

「継続家賃改定ルール」

1 家賃再評価手法

- (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鑑定評価手法の差額配分法を基本とし、スライド法を併用することとする。
- (2) スライド法の変動率は、近傍同種の住宅の家賃の額（以下「近傍同種家賃」という。）の直近改定時点（未改定の場合は契約時点）からの変動率を用いる。

2 算定方法

- (1) 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とする。
- (2) スライド法による再評価額が差額配分法による再評価額を上回る場合は、スライド法は併用しないこととする。

【改定後継続家賃の算定式】

- ・ 差額配分家賃（X）：改定前継続家賃＋（近傍同種家賃－改定前継続家賃）×1/2
 - ・ スライド家賃（Y）：改定前継続家賃 × 変動率（近傍同種家賃の変動率）
- (A) $X > Y$ の場合 改定後継続家賃 = $X \times 2/3 + Y \times 1/3$
- (B) $X \leq Y$ の場合 改定後継続家賃 = X

3 改定対象住宅等

- (1) 継続家賃の改定対象住宅は、各住宅の契約更新日において、改定前継続家賃と近傍同種家賃との間に都市再生機構法第25条1項^{*}に定める「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない」範囲を超えて乖離が生じている住宅とする。ただし、前回の改定（未改定の場合は契約時）から2年に満たない住宅は除く。
- (2) 継続家賃の改定時期は、各住宅の契約更新日とする。

※ 都市再生機構法第25条1項（抄）

機構は、賃貸住宅（公営住宅の事業主体その他の住宅を賃貸する事業を行う者に譲渡し、又は賃貸するものを除く。以下この条において同じ）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。

4 敷金の取扱い

敷金は、原則として、改定後継続家賃の3か月に相当する金額の範囲内で変更する。

5 その他

継続家賃改定による増収額を含む家賃収入は、賃貸住宅事業に優先的に充当する。

「継続家賃改定に伴う低所得高齢者世帯等に対する特別措置」

低所得高齢者世帯等の居住の安定に配慮する観点から、一定の要件に該当する世帯を対象に、家賃改定に伴う家賃上昇を抑制するために特別措置を講じることとする。

1 世帯要件

(1) 家賃改定日に収入分位 25%以下(※)の低所得世帯(収入が公営住宅法施行令第6条第2項以下の数値の世帯)で、次に定める世帯(以下「低所得高齢者世帯等」という。)

① 高齢者世帯

・主たる生計維持者の年齢が65歳以上である世帯

② 子育て世帯

・主たる生計維持者が配偶者のいない者で現に20歳未満の子を扶養している世帯
・同居する18歳未満の者を扶養している世帯(妊娠している者を含む世帯。)

③ 心身障がい者世帯

・身体障がいの程度が1級から4級である者を含む世帯等
・精神障がいの程度が1級又は2級程度である者を含む世帯
・上記精神障がいの程度に相当する知的障がいである者を含む世帯

(2) 生活保護世帯

2 措置の内容

(1) 低所得高齢者世帯等

改定後支払家賃を改定前支払家賃まで減額する。

(2) 生活保護世帯

改定後支払家賃を生活保護法による住宅扶助限度額まで減額する。ただし、改定前支払家賃を下限とする。

3 措置期間

継続家賃の改定日から退去までの間とし、毎年度資格確認の上当該特別措置を適用することとする。

※ ただし、令和2年度以降に実施した継続家賃改定に伴う特別措置は一定の所得以下(収入分位50%以下)の世帯を対象としています。