

## 公営住宅事業における近傍同種家賃設定に関わる問題点について

2020年7月28日開催の公共事業評価委員会において、それまで継続審議してきたいくつかの公営住宅事業の再評価を行い、事業要望を行うことは妥当と判断した。しかしながら、再評価を行う過程において、①事業便益と②高額所得者家賃\*の積算根拠となる近傍同種の住宅の家賃（以下、近傍同種家賃とする）の算定法が使い分けられていることが判明した。具体的には、①事業便益の推計に適用する近傍同種家賃（以下、家賃1とする）と②高額所得者家賃としての近傍同種家賃（以下、家賃2とする）が異なる方法で算定されていることが判明した。以下では、どのような算定法となっているかを説明した上で、本委員会に関わる問題点の整理を行う。

条例では、近傍同種家賃は、「毎年度、政令第3条に規定する方法により算出した額とする。」としている。政令で規定する方法では、近傍同種の住宅（敷地を含む）の複成価格を基準として、近傍同種家賃が計算されることになっている（以下の計算式）。

（政令で定める近傍同種の住宅の家賃の算定方法）（令3条）

$$\begin{aligned} & \text{(近傍同種の住宅の家賃)} \\ & = \{ \text{(近傍同種の住宅（敷地を含む。）の複成価格)} \times (\text{国土交通大臣が} \\ & \quad \text{定める1年当たりの利回り}) + (\text{償却額}) + (\text{修繕費}) + (\text{管理事務} \\ & \quad \text{費}) + (\text{損害保険料}) + (\text{空家等引当金}) + (\text{公課}) \} \div 1.2 \text{【積算法】} \end{aligned}$$

※ 不動産鑑定評価基準の評価手法としては、積算法のほか、賃貸事例比較法、収益還元法がある。

出典：公営住宅制度の概要について 国土交通省住宅局

上記算定法において住宅課は、実建設費を近傍同種の住宅の複成価格と解釈して算定される家賃1から①事業便益を推計している。ここでは家賃1を事業主の家賃収入とみなして、公営住宅建設による便益が推計される。一方で住宅課は、国交省が設定する標準建設費を近傍同種の住宅の複成価格と解釈して②高額所得者家賃（家賃2）を算定している。標準建設費は実建設費よりも数割低く設定されているため、家賃2も家賃1よりも低く算定される。また、家賃2は高額所得者が支払うべき家賃として公表されることになる。以上から、近傍同種家賃は本来1つしか存在しないはずであるが、住宅課ではダブルスタンダードで運用されている実態が窺える。

一般的に公営住宅の建設費は民間のものよりも割高になってしまうため、そのことへの措置として、近傍同種家賃は近傍同種の住宅の複成価格を基準として算定することになっている。しかしながら、民間のものよりも割高な実建設費を基準として家賃1を算定し、これに基づいて公営住宅事業による便益を推計しているのが現状である。このことにより、事業便益が過大推計される可能性が生じ、その結果、公営住宅事業の評価を適切に行うことができなくなることが想定される。この点が本委員会に関わる問題点であると捉えている。

近傍同種家賃をダブルスタンダードで運用することは、納税者への説明責任を果たす上で許されないことであり、住宅課には早急に是正することを求める。

\*高額所得者の家賃（法29条6項）：高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。