

# 既存民間住宅の借上げによる公営住宅の供給の促進

## 借上公営住宅のメリット

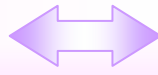
- 直接建設方式に比べ、土地の取得費、建設費等の**多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能**（参考1）
- 公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅の借上げにより、**公営住宅ストックの地域的偏在の改善が可能**
- 期限を区切った借上げにより、建替・災害時の一時的・緊急的需要への対応を含む**地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能**

## 既存民間住宅の借上げ促進

### 既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドラインの策定

従来方式

- ・ 新築1棟一括借上げ
- ・ 借上期間 20年
- ・ 地方公共団体等が管理



ガイドラインで提示する方式

- ・ 既存民間住宅を1戸単位で借上げ
- ・ 借上期間 5年等(入居者:期限付き入居(定期借家))
- ・ 可能な限り民間事業者に管理業務を委託

## 既存住宅の借上げの実践に向けた課題

**近傍同種家賃と市場家賃の乖離が借上げの障害**  
 収入超過者となっても市場家賃より安く居住できることによる居座り、既存入居者との家賃の不均衡等が発生

**既存住宅を借上げて公営住宅とするための効率的な仕組みの構築が不可欠**  
 物件情報の効率的な収集、管理上の役割分担や業務委託範囲等のルール整備等が必要であり、地域の実情を踏まえた具体的な検討・実践が求められる

### 対応策

#### 近傍同種家賃の算定方法の見直し

市場家賃と乖離している近傍同種家賃を地方公共団体が一定程度補正できる仕組みの導入

※ 既存住宅の一部を借り上げる場合

【告示改正(H21.4.1施行)】

市場家賃 (不動産鑑定評価による市場家賃又は同一住棟内の同一タイプ住戸の家賃)

補正(敷地の利回りを5%を上限として補正)

近傍同種家賃

家賃対策助成の対象(補正に伴い拡大)

入居者負担基準額

### 対応策

#### あんしん賃貸支援事業の拡充

【平成21年度予算 5千万円】

地方公共団体と宅地建物取引業者等との連携により、既存住宅の借上げの効率化・円滑化を図る取組みに対し国が直接助成

