

平成 20(2008)年 12 月 2 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（引上げ）の延期について

平成 21 年 4 月に予定していた、UR 賃貸住宅に現在居住されている方に適用する継続家賃の改定（引上げ）については、国土交通大臣からの要請を受け、当面延期する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賃貸住宅の家賃は、独立行政法人都市再生機構法第 25 条^{※1}により、近傍同種の住宅の家賃の額（市場家賃）を基準として決定することとされています。

UR賃貸住宅に現在居住されている方に適用している家賃である「継続家賃」の改定は、機構法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^{※2}において、平成 11 年に取りまとめられた「継続家賃改定ルール」^{※3}に従い、3 年毎に実施してまいりました。

このため、次回改定は、前回改定を実施した平成 18 年 4 月から 3 年が経過する、平成 21 年 4 月に実施することを予定しておりました。

このたび、国土交通大臣から、継続家賃の改定（引上げ）について、厳しい経済状況を考慮した上で対応するよう要請を受け、検討を行った結果、平成 21 年 4 月に予定している継続家賃改定（引上げ）は、当面延期することといたしました。

【参考】

新たに入居される方に適用する家賃である「募集家賃」の改定及びそれに伴う「継続家賃」の引下げについては、市場家賃の変動を適切に反映させるため、実施を予定しております。

※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 基本問題懇談会家賃部会

基本問題懇談会とは、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住宅・都市整備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。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 継続家賃改定ルール(別紙参照)

継続家賃改定ルールの概要

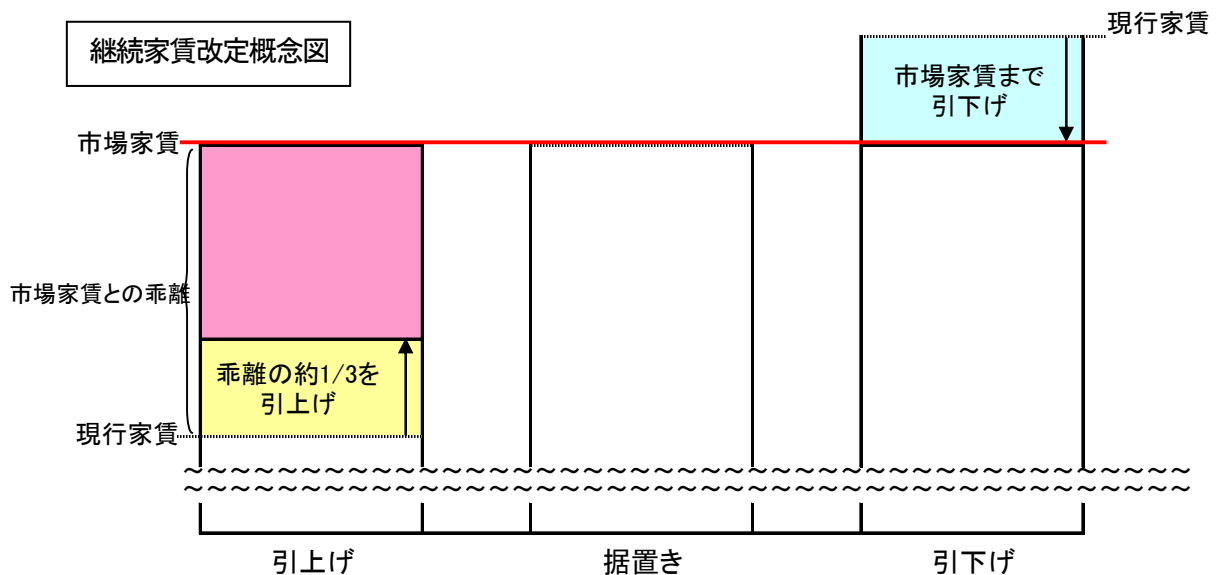
都市再生機構の賃貸住宅の継続家賃は、平成 12 年に市場家賃に移行したが、居住者の居住の安定への配慮から、激変緩和等の措置を講じてきたところであり、現時点においても、一部の住宅に市場家賃との乖離が生じている。

このため、これらの住宅について、家賃改定ルールに従い、3年ごとに家賃改定を行い、継続家賃の引き上げを行ってきたところである。

(1) 改定周期は **3年周期**

(2) 市場家賃 > 継続家賃 ⇒ 乖離のうち一定額※を引上げ

※ 乖離のおおむね $1/3$ (6,000 円超は激変緩和) に抑制。



(3) 低所得高齢者世帯等への特別措置

<対象者>

① 公営住宅法の入居収入基準（収入分位 25%以下）に相当する低所得世帯
で次のいずれかに該当する世帯

ア 高齢者世帯（主たる生計維持者が 65 歳以上の世帯）

イ 母子世帯

ウ 心身障害者世帯

② 生活保護世帯

<措置内容>

近傍同種家賃と公営並家賃の中間水準家賃（改定前家賃が下限）まで減額