

住宅セーフティネットと「公正家賃」

日本女子大学名誉教授

岩田正美

居住最低水準設定と 「公正家賃」の連動の必要

- 国土交通省では、その住宅基本計画において、居住水準（最低、誘導）の設定を行い、また見直しを進めてこられた。
- 住宅セーフティネットの実現にむけて、この最低水準が有効なものになるためには、民間賃貸住宅市場における、「公正家賃」の設定が不可欠である。
- 生活保護の住宅扶助をはじめ、家賃補助政策においては、その支給水準が最低居住水準と連動することが望ましい。
- 両者の関係が稀薄だと、悪質住宅への住宅扶助上限額の設定の可能性が排除できない。
- あるいは、質を前提にした適正家賃（公正家賃）の判断ができにくい。
- これを排除して、住宅の質と手当の関係を明瞭にするのが、「公正家賃」の考え方である。
- 以下の英米公正家賃についての資料は、2014年社会保障審議会保護基準部会提出の岩田資料第18回、および園田真理子氏資料第16回（2、5ページ）による。

英国民間借家層への住宅手当基準 (地域住宅手当Local Housing Allowance:LHA)

- 英国住宅手当のうち、民間借家への手当決定方法(LHArate)
- LHArateの決定方法は2011年より大幅に変更(厳格化)。
- 他の手当も含めたCappingが導入されている。
- 毎年4月に改訂
- 家賃のみで光熱水費は含めない
- 社会住宅・カウンスル住宅、船舶、テント居住などは別の基準で決めている
- 以上の決定はValuation Office Agency(VOA)のRent Officerによる
- 英国では現在稼働可能層へのuniversal Creditへの移行が行われており、この中に住宅手当も入っているため、以下の資料は現時点英国政府HP, VOA のHP,Bristol市HPによる暫定的なもの(2014年時点)

地域住宅手当基準の前提

- 広域家賃市場 (BRMA)
(Broad Rental Market Area)

人びとが合理的に健康、教育、レクリエーション、銀行やショッピングなどの施設やサービスへのアクセスが、交通移動手段の含め
て考慮された地理的領域

行政地域との一致は必ずしも必要ではないが、地方議会と相談

2009年より導入

- 住宅カテゴリーの決定

① 1 寝室の割り当て基準
カップル

16歳以上 (カップル以外)

10歳~15歳の子ども
の性別・数

10歳未満の子ども
の性別と数

② Shared accommodation rate 適用者

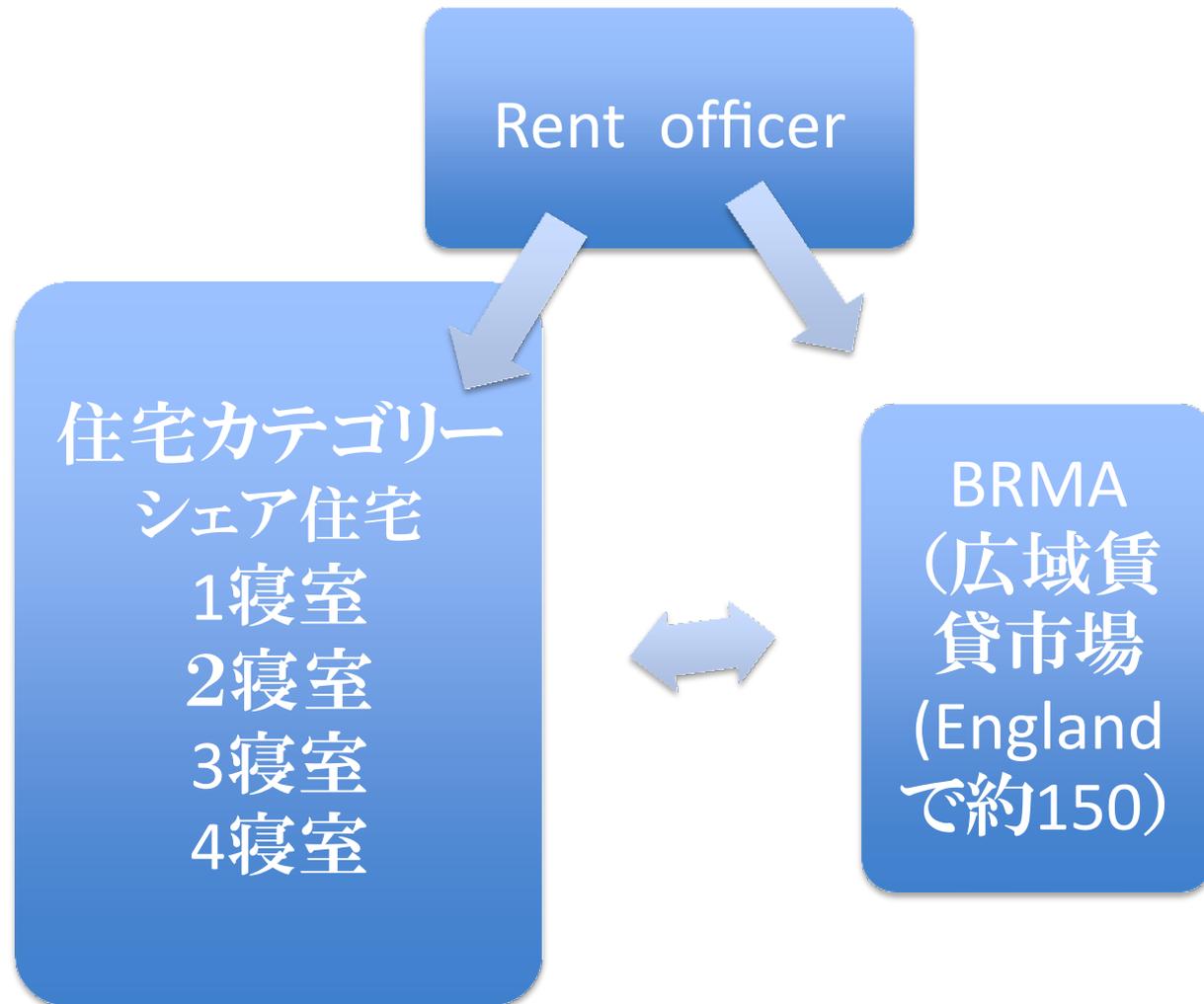
子どものいない夫婦で shared home の
一室に住んでいる場合

34歳以下単身者 (ケアが必要な障害者
などは除く)

35歳以上で shared home を一人で使っ
ている場合

35歳以上で専用設備の住宅に
いる場合は 1 寝室を選択

広域家賃市場と住宅タイプの決定



基準

- 住宅タイプごとに広域賃貸市場における実勢家賃を収集 (Rent officerの仕事)
- Rent Officerは、1977年の民間借家家賃法に基づく「公正家賃」を登録(1989年より)。
(6万以上の公正家賃登録有り) 最大家賃規制
- 実勢家賃の収集調査は、家主、不動産業者、借家人から提供を受ける (次の賃貸住宅情報提供表参照)
- 実勢家賃を低い方から高い方へ並べ、その第3十分位の家賃 (かつては第5十分位) か、既存の地域住宅手当の1%アップか、いずれかのうち安い方を基準とする

アメリカ合衆国住宅補助プログラムにおける公正市場家賃（園田資料）

資料-1 セクション8住宅補助プログラムにおける公正市場家賃

U.S. Department of Housing & Urban Development
Office of Policy Development & Research

July 2007 (rev.)

(出典) <http://www.huduser.org/portal/datasets/fmr.html>

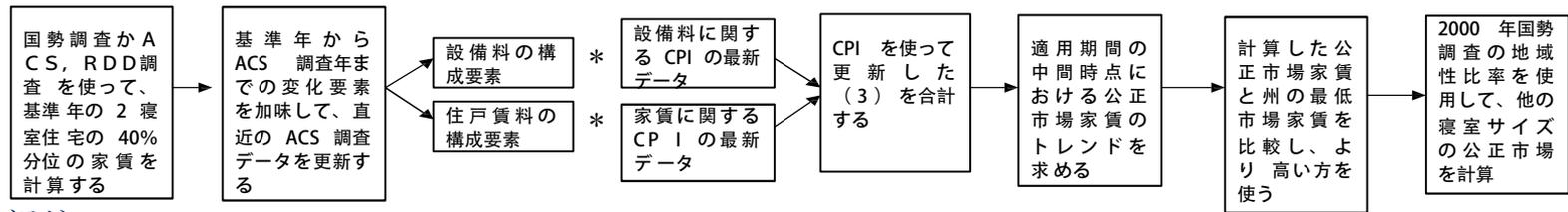
2014.2

概要

公正市場家賃（FMRs）は主に、住宅選択バウチャー・プログラムにおける標準支給額の決定や、セクション 8 契約に基づく期限切れとなったプロジェクトの改訂更新家賃の決定、Mod Rehab（SRO(单身低所得者向けホテル)を活用した[ホームレスの等の]漸進的社会復帰プログラム)における住宅補助金（HAP）契約の初期賃料の決定、そして居室賃借補助プログラムにおける上限家賃として用いられる。

アメリカの住宅・都市開発省（HUD）は、毎年、530 の大都市圏と、2,045 の非大都市部の FMR 適用地域で、公正市場家賃を算定している。法律により、その財政年度において使用される公正市場家賃は、財政年度が始まる 10 月 1 日に公表され、利用できるようになっていなければならない。

FMR(公正市場家賃)計算プロセス (2008年度)



訳注

- ・ Census; 10年ごとの国勢調査 (The Decennial Census)
- ・ ACS; アメリカ地域社会調査 (The American Community Survey)
- ・ RDD; 無作為抽出電話調査 (毎年)
- ・ CPI; 消費者物価指数

*2000年国勢調査を基準年としている地域については、変化率は、2000年からACS調査年までの関連地域における家賃の変化に基づき算定する。

5

根拠資料としてRDD調査を使用している地域については、1か月の変化率は、2000年の国勢調査からACS調査年度までの変化率として計算される。そのため、RDD調査データとACS調査年の6月時点の間の月数分が計上される。

ACSに基づいた家賃設定している地域に対しては、ACS基準年にデータを更新する必要はない。