

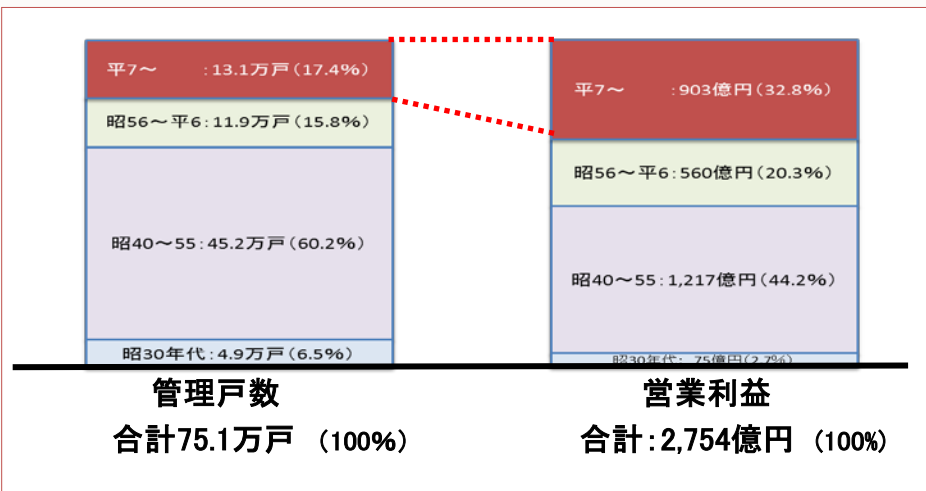
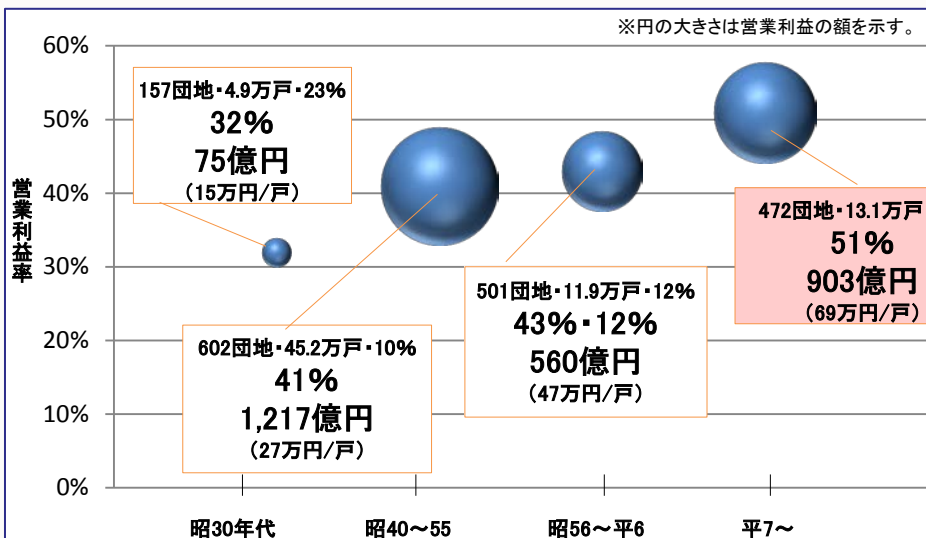
UR賃貸住宅の状況について

平成25年11月6日
独立行政法人都市再生機構

1 UR賃貸住宅の損益状況

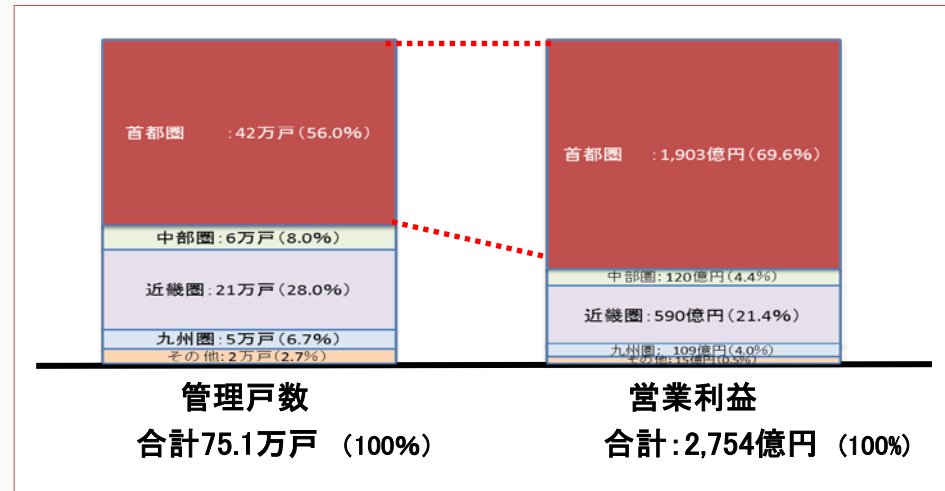
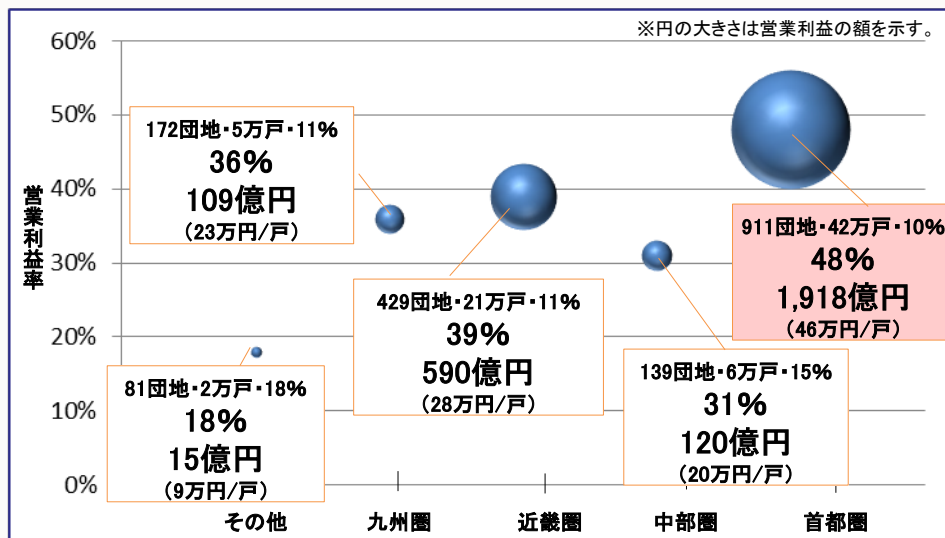
管理開始年代別損益状況

「平成7年以降」の団地が収益の1/3を稼ぎ出すなど、築浅・高額家賃帯の団地がストック全体の収益力を支えている構造。



地域別損益状況

首都圏の団地は、全体の約7割の営業利益を稼ぐとともに、営業利益率も高い



【凡例】
 団地数・管理戸数・空家率
営業利益率
営業損益計
 (営業損益/戸)

UR賃貸住宅全体
 1,732団地 75.1万戸・11%
44%
2,754億円
 (37万円/戸)

【地域の定義】
 「首都圏」=東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県
 「中部圏」=愛知県、静岡県、岐阜県、三重県
 「近畿圏」=大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県
 「九州圏」=福岡県、長崎県、熊本県、宮崎県、鹿児島県
 「その他」=上記のいずれにも属さない地域

2 UR賃貸住宅の構成（イメージ）

昭和30年～	昭和40年～ 昭和50年代前半	昭和55年～ 平成6年	平成7年～
--------	--------------------	----------------	-------

◆都心高額団地については、更なる収益の拡大を図る。
UR賃貸全体の公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能強化、
地方公共団体との連携による地域の住宅政策課題への適確な対応、
高齢社会に対応した福祉拠点としてのストックの再生等に取り組むとともに、
機構全体の経営改善に寄与する。

都心高額団地

都心好立地（湾岸エリア等）
の超高層タワー等
団地規模：概ね500戸
・例：恵比寿ビュータワー



15万円


10万円

家賃水準

5万円

小規模市街地住宅

既成市街地の借地方式による団地
団地規模：概ね十数戸～数百戸程度



面開発大規模団地


既成市街地の大規模中高層団地
団地規模：1,000～8,000戸
・例：みさと

都心近郊の駅から徒歩圏
・例：大島四丁目

メインストックとニューストックの中間に位置する団地

「高遠狭から都心回帰」の過程で形成された団地群。

団地規模：概ね1000戸
・例：光が丘パークタウン大通り南



建替団地

建替えられた高層団地
団地規模：500～1500戸
・例：多摩平の森



郊外小規模団地

郊外ニュータウン内に立地
団地規模：概ね200戸



大規模中層団地

遠隔地等に存する郊外団地
団地規模：1,000～6,000戸
・例：湖北台




◆金利変動リスクを見据え、資産圧縮に努める。

※管理開始年代別、家賃帯別に団地の特性を踏まえ作成したイメージ。

事例① 平成6年度管理開始・都心高額物件 「恵比寿ビュータワー」

事例② 平成13年度管理開始・建替団地 「多摩平の森」

事例③ 昭和58年度管理開始団地 「光が丘パークタウン大通り南」

事例④ 昭和48年度管理開始・大規模中高層団地 「みさと」

事例⑤ 昭和43年度管理開始・都心近郊団地 「大島四丁目」

事例⑥ 昭和45年度管理開始・大規模中層団地 「湖北台」

4 UR賃貸住宅事例の立地



事例① 平成6年度管理開始・都心高額物件

団地概要

団地名 恵比寿ビュータワー

- 飲料工場跡地再開発に伴い建設したタワーマンション
- 高額家賃物件は重要な収益源のひとつ

○管理開始	平成6年度	(平成24年度末)
○所在地	東京都目黒区三田	(JR山手線・東京地下鉄日比谷線「恵比寿」駅徒歩9分)
○管理戸数	520戸 (1棟)	
○月額家賃	14.5万円～32.4万円	(平均家賃22.2万円)
○月額共益費	6,000円	
○住戸床面積	40～73㎡	(平均61.6㎡)



事例② 平成13年度管理開始・建替団地

団地概要

団地名 多摩平の森

- 都心から40km圏の郊外エリアにあり、昭和30年代団地の戸数を削減しつつ、建て替えた団地
- 建替後の余剰地を福祉施設、商業施設や民間分譲住宅等の用地として譲渡・賃貸し、地域の活性化に寄与するとともに団地の付加価値を向上

○管理開始	平成13年度 (昭和30年代団地の建替)	(平成24年度末)
○所在地	東京都日野市多摩平	(JR中央線「豊田」駅徒歩14分)
○管理戸数	1,528戸 (30棟)	(建替前2,792戸)
○月額家賃	6.6万円～15.5万円	(平均家賃10.5万円)
○月額共益費	4,600円	
○住戸床面積	36～85㎡	(平均66.2㎡)



事例③ 昭和58年度管理開始団地

団地概要

団地名 光が丘パークタウン 大通り南

- 米軍家族宿舎跡地に建設された昭和58年度に管理開始の団地
- 現状のストックを活用し、適切な改修を行っていくことにより収益の維持・向上を目指す

(平成24年度末)

○管理開始	昭和58年度
○所在地	東京都練馬区光が丘（都営地下鉄大江戸線「光が丘」駅徒歩8分）
○管理戸数	1,258戸（13棟）
○月額家賃	7.8万円～17.3万円（平均家賃12.2万円）
○月額共益費	3,100円～5,000円
○住戸床面積	34～77㎡（平均64.4㎡）



事例④ 昭和48年度管理開始・大規模中高層団地

団地概要

団地名 みさと

- 都心から約20km圏の大規模団地（全国のUR団地の中で戸数規模が第2位）
- つくばエクスプレスの開業により都心への利便性が向上し、新三郷駅前開発が進むなどのアドバンテージを活かしつつ、バリューアップを図るエリアと、投資を抑制し維持するエリアとを区別し、ストック活用団地として収益の向上に取り組む

(平成24年度末)

○管理開始	昭和48年度
○所在地	埼玉県三郷市彦成（JR武蔵野線「新三郷」駅徒歩5分）
○管理戸数	6,722戸（157棟）
○月額家賃	3.3万円～9.5万円（平均家賃5.3万円）
○月額共益費	2,100円
○住戸床面積	31～109㎡（平均48.8㎡）



事例⑤ 昭和43年度管理開始・都心近郊団地

団地概要

団地名 大島四丁目

- 23区内で好立地(駅近)の高層大規模団地であり、昭和43年に管理開始されたメインストック団地
- 現状のストックを活用し、高い営業利益率や駅前立地のアドバンテージを活かし、リニューアル等の適切な投資を行いつつ、収益の維持・向上を目指す

(平成24年度末)

○管理開始	昭和43年度
○所在地	東京都江東区大島 (都営新宿線「西大島」駅徒歩3分)
○管理戸数	2,514戸 (7棟)
○月額家賃	7.8万円～10.9万円 (平均家賃8.5万円)
○月額共益費	3,200円
○住戸床面積	37～54㎡ (平均45.2㎡)



事例⑥ 昭和45年度管理開始・大規模中層団地

団地概要

団地名 湖北台

- 都心から約40km圏の中層・階段室型の大規模団地で、低廉な家賃水準
- 低所得高齢者世帯等への居住の安定に配慮しつつ、今後の人口減少に備え、団地の集約化を予定

(平成24年度末)

○管理開始	昭和45年度
○所在地	千葉県我孫子市湖北台 (JR成田線「湖北」駅徒歩10分)
○管理戸数	2,421戸 (89棟)
○月額家賃	3.2万円～7.4万円 (平均家賃3.8万円)
○月額共益費	2,230円
○住戸床面積	40～95㎡ (平均46.6㎡)

