

UR賃貸住宅の継続家賃の改定 (引上げ)のお知らせ

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

平素より当機構の業務にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

このたび、お客様がお住まいのUR賃貸住宅の家賃（以下「継続家賃」といいます。）を改定させていただくこととなりました。

つきましては、その概要について、次のとおりお知らせいたしますので、ご理解の程よろしくお願いいたします。

Ⅰ 継続家賃の改定とは

- (1) UR賃貸住宅の家賃は、独立行政法人都市再生機構法におきまして、近傍同種の住宅の家賃（以下「近傍同種家賃」といいます。）を基準として決定することとされています。

継続家賃の改定は、近傍同種家賃の変動等によって、近傍同種家賃と継続家賃との間に一定以上の乖離が生じた際に行います。

- (2) 近傍同種家賃の算定については、不動産鑑定機関が賃貸事例比較法*によって算定した「比準賃料」を基準としております。

* 賃貸事例比較法

不動産鑑定賃料を求める不動産鑑定評価手法の一つ。まず多数の民間賃貸住宅事例を収集し、その中から適切な住宅の選択を行い、選択した住宅と鑑定賃料を求める対象住宅との構造の違い、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対象住宅の賃料を求める方法。これにより求められた賃料を「比準賃料」といいます。

- (3) 継続家賃の改定期間や改定後の継続家賃（以下「改定後家賃」といいます。）の算定等については、「継続家賃改定ルール」*に基づいて行います。

* 継続家賃改定ルール

居住者の代表を含む学識経験者等をメンバーとする、経営基本問題懇談会家賃部会において、家賃改定によって過大な負担とならないように、皆様の居住の安定に配慮してとりまとめられたルールです。P.12 に全文を掲載しています。

- (4) なお、継続家賃が引上げとなる世帯のうち、低所得の高齢者世帯や子育て世帯等については、改定後の支払家賃の額を原則として改定前と同額とする特別措置を設けています。（特別措置の詳細は P.7 以降をご覧ください）

2 継続家賃改定の実施について

(1) 改定により引上げとなる住宅

- ・ 各住宅の契約更新日において、
- ・ 改定前の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%)を超えた乖離のある住宅が、継続家賃改定により引上げとなる住宅です。

ただし、(2)の家賃改定日において次の(イ)または(ロ)のいずれかに当てはまる住宅については、家賃改定を行いません。

- (イ) 管理開始年度(新築後、賃貸住宅としての使用が開始された日)の翌年度から起算して2年に満たない住宅
- (ロ) 直近の継続家賃の変更日(入居したときから継続家賃を変更していない場合は入居開始可能日)から起算して2年に満たない住宅

また、(2)の家賃改定日において、次のいずれかに該当する住宅については、移転期限の日まで(建物譲渡の説明会を開催した住宅については、引渡日まで)家賃改定を猶予し、一時使用賃貸借契約を締結した住宅については、家賃改定を行いません。

- ・ 建替事業を実施している住宅
 - ・ 団地再生事業における計画概要説明会において、事業区域とされた住宅
 - ・ 建物譲渡の事前説明会を開催した住宅
 - ・ 耐震性を理由とした住棟の除却等を行うための説明会を開催した住宅
 - ・ 借地方式の市街地住宅で、用途廃止を行うための説明会を開催した住宅
- 等

近傍同種家賃

(円)

均衡を失しない範囲
(5%)

改定後家賃と
近傍同種家賃の乖離

このパターンでは、改定後家賃は
均衡を失しない範囲に収まるため、
近傍同種家賃の変動がなければ
以降の改定は行われません。

改定前家賃と
近傍同種家賃の乖離

改定後家賃

(円)

改定前家賃

改定額の前出は
改定後家賃の算定式を
参照してください。

改定前家賃と近傍同種家賃の間に
均衡を失しない範囲を超えて
乖離が生じているため、改定の
対象となります。

(2年以上経過)

前回改定日または入居日

家賃改定日

(月日)

継続家賃の改定は、各住宅の契約更新日*の属する月の翌月 1 日（ただし、契約更新日が 1 日である場合は当月 1 日）に実施いたします。

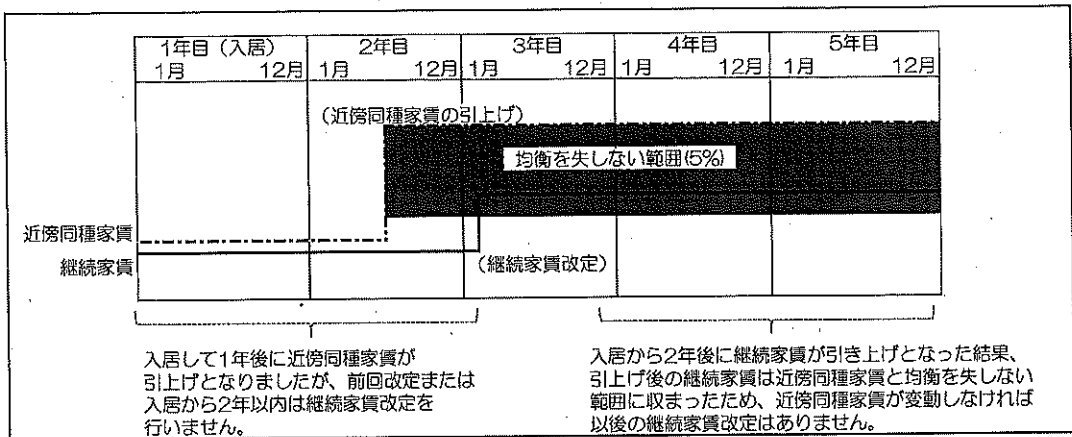
UR賃貸住宅の標準的な賃貸借契約書では、契約期間と契約の更新について、「入居開始可能日から起算して1年」かつ「同一条件で1年間更新されるものとし、更新された契約についても同様」とされています。

3

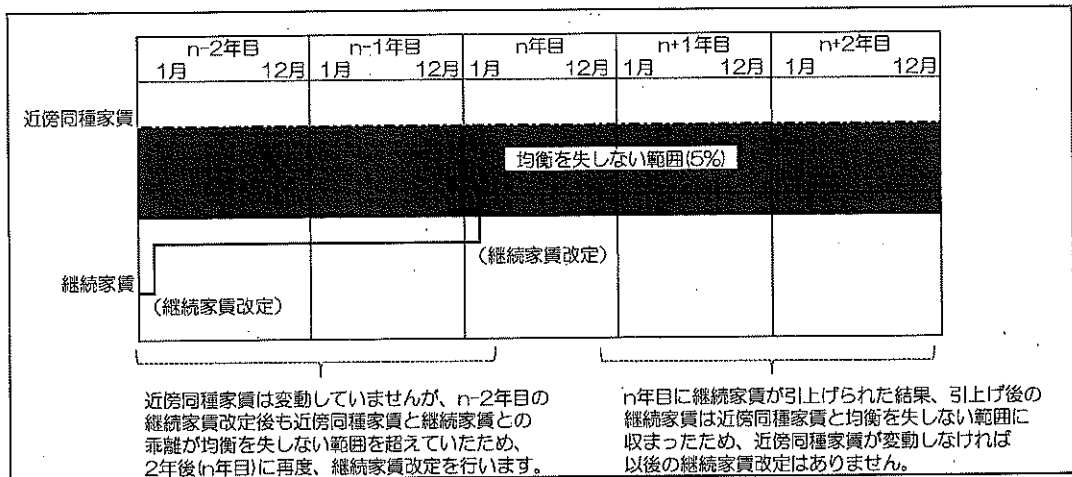
(図) 家賃改定が行われる時期

1 月に家賃改定日を迎える方の事例です。

(例 1) 入居した次の年に近傍同種家賃が引上げとなった場合



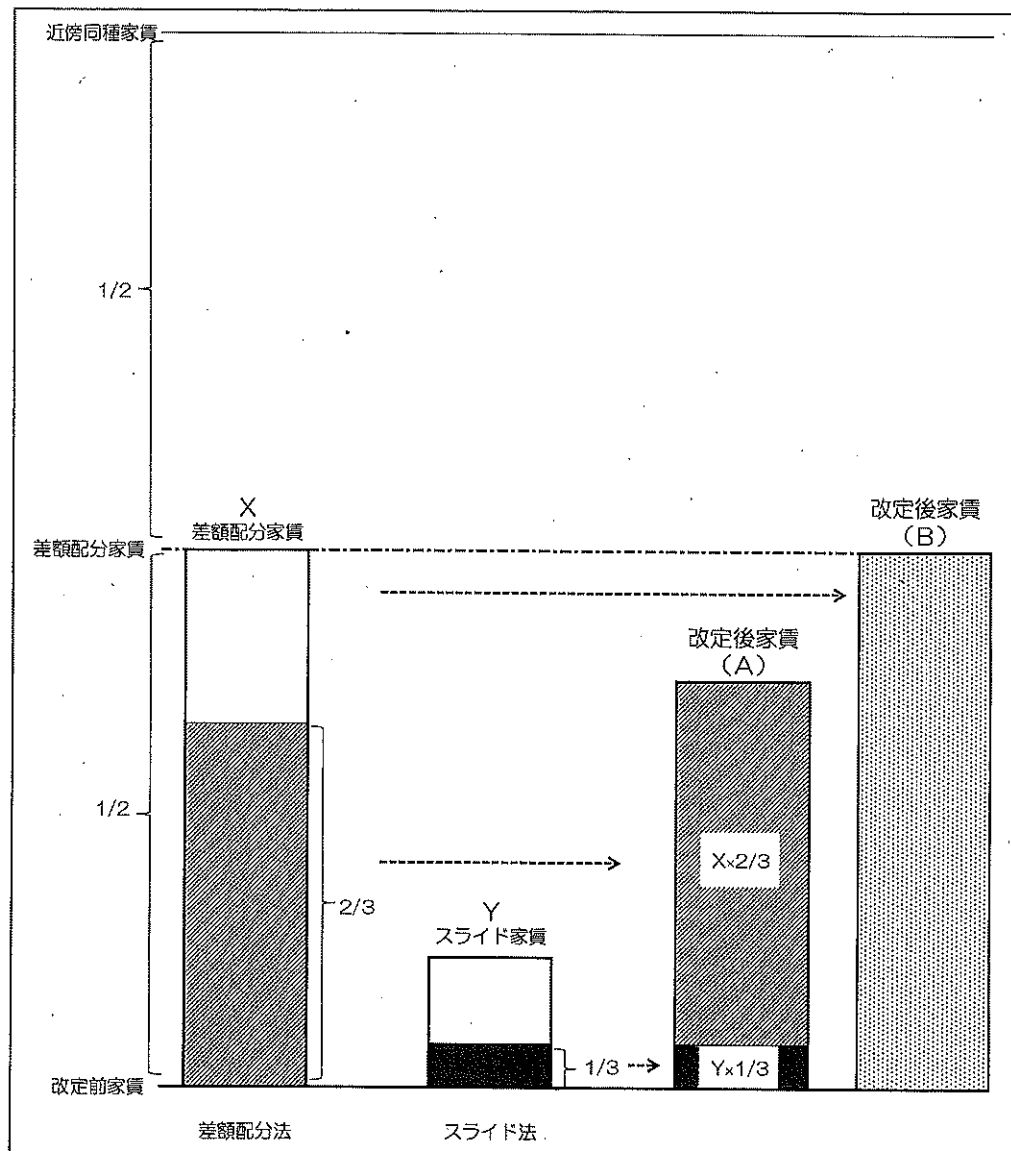
(例 2) 現在の継続家賃が近傍同種家賃と均衡を失しない範囲を超えている場合



(3) 引上げとなる住宅の改定後家賃の算定方法

改定後家賃は、直ちに近傍同種家賃まで引き上げられるのではなく、不動産鑑定評価手法の差額配分法を基本として、スライド法を併用する方法により、算定します。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とします。また、スライド法に用いる変動率は近傍同種家賃の直近改定時点（未改定の場合は契約時点）からの変動率を用います。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、スライド法は併用されません。

図) 改定後家賃算定に係る概念図



【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

(4) 敷金の取扱い

敷金は、原則として改定後家賃に応じた額へ変更することとされていますが、今回の改定においては、敷金の追加徴収を行いません。

(5) 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、平成 26 年 4 月 1 日、平成 29 年度、令和 2 年度かつ令和 5 年度の継続家賃改定の対象住戸で、改定前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は、本冊子 2 (1) (ロ) の「…2 年に満たない住宅」を「…3 年に満たない住宅」とする経過措置を講じているほか、改定額が 6,000 円を超える住宅に対しては激変緩和措置を引き続き適用します。

(図) 経過措置対象の方の家賃改定の時期の例

	n-3年目 1月 12月		n-2年目 1月 12月		n-1年目 1月 12月		n年目 1月 12月		n+1年目 1月 12月	
近傍同種家賃										
継続家賃	(継続家賃改定)						(継続家賃改定)			

経過措置の対象となる方は、近傍同種家賃と均衡を失しない範囲を超えた乖離が解消するまでの間、前回改定から次の改定までの期間を3年間とする経過措置を講じています。
 (平成26年3月31日以前からお住まいで、平成26年4月、平成29年度、令和2年度かつ令和5年度の継続家賃改定の対象で近傍同種家賃と均衡を失しない範囲を超えた乖離があった方が対象です)

(6) 特別措置旧制度の適用世帯について

平成 26 年 4 月 1 日以前から継続して後述する特別措置の適用を受けている世帯（以下「特別措置旧制度の適用世帯」といいます。）については、退去までの間、措置の適用を継続いたします。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」といいます。）を下回る世帯については、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。

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について

(1) 家賃改定に伴う特別措置とは

イ 低所得の高齢者世帯、子育て世帯、心身障がい者世帯又は生活保護世帯の方には、特に居住の安定に配慮することとして、一定要件に該当する世帯の改定後家賃の支払額を減額する措置です。(改定前家賃を下限とします。)

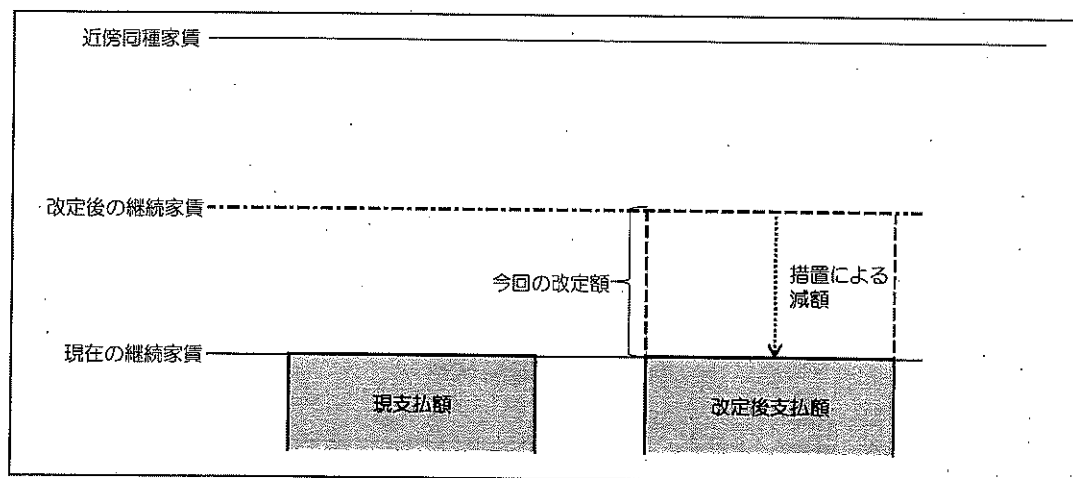
ロ 特別措置の適用を新たに受けるためには、お客様からUR都市機構に対して申請を行っていただく必要があります。UR都市機構では、いただいた申請に基づき資格を確認した上で、措置の適否を決定します。

ハ 過去の家賃改定において特別措置適用となり、現在まで継続して措置の適用を受けている方(「特別措置旧制度の適用世帯」)については、今回の改定によって新たに審査を受ける必要はなく、引き続き措置の適用を受けることが出来ます。(毎年の資格審査は従来どおり申請していただく必要があります)

ニ 制度や申請方法に関する詳細は、管理サービス事務所または最寄りの住まいセンター等でお配りしている「家賃改定特別措置 新規申請の手引き」(以下「手引き」といいます。)に記載しています。

(図) 家賃改定特別措置の減額

現在、本来の継続家賃と同額をお支払いいただいている方が、新たに特別措置の適用を受ける場合の事例(他の事例は、「手引き」を参照してください)



(2) 対象となる世帯とは

イ 特別措置の適用の対象となる世帯は、次のとおりです。

- ① 現在、特別措置の適用を受けている世帯（「特別措置旧制度の適用世帯」含む）
→ 今回の改定により新たに申請を行っていただく必要はなく、現在の措置を引き続き適用します。
- ② 現在、特別措置の適用を受けておらず、今回の改定で引上げとなる世帯
→ 家賃改定日時点において、次の A 表①及び②の全てに該当し、かつ B～E の世帯要件のいずれかに該当する世帯が、申請により新たに措置を受けることができます。

※なお、家賃改定日時点において、家賃改定特別措置以外の減額措置の適用を受けている世帯については、家賃改定特別措置の適用はできません。

【特別措置の新規適用対象となる世帯】

＜A－すべての世帯に必要な条件＞

- ① 家賃改定において家賃が引上げとなった世帯
 - ② 世帯の中で所得のある方全員の家賃改定時点における合計所得月額が25万9千円*以下の世帯
- ※ 将来、金額が変更になる場合があります。

＜B－高齢者世帯＞

主たる生計維持者(世帯の中で最も収入の多い方を指します。)の年齢が、家賃改定日時点で、満65才以上である世帯

＜C－子育て世帯＞

- ・主たる生計維持者に配偶者がおらず、現に満20歳未満の子を扶養している世帯
- ・同居する満18歳未満の子(子以外の孫・甥・姪等を含みます。)を扶養している世帯(妊娠されている場合は、子と同居しているものとみなします。)

＜D－障がい者世帯＞

- ・身体障害者手帳の交付を受け、手帳に記載されている障がいの程度が1級から4級である方を含む世帯
- ・精神障害者保健福祉手帳における1級又は2級に相当する程度の精神障がい者である方を含む世帯
- ・上記精神障がいの程度に相当する知的障がいである方を含む世帯

＜E－生活保護世帯＞

家賃改定日時点において生活保護を受給し、改定後家賃がお住まいの地域の住宅扶助の限度額を上回る世帯(住宅扶助を受給している世帯に限ります)

□ 合計所得月額の算定は次のとおりです。

① 総所得金額の確認

→市区町村長が発行する住民税課税（非課税）証明書（名称は市区町村により異なります）に記載の総所得金額を確認します。

② 世帯員全員分の総所得金額を合算

→世帯員が2名以上である場合は、世帯員全員分の総所得金額を合算します。

③ 各種控除額の合計の算出

→同居する扶養親族や障がい者の有無などにより、一定の控除を受けることが出来ます。該当する控除要件に応じて、控除額の合計を算出します。

④ 控除後の所得を算出し、月額に換算

→②で求めた世帯員全員の総所得金額から③で求めた各種控除の合計を差し引き、12か月で除した額が合計所得月額です。

（3）措置の内容とは

改定後家賃を改定前家賃まで減額*します。

* 「特別措置旧制度の適用世帯」については、改定前の支払家賃が中間水準家賃を下回る場合、中間水準家賃までの減額とし、1回の増額上限額を3,000円とします。

なお、生活保護世帯については、生活保護法により定められている住宅扶助の限度額までの減額となります。（ただし、改定前の支払家賃を下限とします。）そのため、改定後家賃が当該限度額を超える方のみ申請していただくこととなります。

（4）特別措置を受けるためには

新たに特別措置の適用を受けるためには、お客様からUR都市機構に対して申請を行っていただく必要があります。UR都市機構では、いただいた申請に基づき資格を確認した上で、措置の適否を決定します。

なお、この申請手続きについては、次年度以降も毎年行っていただくこととなります。

また、現在特別措置の適用を受けている世帯については、今回新たに家賃改定特別措置の申請を行っていただく必要はありません。

(特別措置を受けるために申請が必要となる世帯)

状況	今回の改定による申請	備考
新たに措置の適用を希望する世帯	今回、新たに申請していただく必要があります。	管理サービス事務所、住まいセンター等の窓口で書類を受け取ってください。
現在、家賃改定特別措置の適用を受けている世帯	新規申請は必要ありません。引き続き現行の措置を適用します。	改定通知文に、措置適用後の支払家賃額の通知を同封しています。
(参考) 家賃改定日時点において家賃改定特別措置以外の減額措置の適用を受けている世帯	今回、家賃改定特別措置の適用はできません。	引き続き家賃改定特別措置以外の減額措置が適用となる場合には、改定通知文に、措置適用後の支払家賃額の通知を同封しています。

イ 新たに適用を希望する世帯の、新規申請受付期間

家賃改定通知文に記載の家賃改定日の前月1日まで(書類必着)

※必ず受付期間内に申請をお願いいたします。やむを得ない事情により上記期日までに申請できない場合は、ご相談ください。

ロ 申請書類の受取

各団地の管理サービス事務所または最寄りの住まいセンター等にて、「家賃改定特別措置 新規申請の手引き」及び申請書を受け取ってください。

ハ 申請書類一式の提出

「手引き」に記載されている必要書類(住民票、課税証明書等)をご用意いただいた上、申請書に必要事項を記入し、各団地の管理サービス事務所または最寄りの住まいセンター等へ書類一式を提出して下さい。

二 審査結果の通知

申請を受けて、所得要件や世帯要件に合致するかURが審査をし、審査結果を別途通知します。

(別記1)

「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。

(別記2)

「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。

以 上

※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、収入分位 50%以下の低所得世帯を対象としています。

【お問い合わせ窓口のご案内】

家賃改定

●東日本賃貸住宅本部

〒163-1382 東京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿アイランドタワー16 階

住宅経営部 経営管理課 電話番号 03-5323-2610（直通）

受付時間 午前9時30分～午後5時30分 ※12時～13時は除く

（土曜・日曜・祝日・年末年始は休業）

特別措置

団地管理サービス事務所または最寄りの住まいセンターにお問い合わせください。

団地管理サービス事務所の営業時間は団地により異なりますので、以下に記載する最寄りの住まいセンターまでお問い合わせください。（一部の窓口は営業時間が異なります）

●東京東住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒130-0022 東京都墨田区江東橋 4-26-5 東京トラフィック錦糸町ビル本館7階

電話番号 03-5600-0811（代表）

●北多摩住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒190-0012 東京都立川市曙町 2-34-7 ファーレイーストビル 10 階

電話番号 042-521-1341（代表）

●東京北住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒170-0013 東京都豊島区東池袋 1-10-1 住友池袋駅前ビル7階

電話番号 03-5954-4611（代表）

●南多摩住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒206-0025 東京都多摩市永山 1-5 ヘルプ永山6階

電話番号 042-373-1711（代表）

●東京南住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒105-0014 東京都港区芝 1-7-17 住友不動産芝ビル3号館1階

電話番号 03-5427-5960（代表）

●城北住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒110-0015 東京都台東区東上野 5-2-5 下谷ビル4階

電話番号 03-3842-4611（代表）

【お問い合わせ・ご相談窓口のご案内】

特別措置

●北海道住まいセンター お客様相談課（特別措置担当）

〒060-0003 北海道札幌市中央区北三条西 3-1 札幌北三条ビル2階

電話番号 011-261-9277（代表）

●宮城県住宅供給公社 賃貸管理グループ（特別措置担当）

〒980-0011 宮城県仙台市青葉区上杉 1-1-20

電話番号 022-261-6164（代表）

●千葉住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒261-7110 千葉県千葉市美浜区中瀬 2-6-1 WBGマリブイースト 10階

電話番号 043-311-1212（代表）

●千葉西住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒274-0825 千葉県船橋市前原西 2-12-7 津田沼第一生命ビル 3階

電話番号 047-474-1191（代表）

●千葉北住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒277-0005 千葉県柏市柏 4-8-1 柏東口金子ビル 5階

電話番号 04-7197-5700（代表）

●千葉北住まいセンター 茨城分室（特別措置担当）

〒305-0032 茨城県つくば市竹園 1-12-2 第3・ISSEIビル 2階

電話番号 029-853-1365（代表）

●横浜住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒221-0056 神奈川県横浜市神奈川区金港町 1-4 横浜イーストスクエア 8階

電話番号 045-872-1131（代表）

●神奈川西住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒251-0052 神奈川県藤沢市藤沢 4-6-2 日本生命藤沢駅前ビル 9階

電話番号 0466-26-3110（代表）

【お問い合わせ・ご相談窓口のご案内】

特別措置

- 横浜南住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒234-0054 神奈川県横浜市港南区港南台3-3-1 港南台214ビル5階

電話番号 045-835-0061（代表）

- 東埼玉住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒340-0041 埼玉県草加市松原1-1-6 ハーモネスタワー松原A棟3階

電話番号 048-941-5311（代表）

- 浦和住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒336-0027 埼玉県さいたま市南区沼影1-10-1 ラムザタワーA棟5階

電話番号 048-711-7150（代表）

- 西埼玉住まいセンター ウェルフェア業務課（特別措置担当）

〒356-0006 埼玉県ふじみ野市霞ヶ丘1-2-27-301 ココネ上福岡二番館3階

電話番号 049-263-2111（代表）

受付時間

- 北海道住まいセンター

午前9時15分から午後5時15分まで（日曜・祝日・年末年始は休業）

- 宮城県住宅供給公社

午前9時から午後5時15分まで（土曜・日曜・祝日・年末年始は休業）

- 上記以外の住まいセンター

午前9時30分から午後5時30分まで（日曜・祝日・年末年始は休業）

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構