

公社一般賃貸住宅の家賃改定について

当社では、一般賃貸住宅の家賃改定について、地方住宅供給公社法施行規則に基づき、平成16年2月に「公社一般賃貸住宅の募集家賃の設定及び継続家賃の改定に係る実施方針」を定め、平成16年4月1日から実施しています。

皆様がお住まいの住戸の家賃改定も、この実施方針により行いますので、以下において、その内容をご説明いたします。

- ・「募集家賃」とは、空家となった住戸に新たに入居される方の家賃をいいます。
 - ・「継続家賃」とは、現在お住まいの方の家賃をいいます。
- なお、家賃改定後の家賃は、「改定後継続家賃」といいます。

家賃改定の目的

- 1 近傍同種の住宅の家賃との均衡の確保
立地条件等の利便性を適切に反映させ、近傍同種の住宅の家賃との均衡を確保すること
- 2 住宅ストックの有効活用
地域の需要動向に即した家賃とすることにより、空家の発生を抑制し、住宅ストックの有効活用を図ること

現在当社が管理している約71,000戸の一般賃貸住宅の家賃が市場の家賃より高いと空家が多くなり、住宅を有効に活用することができなくなります。また、一般賃貸住宅の家賃が市場の家賃より低い場合は、民間の住宅にお住まいの都民との間でアンバランスな状態となってしまいます。

このことから、一般賃貸住宅の家賃は、市場の家賃と均衡を図る必要があります。

家賃改定においては、市場の家賃とのバランスを図る目的から、住戸により家賃の「引き上げ」、「引き下げ」もしくは「据え置き」を行います。

家賃改定の基本方針

- ・募集家賃は、地方住宅供給公社法施行規則に基づき、立地条件等の利便性や地域の需要動向等を適切に反映させることを基本に、毎年4月1日に設定します。
- ・継続家賃は、地方住宅供給公社法施行規則に基づくとともに、激変緩和措置及び高齢低所得者世帯等に対する家賃特別減額措置等により、居住の継続に配慮して、3年毎に改定します。

参考

【地方住宅供給公社法施行規則】
（賃貸住宅の家賃）

第16条 賃貸住宅を新たに賃借する者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう、地方公社が定める。

2 地方公社は、賃貸住宅の家賃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、変更前の家賃、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めるものとする。この場合において、変更後の家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上回らないように定めるものとする。

- ・公社では、一般賃貸住宅の家賃が近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないようにするために、不動産鑑定士による市場家賃調査を行います。
市場家賃調査とは、調査対象となる一般賃貸住宅と近傍の賃貸事例とを比較し、規模・経年・交通便利性、住宅の方位や設備等の個別的要因について評価し、客観的かつ合理的に調査対象となる一般賃貸住宅の家賃を算出することです。この算出された家賃のことを、「市場家賃調査結果」といい、この市場家賃調査結果を基に家賃を設定することによって、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないようにしています。

家賃改定の具体的算定方法

募集家賃の設定 [空き家となった住宅に新たに入居される方の家賃]

- 1 募集家賃の考え方
募集家賃の算出は市場家賃調査結果を基に、空家状況等を勘案して設定します。
- 2 募集家賃の算出方法（一般賃貸住宅のグループ分け）
 - 【A】…市場家賃調査結果が現行募集家賃より低い住宅
→現行募集家賃を市場家賃調査結果まで引き下げます。
 - 【B】…市場家賃調査結果が現行募集家賃より高く、空家が比較的少ない住宅
→現行募集家賃を市場家賃調査結果まで引き上げます。
ただし、募集家賃の激変、空家の増加等を総合的に勘案し、引き上げ額を調整することができることとします。
 - 【C】…市場家賃調査結果が現行募集家賃より高く、空家が比較的多い住宅
→現行募集家賃を据え置きます。

継続家賃の改定 [現在お住まいの方の家賃]

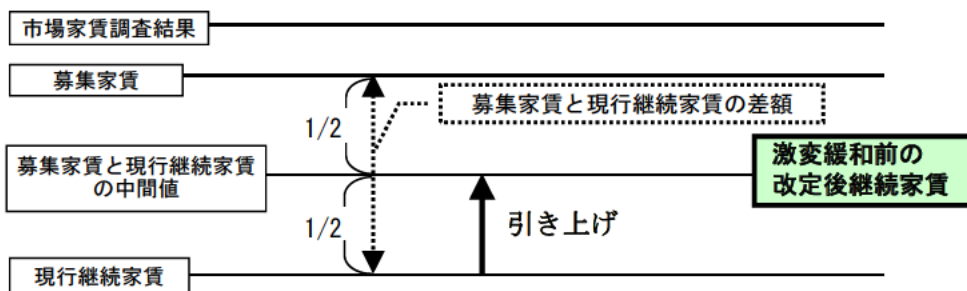
- 1 継続家賃の考え方
継続家賃を改定するにあたり、現在お住まいの皆様の居住の安定に配慮し、以下の手法で改定します。
- 2 継続家賃の改定手法

ステップ1 (現行継続家賃に配慮)

差額配分法(※)による算出 → 募集家賃と現行継続家賃の差額の1/2を現行継続家賃に加えて算出します。

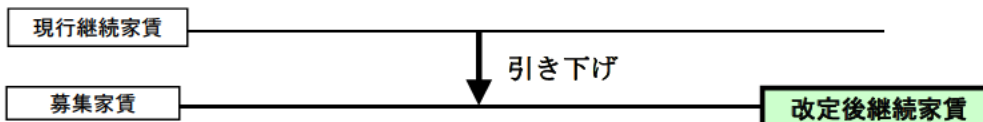
【現行継続家賃<募集家賃 の場合】

- ・募集家賃と現行継続家賃の差額の1/2を現行継続家賃に加えて算出します。



【現行継続家賃≥募集家賃 の場合】

- ・差額配分法を用いず、改定後継続家賃を募集家賃の額まで引き下げます。



※差額配分法…貸主と借家人との間で家賃を変更する際に一般的に行われている家賃の決め方のひとつであり、「継続家賃の減額」といわれているものです。公社においては、募集家賃と現行継続家賃の差額を、公社、お客様の双方で負担しあって家賃を決めることとしており、その負担割合（配分率）は、差額配分法による家賃の変更において一般的に用いられている割合の1/2としています。

ステップ2 (急激な家賃負担額の上昇に配慮)

家賃の上昇額を抑制する
激変緩和措置



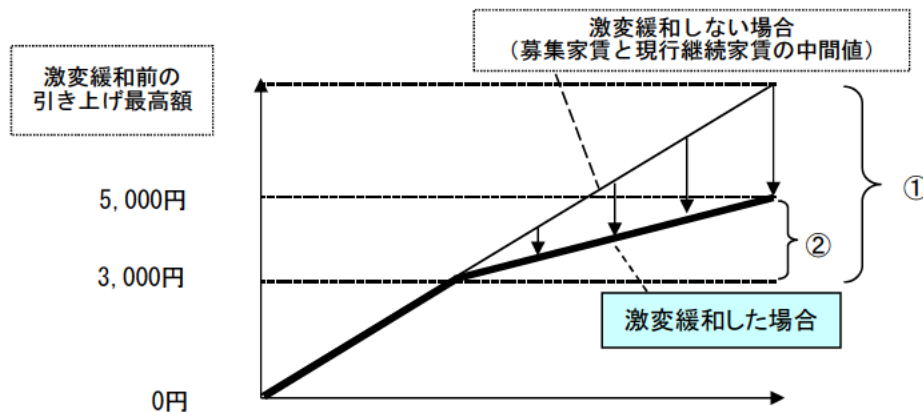
ステップ1で引き上げとなった場合、引き上げ額が一定額を超える住戸については、引き上げ額を減額して算出します。

- ・ 引き上げ額が3,000円を超える住戸については、引き上げ額を減額し、改定後の継続家賃を算出します。
- ・ 激変緩和後の引き上げ額の上限は5,000円とします。

・ 算定式

$$\text{激変緩和後の改定後継続家賃} = \text{現行継続家賃} + 3,000\text{円} + \left\{ (\text{募集家賃} - \text{現行継続家賃}) \times \frac{1}{2} - 3,000\text{円} \right\} \times \text{『激変緩和の算定率』}$$

$$\text{※『激変緩和の算定率』} = \frac{\text{②}}{\text{①}} \quad \left(\frac{5,000\text{円} - 3,000\text{円}}{\text{激変緩和前の引き上げ最高額} - 3,000\text{円}} \right)$$



* 激変緩和前の引き上げ最高額とは、住戸別に募集家賃と現行継続家賃の差額の1/2を現行継続家賃に加えて算出した結果、一般賃貸住宅全住戸の中で最高となった額をいいます。

改定後継続家賃が決定

募集家賃の設定・継続家賃の改定実施時期

- ・ 募集家賃については、賃貸住宅市場の変化を適宜適切に反映させるため、毎年4月1日に設定します。
- ・ 継続家賃については、居住の安定に配慮して、3年毎に改定します。

継続家賃の改定対象住宅

・ 継続家賃の改定対象住宅は、次に該当する住宅または住棟を除くすべての一般賃貸住宅とします。

- ①改定時に既に建替等による事業化が決定されている住宅または住棟
- ②都民住宅と併存し、都民住宅制度に基づき家賃の見直しを行っている住宅
- ③定期的な改定とは別に、個別に家賃改定を実施したのち3年を経過していない住宅

継続家賃の特別減額措置

〔改定時に家賃が引き上げとなる住戸の方を対象〕

【高齢低所得者世帯等及び生活保護世帯への家賃特別減額措置】

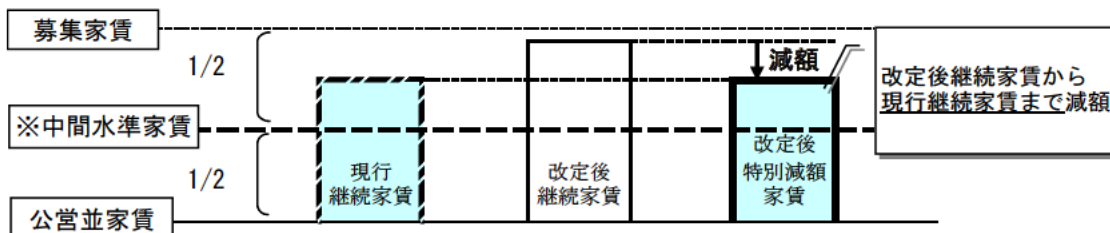
高齢低所得者世帯等の居住の安定に配慮する観点から、一定の要件に該当する世帯を対象に改定後の継続家賃の上昇を抑制するための特別措置を実施します。

(1) 高齢低所得者世帯等

高齢低所得者世帯等とは ⇒ 世帯収入が収入分位25%以下の世帯のうち、65歳以上の高齢者世帯、ひとり親世帯、心身障がい者世帯

今回改定時に家賃が引き上げとなる住戸にお住まいの高齢低所得者世帯等を対象に、現行継続家賃を下限として、改定後継続家賃を減額します。

【家賃特別減額適用イメージ】



※ 現行継続家賃が中間水準家賃（募集家賃と公営並家賃の間）を下回る場合の取り扱い

- ① 改定後継続家賃 > 中間水準家賃 > 現行継続家賃の場合
改定後継続家賃から中間水準家賃まで減額します。
- ② 中間水準家賃 > 改定後継続家賃 > 現行継続家賃の場合
家賃特別減額措置の対象外となり、改定後継続家賃となります。

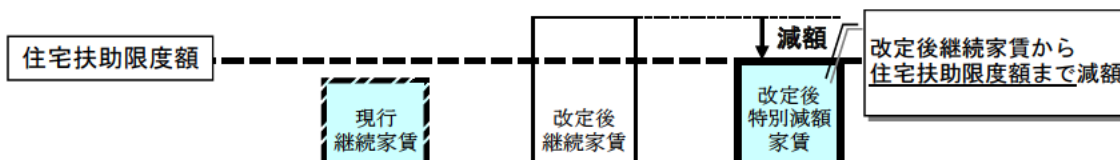
(2) 生活保護世帯

生活保護世帯とは ⇒ 生活保護法に基づく住宅扶助を世帯全員が受給しており、家賃改定後の家賃が住宅扶助限度額より高い世帯

今回改定時に家賃が引き上げとなる住戸にお住まいの生活保護世帯を対象に、改定後継続家賃を減額します。

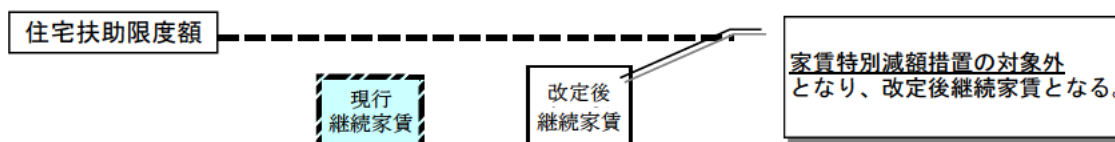
【家賃特別減額適用イメージ】

改定後継続家賃から住宅扶助限度額まで減額します。
※住宅扶助限度額と現行継続家賃の差額は減額対象外です。



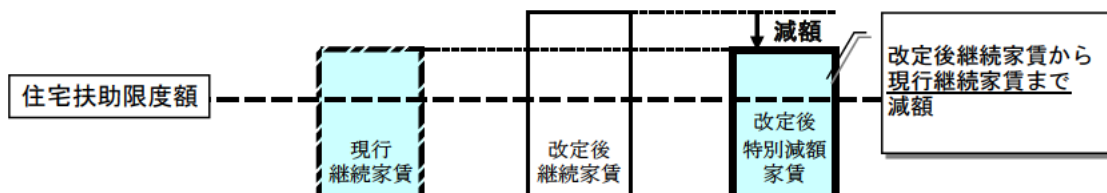
【参考Ⅰ】 改定後継続家賃が住宅扶助限度額を下回る場合

家賃特別減額措置の対象外となり、改定後継続家賃となります。



【参考Ⅱ】 現行継続家賃が既に住宅扶助限度額を超えている場合

改定後継続家賃から現行継続家賃まで減額します。



〔現在既に継続家賃の特別減額措置を受けている方は、減額家賃の算出方法が異なります。〕