

平成 21(2009)年 12 月 24 日

独立行政法人 都市再生機構

## UR賃貸住宅の募集家賃の見直しについて

UR賃貸住宅の入居者の方が退去された後の住宅に、新たに入居される方に適用する募集家賃を見直し、引上げについては、平成 22 年 4 月 1 日に、引下げについては、先行して、平成 22 年 1 月 1 日に行うことといたしましたので、お知らせします。

お客様のお問い合わせ先は、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	TEL 03-5323-2610
千葉地域支社	住まいサポート業務部	経営チーム	TEL 043-296-7354
神奈川地域支社	住まいサポート業務部	経営チーム	TEL 045-682-1862
埼玉地域支社	住まいサポート業務部	経営チーム	TEL 048-844-2322
中部支社	住まいサポート業務部	経営チーム	TEL 052-968-3139
西日本支社	住まいサポート業務部	経営チーム	TEL 06-6969-9707
九州支社	住まいサポート業務部	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

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

# UR賃貸住宅の募集家賃の見直しについて

## 1 募集家賃の見直し

### (1) 募集家賃見直しの実施について

UR賃貸住宅の入居者の方が退去された後の住宅に、新たに入居される方に適用する「募集家賃」を見直し、引き上げを平成22年4月1日に、引き下げを先行して平成22年1月1日に実施します。

### (2) 募集家賃の見直し方法

募集家賃は、独立行政法人都市再生機構法第25条第1項に基づき、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように機構が定めるものとされており、平成11年6月に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<sup>※1</sup>においてとりまとめられたルールに従って、不動産鑑定機関からの賃貸事例比較法<sup>※2</sup>による比準賃料を基準として原則毎年度4月1日に見直します。

### (3) 募集家賃の見直し状況

今回の募集家賃の見直しでは、5千戸が引き下げ、5千戸が引き上げとなり、大部分の住宅は据置きです。

なお、募集家賃は、見直し戸数760千戸の全部に設定していますが、実際に見直し後の募集家賃が適用となるのは新たに応募し入居する方です。

(見直し状況)

	見直し戸数	募集家賃（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	5千戸	66,000円	67,300円	1,300円	2.0%
引 下 げ	5千戸	77,800円	74,600円	▲3,200円	▲4.2%
据 置 き	751千戸	71,600円	71,600円	—	—
全 体	760千戸	71,600円	71,600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しない

## 2 継続家賃への反映

- (1) 今回の募集家賃の引き下げにより、継続して居住している方にお支払いいただいている家賃である「継続家賃」が、引下げ後の募集家賃を上回ることとなる住宅約3千戸については、平成22年1月1日に継続家賃（平均74,900円）を募集家賃（平均72,000円）まで引下げます（平均引下額▲2,900円）。
- (2) なお、募集家賃を下回る継続家賃につきましては、居住者間等の公平性の観点から、格差是正を段階的に図るための継続家賃の改定（引上げ）を3年毎に実施することとしていますが、今回は対象ではありません。（当面延期している平成21年4月1日実施予定であった継続家賃改定の実施については未定です。）

### ※1 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。

### ※2 賃貸事例比較法

鑑定賃料を求める不動産鑑定評価手法の一つ。まず多数の民間賃貸住宅事例を収集し、その中から適切な住宅の選択を行い、選択した住宅と鑑定賃料を求める対象住宅との構造の違い、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対象住宅の賃料を求める方法。