

平成 20(2008)年 12 月 25 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 21 年 4 月 1 日に、引下げについては、先行して、平成 21 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 募集家賃の見直しについて

(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については、毎年、4月1日に見直すこととしております。平成21年においては、平成21年4月1日が見直し期日となりますが、引下げについては、先行して、平成21年1月1日に見直します。

(2) 募集家賃の見直し方法

- ① UR賃貸住宅の募集家賃は、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しないように機構が定めるものとされています。
- ② 募集家賃を見直す際には、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^{※1}において、平成11年6月にとりまとめられた「募集家賃改定ルール」に則り、不動産鑑定機関から各団地の賃貸事例比較法^{※2}による比準賃料を求めて、これを基準として募集家賃を設定しています。

(3) 募集家賃の見直し状況

今回の募集家賃の見直しでは、市場家賃水準の変動を反映した結果、5千戸が引下げとなり、18千戸が引上げとなりましたが、過半の住宅の募集家賃は据置きとなりました。

(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	18 千戸	122,300 円	124,000 円	1,700 円	1.4%
引 下 げ	5 千戸	81,000 円	77,700 円	▲3,300 円	▲4.0%
据 置 き	738 千戸	69,900 円	69,900 円	—	—
全 体	762 千戸	71,300 円	71,300 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) 継続して居住している方に適用している家賃である「継続家賃」の改定については、3年毎に実施することとしており、平成21年4月に改定（引上げ）を予定しておりましたが、既にお知らせいたしましたとおり、当面延期することいたしました（平成20年12月2日発表事項）。
- (2) しかしながら、今回の募集家賃の見直しに伴い、継続家賃が見直し後の募集家賃を上回ることとなる住宅約4千戸については、平成21年1月1日に継続家賃（平均80,600円）を募集家賃（平均77,500円）まで引下げます（平均引下額▲3,100円）。

※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。