



平成 25 (2013) 年 12 月 20 日

独立行政法人都市再生機構

UR賃貸住宅の継続家賃改定の実施について

UR賃貸住宅の継続家賃改定については、平成 11 年の市場家賃化以降、近傍同種の住宅の家賃との格差を解消するため定期的の実施しており、平成 26 年 4 月に改定を実施することとしておりましたが、国土交通大臣からの要請を受け、機構において検討を行った結果、以下の措置を講じることといたしましたので、お知らせします。

【措置の概要】

- ① 平成 26 年 4 月に継続家賃改定を実施します。
- ② 平成 26 年 4 月から 9 月までは、改定額の支払いを全額免除します。
- ③ 平成 26 年 10 月から平成 27 年 3 月までは、改定額の支払いを 1/2 免除します。

上記の措置により、改定後家賃が最終的に適用されるのは、平成 27 年 4 月からとなります。

お客様のお問い合わせは、下記へお願いします。

東日本賃貸住宅本部	住宅経営部	経営チーム	TEL 03-5323-2610
千葉地域支社	住宅経営部	経営チーム	TEL 043-296-7354
神奈川地域支社	住宅経営部	経営チーム	TEL 045-682-1862
埼玉地域支社	住宅経営部	経営チーム	TEL 048-844-2322
中部支社	住宅経営部	経営チーム	TEL 052-968-3140
西日本支社	住宅経営部	経営チーム	TEL 06-6969-9707
九州支社	住宅経営部	経営チーム	TEL 092-722-1174

ご取材のお問い合わせは下記へお願いします。

本社 住宅経営部 経営管理チーム

(電話) 045-650-0582

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当

(電話) 045-650-0887

UR賃貸住宅の継続家賃改定の実施について

1 継続家賃改定の実施について

(1) 改定の趣旨

UR賃貸住宅の家賃は、独立行政法人都市再生機構法（以下「機構法」といいます。）第25条^{※1}におきまして、近傍同種の住宅の家賃^{※2}（以下「近傍同種家賃」といいます。）を基準として決定することとされております。

UR賃貸住宅にお住まいの方の家賃（以下「継続家賃」といいます。）の改定は、近傍同種家賃と継続家賃との間に乖離がある場合、その格差是正を目的として実施するものです。

(2) 改定の方法

継続家賃改定の実施にあたっては、機構法第25条及び居住者の代表を含む有識者からなる基本問題懇談会家賃部会^{※3}において平成11年にとりまとめられた「継続家賃改定ルール」^{※4}に従い、近傍同種家賃を求めて、これを基準として改定します。

イ 引下げ

改定前家賃が近傍同種家賃を上回っている場合は、近傍同種家賃まで引下げます。

なお、引下げは引上げに先行して、平成26年1月1日に実施します。

ロ 引上げ

改定前家賃が近傍同種家賃を下回っている場合は、家賃を直ちに近傍同種家賃まで引き上げるのではなく、「継続家賃改定ルール」に定められた算定方法により、改定前家賃と近傍同種家賃の差の概ね1/3の額を改定額とし、改定額が6,000円を超える場合には、激変緩和措置を講じます。

引上げは、平成26年4月1日を改定期日として実施します。（今回はさらに2の負担軽減措置を実施します。）

2 負担軽減措置の内容について

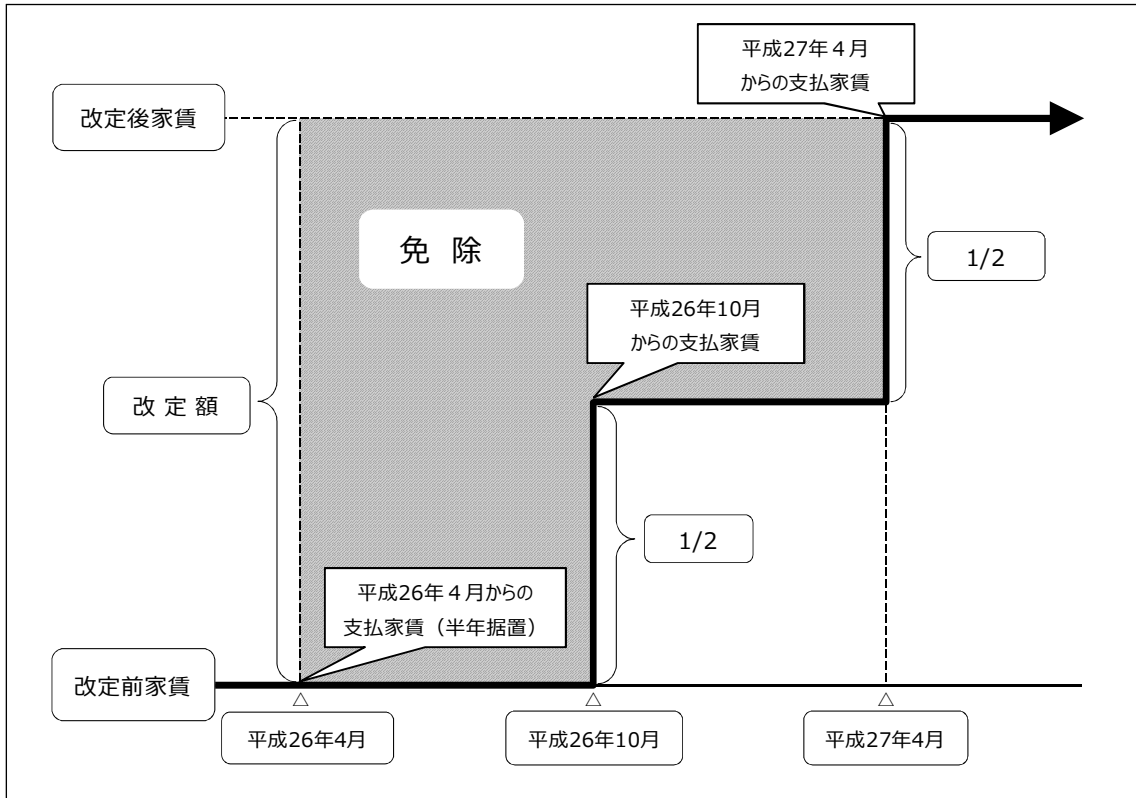
1 (2) のとおり、引上げについては、平成26年4月1日を改定期日として実施いたしますが、以下の負担軽減措置を講じることにより、改定による負担増は、実質的には平成26年10月からとなります。（概念図参照）

イ 平成26年4月から9月までは、改定額の支払いを全額免除とし、現支払額のまま据え置くことといたします。

ロ 平成26年10月から平成27年3月までは、改定額の支払いを1/2免除いたします。

※ 平成27年4月から改定後家賃となります。

《負担軽減措置の概念図》



3 継続家賃の改定状況

今回の継続家賃の改定では、引上げはUR賃貸住宅約 75 万戸の約 7%にあたる約 56 千戸、引下げは約 5 千戸となります。

《改定状況》

	見直し戸数	継続家賃（平均）		増▲減（平均）	
		見直し前	見直し後	見直し額	見直し率
引上げ	56 千戸	66,500 円	67,400 円	+ 900 円	+1.3%
引下げ	5 千戸	97,300 円	92,500 円	▲4,800 円	▲5.0%
据置き	689 千戸	71,000 円	71,000 円	—	—
全 体	750 千戸	70,900 円	70,900 円	0 円	0.0%

※ 見直し戸数は端数処理の関係で計において一致いたしません。

※ 見直し額、見直し率については、2に記載の負担軽減措置は加味しておりません。

4 継続家賃改定に係る低所得高齢者世帯等に対する特別措置

- (1) 低所得の高齢者世帯、母子世帯、子育て世帯、障がい者世帯及び生活保護世帯に対しては、改定後家賃を近傍同種家賃と公営並家賃の中間水準家賃（改定前家賃が中間水準家賃を上回る場合は、改定前家賃）まで減額する特別措置を講じません。

なお、平成23年4月1日以降に入居した世帯については、特別措置の適用はありません。

- (2) 特別措置を適用してもなお支払額が増額となる世帯については、増額の上限を現支払額と平成26年度改定後家賃の差の1/2又は3,000円のいずれか低い額といたします。（ただし、平成26年4月から平成27年3月までは現支払額に据え置くことといたします。）

5 敷金の取扱い

「継続家賃改定ルール」では、敷金は、改定後家賃の3か月相当額とすることを原則としていますが、今回は特例として家賃が引上げとなっても敷金の変更を行いません。

6 お客様対応

- (1) 改定額等の通知について

今回、家賃が引上げとなる住宅にお住まいの皆様へは、本来の改定額、負担軽減措置を講じる前の改定後家賃、負担軽減措置の内容等を記載した通知及び説明資料を平成26年1月下旬から順次発送いたします。

- (2) 新たに特別措置の適用を受ける方の申請期間

今回の継続家賃改定を実施するにあたり、新たに特別措置の適用を受ける方の申請期間は、平成26年2月10日から平成26年6月30日までといたします。

なお、特別措置の申請に関する手続き等については、各団地の管理サービス事務所又は最寄りの住まいセンター等にてお取扱いいたします。

※ 現在、既に特別措置の適用を受けている方には、平成26年1月上旬以降別途ご案内いたします。

7 比準賃料調査報告書の公開等

近傍同種家賃は、不動産鑑定機関が算定した比準賃料^{※5}に基づいて設定しています。

比準賃料が記載された「比準賃料調査報告書」を、各団地の管理サービス事務所及び最寄りの住まいセンター等において、平成26年2月10日から平成26年9月30日の間、公開いたします。

※1 独立行政法人都市再生機構法第25条（抄）

第1項 機構は、賃貸住宅に新たに入居する者の家賃の額については、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めなければならない。

第2項 機構は、賃貸住宅の家賃の額を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃の額、変更前の家賃の額、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めなければならない。この場合において、変更後の家賃の額は、近傍同種の住宅の家賃の額を上回らないように定めなければならない。

※2 近傍同種の住宅の家賃の額

近傍同種の住宅の家賃の額とは、UR賃貸住宅の近隣地域等にあり、UR賃貸住宅と類似した民間賃貸住宅の事例を収集し、その中から適切な事例住宅を選択し、選択した事例住宅とUR賃貸住宅とを、その構造の違い、面積の大小、築後年数、駅までの距離等の立地条件の違い等について比較考量して、選択した事例住宅の家賃に必要な補正を行うことにより求められるものである。

※3 基本問題懇談会家賃部会

基本問題懇談会とは、都市基盤整備公団の事業運営の基本的なあり方等について広く各界の有識者の意見を聞くために公団に設置した総裁の諮問機関で、家賃部会は、家賃に関する事項について専門的に討議を行い、意見を聞くことを目的として設置された部会。居住者の代表を含み、学識経験者等をメンバーとしている。

なお、公団から独立行政法人都市再生機構への移行にあたり、基本問題懇談会は廃止され、新たに機構に経営基本問題懇談会を設置し、その部会として家賃部会が設置されている。

※4 継続家賃改定ルール

- ① 継続家賃の再評価手法は、不動産鑑定評価基準に基づく差額配分法を基本とし、消費者物価指数における家賃指数を変動率として用いるスライド法を併用。差額配分割合は2分の1とし、差額配分法とスライド法の併用割合は2:1。
- ② 改定額が6,000円を超える住宅については、現継続家賃と近傍同種家賃との差額が15,000円を超える部分について調整し、差額配分家賃を減額する方法により、改定後家賃を激変緩和。
- ③ 都市基盤整備公団法施行日前（平成11年9月30日以前）から継続して居住している低所得高齢者世帯等の改定後家賃を、退去までの間、近傍同種家賃と公営並家賃の中間水準家賃まで減額（現支払額を下限）。
- ④ 改定周期は3年ごと。
- ⑤ 改定時期は原則として4月1日（但し、年度途中において改定を実施した場合は、当該改定時期から3年以上を経過した最初の4月1日を次回改定時期とする。）。
- ⑥ 管理開始から3年以上を経過した住宅を対象。
- ⑦ 敷金は原則として改定後家賃の3か月相当額に変更。

※5 比準賃料

不動産鑑定評価基準の賃貸事例比較法により求められた賃料で、算定方法は※2のとおり。