資料2

ＵＲ賃貸住宅の家賃制度及び家賃減額措置について

平成25年11月6日
独立行政法人都市再生機構

目　次

1　ＵＲ賃貸住宅の家賃制度について

1-１　ＵＲ賃貸住宅の家賃制度（概要)
1-２　家賃改定ルール
1-３　継続家賃改定の概念図
1-４　ＵＲ賃貸住宅の募集家賃・継続家賃の推移

2　ＵＲ賃貸住宅の減額措置について

2-１　ＵＲ賃貸住宅の家賃減額措置
2-２　家賃改定特別措置
2-３　高優賃減額措置
2-４　ストック再生・再編に伴う家賃減額措置（特別減額）
2-５　ストック再生・再編に伴う家賃減額措置（一般減額）

3　参　考

【参考①】　ＵＲ賃貸住宅の家賃に係る法令（機構法）
【参考②】　ＵＲ賃貸住宅の家賃に係る法令（省令）
【参考③】　都市基盤整備公団法案に対する附帯決議（家賃制度関連）
【参考④】　独立行政法人都市再生機構法案に対する附帯決議（家賃制度関連）
【参考⑤】　民間事業者における立退料について
【参考⑥】　ＵＲ賃貸住宅入居者募集業務に係る市場化テストの実施について

１　ＵＲ賃貸住宅の家賃制度について

1-1　ＵＲ賃貸住宅の家賃制度（概要）

ＵＲ賃貸住宅の家賃制度

- 平成11年の都市基盤整備公団の設立に伴い、従来の原価を基準とする家賃制度から、**近傍同種の住宅の家賃の額を基準**とする、いわゆる**市場家賃制度**に変更
- 機構の家賃制度も、都市公団と同様に、独立行政法人都市再生機構法において、近傍同種の家賃の額を基準として定めるよう規定

家賃の決定（機構法第25条）

新規入居者（募集家賃）	**近傍同種家賃と均衡を失しないよう**定めなければならない（第25条第１項）
家賃額の変更（継続家賃）	近傍同種家賃、変更前の家賃額、経済事情の変動等を総合的に勘案 ただし、**近傍同種家賃を上回らないよう**に定めなければならない（第25条第２項）

近傍同種家賃の算定方法（機構に関する省令第30条）

不動産鑑定評価基準に基づく**賃貸事例比較法**により算定

家賃の見直し

経営基本問題懇談会家賃部会でとりまとめられた**家賃改定ルール**に従い実施

1-2　家賃改定ルール

現行の家賃改定ルール※は、平成11年の原価家賃から市場家賃への移行に際し、居住者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**においてとりまとめられたもの

※　家賃改定ルール自体は、原価家賃制度においても存在（昭63.3～）

募集家賃改定ルール

○家賃再評価手法：不動産鑑定評価基準の賃貸事例比較法により算定

○改定周期：１年周期（原則として年度当初である４月１日※）

※　引下げは１月１日に実施

継続家賃改定ルール

○家賃再評価手法

・近傍同種家賃を上回らないよう不動産鑑定評価基準の**差額配分法を基本とし、スライド法を併用**

・差額配分割合は２分の１、差額配分法とスライド法の併用割合は２：１　⇒　**差額の概ね1/3を引上げ**

○改定周期：３年周期（引下げは、改定周期に関わらず近傍同種家賃が継続家賃を下回った場合に実施）

○激変緩和措置等

・改定額が6,000円超の場合は激変緩和措置

・低所得高齢者世帯等への特別措置※

※　近傍同種の住宅の家賃と公営並家賃の中間水準家賃（改定前家賃が下限）まで減額する措置

（参考）経営基本問題懇談会家賃部会

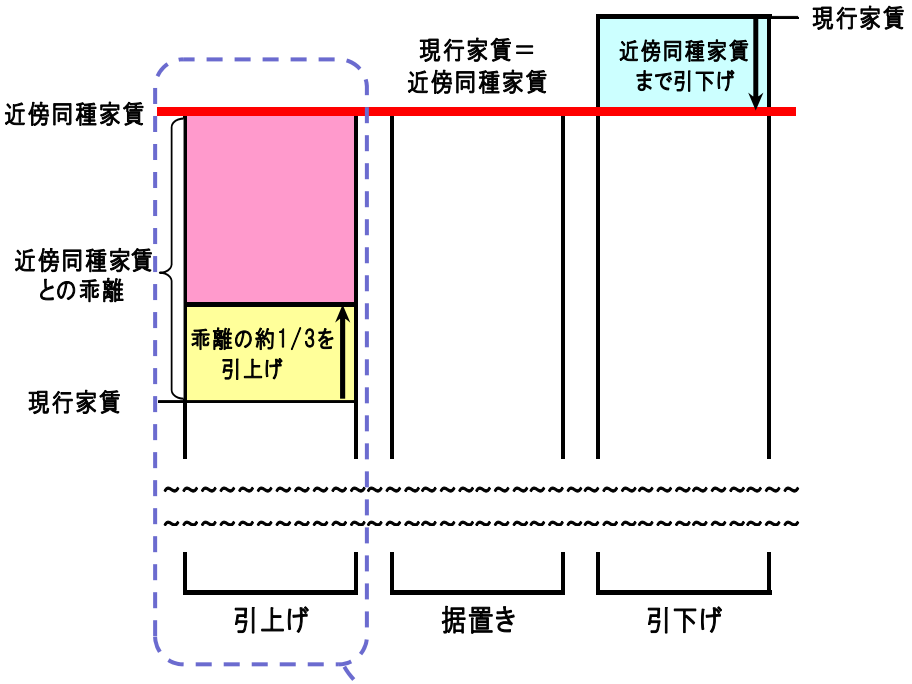
・目　　的：家賃改定ルール等ついてより専門的な意見を伺うために経営基本問題懇談会※の部会として設置

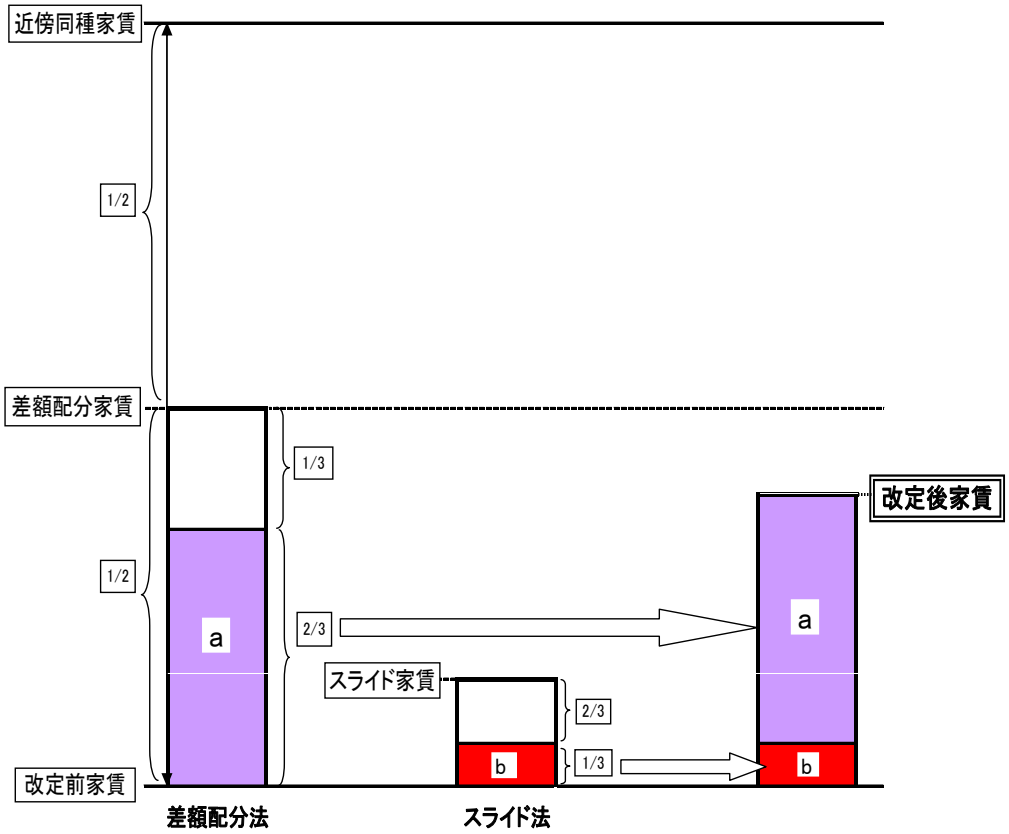
※　機構の経営課題について広く各界の有識者の意見を聞くため、理事長の諮問機関として設置

・構成委員：居住者代表を含む有識者等

・開催周期：理事長が必要と認める都度（ただし少なくとも年１回開催）

1-3　継続家賃改定の概念図





改定後家賃の算定式

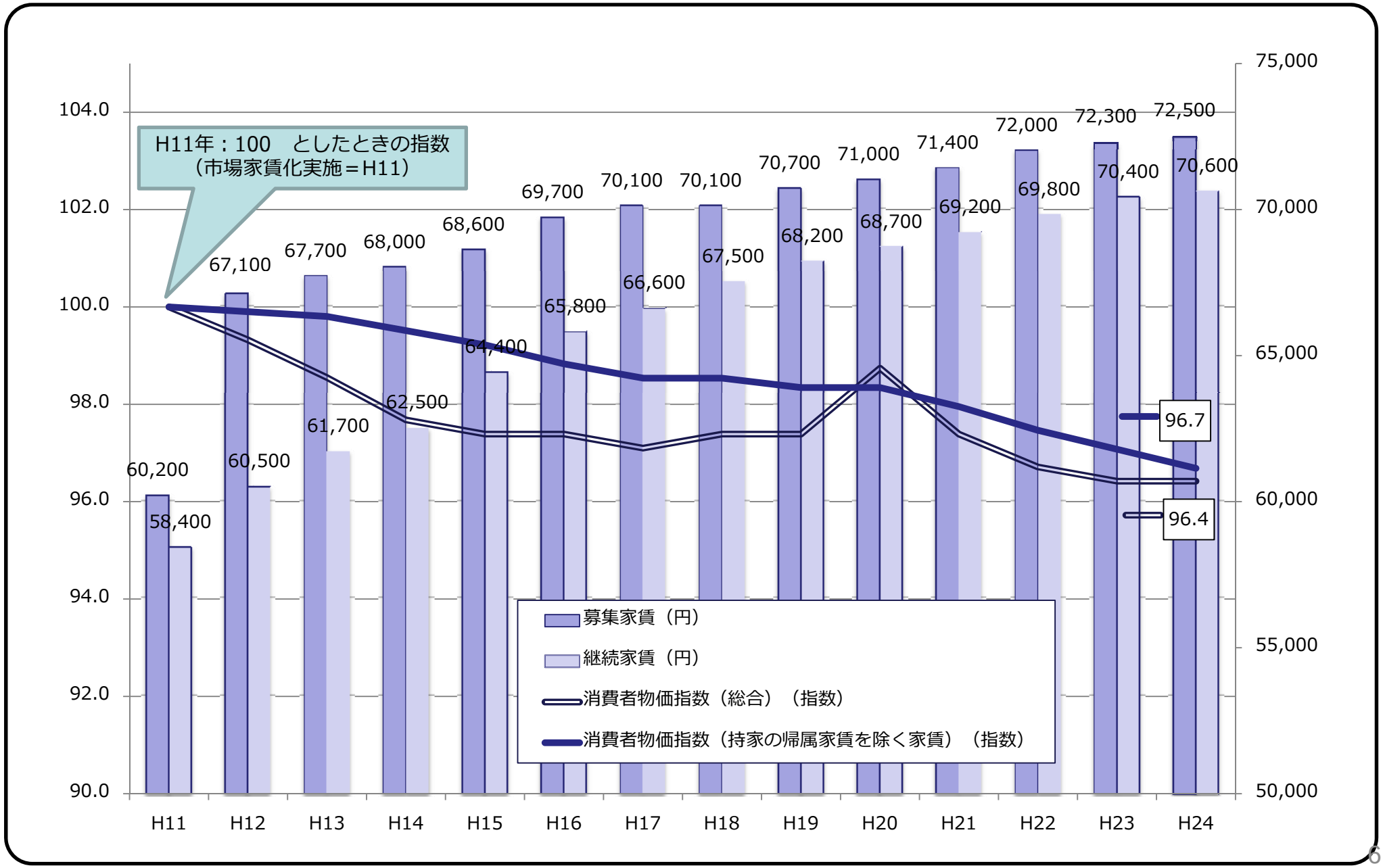
改定後家賃＝(改定前家賃＋(近傍同種家賃－改定前家賃)×1/2)×2/3

差額配分家賃

＋ 改定前家賃×変動率(家賃指数)×1/3

スライド家賃

1-4　ＵＲ賃貸住宅の募集家賃・継続家賃の推移



２　ＵＲ賃貸住宅の家賃減額措置について

2-1　ＵＲ賃貸住宅の家賃減額措置

住宅セーフティネット法等に基づき、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、低所得高齢者等を対象に、家賃減額措置を講じている。

名称	目的	減額の概要	適用要件	適用実績（平24）
家賃改定特別措置	家賃改定に伴う家賃の上昇により負担が増加する低所得の高齢者世帯等の居住の安定を図ること	改定後の家賃を市場家賃と公営並家賃の中間家賃まで減額 （改定前の家賃が下限）	低所得（注1）の ・高齢者世帯 ・母子世帯 ・障がい者世帯 ・子育て世帯 ・生活保護世帯	適用世帯　約37,800 減額総額　約18億円 （うち国費支援　約8億円）
高優賃減額措置	高優賃制度に基づき、居住者の居住の安定の確保を図ること	収入区分に応じて国が定める水準まで減額	低所得（注1）の ・高齢者世帯	適用世帯　約22,000（注2） 減額総額　約51億円（注3） （うち国費支援　約15億円）
ストック再生・再編に伴う減額措置	老朽化した賃貸住宅の、建替事業等により移転が必要となる居住者の居住の安定を図ること	全面建替事業 【一般減額】 建替後市場家賃の20%を減額（減額対象は50㎡まで）（居住期間中） 【特別減額】 50㎡まで、建替後市場家賃の50%を限度とし、公営住宅に準ずる家賃まで減額（居住期間中） 一部建替事業・集約事業 【一般減額】 10年間、従前家賃まで減額。ただし市場家賃の20%減額・1万円を限度 【特別減額】 10年間従前家賃まで減額。 10年経過後は、市場家賃と公営並家賃の中間家賃を限度まで減額（居住期間中）	【一般減額】 移転対象者 【特別減額】 移転対象者のうち、低所得（注1）の ・高齢者世帯 ・母子世帯 ・障がい者世帯 ・子育て世帯 ・生活保護世帯	適用世帯　約25,500 減額総額　約88億円 （うち国費支援　約62億円）

注1　低所得とは、原則として月額所得15.8万円以下
注2　高優賃住宅の減額適用世帯数は管理戸数
注3　既存賃貸住宅の改善に要した費用（改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額）の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額

	適用世帯	減額総額	うち国費
合計	85,300世帯	156億円	85億円

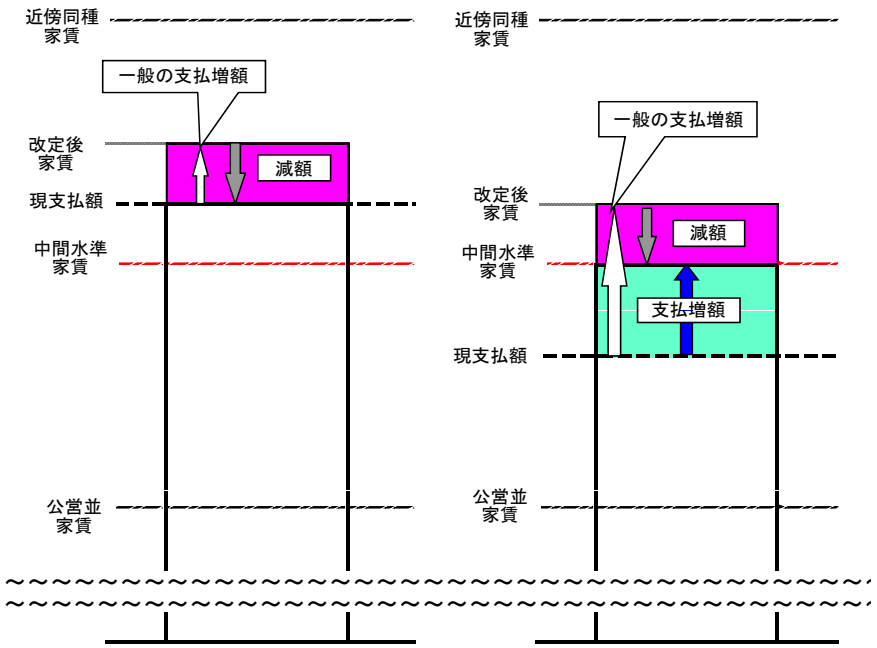
2-2　家賃改定特別措置

対象世帯	減額の内容
公営住宅法の入居収入基準（収入分位25%以下＝15万8千円以下）に相当する低所得世帯の高齢者世帯（主たる生計維持者が65歳以上）、母子世帯、障がい者世帯、子育て世帯、生活保護世帯	市場家賃と公営住宅家賃（収入分位20～25%）の中間水準まで減額（従前家賃が限度、退去までの間）

年	減額家賃適用世帯数	家賃減額の総額（注）	うち国からの補助金等の額	うちURによる自己負担額
平22	約39,400世帯	約19億円	約 8億円	約11億円
平23	約40,900世帯	約20億円	約 9億円	約11億円
平24	約37,800世帯	約18億円	約 8億円	約10億円

（注）適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額（年額）

（※）市場家賃導入時点〔都市整備基盤公団設立日（平成11年10月1日）〕前から居住している低所得高齢者世帯等に対して、独立行政法人都市再生機構賃貸住宅建替事業等家賃対策補助金交付要綱に基づき家賃減額に要する費用を算定し、公的賃貸住宅家賃対策補助により、家賃減額に要する費用の1/2について、国からの補助金を受け入れている。



2-3　高優賃減額措置

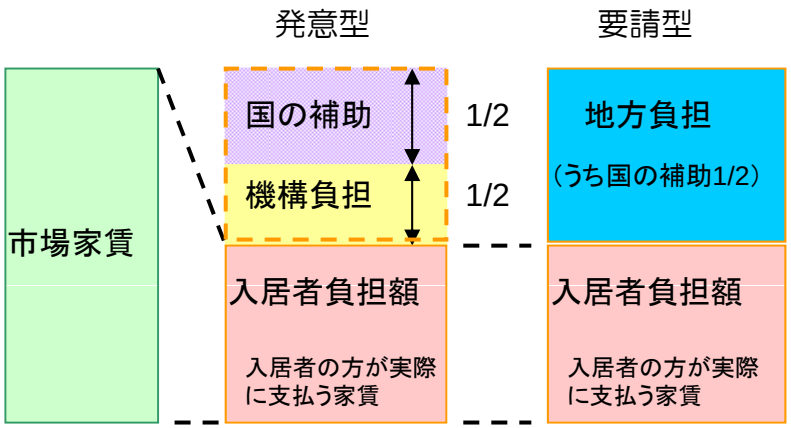
対象世帯	減額の内容
低所得（収入分位25%以下）の高齢者世帯	収入区分に応じて国が定める水準まで引き下げ（退去までの間、最大20年間）

年	減額家賃適用世帯数(注1)	家賃減額の総額(注2)	うち国からの補助金等の額(注3)	うちURによる自己負担額
平22	約21，800世帯	約55億円	約15億円	約40億円
平23	約22，000世帯	約56億円	約15億円	約41億円
平24	約22，000世帯	約51億円	約15億円	約36億円

(注1) 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の管理戸数

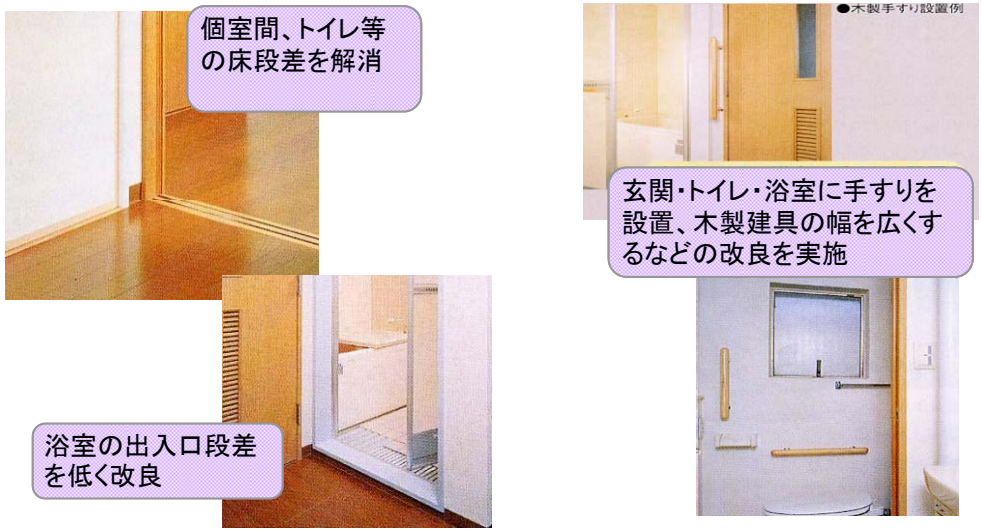
(注2) 既存賃貸住宅の改善に要した費用（改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額）の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額

(注3) このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益を家賃減額措置の機構負担分の低減に充てている。



＜高齢者向け優良賃貸住宅の概要＞

○床の段差をほとんどなくし、要所に手摺りを設置するなど高齢者向けに配慮した住宅



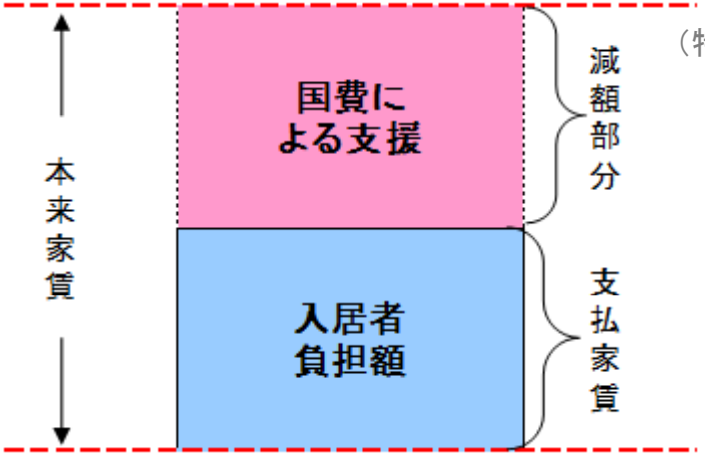
2-4　ストック再生・再編に伴う家賃減額措置（特別減額）

対象世帯	減額の内容
低所得（収入分位25%以下）の高齢者・障害者・母子世帯等	【全面建替事業】 50㎡まで、建替後市場家賃の50%を限度とし、公営住宅に準ずる家賃まで減額（居住期間中） 【一部建替事業・集約化事業等】 同一団地又は他団地の住戸に移転する場合は従前家賃まで減額（10年間） 10年経過後は、市場家賃と公営並家賃の中間家賃を限度まで減額（居住期間中）

年	減額家賃適用世帯数	家賃減額の総額(注1)	国からの補助金等の額(注2)	URによる自己負担額
平22	約14，000世帯	約59億円	約50億円	約　9億円
平23	約15，000世帯	約65億円	約54億円	約11億円
平24	約15，300世帯	約67億円	約59億円	約　8億円

（注1）適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額（年額）

（注2）このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益相当額を家賃減額措置の機構負担分の低減に充てている（平20以降）。



（特別減額の概念図）

支払家賃＝「公営住宅に準じた額」
50㎡までの減額
本来家賃の50%を下限

2-5　ストック再生・再編に伴う家賃減額措置（一般減額）

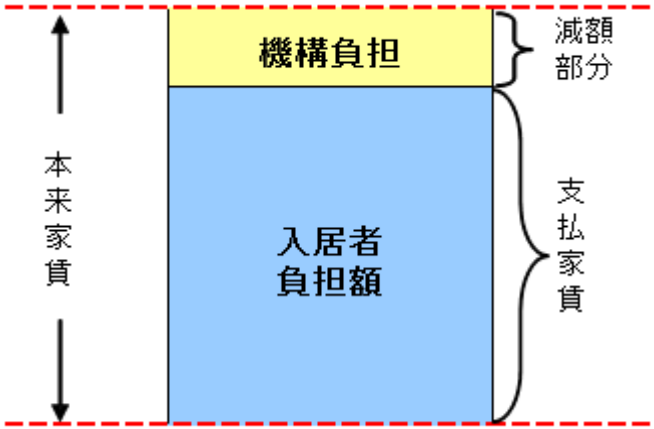
対象世帯	減額の内容
一般世帯（特別措置対象以外の世帯）	【全面建替事業】 建替後市場家賃の20%を減額（減額対象は50㎡まで）（居住期間中） 【一部建替事業・集約事業等】 10年間、従前家賃まで減額。ただし市場家賃の20%減額・1万円を限度。

年	減額家賃適用世帯数	家賃減額の総額（注1）	国からの補助金等の額（注2）	URによる自己負担額
平22	約　9，900世帯	約23億円	約　3億円	約20億円
平23	約10，500世帯	約22億円	約　3億円	約19億円
平24	約10，200世帯	約21億円	約　3億円	約18億円

（注1）適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額（年額）

（注2）都市・居住環境整備推進出資金を平成20年度以降に入居した低所得（収入分位25%以下）世帯の家賃減額のために活用

（一般減額の概念図）



※居住期間中、本来家賃の20%を減額（居住期間定額減額を選択した場合）
※50㎡までの減額
※低所得世帯への減額については国費による支援あり。

2-5　ストック再生・再編に伴う家賃減額措置（一般減額）

1　機構における居住者措置について（モデルケース）

事業別	移転種別	居住者措置
全面建替事業	戻り入居	204万円
一部建替事業 集約事業	団地内移転	69万円

※ 全面建替事業では建替え後住宅への戻り入居、一部建替事業・集約事業では
家賃差額が少ない同程度の住宅への団地内移転が主たる移転先となることから
これらの居住者措置額（移転費用と10年間の家賃減額）を計上
なお、家賃減額分については現在価値（割引率2.5%）で計算

2　機構が建替事業により居住者措置を講じる際の民間との相違点

機構が建替事業に係る居住者措置を講じるに当たり、以下の点で民間と異なる。

（1）機構法28条において、戻り入居を希望する場合には建替後住宅に戻り入居させることや、同31条で移転料の支払い、同32条で家賃の減額についても規定されていること

（2）都市再生機構法案に対する附帯決議により、建替えに当たっては、「居住者の居住の安定」及び「コミュニティの維持」に努めることとされている

（3）公的機関であることや事業を迅速かつ円滑に進めるためには、居住者に対して、公平に措置する必要があること

3　参　考

【参考①】 ＵＲ賃貸住宅の家賃に係る法令（機構法）

独立行政法人都市再生機構法　第25条

（家賃の決定）

第25条　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**。

2　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**。

3　前二項の近傍同種の住宅の家賃の算定方法は、国土交通省令で定める。

4　機構は、第一項又は第二項の規定にかかわらず、居住者が高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者でこれらの規定による家賃を支払うことが困難であると認められるものである場合又は賃貸住宅に災害その他の特別の事由が生じた場合においては、家賃を減免することができる。

【参考②】 ＵＲ賃貸住宅の家賃に係る法令（省令）

独立行政法人都市再生機構に関する省令　第30条

(近傍同種家賃の算定方法)

第30条　近傍同種家賃の算定に当たっては、これに必要と認められる家賃形成要因に関する資料及び**賃貸借の事例に係る住宅の家賃に関する資料を適切かつ十分に収集し、当該収集した資料を適正に選択**し、これを用いなければならない。

2　前項の賃貸借の事例に係る住宅の家賃に関する資料の選択に当たっては、近隣地域又は類似地域に存する賃貸住宅に係るものを選択しなければならない。ただし、近隣地域又は類似地域に存する賃貸住宅に係る資料の大部分が特殊な事情による影響を著しく受けていることその他の特別な事情により、当該資料のみによっては近傍同種家賃の算定を適切に行うことができないと認められる場合には、当該資料に加えて、同一需給圏内の近隣地域の周辺の地域（次項において「周辺地域」という。）に存する賃貸住宅に係るものを選択することができる。

3　近傍同種家賃の算定に当たっては、近隣地域、類似地域又は周辺地域内における**地域要因がそれぞれの地域における家賃の水準に作用する程度及び個別的要因がそれぞれの家賃の形成に作用する程度を判定**しなければならない。

4　近傍同種家賃は、前項の手続の結果に基づき、**地域要因を考慮し、かつ、相互に比較を行った上、対象住宅及び各事例住宅のそれぞれの個別的要因についての比較を行い、その比較の結果に従い、各事例住宅の家賃から求められたそれぞれの額を相互に比較考量**することにより求めなければならない。

5　前項の場合において、**事例住宅の家賃が特殊な事情による影響を受けていると認められるときは、適正な補正**を行わなければならない。

6　第４項の場合において、事例住宅の家賃に係る賃貸借の時点が近傍同種家賃の算定の時点と異なり、その間に**家賃の変動があると認められるときは、当該事例住宅の家賃を近傍同種家賃の算定の時点における家賃に修正**しなければならない。

【参考③】 都市基盤整備公団法案に対する附帯決議（家賃制度関連）

平11.5.14　衆議院建設委員会

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

三　新公団は、**賃貸住宅の家賃の設定及び変更に当たっては、居住者にとって過大な負担とならないよう十分な配慮に努めること。特に、低所得の高齢者等に対する家賃の減免や建替えに伴う急激な家賃の上昇の抑制については、十分に配慮すること**。

平11.6.8　参議院国土・環境委員会

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

三　新公団は、**賃貸住宅の家賃の設定及び変更に当たっては、居住者にとって過大な負担とならないよう十分な配慮に努めること。特に、低所得の高齢者等に対する家賃の減免や建替えに伴う急激な家賃の上昇の抑制については、居住者が安心して住み続けることができるよう十分に配慮すること**。

【参考④】 独立行政法人都市再生機構法案に対する附帯決議（家賃制度関連）

平15.5.14　衆議院国土交通委員会

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

四　機構は、**賃貸住宅の家賃の設定及び変更に当たっては、居住者にとって過大な負担とならないよう家賃制度や家賃改定ルールに対する十分な配慮に努めること。特に、低所得の高齢者等に対する家賃の減免や建替えに伴う急激な家賃の上昇の抑制については、居住者が安心して住み続けることが出来るよう十分に配慮すること**。

平15.6.12　参議院国土交通委員会

都市再生機構は、自主的、自律的な運営を行う独立行政法人として、所期の成果を挙げるためには、業務運営の効率化と財務内容の改善を図るとともに、中期目標に基づく中期計画の適正かつ確実な実施を図るべきである。

以上のような観点に立って、政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

七　機構は、都市基盤整備公団から承継する賃貸住宅について、居住者との信頼関係を尊重し、居住者の居住の安定を図り、住宅や利便施設等の適切な維持管理を行うとともに、**家賃が低所得の高齢者等の居住者に対して過大な負担とならないよう配慮すること**。

【参考⑤】 民間事業者における立退料について

1 立退料について

建物賃貸借契約の終了に際して、賃貸人から賃借人に対して、借家人が建物を明け渡す際に被る損失（移転による不利益）を補償するためになされる金銭給付であり、以下の項目が挙げられる。

（1）引越料及び関連する雑費（住民登録、移転通知等）
（2）新規に賃借する家屋の獲得に要する経費の補償（移転先の権利金、敷金、仲介手数料）
（3）新規賃借家賃差額の補償
（4）借家権に対する補償

2 立退料の額について

当事者間で算定・合意される立退料は、当事者双方が個々の具体的な事情を考慮して算定した上、その算定した金額が合理的な金額であるとして合意に至るものであり、個別交渉の中で決定するという性質から、金額が開示されていない。

また、算定にあたっては、客観的（数量的）な基準もなく、判例においても、「裁判所がその裁量によって自由に決定しうる性質のもの」と示されている。

「（立退料の額の決定は、）賃貸借契約の成立の時期および内容、その後における建物の利用関係、解約申入れ当時における双方の事情を総合比較考量して裁判所がその裁量によって自由に決定しうる性質のもの。」

（参考）東京高裁昭和50年4月22日　事件番号昭49（ツ）58号から抜粋

【参考⑤】 民間事業者における立退料について

３ 判例で示されている立退料について

立退理由が、老朽化した建物を取り壊し、新規建物を建設する事例を抽出。

事例１ S57.7.19大阪地裁
賃貸借契約の概要：木造2階建の連戸建住宅に76歳の高齢女性が居住
⇒ 判決での立退料認定額 560万円 （賃貸人からの申出額は360万）
当初は上記金額でも、明け渡しを否認。調停でも金額の多寡で賃借人が明渡を認める意思を示した事情を考慮。

事例２ H2.1.19 東京地裁
賃貸借契約の概要：2階建共同アパートの1室13㎡に単身居住
⇒ 判決での立退料認定額 700万円 （賃貸人からの申出額は358万）
オーナーチェンジをしたばかりの賃貸人と賃借人の事情を考慮の上認定。

事例３ H12.3.23 東京高裁
賃貸借契約の概要：木造共同住宅に82歳の高齢単身者（身障者3級）が居住
⇒ 判決での立退料認定額 200万円
昭和63年から家賃の据え置く等の措置を考慮して上記の額を認定

事例４ S55.6.30 東京地裁
賃貸借契約の概要：木造住宅に6人家族が居住
⇒ 判決では明渡を認定せず （賃貸人からの申出額はなし）
建物が朽廃し、大規模修繕では効果が無いと認定するも、あと5年間住宅としての使用が出来ることと、賃借人の住宅の窮状を考慮

【参考⑥】ＵＲ賃貸住宅入居者募集業務に係る市場化テストの実施について

「公共サービス改革基本方針」（平25.6閣議決定）

対象業務

■ UR賃貸住宅の契約締結窓口である「UR営業センター」におけるすべての業務
具体的には、住宅相談、予約受付、入居資格確認、契約内容等の説明、契約締結事務など

■ UR営業センターに近接するエリア内の団地の「現地案内所」における現地案内業務
具体的には、住宅の下見案内、周辺環境等に関する情報提供、予約受付業務など

対象センター等

■ 全国に23か所存する「UR営業センター」のうち、次の4営業センターにおいて市場化テストを実施

① UR錦糸町営業センター　（所在地：東京都墨田区）
② UR町田営業センター　（所在地：東京都町田市）
③ UR所沢営業センター 及び新所沢現地案内所　（所在地：埼玉県所沢市）
④ UR天王寺営業センター　（所在地：大阪市天王寺区）

入札・契約等

■ 入札方法：民間競争入札
■ 契約期間：平成24年7月～平成27年6月※（3か年）

※市場化テストによる第2クール目。第1クールは平21.7～平24.6。

■ **市場化テストによらない他の全ての営業センター業務、現地案内所業務等についても、一般競争入札（総合評価方式）により競争化実施済。（平成22年度競争実施。契約期間：平23.4～平26.6。）。**