

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成 25 年 12 月 24 日閣議決定）等を踏まえた UR 賃貸住宅の「継続家賃改定ルール」の見直しについて

UR 賃貸住宅の「継続家賃改定ルール」については、「行政改革推進会議独立行政法人改革等に関する分科会第 4 ワーキンググループ報告書（平成 25 年 12 月 18 日）」及び「独立行政法人改革等に関する基本的な方針（平成 25 年 12 月 24 日閣議決定）」を踏まえ、居住者の代表を含む有識者からなる経営基本問題懇談会家賃部会※1において見直しの検討を行い、このたび、見直し後の「継続家賃改定ルール」を決定しましたので、お知らせいたします。

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 広報室 報道担当

（電話）03-5323-2756

## 1 見直しの目的について

お住まいの皆さまに適用する家賃（以下、「継続家賃」という。）を、インフレ等による近傍同種の住宅の家賃※2（以下、「近傍同種家賃」という。）の上昇に速やかに対応させることにより、新規入居者の家賃との均衡を図るとともに、民間賃貸住宅市場の一般慣行との整合を図ることを目的とし、改定周期の短縮、改定の時期の見直し、算定のもととなる指標の見直し等を行いました。

## 2 見直し前「継続家賃改定ルール」と見直し後「継続家賃改定ルール」の主な変更点

### （1）家賃再評価手法におけるスライド法の変動率

家賃指数（消費者物価指数）を、近傍同種家賃の変動率に変更

### （2）改定の時期

3年ごとの一斉改定（4月1日）を、各住宅の契約更新日（前回改定（未改定の場合は契約時）から2年に満たない住宅は除く。）における改定に変更

### （3）改定対象住宅

改定額が500円以上（改定前継続家賃と近傍同種家賃との乖離が概ね1,500円）の住宅を、改定前継続家賃と近傍同種家賃との間に「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない範囲（5%）」を超えた乖離が生じている住宅に変更

### （4）激変緩和措置（改定額が6,000円を超える住宅に対して改定額を抑える措置）

廃止

### （5）低所得（収入分位25%以下）高齢者世帯等への特別措置

世帯要件に18歳未満の子を扶養する世帯を追加

（母子世帯及び父子世帯と併せて子育て世帯と呼称）

## 3 継続家賃改定の実施について

見直し後「継続家賃改定ルール」に基づく継続家賃改定は、平成28年4月1日から順次実施いたします。なお、継続家賃改定の対象となる住宅にお住まいの方々へは、事前に改定通知文を送付いたします。

#### 4 継続家賃改定ルール見直しに伴う経過措置について

平成 26 年 3 月 31 日以前から入居されている住宅のうち、前回の継続家賃改定（平成 26 年 4 月 1 日）の対象住宅で改定前継続家賃と近傍同種家賃との間に「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない範囲（5%）」を超えた乖離が残っている住宅について、以下の経過措置を実施いたします。

##### （1）継続家賃改定の実施日等

平成 29 年 4 月 1 日以降の各住宅の契約更新時に実施し、改定前継続家賃と近傍同種家賃との間の「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない範囲（5%）」を超えた乖離が解消するまでの間は、次回改定までの期間を 3 年ごとといたします。

##### （2）激変緩和措置

激変緩和措置（改定額が 6,000 円を超える住宅に対して改定額を抑える措置）の適用を受けている住宅については、現行の激変緩和措置の適用を継続いたします。

##### （3）特別措置

特別措置の適用を受けている世帯については、退去までの間、現在の措置の適用を継続いたします（更新手続等については、別途ご案内致します）。ただし、改定前支払家賃が近傍同種家賃の住宅の家賃と公営並家賃（公営住宅法施行令第 2 条に準じて算定される額）の中間水準の家賃（以下「中間水準家賃」という。）を下回る世帯は、改定後支払家賃を中間水準家賃といたします。なお、1 回の増額上限額は 3,000 円とします。

## ○見直し後「継続家賃改定ルール」

### 「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<sup>\*</sup>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。

<参考資料>

1. 行政改革推進会議独立行政法人改革等に関する分科会第4ワーキンググループ報告書  
(平成25年12月18日)(抜粋)
2. 独立行政法人改革等に関する基本的な方針(平成25年12月24日閣議決定)(抜粋)
3. 見直し前「継続家賃改定ルール」

## ＜参考資料＞

### 1. 行政改革推進会議独立行政法人改革等に関する分科会第4ワーキンググループ報告書 (平成25年12月18日)(抜粋)

(家賃設定方法等の見直し)

UR賃貸住宅の継続家賃は、市場に合わせて見直すこととされているが、改定幅・スピードとともに「下がりやすく、上げにくい」仕組みとなっている。具体的には、市場家賃に合わせるために家賃の下方修正が必要な場合は、その都度差額分が引き下げられるのに対し、上方修正が必要とされても、3年毎に市場家賃との乖離の1/3を引き上げる(引上げ後の市場家賃が当面一定と仮定した場合、市場との乖離が概ねなくなるまでに9年を要する)という、極めて小幅にしか引上げが行われない仕組みとなっている。

また、従来、入居促進のための募集家賃を引下げるのであれば、既存の入居者の家賃(継続家賃)も必ず同額まで引き下げるといった民間には見られない運用が行われており、空室を埋めても収益向上にはつながらないとの問題もあった。従って、適切な家賃収入を確保する観点から、家賃設定方法について所要の見直しを行うことが必要である。

このため、以下の見直しを行うべきである。

- ・平成26年より順次、継続家賃は維持しつつ、稼働率など需給の状況に応じた募集家賃の引下げ・引上げを機動的かつ柔軟に実施し、入居促進及び収益向上を図る。
- ・継続家賃について、将来のインフレリスクに対応するためにも、平成27年度中に、改定周期の短縮や引上げ幅の拡大等家賃改定ルールの見直しを図る。

### 2. 独立行政法人改革等に関する基本的な方針(平成25年12月24日閣議決定)(抜粋)

(都市再生機構)

平成26年から、稼働率など需給の状況に応じた募集家賃の引下げや引上げを機動的かつ柔軟に行うとともに、平成27年度中に継続家賃の引上げ幅の拡大等の家賃改定ルールの見直しを行い、適切な家賃収入を確保する。

### 3. 見直し前「継続家賃改定ルール」

#### 「継続家賃改定ルール」

##### 1 家賃再評価手法

(1) 継続家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額を上回らないよう不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価手法により、客観的・合理的に定めることとし、その再評価手法は、立地条件等の応益性を適切に反映させることと居住の安定に配慮する観点から、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することとする。

##### (2) 算定方法

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。なお、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。

##### 【継続家賃の改定後家賃の算定式】

・ 差額配分家賃 (X) : 改定前家賃 + (近傍同種家賃 - 改定前家賃) × 1/2

・ スライド家賃 (Y) : 改定前家賃 × 変動率

\* 変動率は家賃指数とする。

(A)  $X > Y$  の場合 改定後家賃 =  $X \times 2/3 + Y \times 1/3$

(B)  $X \leq Y$  の場合 改定後家賃 = X

##### 2 激変緩和措置

(1) 継続家賃の再評価手法は、差額配分割合を2分の1とし、スライド法を併用することとしたこと、また、スライド法の変動率に家賃指数を採用することとしたことにより、継続居住者の居住の安定には十分な配慮が図られているところである。

(2) しかしながら、特に立地条件のよい一部の都心地域の住宅については、その引上額がある程度高くなるものも見込まれることなどから、引上額が6,000円を超える住宅については、現契約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次のとおり調整し、差額配分家賃を減額する方法により、改定後家賃の激変緩和を行うこととする。ただし、激変緩和後の引上額の下限は6,000円とする。

##### 【引上額が6千円を超える場合の差額配分家賃の算定式】

差額配分家賃 (X) = 改定前家賃 + 差額 × 1/2 - 減額分

\* 差額 = 近傍同種家賃 - 改定前家賃

\* 減額分 = 差額 (15千円超の部分) × 1/3 (注) 改定後家賃  
= 差額配分家賃 (X) × 2/3 + スライド家賃 (Y) × 1/3



### 3 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、国の財政支援を受けて、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 都市基盤整備公団法施行日以前から継続して居住している収入分位 25%以下の低所得世帯（収入が公営住宅法施行令第6条第5項第3号以下の数値の世帯）で、次に定める世帯

##### ア 高齢者世帯

主たる生計維持者の年齢が65歳以上（ただし、都市基盤整備公団法施行日において55歳以上の者に限る）である世帯

イ 次のいずれかに該当する世帯（ただし、都市基盤整備公団法施行日以降継続して該当する世帯に限る）

##### (ア) 母子世帯

主たる生計維持者が配偶者のいない女子で現に20歳未満の子を扶養している世帯

##### (イ) 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（ただし、都市基盤整備公団法施行日以降継続して該当する世帯に限る）

#### (2) 措置の内容

改定後家賃を近傍同種の住宅の家賃と公営並家賃（公営住宅法施行令第2条に準じて算定される額）の中間水準家賃まで減額（改定前家賃を下限）する。

#### (3) 措置期間

新公団設立後の最初の改定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。

##### 【中間水準家賃の算定式】

中間水準家賃 = 公営並家賃 + (近傍同種家賃 - 公営並家賃) × 1/2

\* 公営並家賃 = 公営住宅家賃算定基礎額（収入分位 20~25%） × 市町村立地係数  
× 規模係数 × 経過年数係数

### 4 改定周期等

(1) 継続家賃の改定周期は、継続居住者の居住の安定に配慮する必要があることから、3年毎とする。

(2) 継続家賃の改定時期は、原則として年度当初である4月1日とする。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。

## 5 改定対象住宅

継続家賃の改定対象住宅は、その改定周期を3年単位としたことから、改定時期において管理開始から3年以上を経過した住宅とする。ただし、傾斜家賃適用中の住宅は、傾斜終了後から3年以上を経過した住宅とする。

## 6 敷金の取扱い

敷金は、原則として家賃改定に伴い、改定後家賃の3か月相当額に変更することとする。

## 7 増収額の用途

継続家賃の改定に伴う増収額は、主として修繕費等維持管理経費に充てるとともに、低所得高齢者世帯等に対する特別措置、傾斜家賃の打ち切り等の家賃対策等に充当することとする。

### ※1 経営基本問題懇談会家賃部会

独立行政法人都市再生機構の前身である都市基盤整備公団において、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、当時の公団に設定した総裁の諮問機関が基本問題懇談会であり、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。居住者の代表を含み、学識経験者等をメンバーとしている。

公団から独立行政法人都市再生機構への移行に当たり、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。

### ※2 近傍同種の住宅の家賃

近傍同種の住宅の家賃とは、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ものである。