍率上位	5 か年合計			家賃（面積統一）			家賃（面積＆経過年数統一）		
	募集戸数	応募者数	倍率	分位 1	～	分位 6	分位 1	～	分位 6
1	53	12084	228.0	33,100	～	66,900	28,500	～	56,100
2	40	7866	196.6	31,300	～	62,000	26,400	～	51,800
3	3	253	84.3	29,600	～	58,400	26,800	～	52,600
4	1	79	79.0	27,300	～	53,500	25,100	～	49,400
5	12	787	65.5	30,500	～	60,400	25,100	～	49,200
6	15	902	60.1	28,600	～	56,600	24,900	～	48,900
7	4	240	60.0	28,400	～	56,700	25,000	～	49,100
8	4	239	59.7	30,500	～	61,400	25,400	～	49,900
9	17	948	55.7	25,000	～	50,900	25,000	～	50,200
10	92	5115	55.5	28,900	～	59,700	24,800	～	51,800
平均				29,320	～	58,650	25,700	～	50,900

定期募集で倍率の低い団地の家賃

倍率下位	5 か年合計			家賃（面積統一）			家賃（面積 & 経過年数統一）		
	募集戸数	応募者数	倍率	分位 1	～	分位 6	分位 1	～	分位 6
10	93	189	2.0	18,500	～	39,700	21,500	～	43,500
9	17	33	1.9	20,100	～	42,500	21,600	～	45,100
8	33	57	1.7	20,300	～	41,500	21,500	～	43,300
7	62	100	1.6	20,000	～	41,000	21,600	～	43,500
6	74	104	1.4	29,100	～	57,900	24,400	～	48,000
5	10	10	1.0	20,400	～	41,100	21,600	～	43,500
4	155	149	0.9	20,500	～	42,500	22,000	～	44,000
3	11	8	0.7	23,000	～	46,900	22,000	～	44,300
2	15	10	0.6	20,800	～	43,600	21,500	～	43,200
1	2	0	0.0	21,700	～	43,600	22,000	～	44,300
平均				21,440	～	44,030	21,970	～	44,270

倍率が高い団地と低い団地の平均家賃

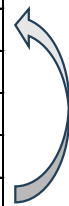
	倍率上位	倍率下位	家賃差
面積統一	29,320円～58,650円 (分位1) (分位6)	21,440円～44,030円 (分位1) (分位6)	7,880円～14,620円 (分位1) (分位6)
面積&経過年数 統一	25,700円～50,900円 (分位1) (分位6)	21,970円～44,270円 (分位1) (分位6)	3,730円～6,630円 (分位1) (分位6)

利便性係数
のみの影響

民間住宅と市営住宅の立地による家賃差

民間住宅 (単位：円)

駅からの徒歩時間	家賃
05分以内	60,320
10分以内	59,720
15分以内	52,200
20分以内	48,720
20分超	47,000



+ 13,320円
(+ 28.3%)

市営住宅 (分位1) (単位：円)

駅からの徒歩時間	家賃
05分以内	19,826
10分以内	18,654
15分以内	17,731
20分以内	17,666
20分超	17,383



+ 2,443円
(+ 14.1%)

市営住宅 (分位6) (単位：円)

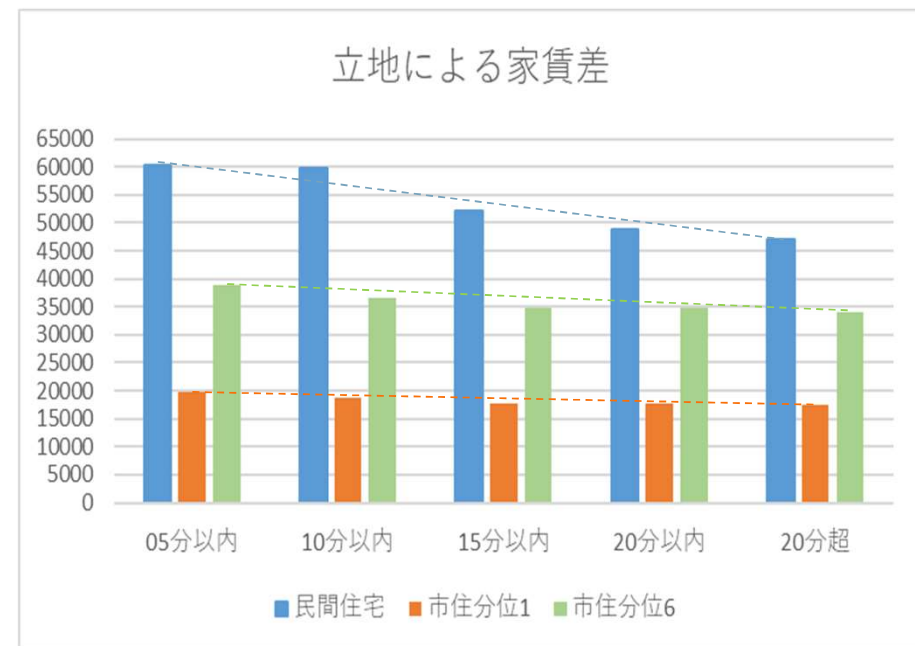
駅からの徒歩時間	家賃
05分以内	38,994
10分以内	36,635
15分以内	34,837
20分以内	34,715
20分超	34,138



+ 4,856円
(+ 14.2%)

※民間住宅データは不動産ポータルサイトより12,742件抽出したデータの1㎡当たりの平均家賃を専有面積40㎡相当に換算。

※市営住宅の家賃は民間住宅の家賃データ全体の平均の建築年2009年、専有面積40㎡相当に換算、浴室設備の利便性係数は浴槽・風呂釜ありの減要素なしと仮定した。



本日はご議論いただきたいこと

- ・ 応募倍率に著しい差が生じている
- ・ 導入される住宅設備の技術水準が進展している

これらを踏まえた住宅の利便性と入居者間の公平性の観点から、市営住宅の家賃制度の課題についてご議論いただきたい