



UR 都市機構

UR 賃貸住宅の継続家賃改定 (家賃の格差是正) 及び負担軽減措置について

平成 21 年 4 月の実施を延期しておりました UR 賃貸住宅の継続家賃改定 (家賃の格差是正)[※]につきましては、平成 23 年 4 月に実施することといたしましたが、国土交通大臣からの要請により、機構において検討を行った結果、一定の間、負担軽減措置を講じることといたしました。

【負担軽減措置の概要】

今回の継続家賃改定により家賃が引上げとなる住宅については、以下の負担軽減措置を講じます。

- (1) 平成 23 年 4 月から同年 9 月までは、改定額の支払いを全額免除
- (2) 平成 23 年 10 月から平成 24 年 3 月までは、改定額の支払いを 1/2 免除

【特別措置の拡充】

低所得の高齢者世帯等に対する特別措置 (家賃減額) については、以下の拡充を行います。

- (1) 特別措置の世帯要件を拡充し、新たに低所得の「子育て世帯[※]」を追加いたします。

※同居する 18 歳未満の者を扶養している世帯

- (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 23 年度改定後家賃の差の 1/2 又は 3,000 円 (現行は 1/2 又は 6,000 円) のいずれか低い額といたします。

(ただし、平成 23 年 4 月から平成 24 年 3 月までは現支払額に据え置くことといたします。)

※ UR 賃貸住宅の継続家賃改定 (家賃の格差是正) とは、近傍同種の住宅の家賃 (市場家賃) と現在お住まいの方に適用している家賃 (継続家賃) との間に乖離がある場合に、その格差是正を目的として実施するものです。

基本問題懇談会家賃部会において平成 11 年にとりまとめられた「継続家賃改定ルール」に従い、市場家賃が上昇又は下落した場合のほか、市場家賃制度を導入した平成 11 年以前に入居されている方々について、居住者の皆様の居住の安定に配慮する観点から、急激な引上げとならないよう、3 年ごとに従前からの家賃と市場家賃の乖離の概ね 1/3 を引き上げることとしています。

1 継続家賃の改定内容

(1) 本来の継続家賃改定（家賃の格差是正）の内容について

イ 引下げ

近傍同種家賃の下落により、改定前家賃が近傍同種家賃を上回っている場合は、募集家賃の改定に合わせて近傍同種家賃まで引下げます。（先行して平成 23 年 1 月 1 日に引下げ）

ロ 引上げ

近傍同種家賃の上昇により、改定前家賃が近傍同種家賃を下回っている場合のほか、市場家賃制度を導入した平成 11 年以前に入居されている方々について、現在も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。（今回は、さらに(2)の負担軽減措置を講じます。）

ハ 特別措置（申請手続きが必要です。）

(イ) 低所得の高齢者世帯、母子世帯、子育て世帯、障害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す。

(ロ) 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 23 年度改定後家賃の差の 1/2 又は 3,000 円（現行は 1/2 又は 6,000 円）のいずれか低い額といたします。（ただし、平成 23 年 4 月から平成 24 年 3 月までは現支払額に据え置くことといたします。）

ニ 敷金

「継続家賃改定ルール」では、敷金は、原則として改定後家賃の 3 か月相当額に変更することとされていますが、今回は、家賃が引上げとなっても敷金の変更は行いません。

(2) 負担軽減措置の内容について

今回の継続家賃の改定で家賃が引上げとなる住宅については、平成 23 年 4 月 1 日を改定期日として継続家賃の改定を実施いたしますが、以下の負担軽減措置を講じることにより、改定による負担は、実質的には平成 23 年 10 月からとなります。（概念図参照）

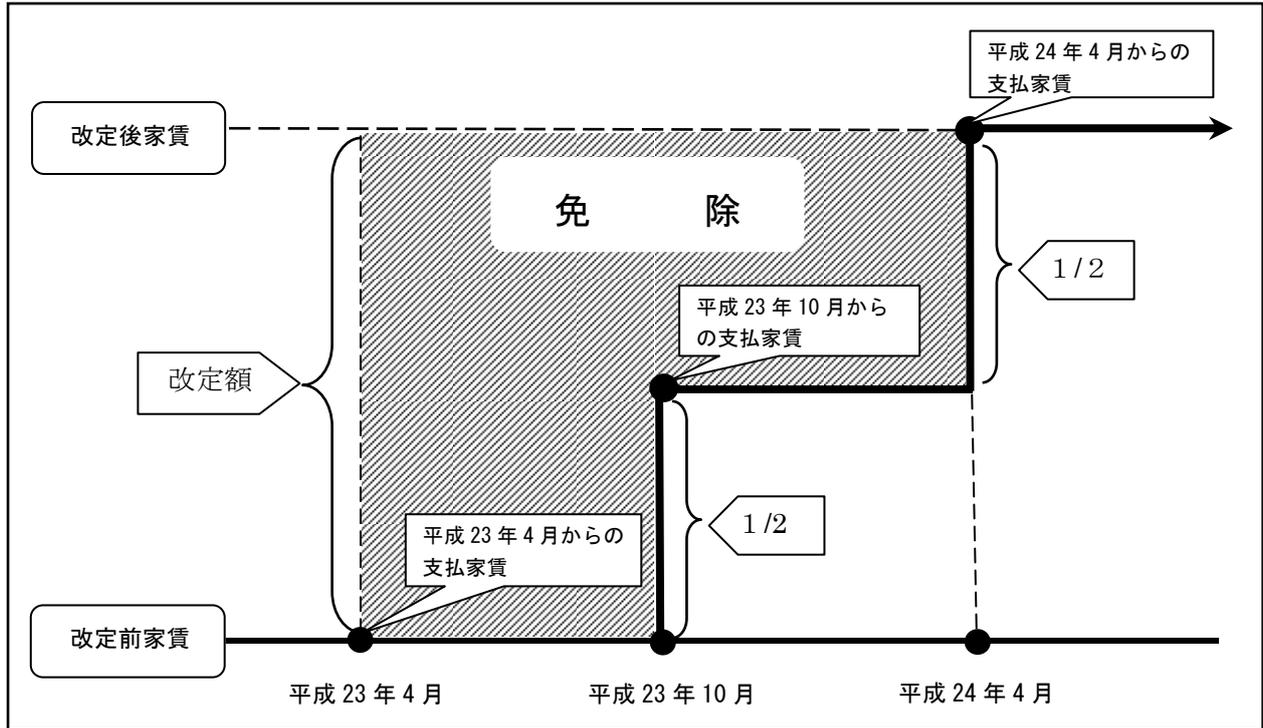
(イ) 平成 23 年 4 月から同年 9 月までは、改定額の支払いを全額免除とし、現支払額のまま据え置くことといたします。

(ロ) 平成 23 年 10 月から平成 24 年 3 月までは、改定額の支払いを 1/2 免除といたします。

※ 平成 24 年 4 月から改定後家賃となります。

(3) 次回の改定時期は、平成 26 年 4 月 1 日を予定しております。

<負担軽減措置に係る概念図>



2 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76万戸の約10%にあたる約78千戸、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 | 78千戸 | 60,000円 | 61,000円 | +1,000円 | +1.7% |
| 引下げ | 5千戸 | 84,800円 | 81,000円 | ▲3,800円 | ▲4.5% |
| 据置き | 680千戸 | 70,900円 | 70,900円 | — | — |
| 全体 | 762千戸 | 69,900円 | 70,000円 | +100円 | 0.1% |

※ 見直し戸数は端数処理の関係で計において一致しない。

※ 見直し額、見直し率については、1-(2)に記載の負担軽減措置は加味していない。

3 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 23 年 3 月 11 日（金）から順次発送いたします。

(2) 相談窓口の設置及び特別措置の申請について

継続家賃改定及び特別措置についてのご相談やお問合せに対応するため、相談窓口を設置いたします。

○継続家賃改定全般に関する相談窓口

各支社住まいサポート業務部経営チーム

○特別措置に関する相談窓口

最寄りの住宅管理センター及び各団地の管理サービス事務所

特別措置の適用を受けるには申請の手続きが必要となりますが、特別措置の申請に関する手続き等については、最寄りの住宅管理センター又は各団地の管理サービス事務所にてお取扱いいたします。

なお、新たに特別措置の適用を受ける方の申請の受付期間は、平成 23 年 3 月 14 日（月）～平成 23 年 8 月 31 日（水）といたします。

（現在、特別措置の適用を受けている方は既に手続き中。）

また、継続家賃改定及び特別措置についての詳しい内容をご説明したパンフレットや相談窓口の連絡先を機構HP（<http://www.ur-net.go.jp/>）に掲載しております。

4 比準賃料調査報告書の公開等

近傍同種家賃は、不動産鑑定機関から賃貸事例比較法により算定された比準賃料を各団地について求めて、これに基づき設定しています。

比準賃料が記載された「比準賃料調査報告書」を、最寄りの住宅管理センター及び各団地の管理サービス事務所において、平成 23 年 3 月 14 日（月）から公開いたします。

<参考>

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。この場合においては、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 基本問題懇談会家賃部会

基本問題懇談会家賃部会とは、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総裁の諮問機関で、学識経験者、弁護士等のほか、居住者の代表をメンバーとしている。

3 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。

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

お客様のお問合せは、下記へお願いします。

| | | | |
|---------|------------|-------|-----------------|
| 東日本支社 | 住まいサポート業務部 | 経営チーム | TEL03-5323-2610 |
| 千葉地域支社 | 住まいサポート業務部 | 経営チーム | TEL043-296-7354 |
| 神奈川地域支社 | 住まいサポート業務部 | 経営チーム | TEL045-682-1862 |
| 埼玉地域支社 | 住まいサポート業務部 | 経営チーム | TEL048-844-2322 |
| 中部支社 | 住まいサポート業務部 | 経営チーム | TEL052-968-3140 |
| 西日本支社 | 住まいサポート業務部 | 経営チーム | TEL06-6969-9707 |
| 九州支社 | 住まいサポート業務部 | 経営チーム | TEL092-722-1174 |

ご取材のお問合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