

東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の家賃改定等の状況について

平成30年区議会第二回定例会において、建設委員会へ付託された第4号陳情「東京都住宅供給公社の家賃値下げを求めることについて」の審査にあたり、東京都住宅供給公社等から参考となるデータの提供があったため、下記のとおり報告する。

記

- 1 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅における居住者の年齢構成別紙資料のとおり
- 2 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅における募集家賃及び継続家賃の改定の推移別紙資料のとおり
- 3 他区区議会等における陳情の受理状況

他区において、本件と同様の陳情の受理状況を調査した結果、本年第二回定例会における陳情の受理は中野区のみとなっている。なお、東京都議会においては、第二回定例会において本件と同様の請願が付託されている。

中野区内における東京都住宅供給公社住宅関連データ
(東京都住宅供給公社提供)

1. 住宅名義人の年齢構成 (平成30年5月末時点)

	入居数 (※)	年齢構成				平均年齢	60歳以上 割合
		～49歳	50～64歳	65～69歳	70歳以上		
中野区全体	1,743戸	564戸	262戸	117戸	800戸	63歳	56.6%
	100%	32.4%	15.0%	6.7%	45.9%		
江古田住宅 鷺宮西住宅	974戸	295戸	130戸	71戸	478戸	64歳	60.2%
	100%	30.3%	13.3%	7.3%	49.1%		

(※) 法人契約等、名義人の生年月日の登録が無いものは含まない。

2. 募集家賃及び継続家賃の改定の推移

(1) 募集家賃

募集家賃は地方住宅供給公社法施行規則に基づき、市場家賃調査により把握した近傍同種の家賃と均衡を失しない事を基本として、毎年4月1日に算定される。

	中野区全体			江古田住宅・鷺宮西住宅		
	一戸当りの平均家賃 (月額)			一戸当たりの平均家賃 (月額)		
	改定前	改定後	改定額	改定前	改定後	改定額
平20年度	61,125円	62,334円	1,209円	51,138円	52,053円	915円
平21年度	62,357円	62,748円	391円	52,090円	51,757円	△333円
平22年度	77,742円	74,434円	△3,309円	51,706円	45,852円	△5,854円
平23年度	75,977円	76,021円	44円	45,856円	45,856円	0円
平24年度	76,021円	75,670円	△352円	45,856円	45,407円	△450円
平25年度	75,670円	75,344円	△326円	45,407円	44,636円	△770円
平26年度	75,005円	74,968円	△36円	44,676円	44,676円	0円
平27年度	74,968円	74,968円	0円	44,676円	44,676円	0円
平28年度	74,968円	74,961円	△7円	44,676円	44,676円	0円
平29年度	75,490円	75,490円	0円	44,676円	44,676円	0円
平30年度	75,490円	75,574円	84円	44,676円	44,676円	0円

- ・平成22年度の中野区全体における平均家賃額(改定前)が前年度と比較して大幅に上昇しているのは、同年に新築されたコーシャハイム中野弥生町の募集家賃が影響したものの。
- ・平成22年度の改定額が大幅減となっているのは、社会情勢の変化(リーマンショック)による市場家賃の低下が影響したものの。

(2) 継続家賃

継続家賃は募集家賃を基準として、各世帯につき3年毎に改定される。改定の際に急激な家賃負担額の上昇が生じないように、激変緩和措置の仕組みも講じられている。

	中野区全体			江古田住宅・鷺宮西住宅		
	一戸当りの平均家賃（月額）			一戸当たりの平均家賃（月額）		
	改定前	改定後	改定額	改定前	改定後	改定額
平20年度	79,060円	82,567円	3,506円	45,626円	47,713円	2,087円
平21年度	46,933円	48,159円	1,226円	46,808円	47,988円	1,080円
平22年度	50,982円	52,081円	1,099円	42,108円	42,349円	241円
平23年度	75,183円	73,772円	△1,411円	52,696円	47,208円	△5,489円
平24年度	127,508円	127,826円	318円	40,622円	37,711円	△2,911円
平25年度	60,032円	60,303円	271円	42,012円	41,805円	△207円
平26年度	79,649円	78,798円	△851円	46,327円	44,749円	△1,533円
平27年度	115,622円	114,521円	△1,101円	43,642円	43,005円	△638円
平28年度	59,469円	59,787円	317円	42,051円	42,127円	75円
平29年度	83,815円	84,177円	362円	44,784円	44,784円	0円
平30年度	112,605円	112,636円	30円	43,932円	43,932円	0円

【参考】中野区内の公社一般賃貸住宅

	建築年	管理戸数	備考
中野住宅	昭27年	208戸	新規募集停止（建替）
雑色住宅	昭29年	40戸	新規募集停止（建替）
江古田住宅	昭33年	344戸	
鷺宮西住宅	昭36年	686戸	
トミンハイム南台三丁目	平13年	59戸	
コーシャハイム富士見台	平17年	41戸	
コーシャハイム上鷺宮	平20年	181戸	
コーシャハイム中野弥生町	平22年	390戸	