

# 家賃

1. (2)①

- 募集家賃と継続家賃・支払家賃との乖離は市場家賃化以前の家賃が非常に低廉であったメインストックで大きく発生。
- 60年代団地は原価家賃が高額であった(市場家賃化で値下げされた)場合が多く、乖離は小さい。
- 築浅団地では、建替後団地で戻り入居者への減額措置を行っていることにより募集・継続家賃と支払家賃に乖離がある状況。

平成20年度末現在

| 区分  | エリア    | 昭和30年代 |        | 昭和40年代 |        | 昭和50年代  |         | 昭和60年代  |         | 平成7年～   |        | 合計      |      |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|------|
|     |        | 平均家賃   | 指数     | 平均家賃   | 指数     | 平均家賃    | 指数      | 平均家賃    | 指数      | 平均家賃    | 指数     | 平均家賃    | 指数   |
| 首都圏 | 23区内   | 66,900 |        | 81,400 |        | 100,700 |         | 139,600 |         | 164,700 |        | 111,000 |      |
|     |        | 56,200 | 84.1   | 73,400 | 90.2   | 97,200  | 96.5    | 138,500 | 99.2    | 162,900 | 98.9   | 105,900 | 95.4 |
|     |        | 54,300 | 81.2   | 71,300 | 87.6   | 96,200  | 95.6    | 137,100 | 98.2    | 158,100 | 96.0   | 103,500 | 93.2 |
|     | その他首都圏 | 49,500 |        | 54,400 |        | 69,700  |         | 103,700 |         | 116,800 |        | 72,500  |      |
|     |        | 45,800 | 92.5   | 51,300 | 94.2   | 68,100  | 97.7    | 103,300 | 99.6    | 116,400 | 99.6   | 70,300  | 97.0 |
|     |        | 44,900 | 90.6   | 49,900 | 91.8   | 67,300  | 96.5    | 102,800 | 99.1    | 109,800 | 94.0   | 68,300  | 94.2 |
| 中部  | 34,600 |        | 43,900 |        | 64,100 |         | 86,100  |         | 98,900  |         | 57,100 |         |      |
|     | 32,500 | 94.1   | 41,900 | 95.3   | 63,000 | 98.4    | 85,900  | 99.7    | 98,700  | 99.8    | 55,600 | 97.4    |      |
|     | 32,100 | 92.8   | 41,400 | 94.2   | 62,700 | 97.9    | 85,500  | 99.3    | 96,000  | 97.1    | 55,000 | 96.3    |      |
| 関西  | 44,400 |        | 48,600 |        | 62,700 |         | 83,200  |         | 93,100  |         | 61,600 |         |      |
|     | 41,700 | 93.9   | 46,600 | 95.9   | 62,000 | 98.8    | 83,200  | 99.9    | 93,000  | 100.0   | 60,400 | 97.9    |      |
|     | 41,100 | 92.4   | 45,900 | 94.3   | 61,700 | 98.4    | 82,300  | 98.9    | 85,500  | 91.9    | 58,800 | 95.3    |      |
| 九州  | 34,300 |        | 40,900 |        | 55,700 |         | 73,700  |         | 76,200  |         | 52,000 |         |      |
|     | 32,500 | 94.6   | 38,500 | 94.2   | 54,500 | 97.8    | 73,600  | 99.8    | 76,100  | 100.0   | 50,500 | 97.1    |      |
|     | 32,200 | 93.9   | 38,000 | 92.8   | 54,100 | 97.1    | 73,300  | 99.4    | 74,200  | 97.4    | 49,900 | 95.9    |      |
| その他 | 34,600 |        | 39,100 |        | 50,600 |         | 64,500  |         | 71,200  |         | 44,700 |         |      |
|     | 33,500 | 96.8   | 37,400 | 95.7   | 49,500 | 97.7    | 64,300  | 99.8    | 71,200  | 100.0   | 43,400 | 97.0    |      |
|     | 33,200 | 96.0   | 37,100 | 94.9   | 49,200 | 97.2    | 64,100  | 99.4    | 68,700  | 96.5    | 43,100 | 96.2    |      |
| 合計  | 48,100 |        | 53,700 |        | 68,300 |         | 101,000 |         | 117,600 |         | 71,400 |         |      |
|     | 44,100 | 91.6   | 50,500 | 94.0   | 66,900 | 97.9    | 100,600 | 99.6    | 117,000 | 99.5    | 69,200 | 96.9    |      |
|     | 43,200 | 89.7   | 49,300 | 91.9   | 66,300 | 97.1    | 99,800  | 98.9    | 111,000 | 94.4    | 67,500 | 94.5    |      |

上段:平均募集家賃(戸/月)

中段:平均継続家賃(戸/月)

下段:平均支払家賃(戸/月)

平均募集家賃を100とした時の割合

平均募集家賃を100とした時の割合

:各エリアにおいて、募集家賃と継続・支払家賃の乖離が最大の管理開始年代  
 :各エリアにおいて、募集家賃と継続・支払家賃の乖離が最小の管理開始年代

# 減額措置

1. (2)①

○家賃改定特別措置と高優賃の減額措置の適用者が多いメインストックで対象世帯数が最も多くなっている。

○平成7年以降団地で減額額が最大となっているのは、従来の全面建替事業において建替後団地への戻り入居者に対する特別措置による減額額が大きいことによる。

平成20年度末現在

| 区分  | エリア    | 昭和30年代 | 昭和40年代 | 昭和50年代 | 昭和60年代  | 平成7年～   | 合計      |
|-----|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 首都圏 | 23区内   | 1,340  | 6,637  | 1,011  | 471     | 1,223   | 10,682  |
|     |        | 111    | 540    | 62     | 111     | 768     | 1,592   |
|     |        | (42)   | (259)  | (34)   | (15)    | (192)   | (542)   |
|     | その他首都圏 | 4,623  | 24,211 | 2,766  | 567     | 5,843   | 38,010  |
|     |        | 186    | 881    | 92     | 172     | 2,685   | 4,016   |
|     |        | (84)   | (434)  | (47)   | (17)    | (767)   | (1,349) |
| 中部  | 364    | 2,599  | 220    | 63     | 308     | 3,554   |         |
|     | 10     | 75     | 7      | 17     | 65      | 174     |         |
|     | (5)    | (37)   | (3)    | (2)    | (12)    | (58)    |         |
| 関西  | 2,940  | 9,751  | 725    | 367    | 2,957   | 16,740  |         |
|     | 92     | 239    | 12     | 92     | 1,042   | 1,476   |         |
|     | (43)   | (112)  | (6)    | (1)    | (248)   | (410)   |         |
| 九州  | 467    | 2,715  | 328    | 76     | 339     | 3,925   |         |
|     | 10     | 66     | 9      | 14     | 89      | 189     |         |
|     | (5)    | (33)   | (7)    | (2)    | (20)    | (67)    |         |
| その他 | 188    | 1,136  | 219    | 5      | 30      | 1,578   |         |
|     | 5      | 35     | 10     | 1      | 6       | 57      |         |
|     | (2)    | (17)   | (8)    | (0)    | (0)     | (28)    |         |
| 合計  | 9,922  | 47,049 | 5,269  | 1,549  | 10,700  | 74,489  |         |
|     | 414    | 1,837  | 192    | 405    | 4,654   | 7,502   |         |
|     | (182)  | (892)  | (104)  | (37)   | (1,240) | (2,455) |         |

上段:減額対象世帯数

中段:減額額【年額:百万円】

下段:減額額のうち国費が充てられている額【年額:百万円】

■:各エリアにおいて、減額対象世帯数が最大の建設年代

■:各エリアにおいて、減額額が最大の建設年代

■:各エリアにおいて、減額額に充てられる国費が最大の建設年代

# 稼働率

1. (2)①

○空家の発生、家賃減額措置の実施等を行ったことによる実際の収入額と計画額との差は485億円  
(建替のための募集停止等を行っている昭和30年代を除くと387億円)

平成20年度末現在

| 区分  | エリア    | 昭和30年代  | 昭和40年代  | 昭和50年代  | 昭和60年代  | 平成7年～   | 合計      |
|-----|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 首都圏 | 23区内   | 6,108   | 32,104  | 20,129  | 22,285  | 46,967  | 127,593 |
|     |        | 3,966   | 30,328  | 19,311  | 20,950  | 44,703  | 119,257 |
|     |        | 64.9%   | 94.5%   | 95.9%   | 94.0%   | 95.2%   | 93.5%   |
|     | その他首都圏 | 17,087  | 90,830  | 38,103  | 46,571  | 69,410  | 262,000 |
|     |        | 12,597  | 85,710  | 34,941  | 41,910  | 65,937  | 241,095 |
|     |        | 73.7%   | 94.4%   | 91.7%   | 90.0%   | 95.0%   | 92.0%   |
| 中部  | 1,388  | 14,505  | 7,791   | 6,291   | 5,825   | 35,800  |         |
|     | 993    | 13,598  | 7,362   | 5,874   | 5,587   | 33,414  |         |
|     | 71.5%  | 93.7%   | 94.5%   | 93.4%   | 95.9%   | 93.3%   |         |
| 関西  | 10,480 | 46,071  | 38,741  | 21,183  | 30,208  | 146,683 |         |
|     | 8,054  | 42,372  | 35,476  | 19,283  | 28,309  | 133,495 |         |
|     | 76.9%  | 92.0%   | 91.6%   | 91.0%   | 93.7%   | 91.0%   |         |
| 九州  | 1,933  | 9,117   | 6,956   | 4,466   | 5,925   | 28,397  |         |
|     | 1,624  | 8,592   | 6,350   | 4,073   | 5,608   | 26,247  |         |
|     | 84.0%  | 94.2%   | 91.3%   | 91.2%   | 94.7%   | 92.4%   |         |
| その他 | 701    | 5,791   | 7,130   | 390     | 346     | 14,359  |         |
|     | 625    | 5,301   | 6,179   | 318     | 341     | 12,765  |         |
|     | 89.2%  | 91.5%   | 86.7%   | 81.6%   | 98.6%   | 88.9%   |         |
| 合計  | 37,696 | 198,417 | 118,851 | 101,188 | 158,680 | 614,832 |         |
|     | 27,858 | 185,901 | 109,619 | 92,410  | 150,485 | 566,273 |         |
|     | 73.9%  | 93.7%   | 92.2%   | 91.3%   | 94.8%   | 92.1%   |         |

上段:計画調定額【年額:百万円】

中段:実際の収入額【年額:百万円】

下段:稼働率(実際の収入額÷計画調定額)【%】

■ :稼働率>92.1%(全団地平均)

□ :稼働率≤92.1%(全団地平均)

# 総収入と費用

1. (2)①

○相対的に家賃水準が高い都心部、築浅団地ほど収益に占める費用が少なくなっている。

○財務費用は、機構発足時の時価評価額を元にした簿価をベースに配賦しているため、顕著な差は見られない。

## 収益・費用

平成20年度末現在

| 区分  | エリア    | 昭和30年代 |         | 昭和40年代 |         | 昭和50年代 |         | 昭和60年代 |         | 平成7年～  |         | 合計      |     |
|-----|--------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|-----|
| 首都圏 | 23区内   | 4,706  |         | 35,806 |         | 24,804 |         | 23,195 |         | 51,366 |         | 139,877 |     |
|     |        | 4,341  | 92%     | 29,553 | 83%     | 20,963 | 85%     | 18,906 | 82%     | 33,329 | 65%     | 107,092 | 77% |
|     |        | 1,361  | 29%     | 11,890 | 33%     | 8,261  | 33%     | 7,175  | 31%     | 14,182 | 28%     | 42,870  | 31% |
|     | その他首都圏 | 14,737 |         | 99,876 |         | 40,332 |         | 46,194 |         | 74,039 |         | 275,178 |     |
|     |        | 12,090 | 82%     | 92,799 | 93%     | 38,625 | 96%     | 38,509 | 83%     | 53,517 | 72%     | 235,540 | 86% |
|     |        | 4,573  | 31%     | 35,787 | 36%     | 14,593 | 36%     | 15,185 | 33%     | 22,987 | 31%     | 93,124  | 34% |
| 中部  | 1,294  |        | 16,499  |        | 8,999   |        | 6,707   |        | 6,354   |        | 39,853  |         |     |
|     | 1,043  | 81%    | 16,851  | 102%   | 8,289   | 92%    | 5,906   | 88%    | 4,902   | 77%    | 36,991  | 93%     |     |
|     | 189    | 15%    | 5,037   | 31%    | 2,877   | 32%    | 1,881   | 28%    | 1,745   | 27%    | 11,728  | 29%     |     |
| 関西  | 9,563  |        | 50,392  |        | 40,945  |        | 21,529  |        | 32,247  |        | 154,676 |         |     |
|     | 8,966  | 94%    | 49,535  | 98%    | 41,892  | 102%   | 19,889  | 92%    | 26,168  | 81%    | 146,451 | 95%     |     |
|     | 2,707  | 28%    | 17,936  | 36%    | 15,033  | 37%    | 7,700   | 36%    | 11,443  | 35%    | 54,820  | 35%     |     |
| 九州  | 1,942  |        | 9,992   |        | 7,555   |        | 4,581   |        | 6,289   |        | 30,359  |         |     |
|     | 1,787  | 92%    | 11,329  | 113%   | 8,053   | 107%   | 4,295   | 94%    | 5,109   | 81%    | 30,574  | 101%    |     |
|     | 548    | 28%    | 3,606   | 36%    | 2,602   | 34%    | 1,425   | 31%    | 2,083   | 33%    | 10,263  | 34%     |     |
| その他 | 758    |        | 6,385   |        | 7,325   |        | 367     |        | 377     |        | 15,212  |         |     |
|     | 834    | 110%   | 7,233   | 113%   | 7,711   | 105%   | 343     | 93%    | 334     | 89%    | 16,455  | 108%    |     |
|     | 253    | 33%    | 1,859   | 29%    | 2,570   | 35%    | 112     | 31%    | 141     | 37%    | 4,935   | 32%     |     |
| 合計  | 33,001 |        | 218,949 |        | 129,961 |        | 102,573 |        | 170,672 |        | 655,156 |         |     |
|     | 29,061 | 88%    | 207,301 | 95%    | 125,533 | 97%    | 87,848  | 86%    | 123,360 | 72%    | 573,103 | 87%     |     |
|     | 9,632  | 29%    | 76,114  | 35%    | 45,936  | 35%    | 33,478  | 33%    | 52,581  | 31%    | 217,741 | 33%     |     |

凡例 上段:総収益(単位:百万円)  
 中段:経常費用(単位:百万円) 総収益に占める比率  
 下段:うち、財務費用(単位:百万円) 総収益に占める比率

# 黒字団地と赤字団地

1. (2)①

○収益・費用の関係と同じく、家賃水準の高いエリア、年代ほど黒字団地が多い傾向である。

平成20年度末現在

| 区分  | エリア    | 昭和30年代 |        | 昭和40年代 |         | 昭和50年代 |        | 昭和60年代 |        | 平成7年～  |      | 合計      |         |
|-----|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|------|---------|---------|
|     |        | 黒字     | 赤字     | 黒字     | 赤字      | 黒字     | 赤字     | 黒字     | 赤字     | 黒字     | 赤字   | 黒字      | 赤字      |
| 首都圏 | 23区内   | 23     | 28     | 34     | 14      | 40     | 7      | 41     | 21     | 79     | 11   | 217     | 81      |
|     |        | 833    | -468   | 6,661  | -408    | 4,130  | -289   | 5,059  | -770   | 18,148 | -110 | 34,830  | -2,045  |
|     | その他首都圏 | 35     | 27     | 80     | 37      | 56     | 32     | 133    | 65     | 160    | 30   | 464     | 191     |
|     |        | 3,277  | -629   | 10,862 | -3,785  | 3,807  | -2,100 | 9,355  | -1,670 | 21,206 | -684 | 48,507  | -8,869  |
| 中部  |        | 4      | 5      | 18     | 13      | 17     | 9      | 28     | 15     | 24     | 2    | 91      | 44      |
|     |        | 331    | -80    | 831    | -1,183  | 855    | -145   | 905    | -105   | 1,469  | -17  | 4,392   | -1,530  |
| 関西  |        | 22     | 24     | 50     | 49      | 40     | 46     | 51     | 26     | 110    | 8    | 273     | 153     |
|     |        | 1,289  | -691   | 2,993  | -2,136  | 2,089  | -3,036 | 2,251  | -612   | 6,193  | -114 | 14,815  | -6,589  |
| 九州  |        | 15     | 11     | 16     | 25      | 21     | 20     | 20     | 13     | 24     | 3    | 96      | 72      |
|     |        | 241    | -87    | 177    | -1,514  | 291    | -789   | 537    | -251   | 1,186  | -6   | 2,432   | -2,647  |
| その他 |        | 1      | 4      | 21     | 25      | 20     | 41     | 4      | 3      | 1      | 0    | 47      | 73      |
|     |        | 5      | -81    | 211    | -1,059  | 153    | -539   | 33     | -8     | 43     | 0    | 445     | -1,688  |
| 合計  |        | 100    | 99     | 219    | 163     | 194    | 155    | 277    | 143    | 398    | 54   | 1,188   | 614     |
|     |        | 5,977  | -2,037 | 21,734 | -10,086 | 11,326 | -6,898 | 18,141 | -3,416 | 48,244 | -932 | 105,421 | -23,369 |

上段:団地数

下段:当期利益【百万円】(減損損失を除く)

 : 黒字団地数 > 赤字団地数    黒字団地当期利益の合計 > 赤字団地当期損失の合計

 : 黒字団地数 < 赤字団地数    黒字団地当期利益の合計 < 赤字団地当期損失の合計

# 家賃改定ルールについて

1. (2)②

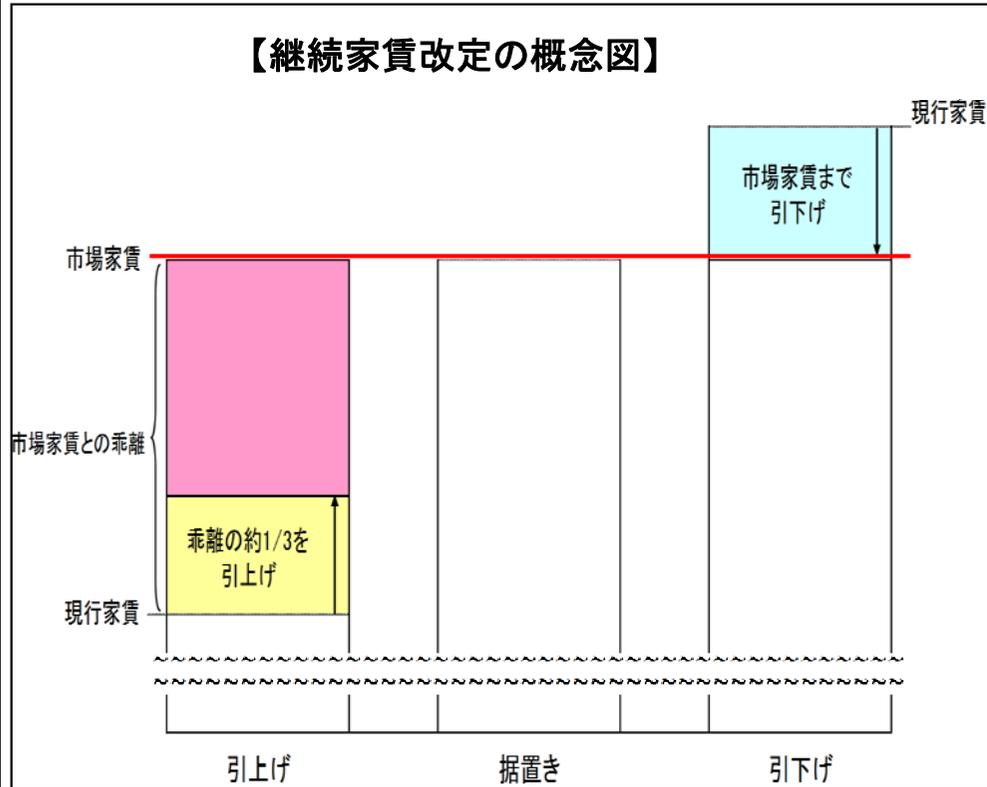
- UR賃貸住宅の家賃・・・平成11年の都市基盤整備公団設立時に原価家賃から市場家賃に変更（機構法第25条において、近傍同種の住宅の家賃を基準と規定）
- 家賃の見直し・・・経営基本問題懇談会家賃部会でとりまとめられた家賃改定ルールに従い実施
- 募集家賃（新たな入居者に適用する家賃）・・・近傍同種家賃と均衡を失しないよう設定

### 【募集家賃改定ルール】

- ・不動産鑑定評価基準の賃貸事例比較法により算定
- ・改定周期は1年周期

- 継続家賃（継続居住者に適用する家賃）・・・近傍同種家賃を上回らないよう設定

### 【継続家賃改定の概念図】



### 【継続家賃改定ルール】

- ・改定周期は3年周期
- ・市場家賃 < 継続家賃 ⇒ 市場家賃まで引下げ
- ・市場家賃 > 継続家賃 ⇒ 格差のうち一定額を引上げ
- ※格差の概ね1/3に抑制(6,000円超の場合は激変緩和)

平成20年度までの累計で約1,000億円、  
平成21年度単年では約45億円の減収要因

表：継続家賃改定(激変緩和措置)に係る市場家賃との乖離

(単位：億円)

|                | 平12<br>(継続改定) | 平13         | 平14         | 平15<br>(継続改定) | 平16        | 平17        | 平18<br>(継続改定) | 平19        | 平20        | 合計            |
|----------------|---------------|-------------|-------------|---------------|------------|------------|---------------|------------|------------|---------------|
| 引上げ (1/3)      | 140           | 0           | 0           | 44            | 0          | 0          | 23            | 0          | 0          | 207           |
| 市場家賃との乖離 (2/3) | 280           | 220<br>(推計) | 160<br>(推計) | 88            | 75<br>(推計) | 60<br>(推計) | 46            | 40<br>(推計) | 34<br>(推計) | 1,003<br>(推計) |

※ 継続家賃改定を実施していない年度については、各改定時点の改定額を基準として、比例的に減額するものとして算定

# 家賃改定減額措置(家賃改定に伴う家賃減額措置)

1. (2)②

| 対象世帯   | 減額の内容  |
|--|--|
| 公営住宅法の入居収入基準(収入分位25%以下=15万8千円以下)に相当する低所得世帯の高齢者世帯(主たる生計維持者が65歳以上)、母子世帯、障害者世帯、生活保護世帯 | 市場家賃と公営住宅家賃(収入分位20~25%)の中間水準まで減額(従前家賃が限度、退去までの間) |

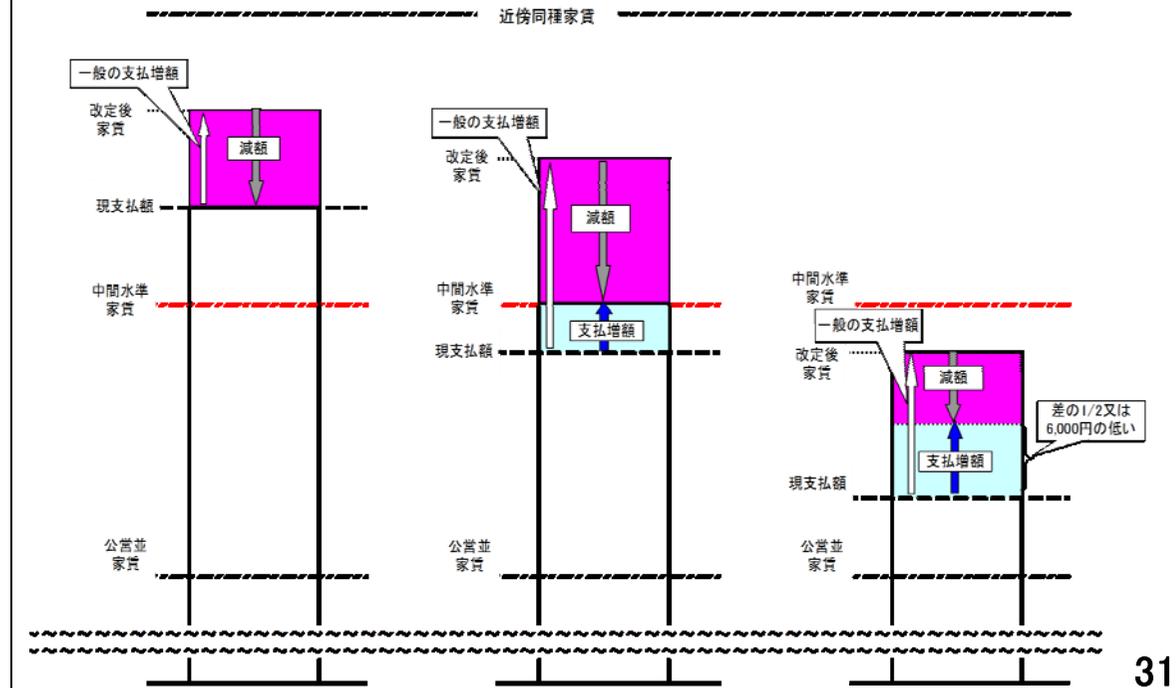
| 年   | 減額家賃適用世帯数 | 家賃減額の総額(注1) | 減額の内訳            |              |
|-----|-----------|-------------|------------------|--------------|
|     |           |             | うち国からの補助金等の額(注2) | うちURによる自己負担額 |
| H19 | 約50,000世帯 | 約24億円       | 約11億円            | 約13億円        |
| H20 | 約46,100世帯 | 約22億円       | 約10億円            | 約12億円        |
| H21 | 約42,700世帯 | 約20億円       | 約9億円             | 約11億円        |

(注1)適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)  
 (注2)このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益相当額を家賃減額措置の機構負担分の低減に充てている。(H20以降)

(※)市場家賃導入時点[都市整備基盤公団設立日(平成11年10月1日)]前から居住している低所得高齢者世帯等に対して、独立行政法人都市再生機構賃貸住宅建替事業当家賃対策補助金交付要綱に基づき家賃減額に要する費用を算定し、公的賃貸住宅家賃対策補助により、家賃減額に要する費用の1/2について、国からの補助金を受け入れている。

## ○ 平成18年度家賃改定の特例

- ・現支払額と改定後家賃の差の1/2又は6,000円のいずれか低い額を支払増額の上限
- ・市場家賃化後に入居の低所得高齢者世帯等に対しても特別措置を適用。



# 高優賃減額措置(高齢者向け優良賃貸住宅における家賃減額)

1. (2)②

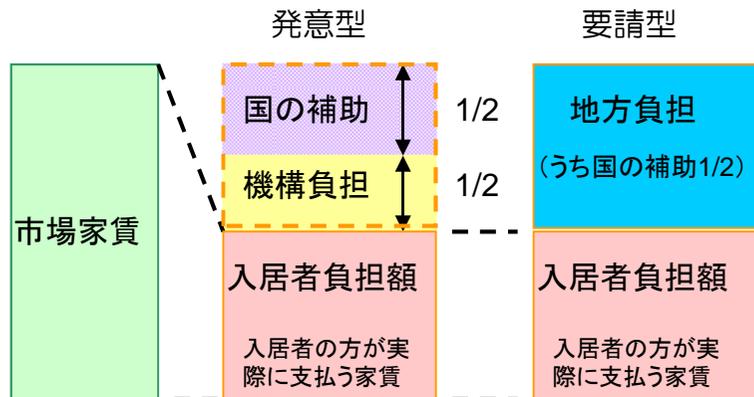
| 対象世帯                 | 減額の内容                                |
|----------------------|--------------------------------------|
| 低所得(収入分位25%以下)の高齢者世帯 | 収入区分に応じて国が定める水準まで引き下げ(退去までの間、最大20年間) |

| 年   | 減額家賃適用世帯数 <sup>(注1)</sup> | 家賃減額の総額 <sup>(注2)</sup> | 減額の内容                        |              |
|-----|---------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------|
|     |                           |                         | うち国からの補助金等の額 <sup>(注3)</sup> | うちURによる自己負担額 |
| H19 | 約19,200世帯                 | 約49億円                   | 約14億円                        | 約35億円        |
| H20 | 約20,500世帯                 | 約51億円                   | 約15億円                        | 約36億円        |
| H21 | 約21,400世帯                 | 約53億円                   | 約15億円                        | 約38億円        |

(注1) 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の管理戸数。

(注2) 既存賃貸住宅の改善に要した費用(改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額)の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)。

(注3) このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益を家賃減額措置の機構負担分の低減に充てている。



## <高齢者向け優良賃貸住宅の概要>

○床の段差をほとんどなくし、要所に手摺りを設置するなど高齢者向けに配慮した住宅



# ストック再生・再編に伴う減額措置[特別措置](建替事業等に伴う家賃減額)

1. (2)②

| 対象世帯                         | 減額の内容(建替事業の場合)  |
|------------------------------|---|
| 低所得(収入分位25%以下)の高齢者・障害者・母子世帯等 | 公営並家賃 <sup>(※)</sup> まで減額(建替後本来家賃の50%減額(50㎡まで)を限度、退去までの間) |

(※)公営住宅の第四分位(収入分位20~25%)の家賃に準じた額。

| 年   | 減額家賃適用世帯数 | 家賃減額の総額 <sup>(注1)</sup> | 減額の内訳                      |            |
|-----|-----------|-------------------------|----------------------------|------------|
|     |           |                         | 国からの補助金等の額 <sup>(注3)</sup> | URによる自己負担額 |
| H19 | 約 9,800世帯 | 約46億円                   | 約 8億円                      | 約38億円      |
| H20 | 約11,700世帯 | 約50億円                   | 約13億円                      | 約37億円      |
| H21 | 約12,900世帯 | 約56億円                   | 約48億円 <sup>(注2)</sup>      | 約 8億円      |

(注1)適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)。

(注2)土地取得のために過去に受入れた都市・居住環境整備推進出資金を家賃減額のために活用。

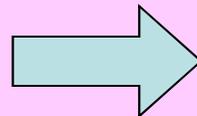
(注3)このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益相当額を家賃減額措置の機構負担分の低減に充てている。(H20以降)

## <家賃減額の事例>

### [事例1]赤羽台団地(東京都北区)

【建替前(H13年度)】

| 型式  | 住戸面積   | 家賃      |
|-----|--------|---------|
| 2DK | 41.75㎡ | 53,300円 |



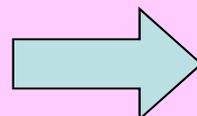
【建替後(H18年度)】建替後団地名:ニューヴェル赤羽台

| 型式  | 住戸面積   | 家賃  |
|-----|--------|---|
| 2DK | 50.36㎡ | 本来家賃113,900円 → 特別減額 <b>57,300円</b> (▲56,600円) |

### [事例2]草加松原団地(埼玉県草加市)

【建替前(H16年度)】

| 型式  | 住戸面積   | 家賃      |
|-----|--------|---------|
| 2DK | 39.55㎡ | 41,100円 |



【建替後(H20年度)】建替後団地名:コンフォール松原

| 型式  | 住戸面積   | 家賃   |
|-----|--------|--|
| 2DK | 50.43㎡ | 本来家賃85,400円 → 特別減額 <b>44,500円</b> (▲40,900円) |

# ストック再生・再編に伴う減額措置[一般減額](建替事業等に伴う家賃減額)

1. (2)②

| 対象世帯                                      | 減額の内容(建替事業の場合)   |
|---|--|
| 特別措置対象(低所得(収入分位25%以下)の高齢者・障害者・母子世帯等)以外の世帯 | 以下の3方式より選択(減額は50㎡まで)<br>・10年間傾斜減額(当初50%減額)      ・20年間傾斜減額(当初35%減額)<br>・居住期間定額減額(20%減額) |

| 年   | 減額家賃適用世帯数 | 家賃減額の総額(注1) | 減額の内訳          |            |
|-----|-----------|-------------|----------------|------------|
|     |           |             | 国からの補助金等の額(注2) | URによる自己負担額 |
| H19 | 約 7,600世帯 | 約22億円       | —              | 約22億円      |
| H20 | 約 7,800世帯 | 約20億円       | 約0.3億円         | 約20億円      |
| H21 | 約 9,600世帯 | 約24億円       | 約 2億円          | 約22億円      |

(注1)適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)。

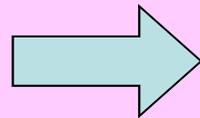
(注2)都市・居住環境整備推進出資金を平成20年度以降に入居した低所得(収入分位25%以下)世帯の家賃減額のために活用。

## <家賃減額の事例>

### 【事例1】赤羽台団地(東京都北区)

【建替前(H13年度)】

| 型式  | 住戸面積   | 家賃      |
|-----|--------|---------|
| 2DK | 41.75㎡ | 53,300円 |



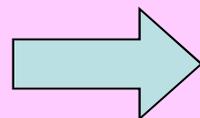
【建替後(H18年度)】建替後団地名:ヌーヴェル赤羽台

| 型式  | 住戸面積   | 家賃  |
|-----|--------|---|
| 2DK | 50.36㎡ | 本来家賃113,900円 → 特別減額 <b>91,200円</b> (▲22,700円) |

### 【事例2】草加松原団地(埼玉県草加市)

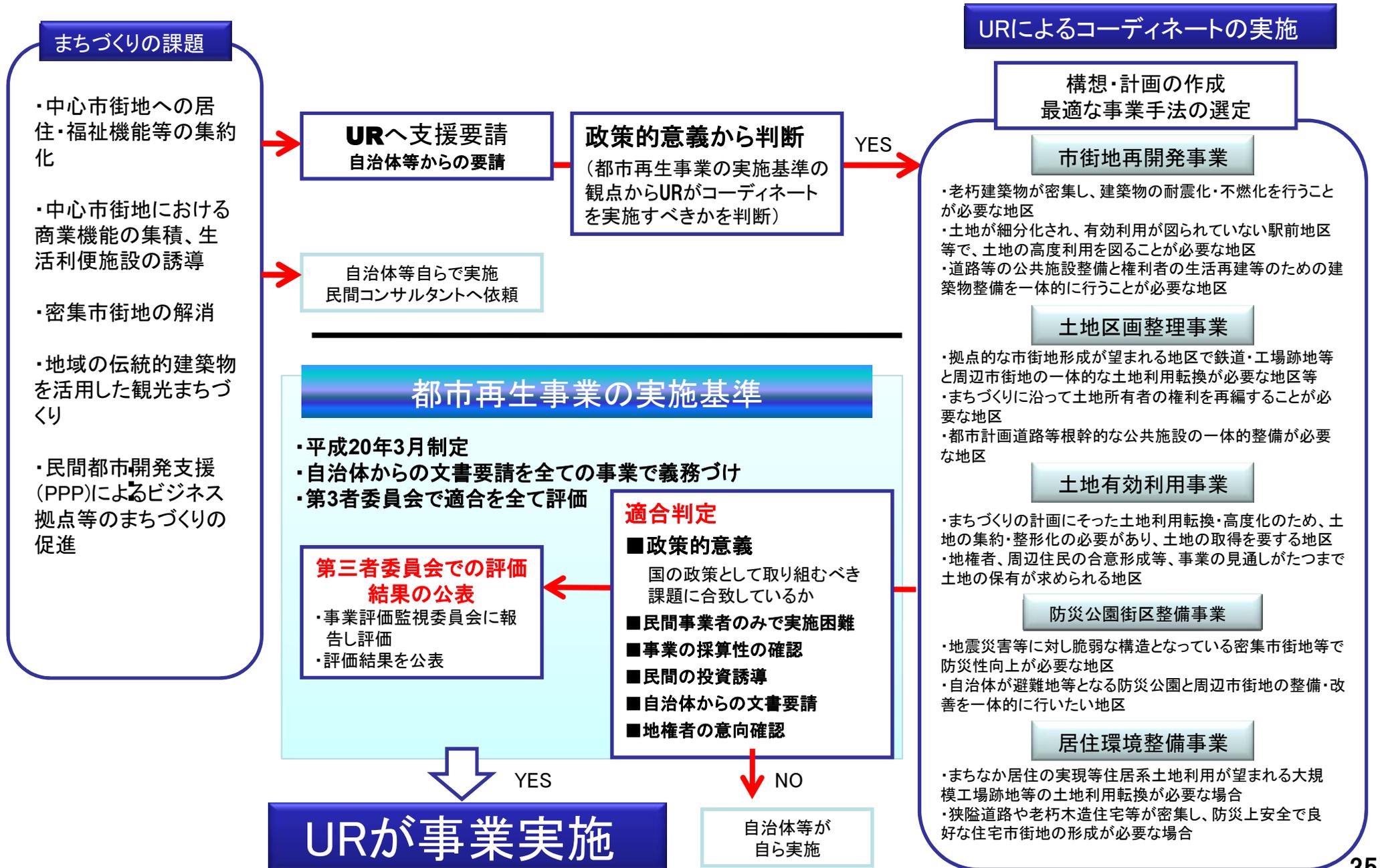
【建替前(H16年度)】

| 型式  | 住戸面積   | 家賃      |
|-----|--------|---------|
| 2DK | 39.55㎡ | 41,100円 |



【建替後(H20年度)】建替後団地名:コンフォール松原

| 型式  | 住戸面積   | 家賃   |
|-----|--------|--|
| 2DK | 50.43㎡ | 本来家賃85,400円 → 特別減額 <b>68,400円</b> (▲17,000円) |



## ○ 都市再生機構の都市再生事業実施基準（平成20年3月28日策定）の概要

### 基準への適合の検証(全て確認)

#### 【政策的意義】

- ☆国策等との整合性を確認
  - ・都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト
  - ・社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換
  - ・地方都市等の中心市街地活性化等
  - ・安全・安心のまちづくり など

#### 【民間のみでは実施困難】

- ☆権利関係が複雑で調整に時間を要したり、大規模な公共施設整備が必要であるなど、事業に内在するリスクが大きい、事業実施にあたり中立性・公平性が求められるなどを確認

#### 【事業の採算性の確認】

- ☆事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値や事業収支を確認（政策的必要性を踏まえ、財政融資資金等の活用も考慮し、事業実施が可能か否か判断）

#### 【民間の投資誘導】

- ☆基盤整備後の民間事業者の事業参画機会の創出に係る計画内容を確認

### 自治体や地権者の意向の確認

（書面により確認）

- ☆地方公共団体が、地域のまちづくり等の観点から都市再生機構による実施が必要と判断し、都市再生機構へ事業要請  
（機構法上自治体の要請を要件としている区画整理事業、再開発事業のみならず、全ての都市再生事業について自治体の要請が必要）
- ☆地権者等が、民間事業者のみでは実施が困難と判断し、都市再生機構へ事業要請

### 第三者委員会での評価・結果の公表

- ☆検証結果については、事業評価監視委員会に報告し、評価を受ける。
- ☆機構は評価結果を公表。
- ☆事業実施中・完了後も別途、評価を実施

### 評価結果の事業への反映・見直し

- 政策目的に資するまちづくりの実現
- 地域のまちづくりへの貢献
- 民間事業者の事業機会の創出 など

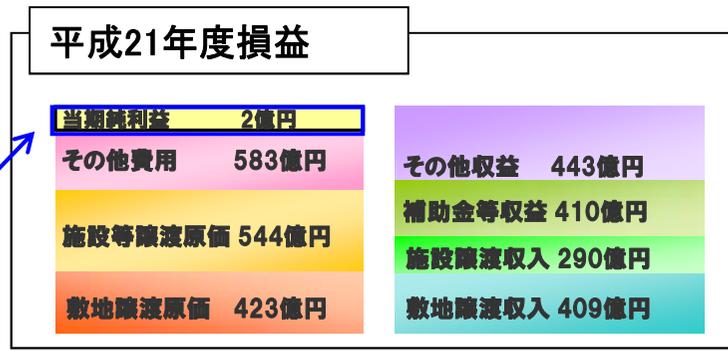
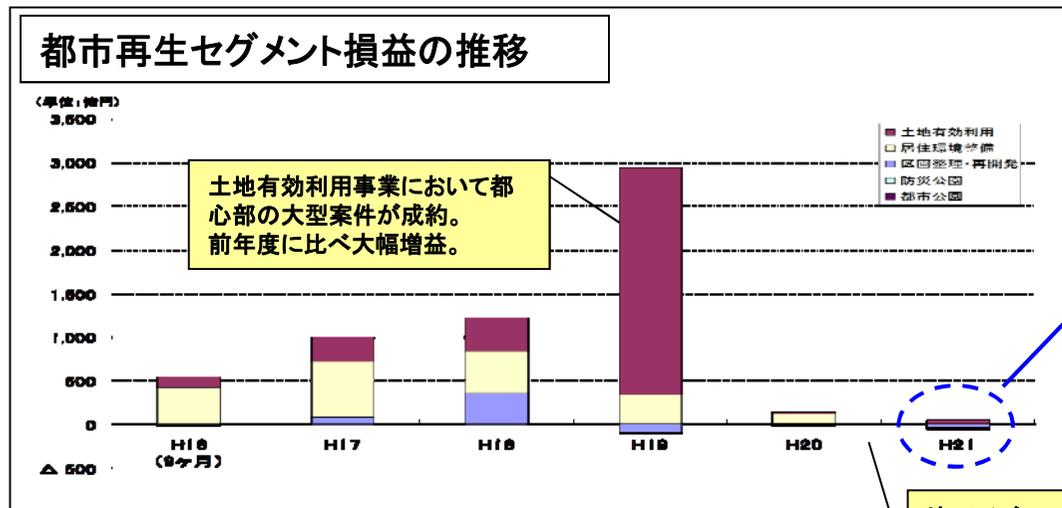
## 【都市再生事業の進め方】

- 地方公共団体のまちづくり方針等を踏まえ、地権者を始めとする関係者間の調整や合意形成を図りコーディネートを推進。
- 事業実施段階においては必要な公共施設の整備や整備した土地等の譲渡等を行うことで、民間事業者の参画誘導を実施。

事業期間が長期化することが多く市場リスクの変動を受けやすい

(ビジネスモデル)

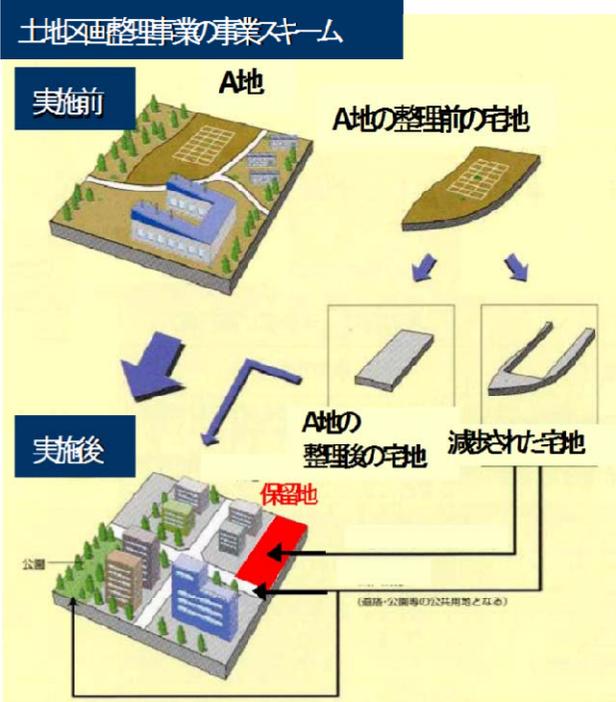
| ビジネスモデル  | 特 色   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得した土地を機能更新・利用増進により付加価値をつけて譲渡し、投下資金回収</li> <li>・地方公共団体を代替する公共事業等部分は事業費を補助金等で回収する相償が原則</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金投下から回収まで時間を要する</li> <li>・事業収支及び損益が経済情勢、金利変動、地価変動の影響を受けるため、適切なリスク管理が必要。</li> </ul> |



リーマンショック(H20.9)以降の景気・不動産市況低迷により販売が低迷。

# 都市再生事業のビジネスモデル(土地区画整理事業)

1. (3)②

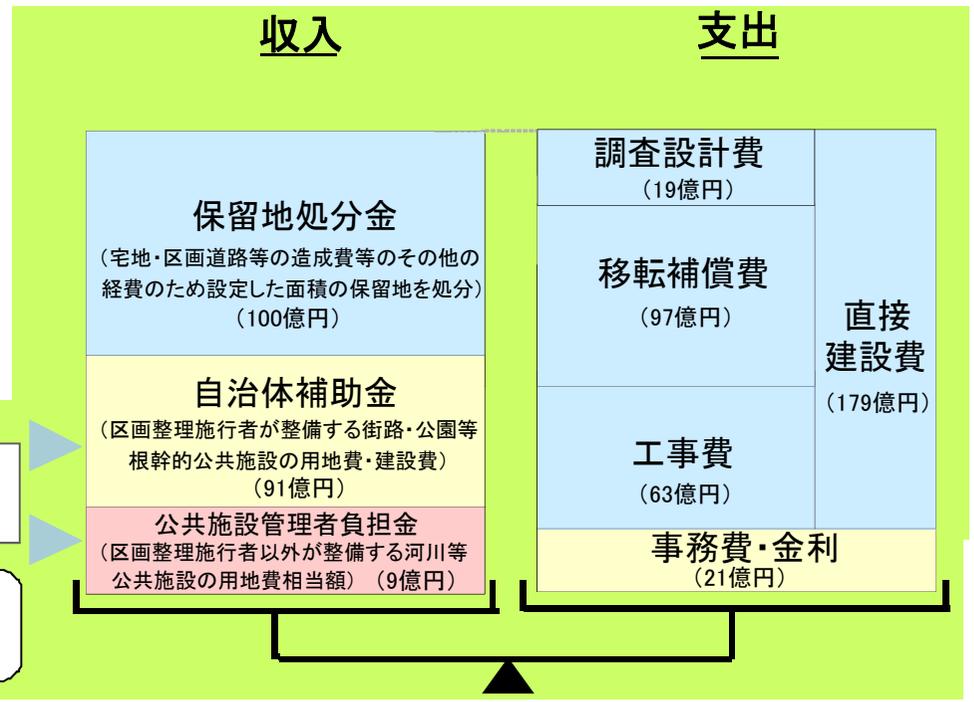


土地区画整理事業は、土地所有者等から少しずつ土地を提供(減歩)を受け、公共施設整備のための公共用地として活用するとともに、土地の一部(保留地)を売却して事業資金に充当する。

保留地は公共施設整備等を実施した後に売却する。

**国庫補助金**  
(整備される公共施設を対象にした自治体等への補助)

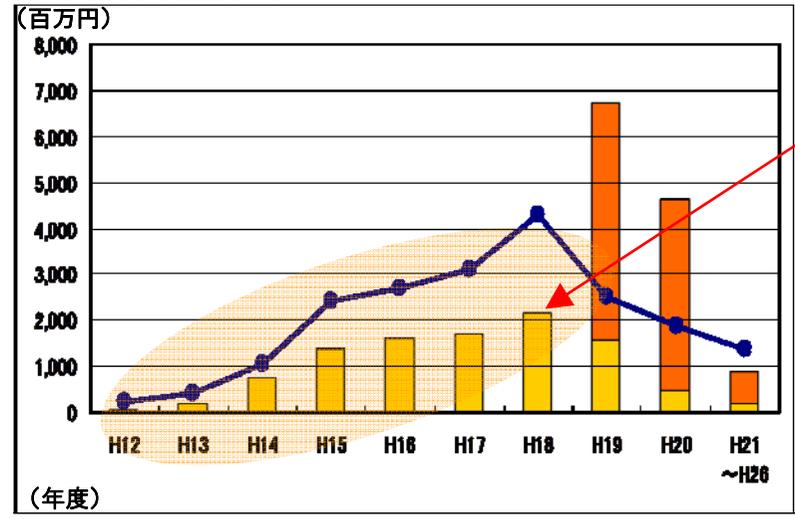
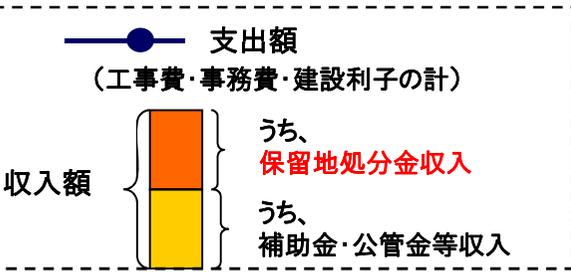
公共施設に着目して算定。都市再生機構、地方公共団体組合等の施行主体によらず、国庫補助金額は同額。



## 土地区画整理事業の年度別資金計画のモデル

※人口30~50万人程度の中核都市の駅前における土地区画整理事業(区域面積約20ha程度)を想定

- ・ 施行期間:H12~H25年度(清算期間5年間含む)
- ・ 事業費 約200億円



H12~H20の間、支出額と補助金等収入との差分を施行者が調達する必要

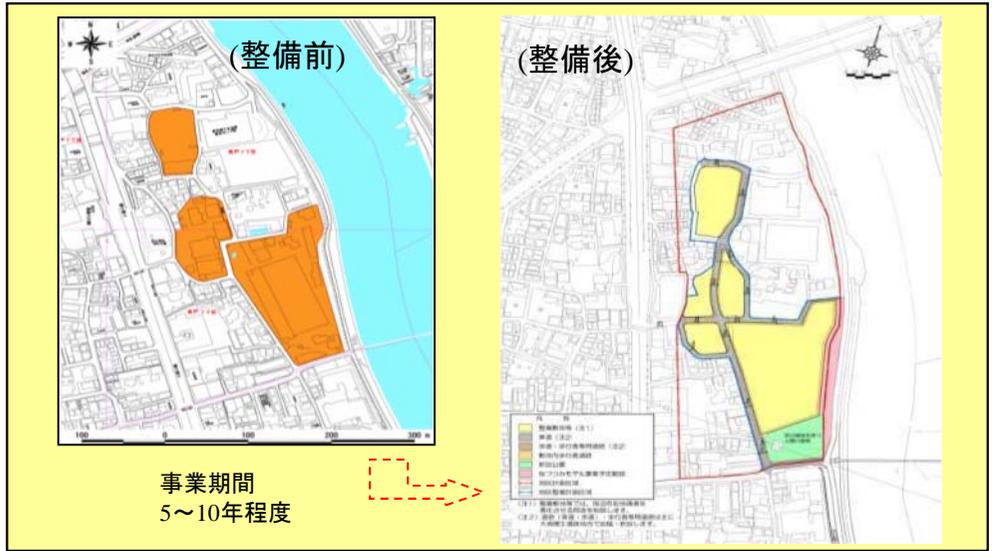
(累積調達額(最大時):  
H18 約65億円)

長期・低利・安定的な資金を活用

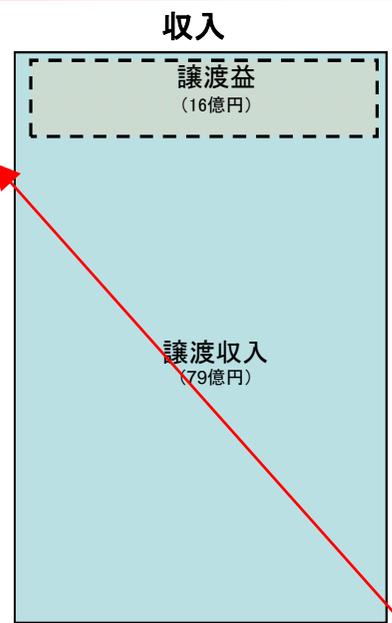
# 都市再生事業のビジネスモデル(土地有効利用事業)

1. (3)②

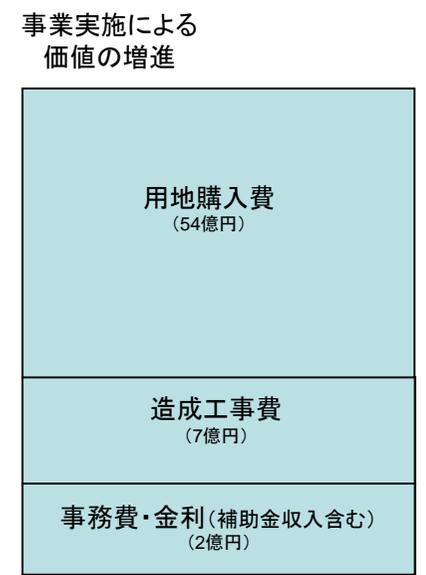
## 土地有効利用事業の事業スキーム



地価変動による収入の増減



支出



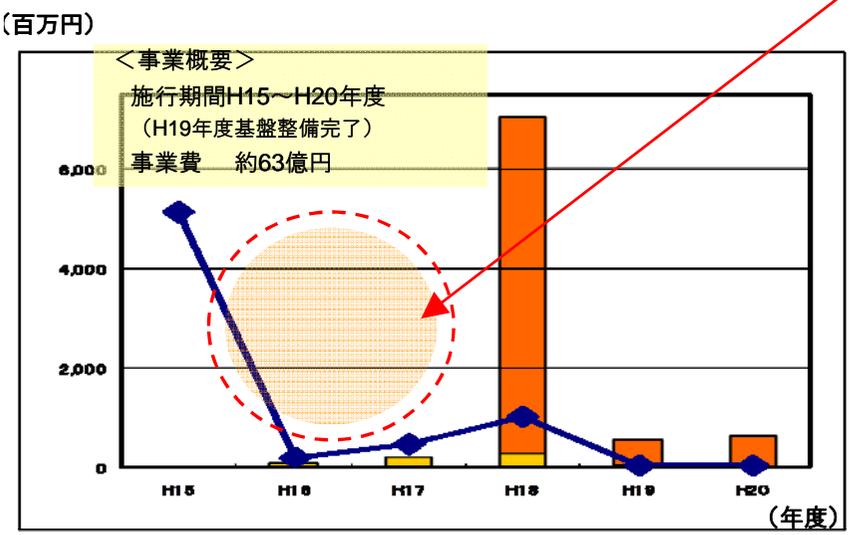
道路等の公共施設と併せ、容積率や用途制限の弾力化を図りつつ土地利用転換を誘導

土地を取得後、都市計画手続きや基盤整備等を行った後、収入と支出の差額を負担することが必要となる  
(最大調達額(H17) 約55億円)

地価下落リスクに対しては、割引率4%でのNPV確保及びリスク要因を考慮して算定した上限価格以下での取得に加え、敷地の整形化や地区計画の策定等により付加価値の向上を図ることに対応。

長期・低利・安定的な資金を活用

## 土地有効利用事業の年度別資金計画のモデル

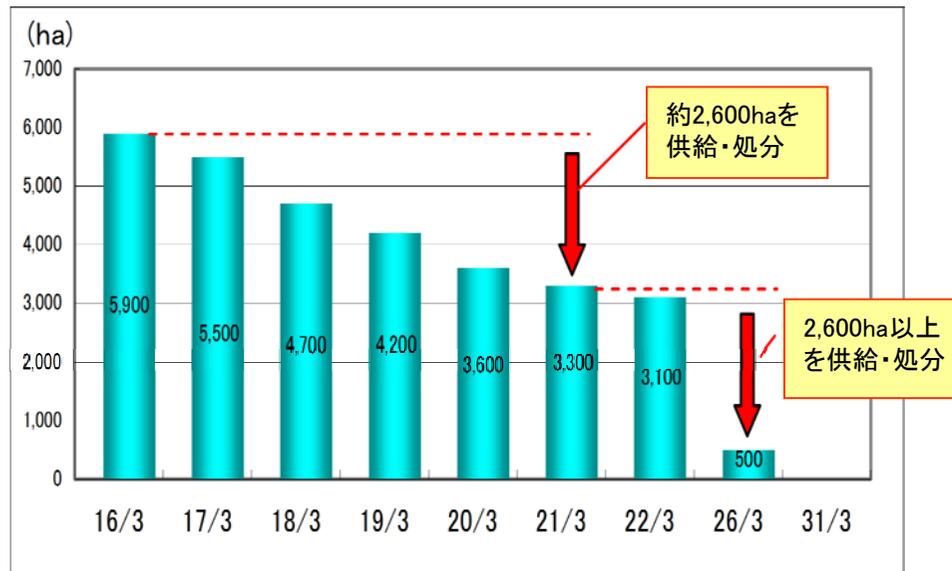


まちづくりのための種地として土地を先行取得する場合、都市計画手続きや基盤整備が完了した後に民間に売却することになり、それまでの資金負担が発生。

## ニュータウン用地の供給・処分及び宅地造成等経過勘定の資産推移見通し

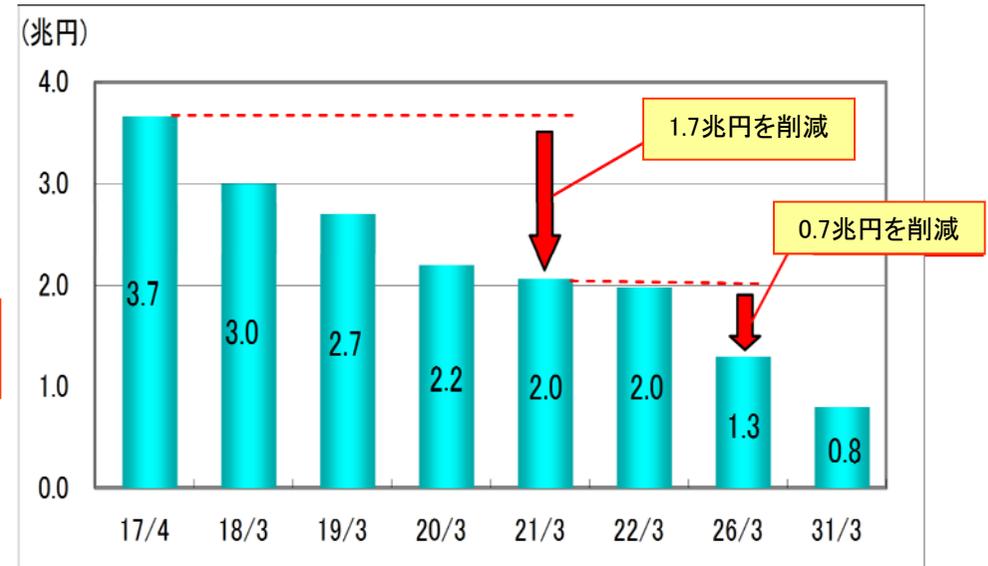
- 第一期中期目標期間は、平成19年度後半からの社会経済情勢の悪化の影響は受けたものの、用地は計画（2,000ha以上）に対し約2,600haを供給・処分。資産は計画(0.6兆円)に対し約1.7兆円を削減。
- 第二期中期目標期間は、平成21年3月に改訂した経営改善計画に基づき、社会経済情勢の厳しい中で、より一層の経営改善努力を行うことにより、用地は2,600ha以上の供給・処分、資産は0.7兆円の削減を計画

■ 用地の供給・処分

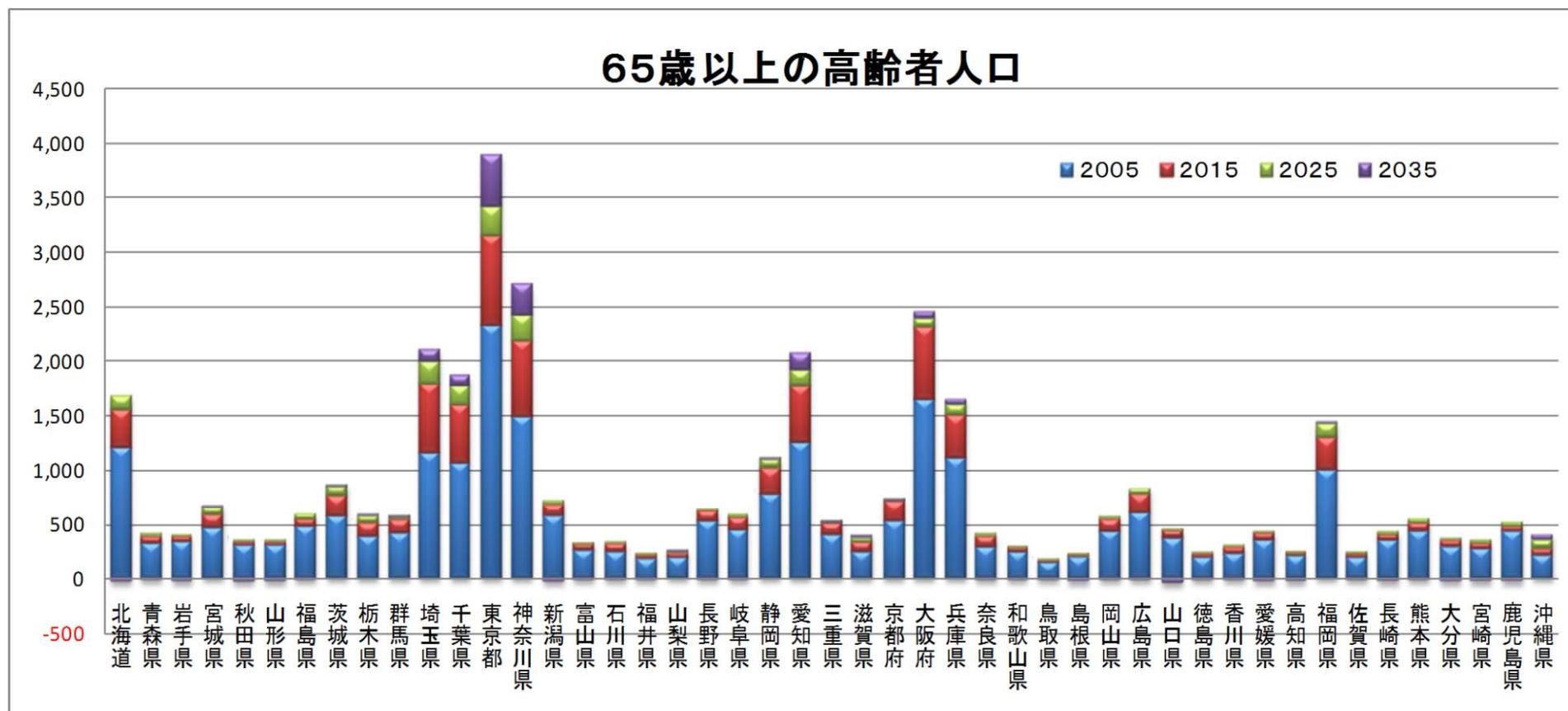


注) 16/3～22/3は実績。26/3、31/3は見直し後の経営改善計画。

■ 資産の縮減



注) 17/4～22/3は実績。26/3、31/3は見直し後の経営改善計画。



| 順位 | 都道府県名 | 2005年 | 2015年 | 2025年 | 2035年 | 増加数    | 順位 | 都道府県名 | 2005年   | 2015年   | 2025年   | 2035年   | 増加数      |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|----|-------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 1  | 東京都   | 233万人 | 316万人 | 343万人 | 390万人 | +157万人 | 43 | 山形県   | 31万人    | 34万人    | 38万人    | 34万人    | +3万人     |
| 2  | 神奈川県  | 148万人 | 218万人 | 243万人 | 272万人 | +123万人 | 44 | 鳥取県   | 15万人    | 17万人    | 18万人    | 17万人    | +2万人     |
| 3  | 埼玉県   | 116万人 | 179万人 | 200万人 | 211万人 | +95万人  | 45 | 高知県   | 20万人    | 24万人    | 24万人    | 22万人    | +2万人     |
| 4  | 愛知県   | 125万人 | 177万人 | 193万人 | 208万人 | +82万人  | 46 | 秋田県   | 31万人    | 34万人    | 35万人    | 32万人    | +1万人     |
| 5  | 千葉県   | 106万人 | 180万人 | 178万人 | 188万人 | +82万人  | 47 | 島根県   | 20万人    | 22万人    | 23万人    | 21万人    | +1万人     |
| 6  | 大阪府   | 165万人 | 232万人 | 240万人 | 246万人 | +81万人  |    | 全国    | 2,576万人 | 3,378万人 | 3,635万人 | 3,725万人 | +1,149万人 |

資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」

# 高齢者の住まい

2. (3)①

○高齢者の9割以上は在宅  
65歳以上人口2,822万人のうち2,719万人(96%)が在宅

○要介護の高齢者も約8割が在宅  
要介護認定者467万人のうち364万人(78%)が在宅介護

○ 要支援・要介護認定者467万人に対して、高齢者政策の対象となっている介護・生活支援サービスのついた高齢者の住まいは約143万人分。

2008年 住宅に居住する高齢者の居る世帯1,978万世帯※に2,719万人の高齢者が暮らす。



- ①要支援・要介護認定者数については、平成20年度介護保険事業状況報告より、平成20年度末の数値。
- ②施設等入所者数については、平成20年介護サービス施設・事業所調査結果の概況より、介護保険3施設の在在所者数及び認知症対応型共同生活介護、特定施設入所者生活介護(介護付有料老人ホーム)の利用者数の合計。

2015年 住宅に居住する高齢者の居る世帯2,089万世帯※に3,268万人の高齢者が暮らす。



- ①要支援・要介護認定者数については、平成19年11月介護保険事業状況報告(暫定)の認定者率を、推計人口に乗じて求めた。
  - ②施設等入所者数については、厚生労働省資料の「これからの整備のイメージ(全国推計)」を直線補完して求めた。
- (資料) 日本の将来人口推計(平成18年12月推計)、日本の世帯数の将来推計(平成20年3月推計);国立社会保障・人口問題研究所  
介護保険事業状況報告(平成20年度)、国民生活基礎調査(平成20年);厚生労働省  
住宅・土地統計調査(平成15年);総務省統計局

高齢者向け  
公共賃貸住宅  
約9万戸



居住系サービスを提供する「住まい」  
約50万人



介護保険3施設  
約84万人



計  
約143万人

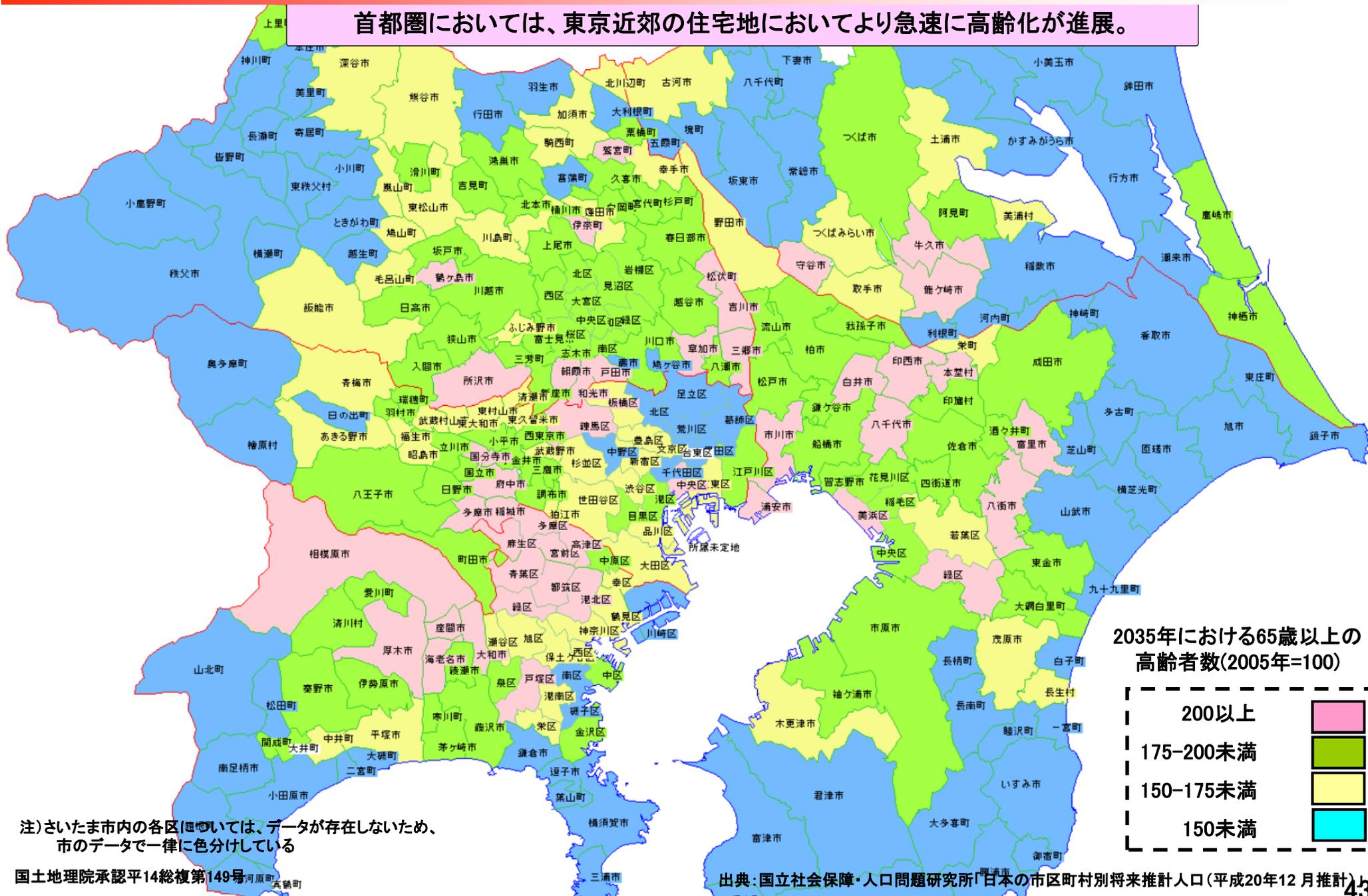
<定員>(注)1戸、1床を1人と見なした  
シルバーハウジング 23,298戸(H22.3)

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 高齢者向け優良賃貸住宅等  | 69,718戸(H22.3)   |
| 認知症高齢者グループホーム | 138,431人(H20.10) |
| 有料老人ホーム       | 208,827人(H21.7)  |
| 養護老人ホーム       | 66,239人(H20.10)  |
| 軽費老人ホーム       | 88,059人(H20.10)  |
| 特別養護老人ホーム     | 422,703人(H20.10) |
| 老人保健施設        | 319,052人(H20.10) |
| 介護療養型医療施設     | 99,309人(H20.10)  |

# 首都圏における市町村別の高齢化の状況

2. (3)①

首都圏においては、東京近郊の住宅地においてより急速に高齢化が進展。



2035年における65歳以上の  
高齢者数(2005年=100)

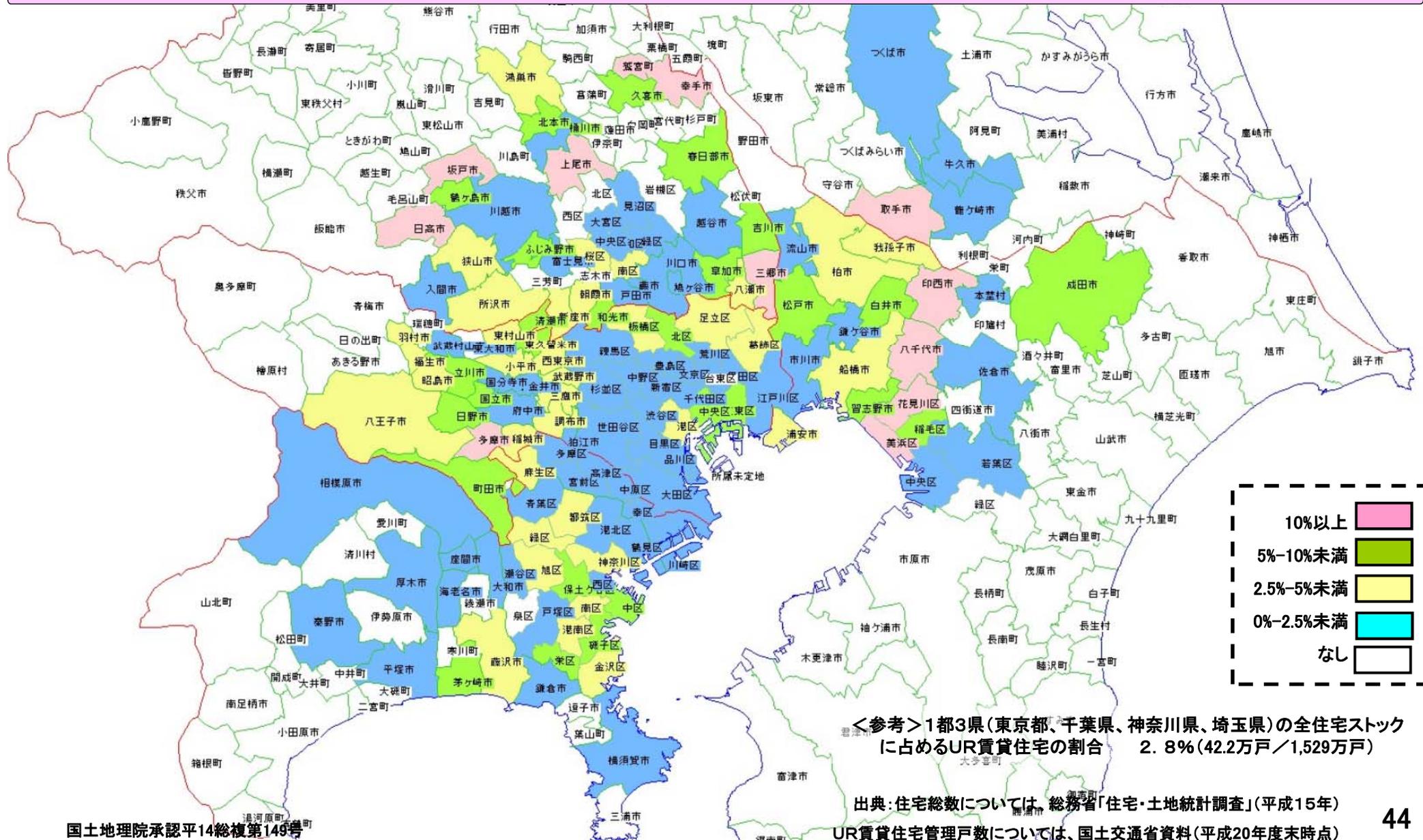


注)さいたま市内の各区については、データが存在しないため、市のデータで一律に色分けしている

# 首都圏における市町村別UR賃貸住宅の割合

2. (3)①

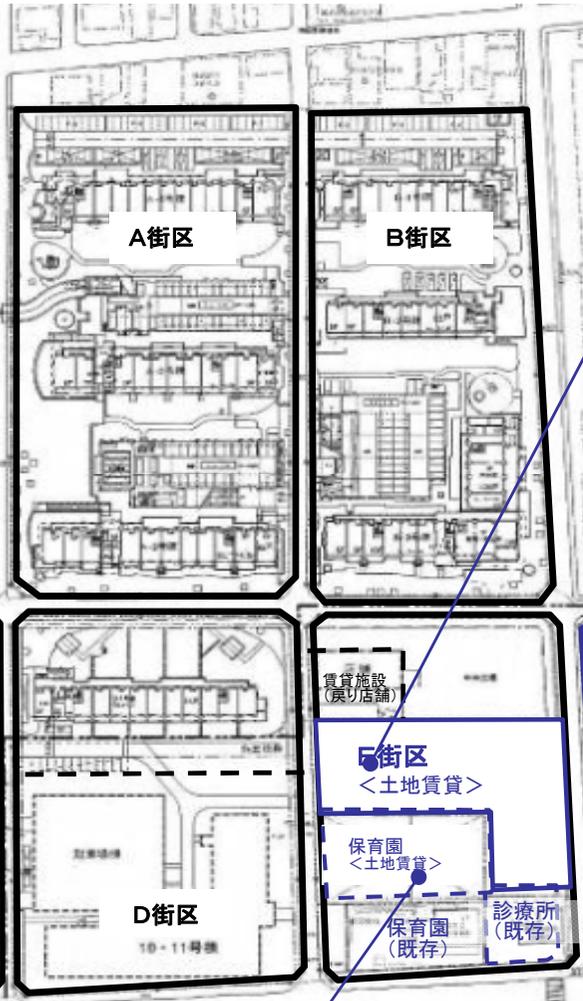
全住宅ストックに占めるUR賃貸住宅の割合は、東京23区では概ね低い一方で、郊外の住宅地を中心に高い割合を占めている。



## コンフォール南日吉(横浜市)

### 地区概要

- 所在地  
横浜市港北区南日吉
- 敷地面積  
約7.8ha
- 従前戸数  
1,336戸
- 従後戸数  
1,023戸
- 入居時期  
H14~H19  
(借上型市営を除く)



**施設概要** (H22年3月開業) UR都市機構が土地賃貸

- ・事業者: (株)学研ココファンホールディングス
- ・敷地面積: 約3,400㎡
- ・延床面積: 約5,200㎡
- ・構造規模: RC造 4階建
- ・施設用途 適合高齢者専用賃貸住宅(2~4F)81戸  
高齢者施設(ショートステイ・デイサービス)(1F)  
クリニック等(1F)

※施設の誘致経緯  
募集時に居宅サービス施設を必須として公募



**横浜市認可保育所**

- ・H18年4月開園 定員90名
- ・事業者: 社会福祉法人清香会

**マンション用地(工事中)**

- ・H21年3月土地譲渡
- ・188戸、H23年3月完成予定
- ・事業者: 三井不動産レジデンシャル(株)

**借上型市営住宅**

- ・114戸 H21年12月入居

# 少子高齢化施設等の福祉拠点の整備(住宅整備と一体的なサービス拠点の整備)

2. (3)①

《取組みの政策的意義、社会的ニーズ》  
 民間事業者等の活力とノウハウを活用し、高齢社会における多様な住宅ニーズに的確に対応

《事例》シティーコート二子玉川地区(東京都世田谷区)  
 UR賃貸住宅建替事業にあわせて、機構が整備した住宅の躯体(スケルトン賃貸住宅)を民間事業者(社会福祉法人)へ賃貸し、高齢者向けグループホームの供給を支援



《施設の内容》 認知症高齢者グループホーム

- ・ 賃貸面積：276.84㎡  
 (機構賃貸住宅の一部を事業者へスケルトン賃貸)
- ・ 戸数等：9室(11~13㎡/室)
- ・ その他：厨房,リビング,浴室,トイレ,事務所等



《取組みのポイント》

- ・ 団地居住者を含めた周辺住民の理解  
 (当初は約8割の反対意見があったが、地道な話合いや見学等により理解を深め結果、最終的には約8割が賛成に転じた)
- ・ 事業者の初期投資の軽減策

↓グループホーム平面図



↓グループホーム内部(リビング)



↓浴室



↓機構賃貸住宅



同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、立地条件、ストック量、ストック構成(住戸規模・築年数・家賃帯等)等を分析し、再生・活用の方向性を策定

エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定(H20.2.29)

【団地の類型の考え方】

| 団地の類型          | 対象戸数<br>(平18末現在) | 再生・再編の考え方                   |                          |
|----------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 団地再生           | 約16万戸            | まちづくりにより団地を再生               |                          |
|                | 全面建替え            | 約4万戸                        | 団地を全面的に建替え               |
|                | 一部建替え            | 約4万戸                        | 団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善 |
|                | 集約               | 約8万戸                        | 団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善    |
| ストック活用         | 約57万戸            | 既存住宅の改善                     |                          |
| 用途転換           | 約1万戸             | 団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換         |                          |
| 土地所有者等への譲渡、返還等 | 約3万戸             | 全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還 |                          |

【改善等の取組み】

- ①既存の住宅について時代のニーズに合わせるため、立地・特性に応じて住戸内(間取り・設備等)、住棟共用部(エントランス・共用廊下等)、屋外環境等を改善
- ②高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー化を推進
- ③公共団体、地域の民間事業者・NPO法人等と連携し、高齢者支援や子育て支援サービスに係る施設を積極的に誘致

【用途転換】 将来需要が厳しく、団地内での集約化が難しい小規模な団地(概ね200戸未満)

現在のストック(約76.9万戸)\*を**居住者の居住の安定を十分確保しつつ**、  
平成30年度までに、**約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減**  
平成60年頃までに、**現在のストックの概ね3割を削減**

※平18末現在

UR賃貸  
の役割

ファミリー層を始めとした中堅所得層に住宅を供給するとともに、実態として住宅セーフティネットの役割をも果たしているという評価が大半を占める。かつて住宅不足の時代に大量供給を行ってきた役割を評価する一方で、その役割は今は乏しいとの意見も。

住宅政策上  
の位置付け

約8割が、公的賃貸住宅を供給する主体として、住宅セーフティネットを構築するとともに、団地再生などに伴う社会福祉施設の整備等、良好な住環境の形成を図るべく何らかの位置付け。

今後への  
期待

公営住宅の補完を含む住宅確保要配慮者への住宅供給や社会福祉施設などの整備に期待。  
また、既存住宅の長寿命化、バリアフリー化などの技術提供や新たな都市環境や団地のモデルを提示するなど、地方公共団体を先導する役割への期待が大きい。

譲渡時の受  
入条件

ほぼ全自治体から公営住宅ストックを拡大させない厳しい財政状況の下では困難等の回答。

以下のようなご意見、ご提案もいただいたところ

○入居者の高齢化、低所得化が進み、現入居者の約半数が公営住宅階層となり、子育て支援の役割も担っているという実態がかつての理念から乖離していることを十分に把握し、今後の住生活基本計画の見直しに当たってセーフティネットの機能を確実に果たせるよう、住宅の量的拡充がなされた現在において、かつての使命に代わる今後担うべき役割を明確化する必要がある。

○地域の住宅政策を展開していく上で重要なストックだが、自治体の住宅政策の枠組みの中で活用できる仕組みがない。目的が類似した公的賃貸住宅をバラバラに保有・運営・管理するのではなく、広域自治体が地域の住宅政策を一元的に担っていくべき。保有主体のあり方はともかく、地域主権の観点から、活用の権限(政策決定権)を委譲してほしい。方法としては、URが保有し地方が運営・管理を行う分離方式、保有・管理はURのままで活用権限のみ地方に与える活用権限委譲方式などさまざまな方式が考えられる。

## <民間事業者の事業に対する考え方>

- ・相応の利益水準の確保
- ・事業の高い採算性
- ・株主への配当、説明責任
- ・短期的成果を重視せざるを得ない傾向

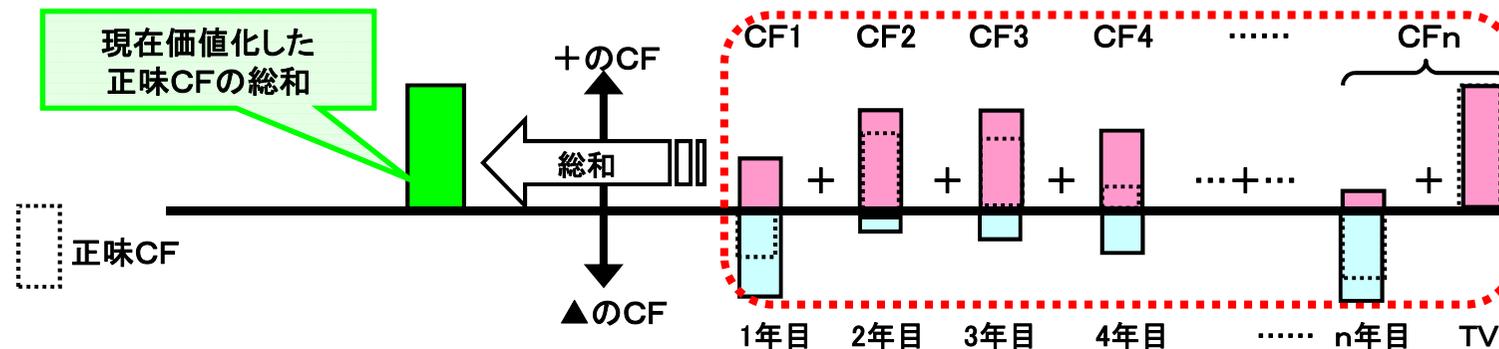
### (民間事業者の採算性)

○民間事業者の採算性の指標ともなるAクラスビル(稼働物件)の期待利回りは、丸の内・大手町地区 4.5%、政令市平均 6.59%、中核都市 8.2%  
開発型案件の場合には、更に期間リスク等に見合うプレミアムが上乘せされる。

### (参考)

#### ◆NPV(正味現在価値)分析における民間事業者とURの違い

投資(事業)の価値は、投資が将来生み出すキャッシュフロー(CF)の現在価値で決まるという考え方。毎期の正味CFをリスクを加味した割引率で割引いた、現在価値の総和である正味現在価値(NPV)を算出。これが正の場合に投資することとする経営判断のこと。原則的に、民間事業者も都市再生機構も同じように、事業の投資判断にNPV分析を用いている。



#### ○民間事業者の投資判断

$$NPV > 0$$

#### 前提条件

- ・現在価値割引率 10%以上?
- ・事業期間(n年) 5年が限度

同じ

#### ○都市再生機構の投資判断

$$NPV > 0$$

#### 前提条件

- ・現在価値割引率 3~5%程度
- ・事業期間(n年) 長期(10年超)でも可

相違

・URは政策の実現を目的とし、営利を目的としない組織のため、左記のような前提条件の下での投資判断が可能