

(3) 高額所得者等に対する的確な対応

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>① 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入や当該公営住宅の立地条件等に応じ、事業主体が定めることとされている（公営住宅法第 16 条第 1 項）。</p> <p>公営住宅に引き続き 3 年以上入居し、政令で定める基準を超える収入がある者（以下「収入超過者」という。）に対しては、当該公営住宅の明渡しの努力義務が課される（同法第 28 条第 1 項）。また、公営住宅に引き続き 5 年以上入居し、最近 2 年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入がある者（以下「高額所得者」という。）に対しては、事業主体は期限を定めて当該公営住宅の明渡し請求の実施をすることができる（同法第 29 条第 1 項）（注）。</p> <p>これらの者に対しては、条例に基づき知事（市長）が高額所得者等として認定し、その旨が通知されている。</p> <p>さらに、高額所得者として認定された後も引き続き入居しているときには、当該公営住宅の毎月の家賃は、近傍同種家賃が適用される（同法第 29 条第 6 項）。加えて、事業主体は、明渡し請求を受けた者が、期限が到来しても当該公営住宅を明け渡さない場合には、期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、近傍同種家賃の 2 倍に相当する家賃を徴収することができる（同法第 29 条第 7 項）。</p> <p>一方、事業主体が収入状況の報告の請求をしたにもかかわらず、収入を申告しない者（以下「収入未申告者」という。）に対しては、近傍同種家賃を適用し、事業主体が収入調査を実施することができる（同法第 16 条第 1 項、第 34 条）。</p> <p>（注） 公営住宅法は、平成 29 年 7 月 26 日に改正され、事業主体は、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、低額所得者の居住の安定を図るため特に必要があると認めるとき、同法第 29 条第 1 項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、公営住宅の明渡し請求に係る収入の基準を別に定めることができるとされている。</p> <p>なお、本調査は、平成 28 年 12 月 1 日現在の状況について調査したものである。</p>	<p>図表 3-(3)-①</p>
<p>② 国土交通省は、都道府県に対し、高額所得者や収入未申告者等に対する適切な措置の実施について、累次にわたり、通知を発出している。「公営住宅における高額所得者等に対する明渡しの促進等の措置の実施について」（平成 22 年 12 月 2 日付け国住備第 84 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知。以下「平成 22 年高額所得者措置実施通知」という。）では、明渡し請求を猶予すべき特別の事情がないことを把握しているにもかかわらず請求を行わない等の事態が生じないよう、高額所得者に対する明渡し請求や収入未申告者に対する収入調査などの適切な実施を求めている。また、平成 22 年高額所得者措置実施通知により、事業主体における高額所得者や収入未申告者等に対する取組の実施状況の</p>	<p>図表 3-(3)-②</p>

調査（以下「実施状況調査」という。）を実施し、当該調査の結果、取組が不十分な事業主体については、個別に改善を求めることとしている。

【調査結果】

今回、69 都道府県等における高額所得者等の公営住宅への入居状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。

ア 高額所得者等の公営住宅への入居状況

平成 27 年度末現在で、全国の公営住宅に入居する 187 万 9,374 世帯のうち、収入超過者は 15 万 3,421 世帯（8.2%）、高額所得者（収入超過者を除く。以下同じ。）は 7,070 世帯（0.4%）となっている。

調査した 69 都道府県等において、平成 27 年度に認定された収入超過者は 7 万 6,836 世帯、高額所得者は 3,996 世帯であり（注）、また、高額所得者の認定期間別の世帯数をみると、1 年目が 1,740 世帯、3 年目以上が 486 世帯となっている。

（注）平成 27 年度に認定された世帯の 27 年度末現在の数値であり、同時点において公営住宅に入居していない世帯を含む。

イ 高額所得者等への対応状況

(7) 高額所得者に対する明渡し請求の実施状況

調査した 69 都道府県等において、平成 27 年度に高額所得者としての認定を受け、28 年 12 月 1 日現在も引き続き入居している者は、54 都道府県等で 1,726 世帯となっている。このうち、明渡し請求を猶予すべき特別の事情を把握していない又は猶予すべき特別の事情がなく明渡し請求を実施していないものは 9 都道府県等（16.7%）で 210 世帯となっており、中には、平成 12 年度から 27 年度まで 16 年連続して高額所得者として認定している例がみられた。

明渡し請求を実施していないこと等の理由として、都道府県等では、家賃滞納整理事務を優先していること等を挙げている。一方、調査した都道府県等の中には、高額所得者に該当することが明らかになった者に対し、文書又は口頭により、高額所得者が明渡し請求の対象である旨を説明し、自主的な退去を促している例がみられた。

(4) 収入未申告者に対する収入調査の実施状況

上記【制度の概要】のとおり、収入未申告者に対しては、近傍同種家賃が適用されるものの、当該収入未申告者が高額所得者であったとしてもその事実が確認できない場合には、高額所得者に適用される明渡し請求の実施及び近傍同種家賃の 2 倍に相当する家賃の徴収を行い得ない。

図表 3-(3)-③

図表 3-(3)-④

図表 3-(3)-⑤

図表 3-(3)-⑥

図表 3-(3)-⑦

<p>調査した 69 都道府県等において、平成 27 年度末現在の収入未申告者は、62 都道府県等で 1 万 1,184 世帯となっており、このうち、収入調査の一部又は全部を実施していないものは 13 都道府県等 (21.0%) で 411 世帯となっている。</p>	<p>図表 3-(3)-⑧</p>
<p>収入調査を実施していない理由として、都道府県等では、収入未申告者に対し、高額所得者と同様に近傍同種家賃を徴収していることから支障がないと考えたこと等を挙げている。</p> <p>しかし、収入調査が実施されている 1 万 773 世帯のうち、432 世帯 (4.0%) が高額所得者として確認されており、収入調査が実施されていない世帯の中にも一定程度の高額所得者が存在している可能性がある。</p>	<p>図表 3-(3)-⑨</p>
<p>(ウ) 国土交通省における対応状況</p> <p>平成 22 年高額所得者措置実施通知に基づく国土交通省における対応状況をみると、平成 23 年度以降、実施状況調査を継続的に実施し、当該実施状況調査の結果を都道府県等に情報提供するとともに、高額所得者への対応として、①認定通知の発出、②明渡し請求を猶予すべき特別の事情の把握、③明渡し請求の実施のいずれも未実施である都道府県等に対しては、個別に改善を求めてきている。</p> <p>しかしながら、高額所得者等に対する的確な対応を徹底するためには、上記(ア)でみられた高額所得者への対応が不十分な例や、上記(イ)でみられた収入未申告者に対する収入調査を実施していない例の場合にも、個別に改善を求めることが重要である。</p> <p>【所見】</p> <p>したがって、国土交通省は、高額所得者等に対する的確な対応を図る観点から、高額所得者に対する明渡し請求や収入未申告者に対する収入調査を実施していない都道府県等に対して、実施状況調査の結果に基づき必要な改善を求める必要がある。</p>	

図表 3-3)-① 高額所得者等に関する規定

○ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（家賃の決定）

第 16 条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 34 条の規定による請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

- 2 前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。
- 3 第 1 項に規定する入居者からの収入の申告の方法については、国土交通省令で定める。
- 4 事業主体は、第 1 項の規定にかかわらず、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るときは、家賃を減免することができる。
- 5 前各項に規定する家賃に関する事項は、条例で定めなければならない。

（収入超過者に対する措置等）

第 28 条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

- 2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第 16 条第 1 項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。
- 3 第 16 条第 3 項から第 5 項まで及び第 19 条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。

第 29 条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き 5 年以上入居している場合において最近 2 年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 2 事業主体は、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、低額所得者の居住の安定を図るため特に必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定めることができる。
- 3 第 1 項の政令で定める基準及び前項の条例で定める基準は、前条第 1 項の政令で定める基準を相当程度超えるものでなければならない。
- 4 第 1 項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して 6 月を経過した日以後の日でなければならない。
- 5 第 1 項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明

け渡さなければならない。

- 6 公営住宅の入居者が第1項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第16条第1項及び第4項並びに前条第2項及び第4項の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。
- 7 事業主体は、第1項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。
- 8 事業主体は、第1項の規定による請求を受けた者が病気にかかっていることその他条例で定める特別の事情がある場合において、その者から申出があつたときは、同項の期限を延長することができる。
- 9 第16条第5項及び第6項並びに第19条の規定は、第6項に規定する家賃又は第7項に規定する金銭について準用する。

(収入状況の報告の請求等)

第34条 事業主体の長は、第16条第1項若しくは第28条第2項の規定による家賃の決定、第16条第4項(第28条第3項又は第29条第8項において準用する場合を含む。)の規定による家賃若しくは金銭の減免、第18条第2項の規定による敷金の減免、第19条(第28条第3項又は第29条第8項において準用する場合を含む。)の規定による家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、第29条第1項の規定による明渡しの請求、第30条第1項の規定によるあつせん等又は第40条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、公営住宅の入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

(注) 下線は当省が付した。

図表 3-(3)-② 高額所得者等に関する通知

○ 公営住宅における高額所得者等に対する明渡しの促進等の措置の実施について(平成22年12月2日付け国住備第84号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知) <抜粋>

1 高額所得者等に対する適切な措置の実施について

事業主体は、公営住宅について、公営住宅法(昭和26年法律第193号。以下「法」という。)第15条の規定に基づき、適正かつ合理的に管理を行う観点から、以下の事項に留意し、明渡請求を猶予すべき特別の事情がないことを把握しているにもかかわらず請求を行わない等の事態(中略)を生じることがないように、高額所得者等に対して適切な措置を実施するよう努めなければならない。

一 事業主体は、自らが管理する公営住宅における高額所得者等に対して、以下の措置を実施すること。

イ～ハ (略)

ニ 高額所得者に対する明渡請求

ホ 収入未申告者に対する収入状況報告請求

へ ホの請求後も未申告者である者に対する収入調査

ト への収入調査実施後の高額所得者、収入超過者としての認定

二 事業主体は、公営住宅の入居者における公平性を確保し、かつ、的確な供給を行う観点から、自らが管理する公営住宅における高額所得者等に対して、以下のとおり適切に家賃等の徴収を行うこと。

イ 高額所得者

(一) 高額所得者の認定を受けた入居者の家賃は、法第 29 条第 5 項の規定に基づき、近傍同種の住宅の家賃とする。

(二) 高額所得者の認定を受けた入居者のうち、明渡請求を受け、かつ、その期限が到来しても公営住宅を明け渡さない者については、(一)の規定にかかわらず、同条第 6 項の規定に基づき、近傍同種の家賃の額の 2 倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

ロ (略)

ハ 収入未申告者

収入未申告者の家賃は、法第 34 条の規定に基づく請求を行ったにもかかわらず、入居者が請求に応じないときは、近傍同種の家賃の額とする。なお、公営住宅の家賃は入居者からの収入の申告に基づき定めることとされており、収入未申告者に対して収入状況の報告の請求を行わなければ家賃を決定できないことから、必ず請求を行うこと。この場合、請求に当たっては法第 34 条に基づく収入状況の調査等により、入居者からの申告を促すよう努めること。

三・四 (略)

2 高額所得者等に対する取組みに係る実施状況の調査について

今後、国土交通省においては、各事業主体における高額所得者等に対する取組みの実施状況の調査を定期的に実施し、当該調査の結果、取組みが十分に実施されていないと認められる事業主体については、事業主体の公表や個別に技術的な助言を実施する等の措置を予定している。

(以下略)

(注) 下線は当省が付した。

図表 3-(3)-③ 公営住宅の入居戸数、収入超過者数及び高額所得者数の推移 (全国)

(単位：戸、世帯、%)

区 分 \ 年 度	平成 25 年度	26 年度	27 年度
入居戸数	1,918,154(100)	1,897,211(100)	1,879,374(100)
収入超過者数	164,559(8.6)	155,793(8.2)	153,421(8.2)
高額所得者数	9,855(0.5)	8,762(0.5)	7,070(0.4)

(注) 1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 各年度の年度末現在の状況である。

3 () 内は、「入居戸数」に占める割合である。

図表 3-3-④ 認定期間別の高額所得者数（平成 27 年度）

（単位：世帯、％）

高額所得者数	認定期間別世帯数		
	1 年目	2 年目	3 年目以上
3, 996 (100)	1, 740 (43. 5)	1, 770 (44. 3)	486 (12. 2)

（注）1 当省の調査結果による。

2 「1 年目」、「2 年目」及び「3 年目以上」については、それぞれ高額所得者として認定された期間のことを指す。

3 （ ）内は、「高額所得者数」に占める割合である。

図表 3-3-⑤ 高額所得者に対する明渡し請求の実施状況等（平成 27 年度に高額所得者認定を行った者のうち、28 年 12 月 1 日現在も引き続き入居している高額所得者への対応状況）

（単位：都道府県等、世帯、％）

区 分	該当する世帯がいる都道府県等数及び当該都道府県等における高額所得者数	明渡し請求を猶予すべき特別の事情がない者に対し明渡し請求を実施しているもの	i) 明渡し請求を猶予すべき特別の事情を把握していない又は ii) 猶予すべき特別の事情がなく明渡し請求を実施していないもの
都道府県等	54 (100)	45 (83. 3)	9 (16. 7)
高額所得者	1, 726 (100)	1, 516 (87. 8)	210 (12. 2)

（注）1 当省の調査結果による。

2 調査した 69 都道府県等で平成 27 年度に高額所得者の認定を行った者のうち、28 年 12 月 1 日現在も引き続き入居している者がいる 54 都道府県等の状況である。

3 （ ）内は、「該当する世帯がいる都道府県等数及び当該都道府県等における高額所得者数」に占める割合である。

図表 3-3-⑥ 明渡し請求を実施していないこと等の主な理由

No.	理 由
1	家賃を支払っていること等から、家賃滞納整理事務を優先しているため。
2	病気にかかっている、退職による収入の減少が見込まれるなどの事情を有する者や、近隣に適当な民間賃貸住宅がない地域や過疎地域等の市営住宅に居住していて移転が困難な事情を有する者が、高額所得者の中にも一定数含まれているものと漠然と想定していたことから、これまで明渡し請求やその前提となる明渡しを猶予すべき事情の有無の把握等の実施をちゅうちょしていた。

（注）1 当省の調査結果による。

2 「明渡し請求を実施していないこと等の理由」とは、明渡し請求を猶予すべき特別の事情を把握していない又は猶予すべき特別の事情がなく明渡し請求を実施していないことの理由である。

図表 3-(3)-⑦ 高額所得者への対応として積極的な取組を実施している例

No.	事例の概要
1	米沢市では、高額所得者に該当することが明らかになった者に対し、口頭又は文書により、高額所得者が明渡し請求の対象である旨を説明し、移転のための十分な検討、準備期間を設けることにより自主的な退去を促している。
2	亀岡市では、収入超過者や高額所得者に該当することが明らかになった者に対し、書面によりその旨を通知するとともに、口頭により、収入超過者は明渡し努力義務が課せられること、高額所得者は明渡し請求の対象であることについて説明し、自主的な退去を促している。

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(3)-⑧ 収入未申告者に対する収入調査の実施状況

(単位：都道府県等、世帯、%)

区 分	収入未申告者がいる都道府県等数及び 当該都道府県等における収入未申告者 数	収入調査の一部又は全部を実施してい ないもの
都道府県等	62(100)	13(21.0)
収入未申告者	11,184(100)	411 (3.7)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査した 69 都道府県等のうち、平成 27 年度現在で、収入未申告者がいる 62 都道府県等の状況である。

3 () 内は、「収入未申告者がいる都道府県等数及び当該都道府県等における収入未申告者数」に占める割合である。

図表 3-(3)-⑨ 収入未申告者に対する収入調査を実施していない主な理由

No.	理 由
1	高額所得者に対しては、引き続き入居する場合、近傍同種家賃を徴収しており、収入調査を実施しなくても支障がないと考えたため。
2	収入調査の結果に基づき、高額所得者等と認定することが可能であることを認識していなかったため。

(注) 当省の調査結果による。