

住宅扶助額改定基準の考え方

- ・ 民間賃貸住宅のほか、宿泊所、介護施設等の住宅部分もカバーする住宅扶助基準改訂の方法はあるか
- ・ とりあえず民間借家の実勢家賃を、地域、住宅タイプごとに収集し、その分布から、地域・住宅タイプ別の参照基準を作る
- ・ 住宅タイプは、世帯人員・構成との組み合わせで考える。
(現行特別基準の世帯人数区分はあまりにラフ)
前回議論のあった、最低基準をこのタイプ化で設定
- ・ ただし、民間借家は極めて多様であり、世帯の個別事情の配慮も必要になるので、それは何らかの割り増し(減額)で考えていけないか

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

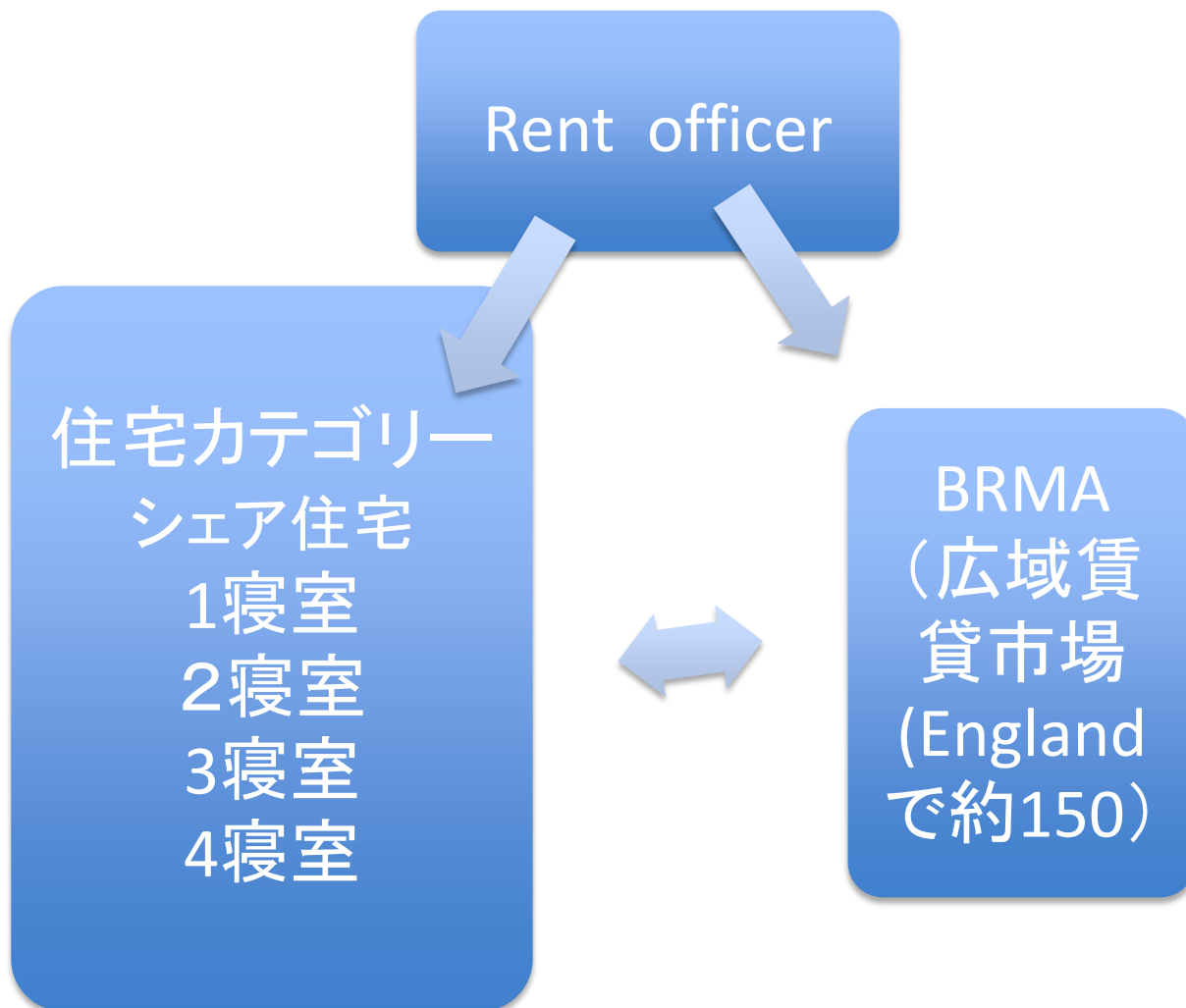
- 英国HBのうち、民間借家への手当決定方法(LHArate)が一つの参考になるのではないか。
- LHArateの決定方法は2011年より大幅に変更(厳格化)。
- 他の手当も含めたCappingが導入されている。
- 毎年4月に改訂
- 家賃のみで光熱水費は含めない
- 社会住宅・カウンスル住宅、船舶、テント居住などは別の基準で決めている
- 以上の決定はValuation Office Agency(VOA)のRent Officerによる
- 英国では現在稼働可能層へのuniversal Creditへの移行が行われており、この中にHBも入っているので、以下の資料は現時点英国政府HP, VOAのHP,Bristol市HPによる暫定的なもの

LHA rate 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

BRMA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LHAの1%アップか、
いずれかのうち安い方を基準とする

Rent Officer Functions



Please complete & return by email to:

Email to NSOhelpdesk@voa.gsi.gov.uk
or
Alternatively Fax to: **03000 501 506**
or
Post to : Network Support Office, Wycliffe House
Green Lane, Durham, DH1 3UW

www.voa.gov.uk/lettingsresearch

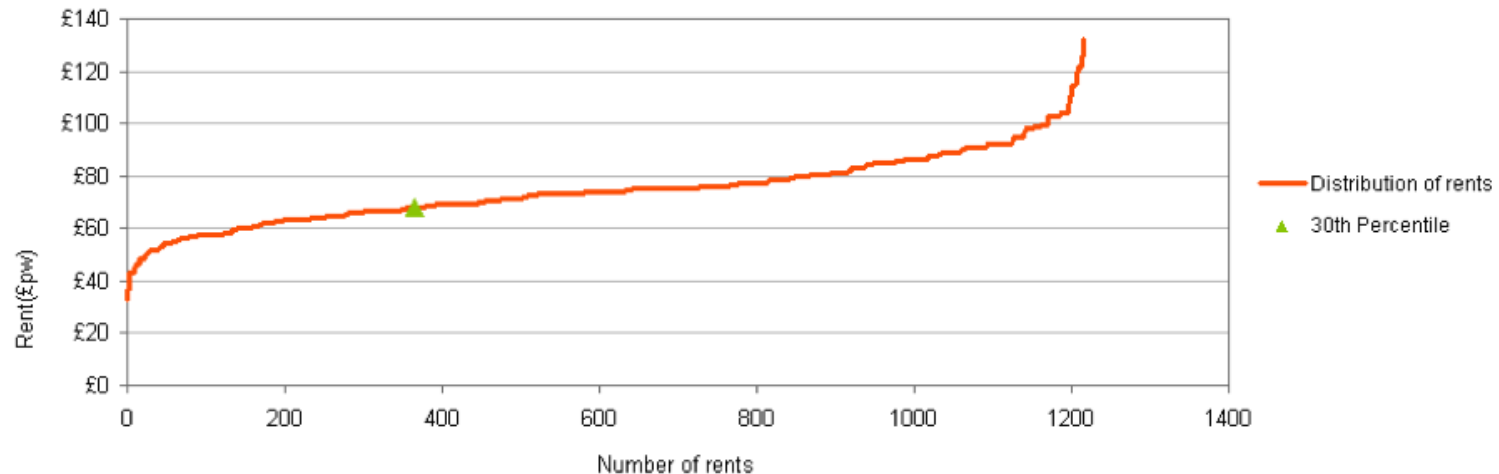
[illegible]

The functions of The Rent Service transferred to the Valuation Office Agency (VOA) on 1 April 2009.

The rental information that agents, tenants and landlords contribute will be dealt with in the strictest of confidence and in accordance with the Data Protection Act.

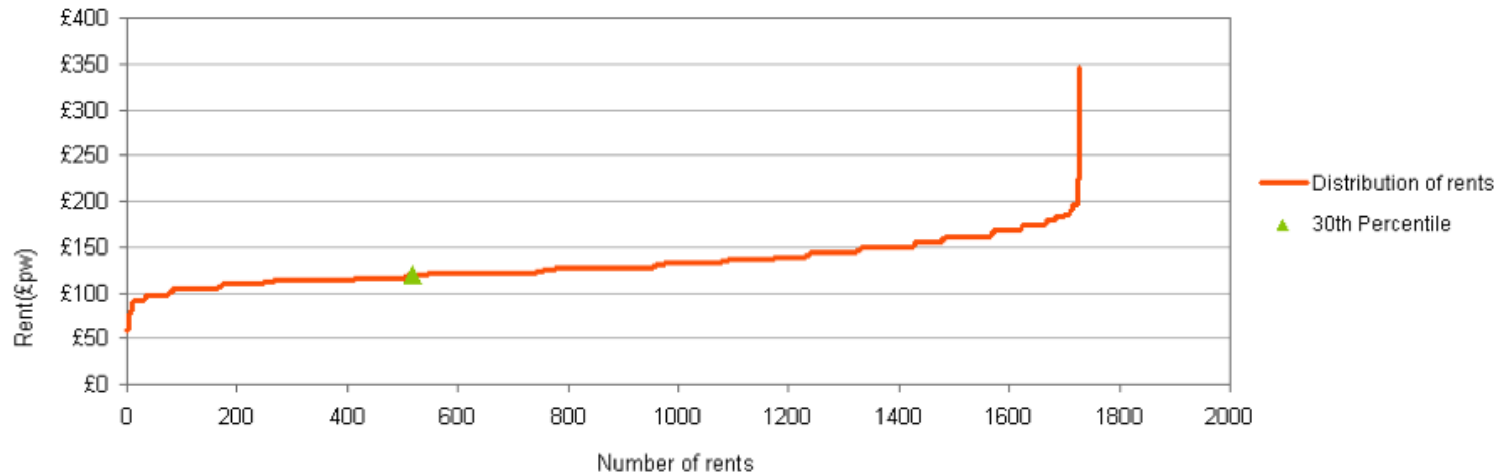
Bristol BRHAの例

- 2014.4以降の住宅カテゴリー別基準 (30 percentile)
- 1 寝室 (shared) (1216ケース)
- 最小家賃£PW32.77 最大£132.00, LHA rate £66.70



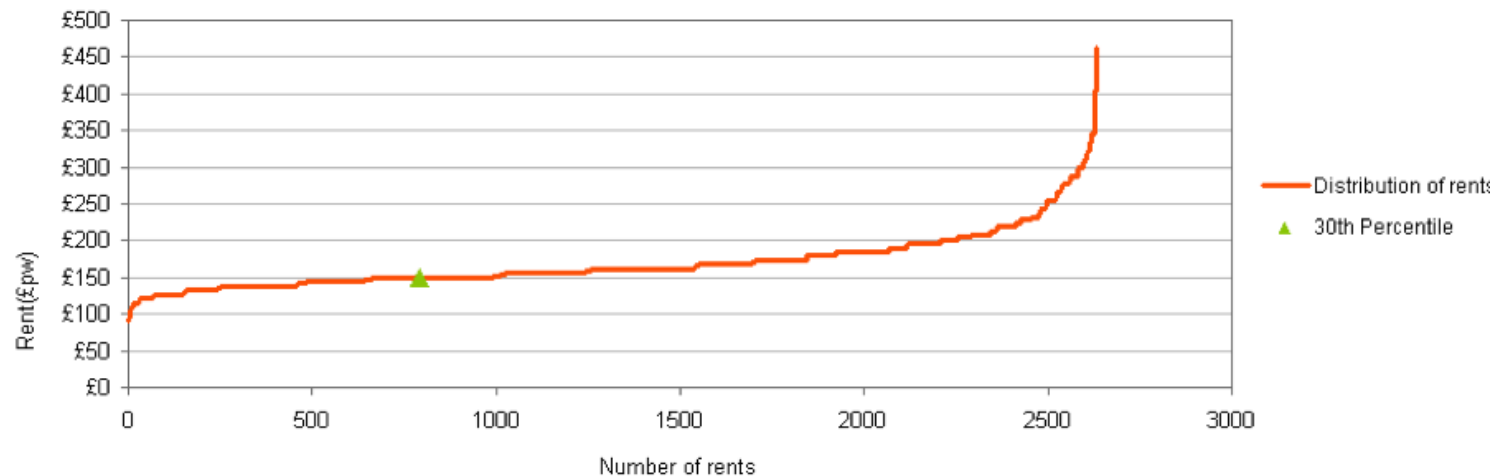
1寝室 1216ケース

最小£58.77,最大£346.15, LHA rate £116.53

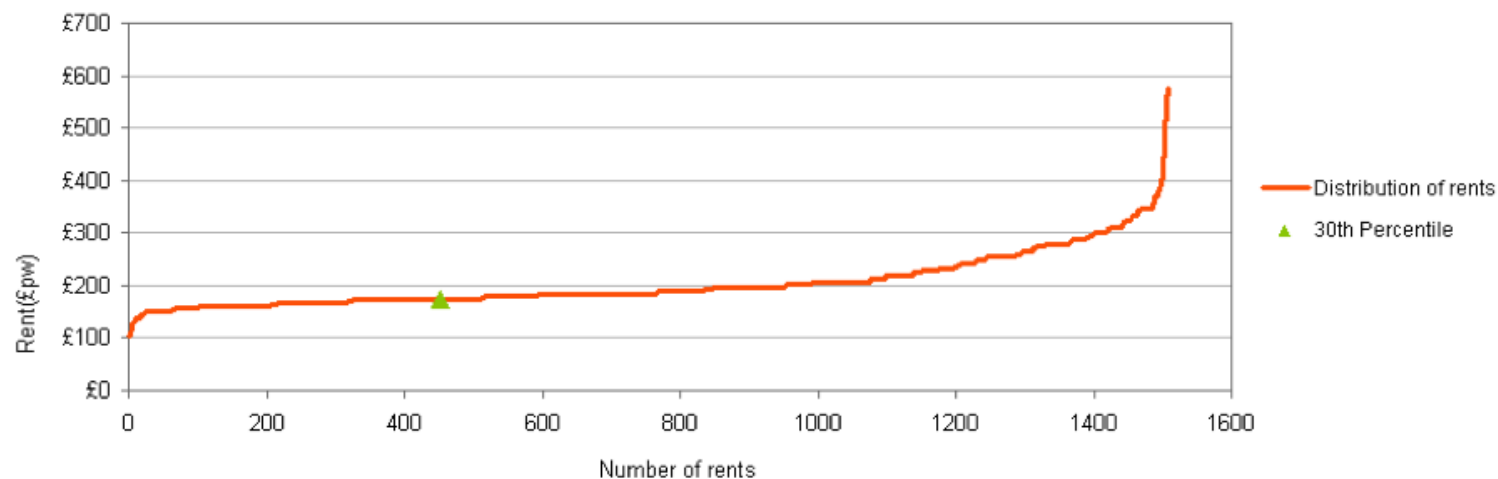


2寝室 2634ケース

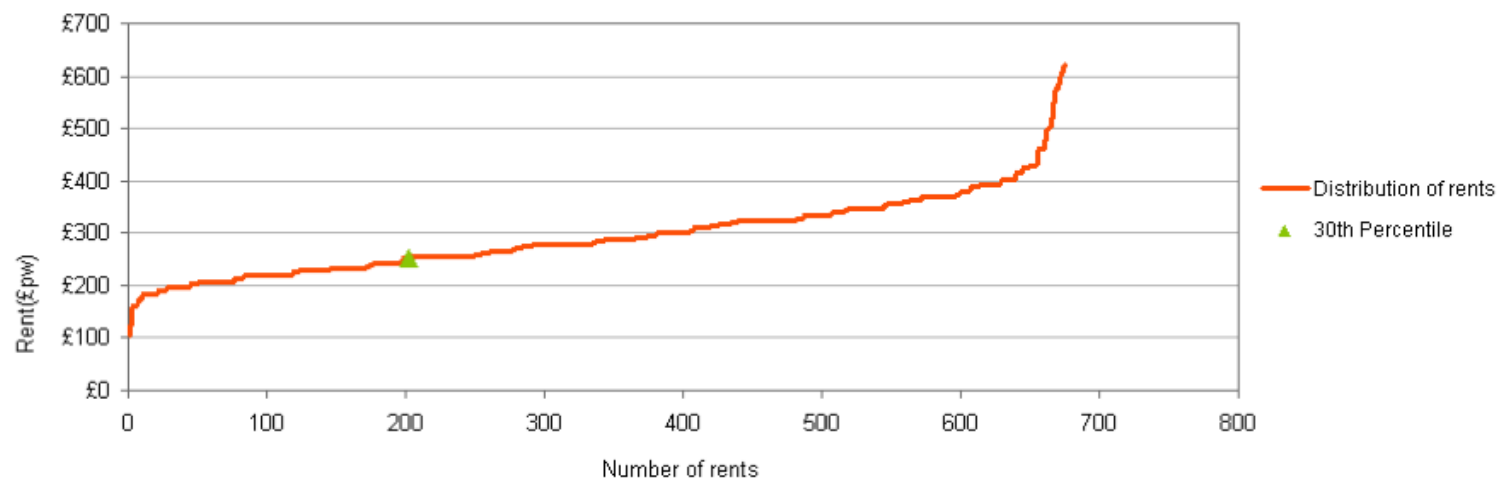
最小£92.00,最大£461.54, LHA rate £145.67



3寝室 1508ケース 最小£103.85 最大£576.92 LHArate £168.98



4寝室675ケース 最小£103.85 最大£623.08 LHArate £233.01



Capをかける

- 2011.4からの変更
- LHArateは4寝室までしか認めない
- 設定上限を導入（政府）
- 1寝室 £250／pw
- 2寝室 £290／pw
- 3寝室 £340／pw
- 4寝室 £400／pw
- 場合によって第3十分位より低くなる地域も可能性としてはある。

日本の住宅扶助改定基準へ向けて

- 英国は現在住宅手当はじめ各種手当てやその合計額を減じる方向
- ただし、一応の家賃情報収集と、住宅カテゴリーの設定基準が存在し、基準額が計算されている。(Rent Officerの存在)
- 住宅カテゴリーは家族人員だけでなく構成(性別・年齢)が考慮されている
- ただし若年単身者への適用は厳しい
- 4人以上についても厳しくなっている
- 家族員の死亡などによる減額(ないしは引っ越し?)は問題が大きい
- 第3十分位に合理的根拠があるかどうかは不明