

## 平成28年度家賃改定特別措置更新申請のご案内

UR都市機構では、一定の要件に該当する高齢者世帯等の方に対して、居住の安定に配慮させていただくこととして、家賃改定に伴う家賃の上昇を抑制する特別措置を講じております。

この特別措置の適用を受けていただくには、毎年度、受付期間内に更新申請をしていただく必要があります。

平成27年度に特別措置の適用を受けている方が、平成28年度も継続して特別措置の適用を受けていただくには更新申請が必要です。現在、更新申請を受け付けておりますので、申請がお済みでない方は、お早めに申請いただきますようご案内します。

生活保護世帯として特別措置の適用を受けている方につきましては、平成28年度の生活保護の住宅扶助限度額が確認でき次第(平成28年3月中旬ごろ)、UR都市機構から申請関係書類を送付させていただきます。

### 平成28年度の更新申請手続きはお済みですか？

#### ■受付期間

高齢者・母子・障がい者・子育て世帯の方  
平成28年2月29日(月)まで

生活保護世帯の方  
平成28年3月31日(木)まで

※建替事業に伴う特別措置とは異なりますので、ご注意ください。



### 申請手続きについて

- 平成27年度に、この特別措置の適用を受けている方が申請できます。
  - 更新申請の対象者の方々に郵送しております「家賃改定に伴う特別措置適用申請書」にご記入の上、必要書類を添えて、最寄りの管理サービス事務所または住まいセンター等までご申請ください。
  - 申請手続きに関するお問い合わせは、お住まいの団地を管理している住まいセンター等までお問い合わせください。
- ※現在、特別措置の適用を受けていない方のうち、要件を満たしていると思われる方は、管理サービス事務所または住まいセンター等までご相談ください。

## UR賃貸住宅の「継続家賃改定ルール」の見直しについて

UR賃貸住宅にお住まいの皆さまに適用される家賃(以下、「継続家賃」といいます。)の改定について定めた「継続家賃改定ルール」については、「行政改革推進会議独立行政法人改革等に関する分科会第4ワーキンググループ報告書(平成25年12月18日)」及び「独立行政法人改革等に関する基本的な方針(平成25年12月24日閣議決定)」を踏まえ、居住者の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見直しの検討を行い、平成28年4月より見直し後の「継続家賃改定ルール」の運用を開始することといたしましたので、お知らせいたします。

### 見直し後の継続家賃改定ルール及び低所得高齢者世帯等に対する特別措置

#### 「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。
- 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。
- 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。

#### 「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。

※「敷金の取扱い」について、「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」としておりますが、平成28年度の改定においては、継続家賃改定に伴う敷金の追加徴収を行いません。

### 継続家賃改定ルール見直しに伴う経過措置について

- (1) 継続家賃改定の実施日等**

平成26年3月31日以前から入居されている住宅のうち、前回の継続家賃改定(平成26年4月1日)の対象住宅で改定前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%)を超えた乖離が残っている住宅については、平成29年4月1日以降の各住宅の契約更新時に実施し、改定前継続家賃と近傍同種家賃との間の「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない範囲」(5%)を超えた乖離が解消するまでの間は、次回改定までの期間を3年ごとといたします。なお、改定額が6,000円を超える住宅に対しては、現行の激変緩和措置の適用を継続いたします。
- (2) 特別措置**

特別措置の適用を受けている世帯については、退去までの間、現在の措置の適用を継続いたします(更新手続等については、1月より順次ご案内しています)。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」という。)を下回る世帯は、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。