

UR賃貸住宅の家賃の改定について

2005年12月26日

独立行政法人都市再生機構

UR賃貸住宅の家賃は、法律の規定により、近傍同種の住宅の家賃の額を基準として設定することとしており、新たに入居する方に適用する募集家賃は毎年、現在居住している方に適用している継続家賃は3年ごとに改定することとしています。 このたび、募集家賃及び継続家賃を改定することといたしましたので、お知らせします。

UR賃貸住宅の家賃の改定について

UR賃貸住宅の家賃の改定について

1 家賃改定の実施について

- (1) 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におきまして、近傍同種の住宅の家賃※2（以下「近傍同種家賃」といいます。）を基準として決定することとされております。
- UR賃貸住宅の家賃の改定は、この近傍同種家賃をUR賃貸住宅の家賃に適切に反映することによって市場家賃との均衡を図るとともに、UR賃貸住宅居住者間あるいは民間賃貸住宅居住者との間に不公平が生じることのないようにする観点から行なうものです。
- 従って、UR賃貸住宅の家賃が近傍同種家賃を下回っている場合には引上げとなりますが、上回っている場合には引下げとなります。
- (2) 新たに入居される方に適用する家賃である「募集家賃」を、引下げは引上げに先立ち平成18年1月1日に、引上げは平成18年4月1日に改定します。
- また、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」も募集家賃と同様に、引下げは引上げに先立ち平成18年1月1日に、引上げは平成18年4月1日に改定します。

※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 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家賃。

2 家賃の改定方法

UR賃貸住宅の家賃を改定する際には、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※3において平成11年にとりまとめられた「募集家賃改定ルール」及び「継続家賃改定ルール」※4に従い、近傍同種家賃を求めて、これを基準として改定します。

(1) 改定周期

募集家賃は1年毎、継続家賃は3年毎の改定周期とします。

(2) 改定後家賃の算定

イ 募集家賃 近傍同種家賃とします。

ロ 継続家賃

(イ) 引下げ

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き下げます。

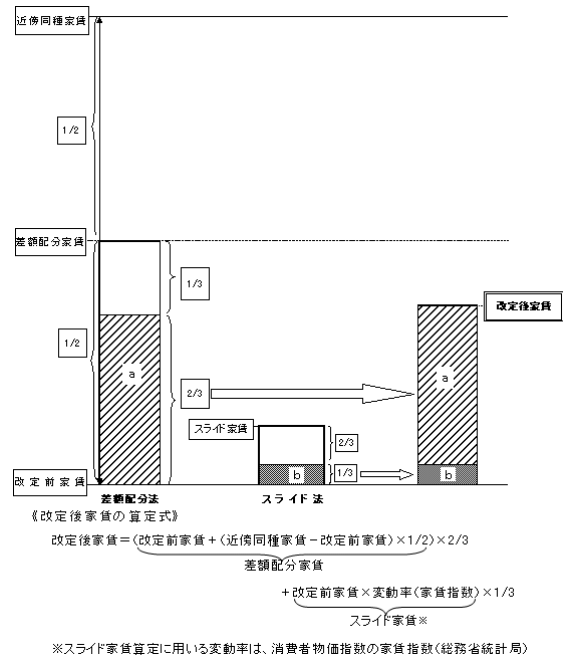
(ロ) 引上げ

[1] 家賃を直ちに近傍同種家賃まで引き上げるのではなく、不動産鑑定評価手法の差額配分法を基本としてスライド法を併用する算定方法とし、引上げを緩やかにします。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とします。(図1参照)

これにより、スライド家賃算定に用いる変動率が1.0の場合、改定前家賃と近傍同種家賃の差の1/3が改定額となります。

[2] 上記[1]によって算定された改定額が6,000円を超える場合には、激変緩和措置を講じます。

(図1)継続家賃の改定額算定に係る概念図



※3 基本問題懇談会家賃部会

基本問題懇談会とは、都市基盤整備公団の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。

なお、公団から独立行政法人都市再生機構への移行にあたり、基本問題懇談会は廃止され、新たに機構に経営基本問題懇談会を設置し、その部会として家賃部会が設置されている。

※4 「募集家賃改定ルール」及び「継続家賃改定ルール」

「募集家賃改定ルール」

- (1) 募集家賃の再評価手法は不動産鑑定評価基準に基づく賃貸事例比較法によること
- (2) 改定周期は1年ごと
- (3) 改定時期は原則として毎年4月1日(ただ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1年以上を経過した最初の4月1日を次回改定日とする。)
- (4) 管理開始から1年以上経過した住宅を対象

「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) 引上額が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15千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(ただ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

3 平成18年度の家賃改定状況

「(1) 募集家賃の改定状況

イ 今回の募集家賃の改定では、分譲マンションとの競合や団地周辺環境の熟成等の影響による市場家賃水準の変動に合わせた結果、42千戸が引下げとなり、5千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。

ロ なお、改定戸数763千戸の全部に募集家賃を設定していますが、改定後の募集家賃は、新たに応募し入居される方に適用するものですので、実際に改定後の募集家賃が適用となるのは年間約7万戸程度になる見込みです。

(募集家賃の改定状況)

	改定戸数	募集家賃 (平均)		増▲減 (平均)	
		改定前	改定後	改定額	改定率
引上げ	5千戸	92,900円	94,400円	1,500円	1.6%
引下げ	42千戸	86,600円	82,400円	▲4,200円	▲4.8%
据置き	716千戸	69,200円	69,200円	—	—
全体	763千戸	70,300円	70,100円	▲200円	▲0.3%

「(2) 継続家賃の改定状況

イ 改定前の継続家賃が近傍同種家賃を下回っている住宅約169千戸については引上げとなります。

ロ 改定前の継続家賃が近傍同種家賃を上回る事となる住宅約27千戸については近傍同種家賃まで引下げとなります。

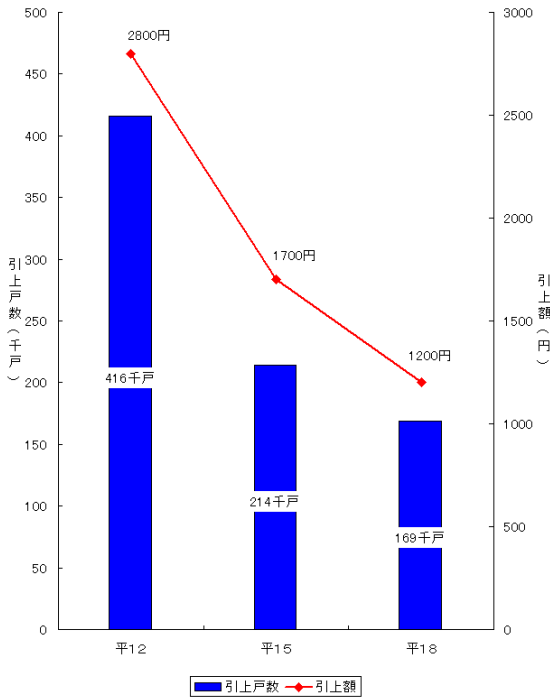
ハ 全体では、+100円、0.1%の改定となり、前回に比べて縮小しております。（前回 +300円、0.5%）

引上げだけを見ても、前回改定の引上げよりも縮小しています。（前回 引上げ戸数214千戸、+1,700円、3.5%）（図2 参照）

（継続家賃の改定状況）

	改定戸数	継続家賃（平均）		増▲減（平均）	
		改定前	改定後	改定額	改定率
引上げ	169千戸	51,400円	52,600円	1,200円	2.3%
引下げ	27千戸	85,700円	81,900円	▲3,800円	▲4.4%
据置き	571千戸	70,600円	70,600円	—	—
全体	767千戸	66,900円	67,000円	100円	0.1%

（図2）市場家賃化後の継続家賃改定に伴う家賃引上げの推移



4 家賃改定に係る低所得高齢者世帯等に対する特別措置等（図3参照）

- （1）低所得の高齢者世帯、母子世帯、心身障害者世帯及び生活保護世帯に対しては、特に居住の安定に配慮することとし、国からの財政支援を受けて、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。
- （2）特別措置は、平成11年9月30日以前（都市基盤整備公団設立前）から居住されていることを適用要件としていますが、平成18年度継続家賃改定では、特例として、平成11年10月1日以降（都市基盤整備公団設立以降）に入居された高齢者世帯等や新たに母子世帯等となられた世帯に対しても、特別措置を講じます。適用期間は次回改定までとします。なお、この特例には国からの財政支援はありません。
- （3）また、現在お支払いいただいている家賃が中間水準家賃を下回っており、引上げになる世帯については、一度に多額の支払増額となることにより、居住の安定を損なうことのないように、支払増額の上限を現支払額と平成18年度改定後家賃との差額の1/2又は6,000円のいずれか低い額とする経過措置を今回に限り講じることとします

5 敷金の取扱い

「継続家賃改定ルール」では、敷金は、改定後家賃の3か月相当額とすることを原則としていますが、今回は特例として家賃が引上げとなっても敷金の変更を行いません。

6 比準賃料調査報告書の公開について

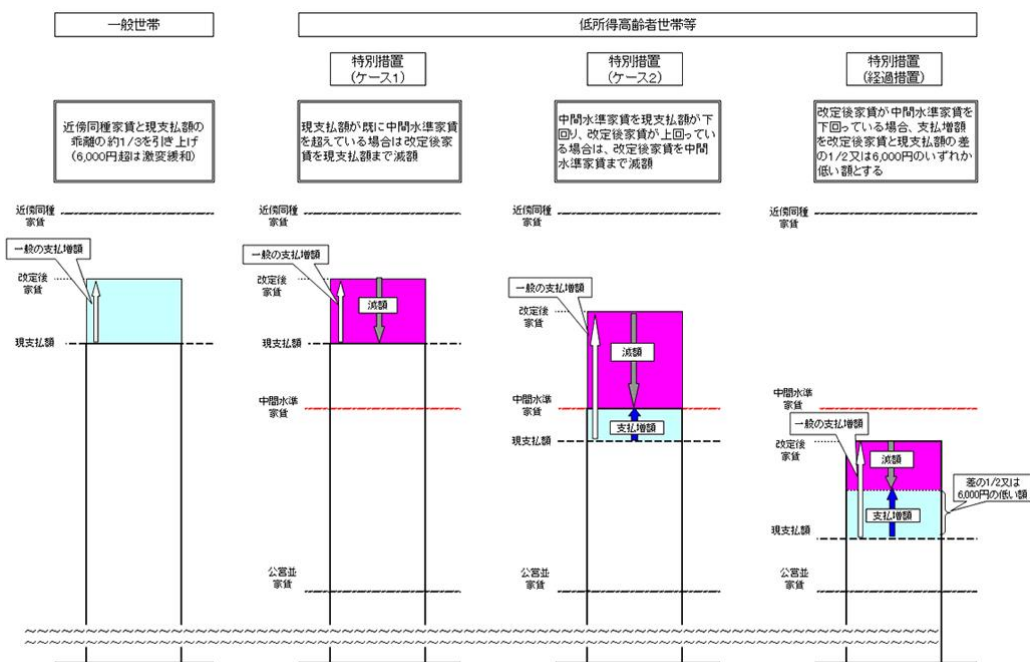
近傍同種家賃は、不動産鑑定機関から賃貸事例比較法により算定された比準賃料※5を各団地について求めて、これに基づき設定しています。比準賃料が記載された「比準賃料調査報告書」を、住宅管理センター及び管理サービス事務所において、平成18年1月4日から公開いたします。

※5 賃貸事例比較法により算定された基準賃料

賃貸事例比較法とは、鑑定賃料を求める手法のひとつで、その算定方法は※2と同様。

これにより求められた賃料を基準賃料という。

(図3)家賃改定に係る低所得高齢者世帯等に対する特別措置等概念図



※ 特別措置は平成11年9月30日以前(都市基盤整備公団設立前)からの入居が適用要件となっているが、特例措置として平成11年10月1日以降(都市基盤整備公団設立以降)に入居された低所得高齢者世帯等や新たに母子世帯等になられた世帯についても同様の措置をとっている。

上記の概要に関するお客様のお問い合わせ先は、下記をお願いします。

東日本支社 住まいサポート業務部 住宅経営チーム TEL 03-5323-2610
千葉地域支社 住まいサポート業務部 住宅経営チーム 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 052-968-3140
西日本支社 住まいサポート業務部 住宅経営チーム TEL 06-6969-9978
九州支社 住まいサポート業務部 経営チーム TEL 092-722-1174

<お問い合わせ受付時間：午前9時30分から午後5時まで>

お問い合わせ

ご取材は下記をお願いします。

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