

# UR賃貸住宅の家賃制度について

---

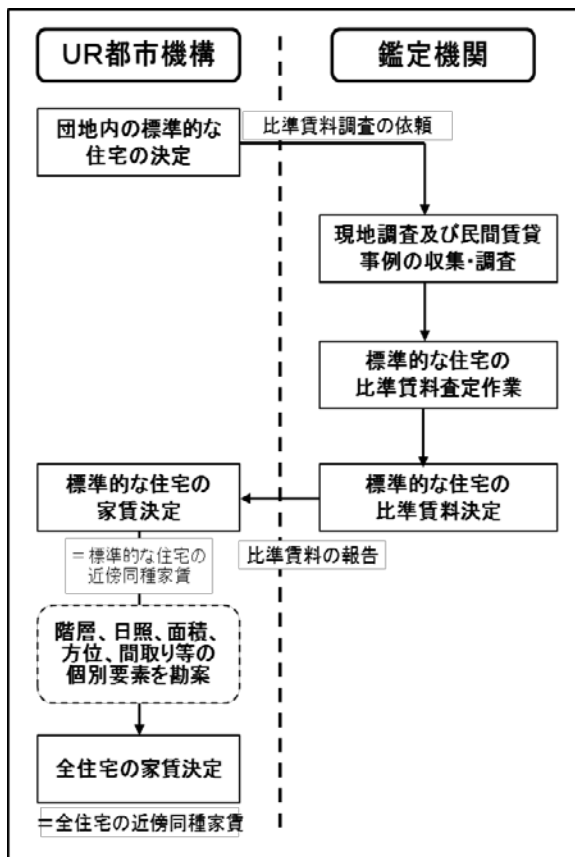
平成25年11月6日  
独立行政法人都市再生機構

# 募集家賃の設定①

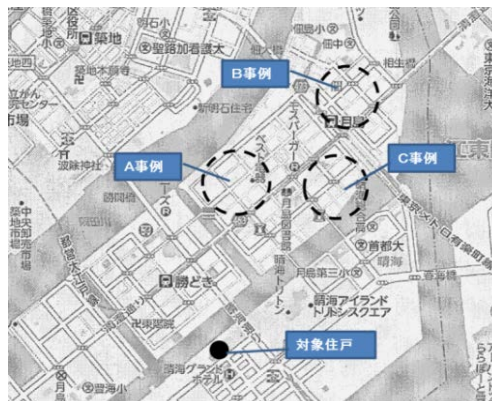
- ・団地内の標準的な住宅（標準住宅※）について、鑑定機関が民間賃貸住宅の事例との比較考量により家賃（比準賃料）を査定  
 ※ 型式・規模別に複数戸選定
- ・機構が、**標準住宅の比準賃料を基準**に、階層・面積等の個別要素を勘案して団地内の各住宅の家賃を算定

## 募集家賃の設定事例①

### <募集家賃設定のフロー図>



### <鑑定機関による比準賃料調査（抜粋）>



#### 【対象住戸の概要】

(所在地)  
中央区晴海3丁目

(交通)  
都営地下鉄「勝どき」駅  
南東方向へ約600m

(築年数)  
約1年

(専有面積)  
60.36㎡

|         | A事例  | B事例  | C事例   |
|---------|--|--|---|
| 賃貸時点    | 平成22年7月  | 平成22年1月  | 平成22年4月   |
| 賃貸事例の概要 | 所在：月島3丁目 都営地下鉄「勝どき」駅から約300m<br>築後：約7年<br>専有：61.79㎡ | 所在：佃2丁目 東京メトロ「月島」駅から約250m<br>築後：約8年<br>専有：61.02㎡ | 所在：月島2丁目 東京メトロ「月島」駅から約200m<br>築後：約1年<br>専有：56.73㎡ |
| 実際支払賃料  | 2,800円/㎡   | 2,688円/㎡   | 3,067円/㎡  |
| 実際実質賃料  | 2,868円/㎡   | 2,688円/㎡   | 3,144円/㎡  |
| 格差補正    | 100/89   | 100/84   | 100/101   |
| 比準賃料    | 3,222円/㎡   | 3,273円/㎡   | 3,113円/㎡  |

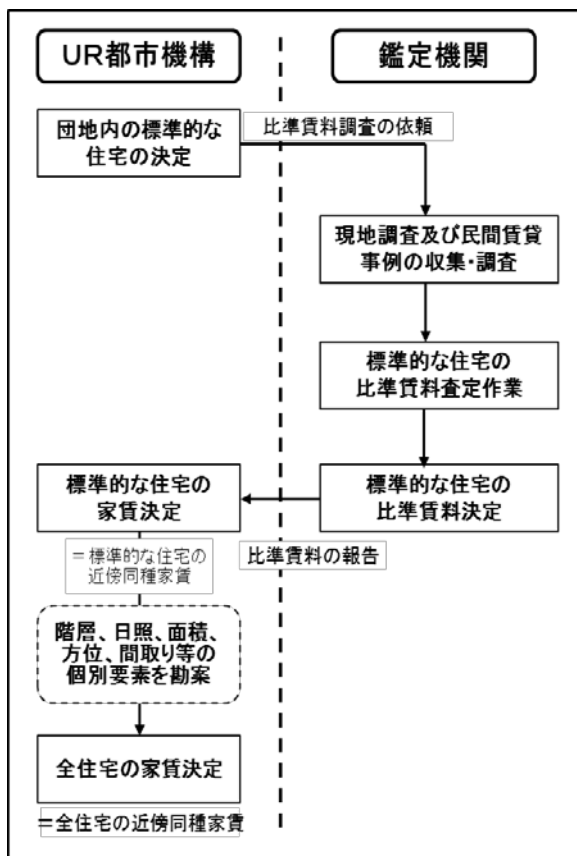
| 比準賃料(査定結果) | 実質賃料 | 188,900円 | 3,130円/㎡ |
|------------|------|----------|----------|
|            | 支払賃料 | 188,000円 | 3,115円/㎡ |

# 募集家賃の設定②

- ・団地内の標準的な住宅（標準住宅※）について、鑑定機関が民間賃貸住宅の事例との比較考量により家賃（比準賃料）を査定  
 ※ 型式・規模別に複数戸選定
- ・機構が、**標準住宅の比準賃料を基準**に、階層・面積等の個別要素を勘案して団地内の各住宅の家賃を算定

## 募集家賃の設定事例②

＜募集家賃設定のフロー図＞



＜鑑定機関による比準賃料調査（抜粋）＞



【対象住戸の概要】

(所在地)  
福生市南田園3丁目

(交通)  
JR「熊川」駅  
南西方向へ約500m

(築年数)  
約39年

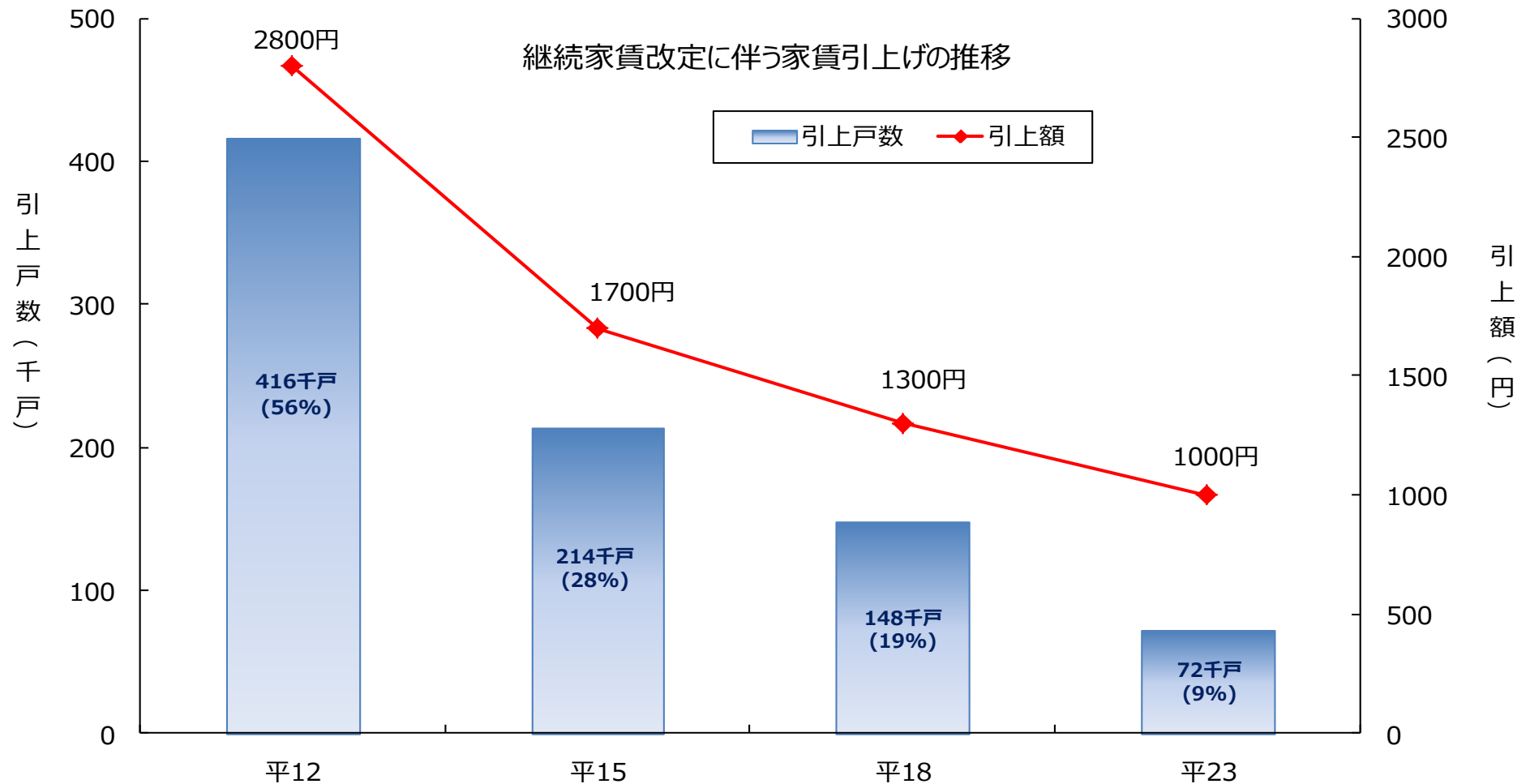
(専有面積)  
38.94㎡

|         | A事例   | B事例  | C事例  |
|---------|---|--|--|
| 賃貸時点    | 平成24年3月   | 平成23年12月   | 平成24年8月  |
| 賃貸事例の概要 | 所在：大字熊川 J R「熊川」駅から約300m<br>築後：約26年<br>専有：44.55㎡ | 所在：南田園1丁目 JR「熊川」駅から約900m<br>築後：約25年<br>専有：38.61㎡ | 所在：加美平2丁目 JR「福生」駅から約850m<br>築後：約23年<br>専有：41.88㎡ |
| 実際支払賃料  | 1,459円/㎡  | 1,502円/㎡   | 1,385円/㎡   |
| 実際実質賃料  | 1,495円/㎡  | 1,505円/㎡   | 1,431円/㎡   |
| 格差補正    | 100/107   | 100/105  | 100/111  |
| 比準賃料    | 1,397円/㎡  | 1,433円/㎡   | 1,289円/㎡   |

| 比準賃料(査定結果) | 実質賃料 | 52,100円 | 1,338円/㎡ |
|------------|------|---------|----------|
|            | 支払賃料 | 51,800円 | 1,330円/㎡ |

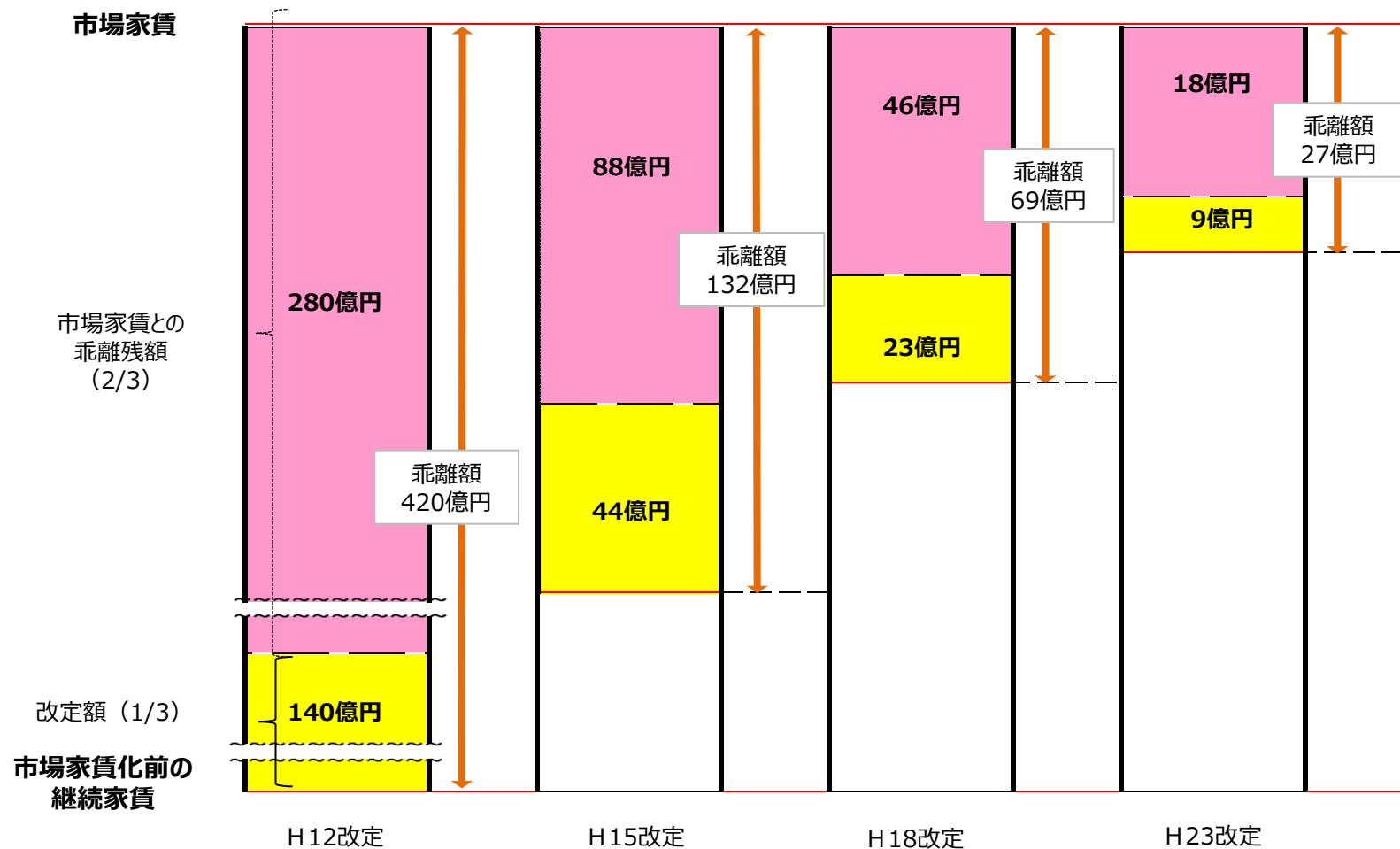
# 継続家賃改定における家賃引上げの推移

- これまで継続家賃改定を平成12年度、平成15年度、平成18年度及び平成23年度の4回実施
- **改定戸数、改定額とも改定実施毎に縮小**



# 継続家賃改定における格差是正の状況

- 市場家賃に移行時点で、機構全体で市場家賃と継続家賃には約420億円/年の乖離あり
- これまで計4回の継続家賃改定を実施したものの、**未だ機構全体で18億円/年の乖離が残る**



※ 乖離金額及び改定金額は、機構全体の年間合計