

## 住宅使用料の減免について

### 1. 検討事項

令和6年度第2回恵庭市営住宅運営委員会(11月開催)において、入居者間に不公平が生じぬよう、適宜見直しを図る必要性について報告。

見直しを検討する事項は、次のとおりとして協議した。

- (1)減免の対象範囲
- (2)減免率
- (3)減免に係る収入の算定
- (4)傾斜減免対象者に係る減免の取り扱い

検討は引き続き行うこととするも、(1)(4)の一部について、次のとおり取り扱いを改め整理したい。

### 2. 取り扱いの変更

#### (1)減免の対象範囲

##### ① 減免の期間

減免の対象期間は申請世帯の収入状況により異なり、現在の取り扱いは次のとおり。

収入状況	具体例	減免期間
稼働収入の見込みがない	年金収入	1年間
継続的収入がある	給与収入、事業所得	6か月間
稼働困難である	休職中	6か月間
医師により療養明示がある	療養中	療養期間
失業中である	求職中	3か月間
その他	直近にて年金額の大きな変動を控える、就職した等	3か月間

#### 【改正の内容】

上記「その他」について、減免期間を次のとおり改める。

(改正前) 3か月間

(改正後) 3か月間以内で必要と認める期間

#### 【改正の理由】

ア. 申請者の誕生日により入居者間に不公平が生じる場合がある

(例1)2月に65歳となり4月年金額より増額となる場合

月	収入実態	収入算定
1(申請)		
2	増額前	増額前 (3か月間)
3		
4(申請)	増額後	増額後 (3か月間)
5		
6	増額後	
7(申請)		
8	増額後	増額後 (3か月間)
9		

➡ 受給額増額月の  
当月以降  
の減免割合に影響

収入実態と同じ

(例2)4月に65歳となり6月年金額より増額となる場合

月	収入実態	収入算定
1(申請)		
2	増額前	増額前 (3か月間)
3		
4(申請)	増額前	増額前 (3か月間)
5		
6	増額後	
7(申請)		
8	増額後	増額後 (3か月間)
9		

➡ 受給額増額月の  
翌月以降  
の減免割合に影響

収入実態と異なる(有利)

イ. 申請者の就職月により入居者間に不公平が生じる場合がある

(例1) 2月途中に就職し4月より給与満額支給となる場合

月	収入実態	収入算定
2	(就職)	
3	半端	
4(申請)	満額	満額 (3か月間)
5		
6		
7(申請)		満額 (6か月間)
8		
9		
10		
11		
12		

➔ 就職月の  
2か月後  
の減免割合に影響大

収入実態と同じ

(例2) 3月途中に就職し5月より給与満額支給となる場合

月	収入実態	収入算定
2		
3	(就職)	
4(申請)	半端	半端 (3か月間)
5	満額	
6		
7(申請)		満額 (6か月間)
8		
9		
10		
11		
12		

➔ 就職月の  
4か月後  
の減免割合に影響大

収入実態と異なる(有利)

② 減免の対象者

事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において、必要があると認められるときは家賃を減免できる。

特別の事情がある場合は、次のとおり。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき
- (4) その他(3)に準ずる特別の事情があるとき

【改正の内容】

上記「必要があると認められるとき」の取り扱いについて、(1)の事情に限り、次のいずれかに当てはまる場合は、「必要がないもの」として判断したい。

- ア. 当初入居日より6か月間を経過しておらず、当初入居日以降に収入が著しく低額となった新たな事実がない
- イ. 既存住替日より6か月間を経過しておらず、既存住替日以降に収入が著しく低額となった新たな事実がない(ただし、自己の責めに寄らない理由で住替えを余儀なくされている場合を除く)

【改正の理由】

上記アイの場合について、新規入居者及び住替え希望者は自らの意思で入居先の住宅を選択し、申込に至る。入居募集時には、想定家賃を案内しており、入居決定時には、確定家賃額をお示し、納得した上で入居に至る。

当然ながら、その家賃額を支払うことができる(債務を履行できる)ことを前提に賃貸借契約を締結するものであり、公営住宅の契約も私法上の法律関係と実質的に異ならず、信頼関係の法理のもとに成立する。

当初入居日及び既存住替日以降に収入が著しく低額となった新たな事実がない場合、恒常的な収入が変わらないものとみなす6か月の間に減免申請をすることは、当初より提示された家賃額を支払う能力はなく、債務不履行となることを知りながら契約に至ったものと察する。

このことから、信頼関係の法理のもとに成立する契約の性質及び債務履行の担保を鑑み、取り扱いの改正を行いたい。

#### (4) 傾斜減免対象者に係る減免の取り扱い

市営住宅建替事業に伴い移転した入居者について、移転による家賃上昇の激変を緩和することを目的として、傾斜減免(移転前家賃から5年の期間で段階的に移転後家賃へ引き上げる)が適用される。

移転前住宅にて、申請による家賃減免制度を受けている場合、減免後の移転前家賃から移転後通常家賃へ段階的に引き上げとなるが、現在の運用上、傾斜減免期間中に再度減免制度を適用する(所謂トリプル減免)が可能となり、移転前に減免を受けていた者と、移転後新たに減免を受けた者の間に、不公平が生じ得る状況にある。

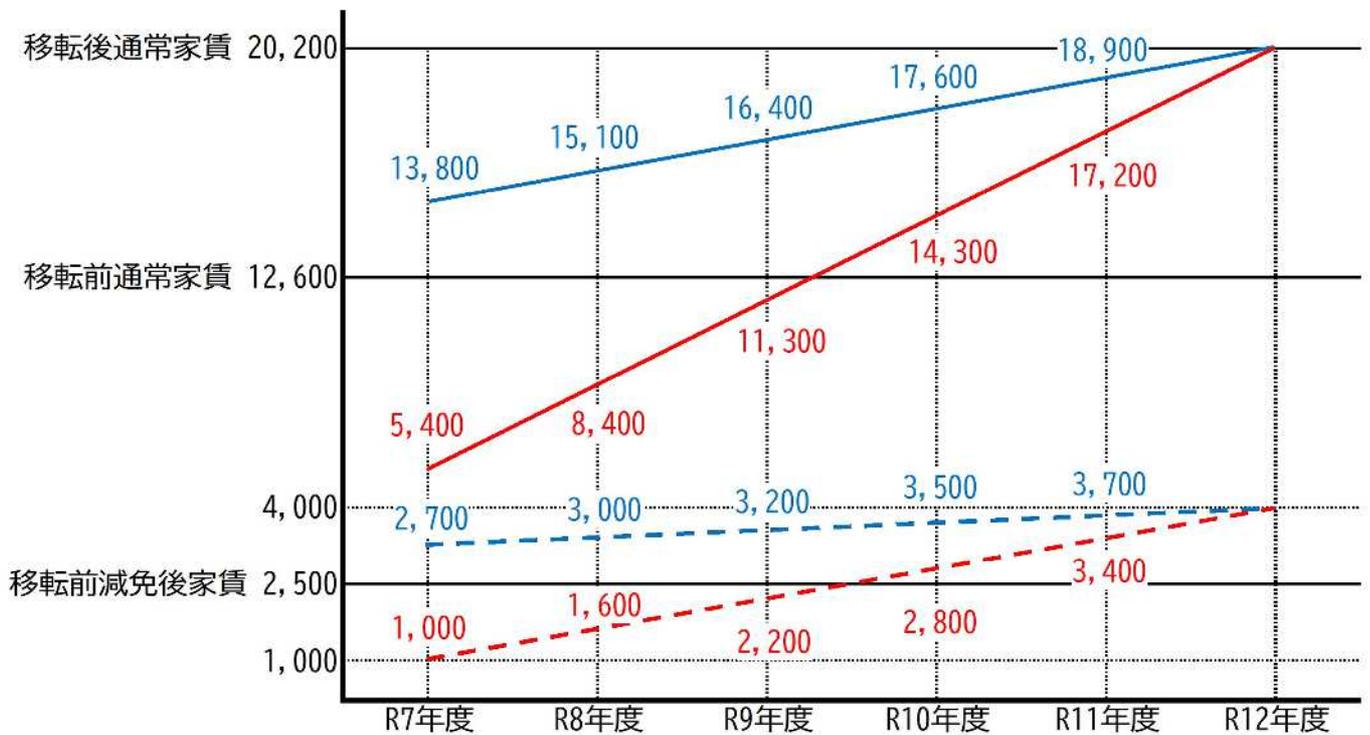
##### 【改正の内容】

算定減免率において、移転後新たに減免を受けたと仮定した場合の家賃額を、減免後家賃額の下限とする。  
( --- を下限とする)

##### 【改正の理由】

移転前に減免を受けていた者と、移転後新たに減免を受けた者の間に、不公平が生じ得る状況を是正するため。

(例) 柏陽団地(2DK)から恵央団地6号棟(2LDK)へR7.4.1に移転した場合  
※減免申請者の75%が適用されている8割減免にて仮計算



減免申請の状況別

線	移転前	移転後
— (実線)	なし	なし
- - - (点線)	なし	あり
— (実線)	あり	なし
- - - (点線)	あり	あり