

公営住宅の所得別家賃における所得の逆転

河野 惟隆

The Inverse of Income by Income-differentiated Rent at Affordable Housing

KOHNO, Koretaka

キーワード： 所得の逆転、逆転回避策、所得別家賃、公営住宅、公営住宅法・同施行令

1、はじめに

本稿の目的は、公営住宅における所得の格差に基づく家賃が、一部で所得の逆転を起こしていること、を明らかにし、その逆転を回避する策の一例を提示することである。

まず、以下の 2 において、公営住宅の家賃に関する公営住宅法（以下、本法と称する）及び公営住宅法施行令（以下、施行令と称する）について触れることにする。この本法・施行令で、全く条件を付けられない入居者に対する家賃と、何らかの条件が付けられる入居者に対する家賃とが定められている。本稿では、前者の、全く条件を付けられない入居者に対する家賃に関して、検討することにする。

この家賃には、所得金額が大きくなるに従って徐々に大きくなる 4 つのものが定められており、従って家賃が変わる所得金額の分岐点が 3 つある。以下、3, 4, 5 それぞれにおいてこれら分岐点となる 3 つの所得金額の前後における、所得の逆転について論じ、併せて、その逆転を回避する一例の方法を提示することにする。最後の 6 において本稿の結論を述べることにする。

2、公営住宅法・公営住宅施行令

本法・施行令は家賃算定基礎額を次のように規定している。

公営住宅法 第十六条

(家賃の決定)

第十六条 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以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。

公営住宅施行令

(家賃の算定方法)

第二条 公営住宅法（以下「法」という。）第十六条第一項本文の規定による公営住宅の毎月の家賃は、家賃算定基礎額に次に掲げる数値を乗じた額（引用者注——省略する）とする。

2 前項の家賃算定基礎額は、次の表の上欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める額とする。

入居者の収入額	家賃
十万四千元以下の場合	三万四千四百円
十万四千元を超え十二万三千元以下の場合	三万九千七百元
十二万三千元を超え十三万九千元以下の場合	四万五千四百円
十三万九千元を超え十五万八千元以下の場合	五万二千二百円
十五万八千元を超え十八万六千元以下の場合	五万八千五百円
十八万六千元を超え二十一万四千元以下の場合	六万七千五百円
二十一万四千元を超え二十五万九千元以下の場合	七万九千円
二十五万九千元を超える場合	九万千円

次のように、入居者資格は、条件を付けない場合は、所得金額の上限を十五万八千円とし、付けた場合は二十五万九千円と規定している。

公営住宅法

(入居者資格)

第二十三条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

公営住宅施行令

(入居者資格)

第六条 法第二十三条第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。

2 法第二十三条第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

次のように、明け渡し請求される収入超過者の収入を、二十五万九千円あるいは十五万八千円と規定している。

公営住宅法

(収入超過者に対する措置等)

第二十八条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き三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。

公営住宅法施行令

(法第二十八条に規定する収入の基準及び収入超過者の家賃の算定方法)

第八条 法第二十八条第一項に規定する政令で定める基準は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める金額とする。

- 一 法第二十三条第一号イに掲げる場合 同号イに定める金額
- 二 法第二十三条第一号ロに掲げる場合 同号ロに定める金額

収入超過者が引き続き入居している場合の家賃は、次のように、加算されるように規定されている。

公営住宅法

(収入超過者に対する措置等)

第二十八条

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、第十六条第一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。

公営住宅法施行令

(法第二十八条に規定する収入の基準及び収入超過者の家賃の算定方法)

第八条

2 法第二十八条第二項の規定による公営住宅の次の表の上欄 (引用者注——省略する。以下、同じ) に掲げる年度毎月の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額から法第十六条第一項本文の規定による家賃の額を控除した額と同欄に掲げる年度の区分及び同表の下欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同欄に定める率を乗じた額に、同項本文の規定による家賃の額を加えた額とする。

次のように、引き続き五年以上入居している収入超過者の収入の下限を定め、明け渡しが請求できることを規定している。

公営住宅法

(収入超過者に対する措置等)

第二十九条 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五年以上入居している場合において最近二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 第一項の政令で定める基準及び前項の条例で定める基準は、前条第一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。

公営住宅施行令

(法第二十九条第一項に規定する収入の基準)

第九条 法第二十九条第一項に規定する政令で定める基準は、三十一万三千元とする。

(条例で公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を定める場合の基準)

第十条 法第二十九条第二項に規定する政令で定める基準は、二十五万九千元以上三十一万三千元未満の一定の金額を超えることとする。

結局、全く条件が付けられない入居者は、15万8千円以下の所得金額を有する人で、この所得金額は、次のように、4つに区分され、それぞれ格差付け家賃が設定されている。区分する分岐点は、10万4千円、12万3千円、13万9千円であり、以下、これらの順序で、それぞれの前後の所得金額について、家賃との関係で、3, 4, 5で検討することにする。以下、図表と対応させて述べていくが、図表は論点を明確にするために、かなりデフォルメしてあることを、予めお断りして置く。金額の万円を省くことにする。

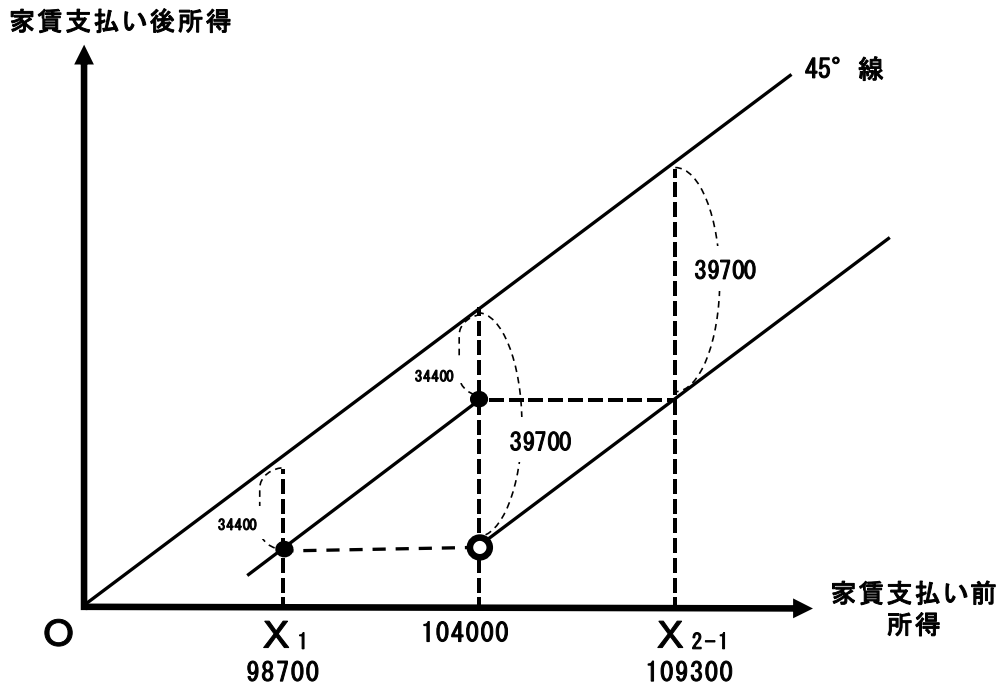
入居者の収入額	家賃
十万四千元以下の場合	三万四千四百円
十万四千元を超え十二万三千元以下の場合	三万九千七百円
十二万三千元を超え十三万九千円以下の場合	四万五千四百円
十三万九千円を超え十五万八千円以下の場合	五万二千二百円

3、家賃支払い前の所得 104000 前後

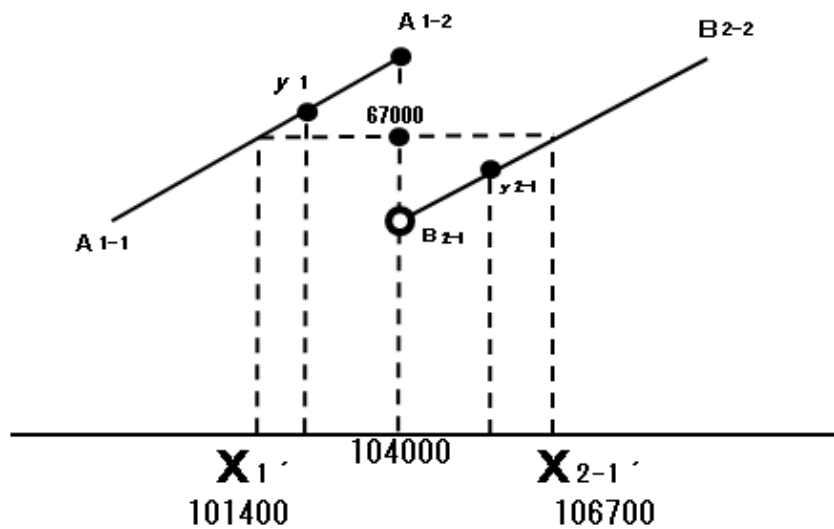
3-1 格差付け家賃による所得の逆転

以下、図表 1-1 と 1-2 とを参照されたい。

図表 1-1



図表 1-2



$$X_1 - 34400 = 104000 - 39700$$

$$\begin{aligned} X_1 &= 64300 + 34400 \\ &= 98700 \end{aligned}$$

$$X_{2-1} - 39700 = 104000 - 34400$$

$$\begin{aligned} X_{2-1} &= 69600 + 39700 \\ &= 109300 \end{aligned}$$

家賃支払い前の所得が 98700 未満の、支払い後の所得は、家賃支払い前の所得が 109300 超 (118300 未満) の、支払い後の所得よりも、必ず小さく、ここでは所得の逆転は起こらない。起こるのは以下の場合である。

$$104000 - 39700 < y < 104000 - 34400$$

$$64300 < y < 69600$$

$$y = 67000$$

$$67000 = X_1' - 34400 = X_{2-1}' - 39700$$

$$X_1' = 67000 + 34400 = 101400$$

$$X_{2-1}' = 67000 + 39700 = 106700$$

家賃支払い前の所得区間 (101400、104000) に属する所得に対する、支払い後の所得を y_1 とする。

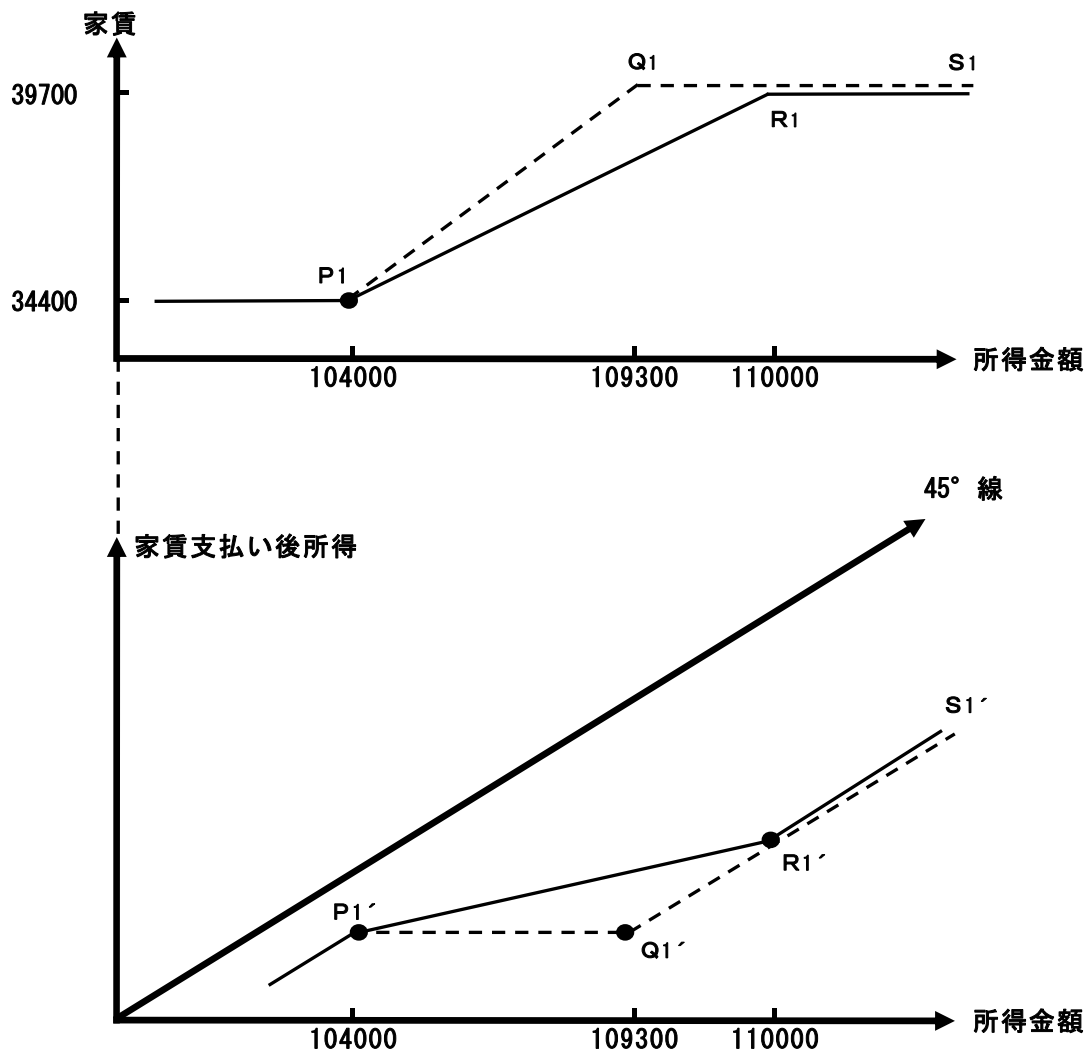
家賃支払い前の所得区間 (104000、106700) に属する所得に対する、支払い後の所得を y_{2-1} とする。

家賃支払い前の所得 の小さい (101400、104000) の支払い後の所得の y_1 の方が、
家賃支払い前の所得 の大きい (104000、106700) の支払い後の所得の y_{2-1} よりも、
大きくなっている。

3-2-1 所得逆転の回避策——ケース1-1——

以下、図表1-3を参照されたい。

図表1-3



所得の逆転が生じない場合として、所得金額が増大して、家賃支払い後所得が、一定で不変のケース1-1と、増加するケース1-2とを考慮することにする。ケース1-1は、ケース1-2を考慮するための準備として考慮するのであり、本来考慮すべきは、ケース1-2である。

改訂家賃の式

所得金額が 104000 超 109300 以下の時：図表1-3 上図の点線 P1Q1
 $34400 + \left\{ (39700 - 34400) \div (109300 - 104000) \right\} \times (X - 104000)$

所得金額が 109300 超の時：図表1-3 の上図の点線 Q1S1

39700

改訂家賃による家賃支払い後の所得金額の式

所得金額が 104000 超 109300 以下の時：図表 1-3 下図の点線 $P_1 \sim Q_1$
 $X - [34400 + \{ (39700 - 34400) \div (109300 - 104000) \} \times (X - 104000)]$
所得金額が 109300 超の時：図表 1-3 の下図の点線 $Q_1 \sim S_1$
 $X - 39700$

3-2-2 所得逆転の回避策——ケース 1-2——

以下、図表 1-3 を参照されたい。

109300 超 123000 未満のうちから、110000 を特定化することにする。

改訂家賃の式

所得金額が 104000 超 110000 以下の時：図表 1-3 上図の実線 $P_1 R_1$
 $34400 + \{ (39700 - 34400) \div (110000 - 104000) \} \times (X - 104000)$
所得金額が 110000 超の時：図表 1-3 の上図の実線 $R_1 S_1$
 39700

改訂家賃による家賃支払い後の所得金額の式

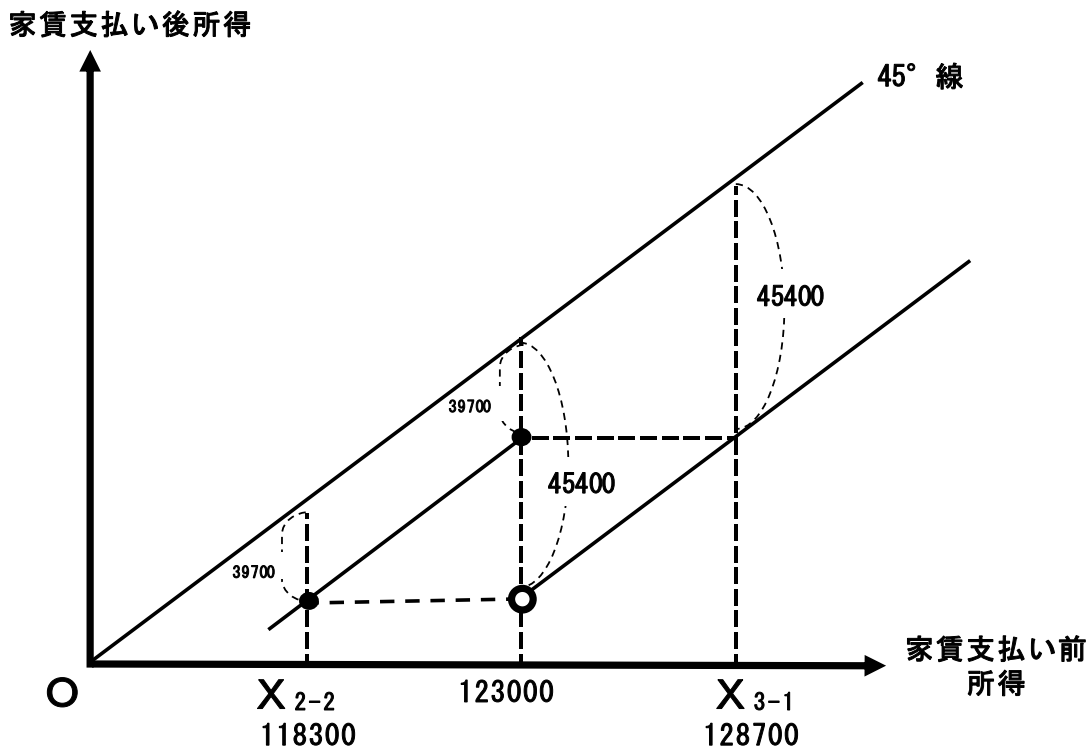
所得金額が 104000 超 110000 以下の時：図表 1-3 下図の実線 $P_1 \sim R_1$
 $X - [34400 + \{ (39700 - 34400) \div (110000 - 104000) \} \times (X - 104000)]$
所得金額が 110000 超の時：図表 1-3 の下図の点線 $R_1 \sim S_1$
 $X - 39700$

4、家賃支払い前の所得 123000 前後

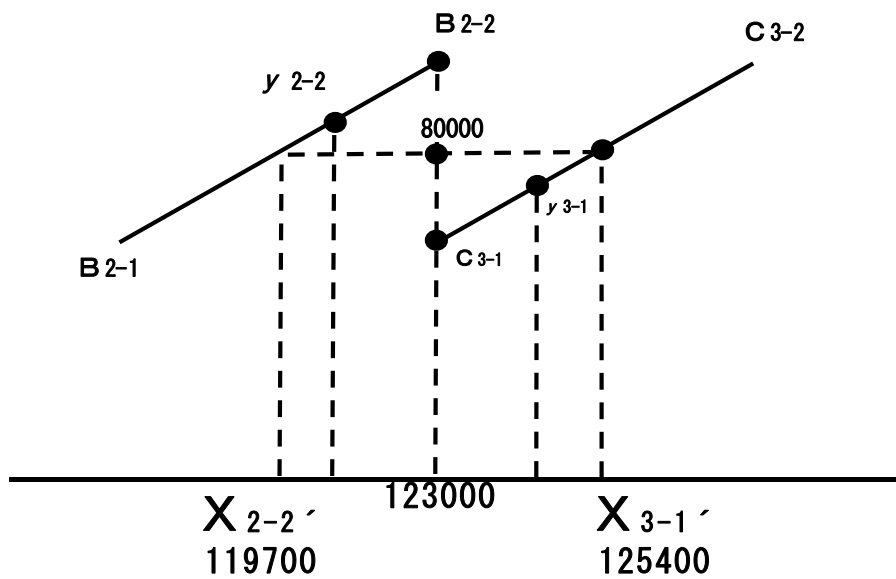
4 - 1 格差付け家賃による所得の逆転

以下、図表 2-1 と 2-2 とを参照されたい。

図表 2-1



図表 2-2



$$X_{2-2} - 39700 = 123000 - 45400$$

$$\begin{aligned} X_{2-2} &= 78600 + 39700 \\ &= 118300 \end{aligned}$$

$$X_{3-1} - 45400 = 123000 - 39700$$

$$\begin{aligned} X_{3-1} &= 83300 + 45400 \\ &= 128700 \end{aligned}$$

家賃支払い前の所得が（109300 超）118300 未満の、支払い後の所得は、家賃支払い前の所得が 128700 超（133200 未満）の、支払い後の所得よりも、必ず小さく、ここでは所得の逆転は起こらない。起こるのは以下の場合である。

$$123000 - 45400 < y < 123000 - 39700$$

$$78600 < y < 83300$$

$$y = 80000$$

$$80000 = X_{2-2}^{\wedge} - 39700 = X_{3-1}^{\wedge} - 45400$$

$$X_{2-2}^{\wedge} = 80000 + 39700 = 119700$$

$$X_{3-1}^{\wedge} = 80000 + 45400 = 125400$$

家賃支払い前の所得区間（119700、123000）に属する所得に対する、支払い後の所得を y_{2-2} とする。

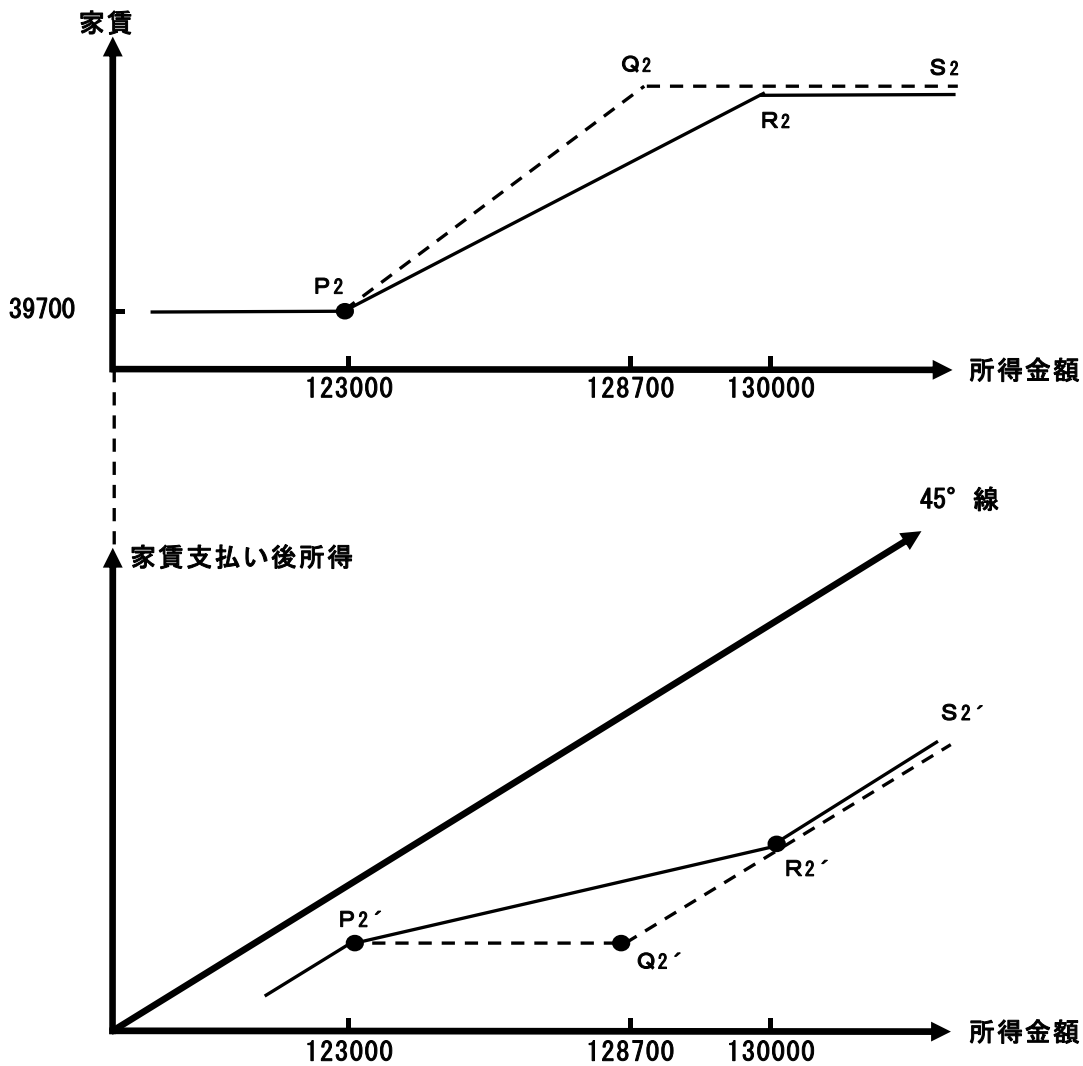
家賃支払い前の所得区間（123000、125400）に属する所得に対する、支払い後の所得を y_{3-1} とする。

家賃支払い前の所得 の小さい （119700、123000）の支払い後の所得の y_{2-2} の方が、
家賃支払い前の所得 の大きい （123000、125400）の支払い後の所得の y_{3-1} よりも、大きくなっている。

4-2-1 所得逆転の回避策——ケース 2-1——

以下、図表 2-3 を参照されたい。

図表 2-3



所得の逆転が生じない場合として、所得金額が増大して、家賃支払い後所得が、一定で不変のケース 2-1 と、増加するケース 2-2 とを考慮することにする。ケース 2-1 は、ケース 2-2 を考慮するための準備として考慮するのであり、本来考慮すべきは、ケース 2-2 である。

改訂家賃の式

所得金額が 123000 超 128700 以下の時：図表 2-3 上図の点線 P_2Q_2
 $39700 + \{ (45400 - 39700) \div (128700 - 123000) \} \times (X - 123000)$
 所得金額が 128700 超の時：図表 2-3 の上図の点線 Q_2S_2
 39700

改訂家賃による家賃支払い後の所得金額の式

所得金額が 123000 超 128700 以下の時：図表 2-3 下図の点線 $P_2 \sim Q_2 \sim$
 $X - [39700 + \{ (45400 - 39700) \div (128700 - 123000) \} \times (X - 123000)]$
所得金額が 128700 超の時：図表 2-3 の下図の点線 $Q_2 \sim S_2 \sim$
 $X - 45400$

4-2-2 所得逆転の回避策——ケース 2-2——

以下、図表 2-3 を参照されたい。

128700 超 139000 未満のうちから、130000 を特定化することにする。

改訂家賃の式

所得金額が 123000 超 130000 以下の時：図表 2-3 上図の実線 $P_2 R_2$
 $39700 + \{ (45400 - 39700) \div (130000 - 123000) \} \times (X - 123000)$
所得金額が 110000 超の時：図表 2-3 の上図の実線 $R_2 S_2$
 45400

改訂家賃による家賃支払い後の所得金額の式

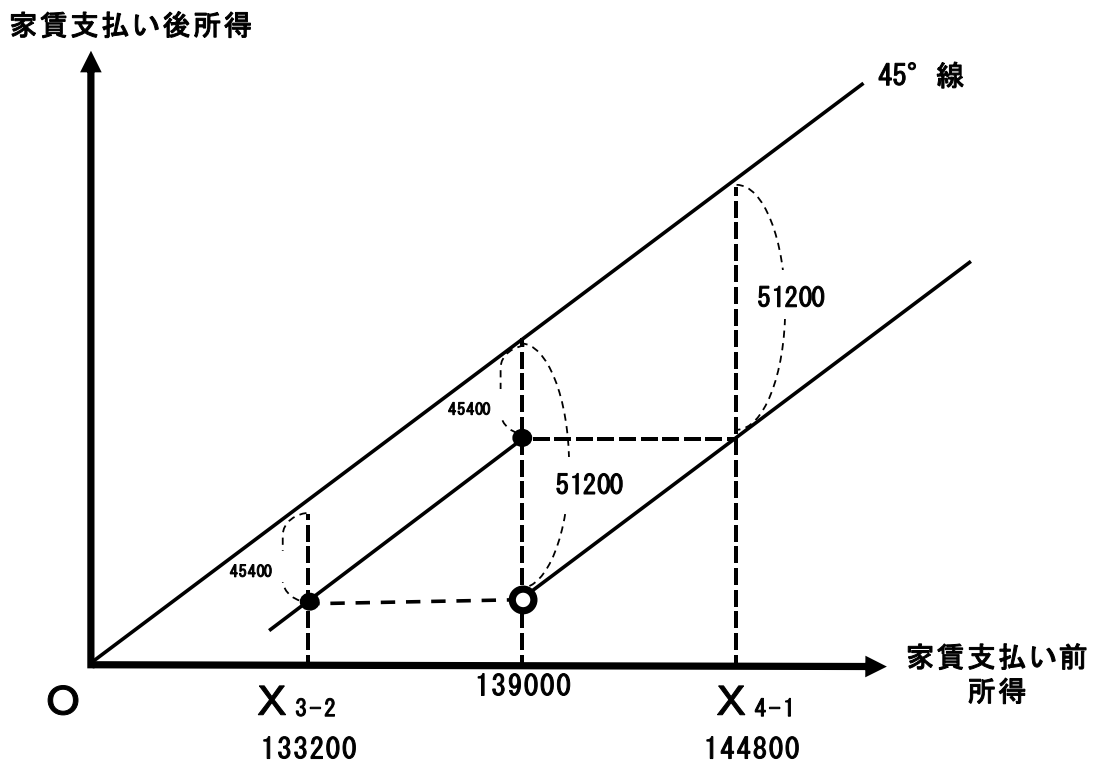
所得金額が 123000 超 130000 以下の時：図表 2-3 下図の実線 $P_2 \sim R_2 \sim$
 $X - [39700 + \{ (45400 - 39700) \div (130000 - 123000) \} \times (X - 123000)]$
所得金額が 110000 超の時：図表 2-3 の下図の点線 $R_2 \sim S_2 \sim$
 $X - 45400$

5、家賃支払い前の所得 139000 前後

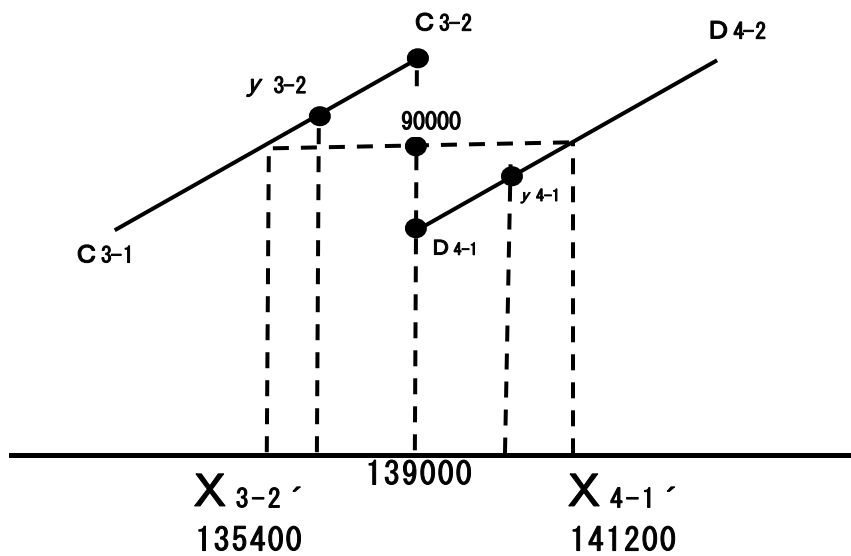
5 - 1 格差付け家賃による所得の逆転

以下、図表 3-1 と 3-2 とを参照されたい。

図表 3 - 1



図表 3-2



$$X_{3-2} - 45400 = 139000 - 51200$$

$$X_{3-2} = 87800 + 45400$$

$$= 133200$$

$$X_{4-1} - 51200 = 139000 - 45400$$

$$X_{4-1} = 93600 + 51200$$

$$= 144800$$

家賃支払い前の所得が（128700 超）133200 未満の、支払い後の所得は、家賃支払い前の所得が144800 超（計算していないが計算できる金額未満）の、支払い後の所得よりも、必ず小さく、ここでは所得の逆転は起こらない。起こるのは以下の場合である。

$$139000 - 51200 < y < 139000 - 51200$$

$$87800 < y < 93600$$

$$y = 90000$$

$$90000 = X_{3-2}^{\wedge} - 45400 = X_{4-1}^{\wedge} - 51200$$

$$X_{3-2}^{\wedge} = 90000 + 45400 = 135400$$

$$X_{4-1}^{\wedge} = 90000 + 51200 = 141200$$

家賃支払い前の所得区間（135400、139000）に属する所得に対する、支払い後の所得を y_{3-2} とする。

家賃支払い前の所得区間（139000、141200）に属する所得に対する、支払い後の所得を y_{4-1} とする。

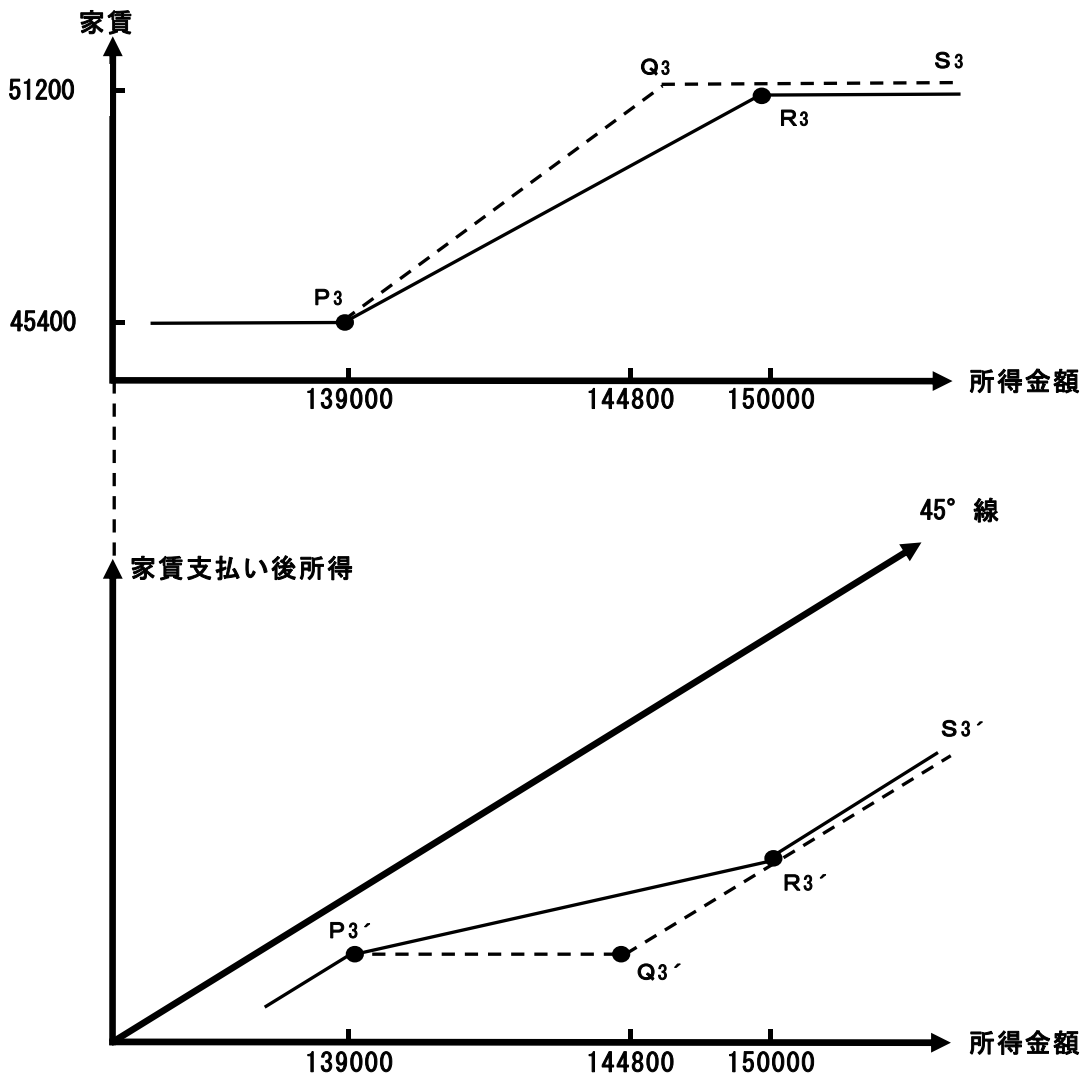
家賃支払い前の所得 の小さい （135400、139000）の支払い後の所得の y_{3-2} の方が、家賃支払い前の所得 の大きい （139000、141200）の支払い後の所得の y_{4-1} よりも、大きくなっている。

5-2-1 所得逆転の回避策——ケース 3-1——

所得の逆転が生じない場合として、所得金額が増大して、家賃支払い後所得が、一定で不変のケース 3-1 と、増加するケース 3-2 とを考慮することにする。ケース 3-1 は、ケース 3-2 を考慮するための準備として考慮するのであり、本来考慮すべきは、ケース 3-2 である。

以下、図表 3-3 を参照されたい。

図表 3 - 3



改訂家賃の式

所得金額が 139000 超 144800 以下の時：図表 3-3 上図の点線 P_3Q_3

$$45400 + \left\{ (51200 - 45400) \div (144800 - 139000) \right\} \times (X - 139000)$$

所得金額が 144800 超の時：図表 3-3 の上図の点線 Q_3S_3

51200

改訂家賃による家賃支払い後の所得金額の式

所得金額が 139000 超 144800 以下の時：図表 3-3 下図の点線 $P_3'Q_3'$

$$X - [45400 + \{ (51200 - 45400) \div (144800 - 139000) \} \times (X - 139000)]$$

所得金額が 144800 超の時：図表 3-3 の下図の点線 $Q_3 \text{ } \overset{\frown}{S_3}$
 $X - 51200$

5-2-2 所得逆転の回避策——ケース 3-2——

以下、図表 3-3 を参照されたい。

144800 超 158000 未満のうちから、150000 を特定化する。

改訂家賃の式

所得金額が 139000 超 150000 以下の時：図表 3-3 上図の実線 $P_3 R_3$

$$45400 + \{ (51200 - 45400) \div (150000 - 139000) \} \times (X - 139000)$$

所得金額が 150000 超の時：図表 3-3 の上図の実線 $R_3 S_3$
 51200

改訂家賃による家賃支払い後の所得金額の式

所得金額が 139000 超 150000 以下の時：図表 3-3 下図の実線 $P_3 \text{ } \overset{\frown}{R_3}$

$$X - [45400 + \{ (51200 - 45400) \div (150000 - 139000) \} \times (X - 139000)]$$

所得金額が 150000 超の時：図表 3-3 の下図の点線 $R_3 \text{ } \overset{\frown}{S_3}$
 $X - 51200$

6、おわりに

以上の 3, 4, 5 で述べてきたことを、一般化すると次のようになる。

所得の逆転

家賃を格差付けする分岐点の所得金額に、低い家賃が設定される時の家賃支払い後所得と、仮に高い家賃が設定された時の家賃支払い後所得とでは、前者が大きくなる。両者の間にある任意の所得を採り、その所得と等しい所得の、小さい所得金額を X_s とし、他方、大きい所得金額を X_l とすれば、所得金額が X_s 超・分岐点所得金額未満の家賃支払い後所得は、所得金額が分岐点所得金額超・ X_l 未満の家賃支払い後所得よりも、大きくなり、所得の逆転が生ずる。

改訂家賃

分岐点の所得金額の家賃支払い後所得と等しい所得の、分岐点の所得金額よりも大きい所得金額を X_m とする。次に大きい分岐点の所得金額の家賃支払い後所得の下限と等しい、その所得金額よりも小さい所得金額を X_n とする。 X_m 超 X_n 未満のうちの所得金額を特定化し、それを X_o とする。 X_m 超 X_n 未満の所得金額 X に対する家賃を次式のように設定すれば、所得金額が大きくなるに従って家賃支払

い後所得は大きくなる。もちろん逆転は生じない。

$$X_0 \text{ に対する家賃} = \text{分岐点の小さい所得金額に適用される低い家賃} + \left[\left\{ \begin{array}{l} \text{(分岐点の大きい所得} \\ \text{金額超に適用される高い家賃} - \text{分岐点の小さい所得金額に適用される低い家賃)} \end{array} \right\} \right. \\ \left. \div \left(X_0 - \text{分岐点の小さい所得金額} \right) \right] \times \left(X - \text{分岐点の小さい所得金額} \right)$$

〔参考文献〕

河野 惟隆 (2019) 「配偶者控除変更の前後の所得の逆転」 『八洲学園大学紀要』 第15号。

河野 惟隆 (1987) 『個人所得税の研究』 税務経理協会。

(受理日：2020年3月4日)

