

公営住宅事業における近傍同種家賃設定に関わる論点の整理

北海道大学 内田 賢悦

・事実の整理（以下に示す費用はR2年度に審議した事業の一例である）

道営住宅事業の事前評価時の便益となる近傍同種の住宅の家賃は、過去の道営事業の実績建設費（約3,100 [万円/戸]）から計算されている。

公表される高額所得者の家賃となる近傍同種の住宅の家賃は、国土交通省が定める標準建設費（約1,900 [万円/戸]）から計算されている。

公営住宅法第17条に定める補助金算定に用いる近傍同種の住宅の家賃は、標準建設費から計算されている（9/30 道住宅課に確認）。

2期にわたる工事の場合、実建設費（1期目と2期目の建設費の和）は第2期工事の入札完了時に確定し、実建設費は過去の道営事業実績から大きく乖離することはない予想される。

第1期工事終了時点で住民を住宅に入居させる場合、高額所得者の家賃を設定する必要がある。この時点で第2期工事の建設費は確定しているため、実建設費から高額所得者の家賃を設定するのが妥当である（8/5 国土交通省住宅局 住宅総合整備課に確認）。

2期にわたる工事の場合、「工事契約の関係から建設費が相当程度異なる場合」に該当する（9/30 国土交通省住宅局 住宅総合整備課に確認）。この場合、標準建設費から高額所得者の家賃を設定することも許容される（平成8年8月30日建設省住総発第135号）。

・論点：どちらが適切なのか？

公営住宅事業の事前評価時には実工事費はわからない。そのため、過去の実績値に基づいて推計された建設費から、近傍同種の住宅の家賃（便益の原単位）が推計される。一方、第1期工事終了後に住民を住宅に入居させる時点では、実建設費は確定しているため、実建設費から高額所得者の家賃を設定するのが妥当である。ところが、北海道では実建設費よりも1,000 [万円/戸]以上低いと想定される標準建設費から高額所得者の家賃を設定している。その結果、北海道では実態から大きく乖離する高額所得者の家賃が設定される可能性がある（前者は約14 [万円/月/戸]、後者は約9 [万円/月/戸]と推計される）。高額所得者の家賃は公表されるため、あたかも標準建設費で道営住宅が建設されているという誤った情報を国民に与えかねないだけでなく、公営住宅法第17条に定める補助金算定額にも大きな影響を与える。高額所得者の家賃を設定する際、実建設費と標準建設費のいずれかを用いることが可能であるが、どちらの方がより適切であるかという視点で議論・選択する必要がある。

道営住宅の2種類の近傍同種の住宅の家賃について

1 事業評価における近傍同種の住宅の家賃

- ・道では、国の法令、「公共住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法 平成28年3月」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）に基づき、新たに整備する道営住宅の便益等について評価を実施
- ・便益を判定する際の当該道営住宅における近傍同種の住宅の家賃は、公営住宅法に基づき算定
- ・近傍同種の住宅の家賃の算定に使用する建物部分の複成価格は、当該住宅の建設に要する費用から算定
- ・当該住宅の建設に要する費用の額は、過去5年間の道営住宅の実施設計額の平均値を使用
- ・近傍同種の住宅の家賃算定にあつては、土地部分の固定資産税評価額を反映している。

2 決定家賃における近傍同種の住宅の家賃

- ・近傍同種の住宅の家賃の算定に使用する建物部分の複成価格について、国からの通知では、工事契約の関係で当該費用が類似の住宅のものとは比べて相当程度異なる場合等には、事業主体が、建設年度別、構造別及び床面積別の標準的な費用の額を設定することも許容されている。
- ・道では、工事契約の関係で当該費用が類似の住宅のものとは比べて異なる場合があること、入居者の家賃負担の公平性を確保する必要があることから、国の通知に基づき、標準的な費用の額を基に算定

	第1期工事				第2期工事		
5F	501	502	503	E V 棟	504	505	506
4F	401	402	403		404	405	406
3F	301	302	303		304	305	306
2F	201	202	203		204	205	206
1F	101	102	103		104	105	106
	落札率 98%				落札率 92%		

○第1期工事にエレベーターが設置されるため、第2期工事に比べて実工事費が高くなる。

○第1期工事の落札率が高いため、第2期工事に比べて実工事費が高くなる。

【事例】 工事契約の関係で当該費用が類似の住宅のものとは比べて異なる場合