

平成 21（2009）年 4 月 3 日

独立行政法人 都市再生機構

UR 賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入について

「規制改革推進のための 3 か年計画（再改定）」（平成 21 年 3 月 31 日 閣議決定）において、UR 賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入の具体的措置が決定されました。

この具体的措置に関する当機構の取組について、お知らせいたします。

お問い合わせは下記へお願いします。

【定期借家契約の内容について】

本社 住宅経営部 企画チーム

（電話）045-650-0557

【空家入居者募集について】

本社 住宅経営部 入居促進チーム

（電話）045-650-0628

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賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入

UR都市機構では、「規制改革推進のための3か年計画（再改定）」（平成21年3月31日閣議決定）に従い、UR賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入に取り組むため、管理開始年代、立地、家賃帯等の面で代表的な団地を試行的に選定し、定期借家契約による空家入居者募集を開始することとしました。

※ 定期借家契約とは、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく建物の賃貸借契約で、契約の更新がなく、期間の満了により確定的に終了することとなる契約です。

当機構では、「規制改革推進のための3か年計画（再改定）」で決定された具体的措置を平成21年度に達成すべく、まず、全国32団地約3万戸（別紙のとおり）をUR賃貸住宅の代表的な団地として試行的に選定し、平成21年5月中旬以降、準備が整い次第、定期借家契約による空家入居者募集を開始します。

今回の定期借家契約の主な内容は次のとおりです。

- 契約期間：5年とします。（中途解約は可能です。）
- 家賃改定：契約期間中には実施しません。
- 契約期間満了後の取扱い：契約期間満了の通知（借地借家法第38条第4項に基づき、期間満了の1年前から6月前までに実施します。）の際に、機構が再契約可能と判断する場合は、契約者に対して再契約の案内を行います。

※ 上記のほかは、これまでのUR賃貸住宅の賃貸借契約と特に変わることはありません。

この定期借家契約による空家入居者募集の対象として試行的に選定する代表的団地につきましては、具体的措置を達成すべく、順次拡大していく予定としています。

具体的には、平成21年度において、当機構が定期借家契約による空家募集の対象とするUR賃貸住宅の戸数は、試行的に選定する代表的団地の戸数と、定期借家契約を導入する団地再生事業等を予定している団地の戸数と合わせて、全賃貸住宅の管理戸数の約2割とすることとしています。

当機構では、今回の代表的な団地における定期借家契約の導入状況を検証し、その後の定期借家契約の幅広い導入に適切に対応していく所存です。

以 上

(参考)

UR賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入に関する経緯

UR賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入については、規制改革・民間開放推進会議が平成18年12月25日に取りまとめた「規制改革・民間開放の推進に関する第3次答申」を踏まえ、平成19年6月22日に閣議決定された「規制改革推進のための3か年計画」において「既存賃貸住宅への新規入居者との賃貸借契約は、建替え予定団地以外においても、定期借家契約を幅広く導入する。」とされました。

当機構では、この決定に従い、既に定期借家契約の導入を開始していた建替え予定団地に加え、平成19年12月26日に策定・公表した「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づき集約や用途転換を予定する団地においても定期借家契約を順次導入するとともに、それ以外の団地における定期借家契約の試行的導入の検討を行ってきたところです。

この定期借家契約の幅広い導入については、規制改革会議が平成20年12月22日に取りまとめた「規制改革推進のための第3次答申」を踏まえ、平成21年3月31日に閣議決定された「規制改革推進のための3か年計画（再改定）」において、平成21年度に講ずべき具体的措置が次のとおり決定されました。

都市再生機構における定期借家契約の幅広い導入

既存賃貸住宅への新規入居者との賃貸借契約は、建替え予定の団地以外においても、定期借家契約を幅広く導入する。少なくとも平成20年度から21年度において、管理開始年代、立地、家賃帯等の面で代表例と見られる団地を試行的に選定して団地再生事業等を予定しているストックを含む機構の全賃貸住宅ストックの約2割の住宅を対象に、新規入居者募集については、すべて定期借家契約を締結する。**【平成21年度措置】**

対象団地一覧

都道府県	団地名	管理開始時期	所在地	管理戸数
東京都	リバーシティ21 イーストタワーズ	昭和63～平成2年度	東京都中央区	661
東京都	トルナーレ日本橋浜町	平成17年度	東京都中央区	369
東京都	大島六丁目	昭和44～46年度	東京都江東区	2,892
東京都	豊洲シエルタワー	平成18年度	東京都江東区	395
東京都	アートヴィレッジ大崎ビュータワー	平成18年度	東京都品川区	329
東京都	神谷堀公園ハイツ	昭和63～平成2年度	東京都北区	637
東京都	神代	昭和40～62年度	東京都調布市	2,092
東京都	藤の台	昭和45年度	東京都町田市	2,227
東京都	多摩ニュータウン ファインヒルいなぎ ビスタノーレ向陽台	平成3年度	東京都稲城市	188
東京都	プロムナード東伏見	平成8～16年度	東京都西東京市	841
千葉県	さつきが丘	昭和47年度	千葉県千葉市	2,200
千葉県	I-linkタウンいちかわ ザ タワーズ イースト	平成20年度	千葉県市川市	398
千葉県	アルビス前原	平成11～19年度	千葉県船橋市	759
神奈川県	くぬぎ台	昭和46年度	神奈川県横浜市	984
神奈川県	港北ニュータウン サントゥール中川	平成2年度	神奈川県横浜市	346
神奈川県	ミラリオ大師河原	平成18年度	神奈川県川崎市	240
埼玉県	狭山台	昭和49～50年度	埼玉県狭山市	1,843
埼玉県	コンフォール草加	平成11～15年度	埼玉県草加市	549
埼玉県	ココネ上福岡	平成18年度	埼玉県ふじみ野市	237
愛知県	アクアタウン納屋橋	平成18年度	愛知県名古屋市中区	352
愛知県	神宮東パークハイツ	昭和57～61年度	愛知県名古屋市中区	891
愛知県	日進香久山花の街	平成5～7年度	愛知県日進市	350
大阪府	アーベイン中之島西	平成14～15年度	大阪府大阪市	305
大阪府	サンヴァリエ針中野	平成7～11年度	大阪府大阪市	696
大阪府	ぷららてんま	平成16年度	大阪府大阪市	294
大阪府	シャレール東豊中	平成16年度	大阪府豊中市	675
大阪府	千里春日台	昭和56年度	大阪府吹田市	260
兵庫県	ポートアイランド	昭和54～58年度	兵庫県神戸市	2,195
奈良県	富雄	昭和41年度	奈良県奈良市	1,673
福岡県	檜原	昭和54～57年度	福岡県福岡市	310
福岡県	金山	昭和43～44年度	福岡県福岡市	1,352
福岡県	アーベインルネス別府	平成7～15年度	福岡県福岡市	719
合 計 (32 団 地)				28,259