

UR賃貸住宅の経営に係る制度 及び現状等について

平成22年3月23日
国土交通省

1. UR賃貸住宅のストックと 居住者の状況について

都市再生機構の賃貸住宅は、当初、中堅勤労者層を対象として供給されてきたが、現在は居住者の高齢化、低所得化が顕著となっている。

現在、用地を取得し、住宅を供給することは行っておらず、老朽ストックの建替えや再開発事業等まちづくり事業に伴う賃貸住宅供給に限定されている。

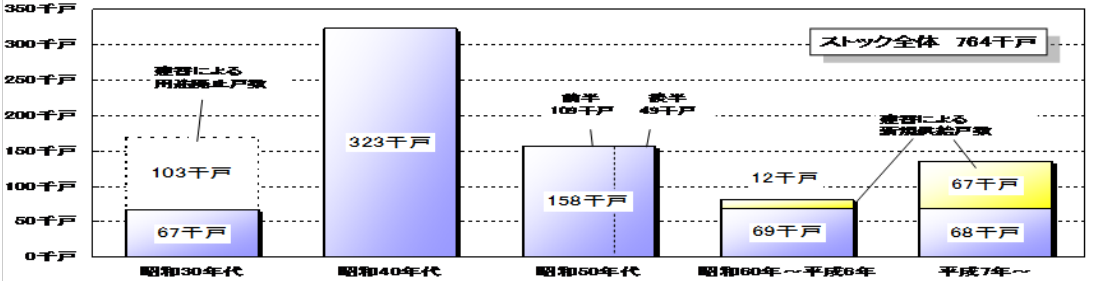
中堅勤労者層への住宅供給という役割は既に終了しており、現在の役割は、既存ストックを活用しながら、低所得の高齢者等の居住の安定を図ることに移っている。こうした観点から、家賃水準や家賃減額をどうするかが、以前にも増して課題となってきた。

また、団地における福祉施設、医療施設の導入等により、高齢者が安心して生活できる環境整備を進めていくことが重要な課題となっている。

■空家の状況

募集・斡旋中の空家	3. 2%
募集停止中の空家	5. 5%
計	8. 7%

■管理開始年代別管理戸数



■全国のUR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	953	425,496
中部圏(愛知)	135	54,518
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	426	208,452
九州圏(福岡)	168	47,695
その他	120	27,786
計	1,802	763,947

■管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H6年度	H7年度～
管理戸数	763,947戸	87,183戸	323,037戸	157,270戸	81,188戸	135,311戸
団地数	1,802団地	198団地	382団地	348団地	420団地	452団地
団地規模	424戸/団地	358戸/団地	879戸/団地 団地規模大・大規模供給	435戸/団地	201戸/団地	287戸/団地
立地			郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	54.3㎡/戸	39.7㎡/戸	45.5㎡/戸	62.7㎡/戸(前半) 65.8㎡/戸(後半)	70.8㎡/戸	70.0㎡/戸
家賃	69,200円	44,100円	50,000円	84,700円	97,400円	115,800円
住宅供給の背景		住宅不足の解消	人口の大都市圏中による住宅不足の解消	居住水準の向上	都市居住の推進	

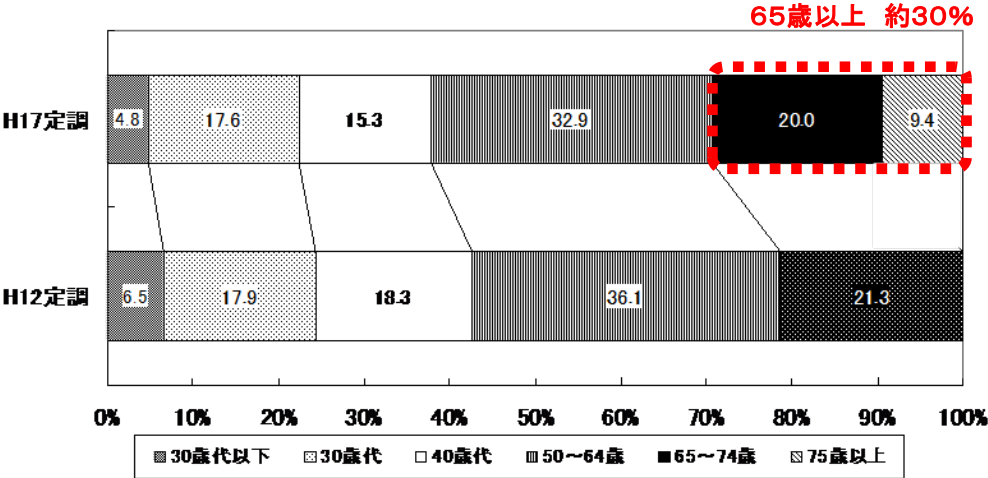
※データは平成20年度末現在

賃貸住宅居住者の属性等

■平成17年定期調査

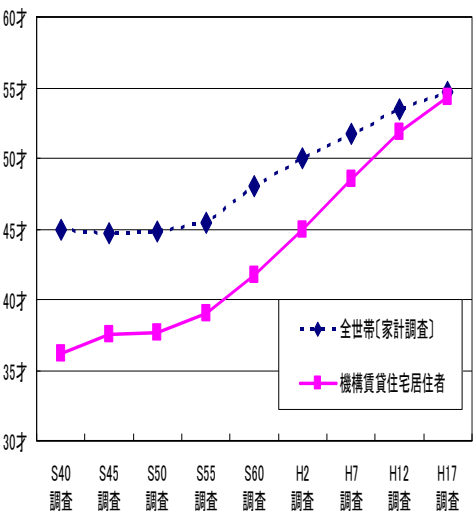
世帯主年齢(平均)		54.3才
居住人数(平均)		2.2人
年収(平均)	世帯全体	505万円
	世帯主	418万円
共稼ぎ世帯率		39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 ＜うち高齢単身者＞		33.2% <11.3%>
居住年数(平均)		11年8ヶ月

■世帯主年齢(年齢別分布)

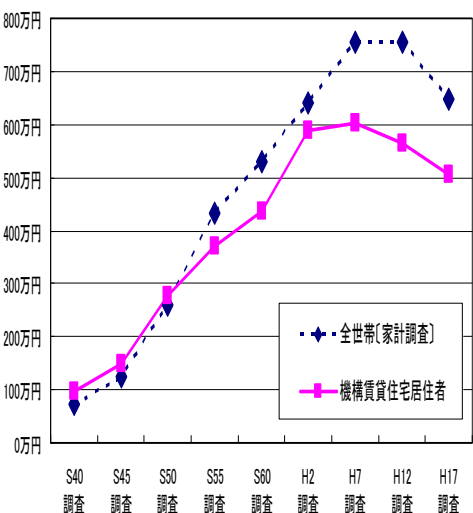


■収入分位別入居世帯の割合 【平成17年居住者定期調査より推計】

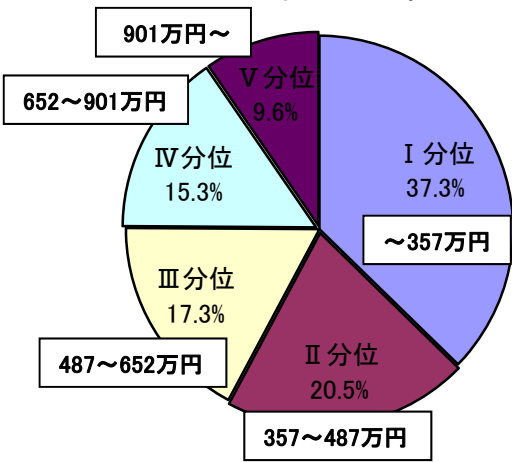
■平均世帯主年齢の推移



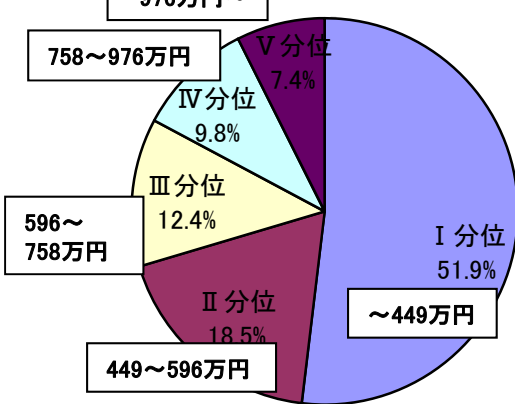
■平均世帯収入の推移



全国全世帯



全国勤労者



※収入分位は、総務省統計局「家計調査年報 <貯蓄・負債編>平成16年」における全国・勤労者世帯及び全国全世帯の年間収入五分位階級

UR賃貸住宅のストックの状況①(平成18年度末時点)

《エリア別×年代別》

	30年代		40年代		50年代		60年代		平成7年～		総計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
23区内	1.0万戸	1.3%	3.8万戸	4.9%	1.9万戸	2.5%	1.4万戸	1.8%	2.3万戸	3.0%	10.4万戸	13.5%
首都圏	3.7万戸	4.8%	15.2万戸	19.8%	4.7万戸	6.1%	3.8万戸	4.9%	5.0万戸	6.5%	32.4万戸	42.2%
中部圏	0.4万戸	0.6%	2.9万戸	3.8%	1.0万戸	1.3%	0.6万戸	0.8%	0.5万戸	0.6%	5.5万戸	7.1%
関西圏	2.4万戸	3.2%	8.4万戸	10.9%	5.2万戸	6.8%	2.1万戸	2.8%	2.9万戸	3.7%	21.1万戸	27.4%
九州圏	0.5万戸	0.7%	2.0万戸	2.6%	1.1万戸	1.4%	0.5万戸	0.7%	0.7万戸	0.8%	4.8万戸	6.2%
その他	0.2万戸	0.2%	1.3万戸	1.7%	1.2万戸	1.6%	0.1万戸	0.1%	0.0万戸	0.1%	2.8万戸	3.6%
総計	8.3万戸	10.8%	33.6万戸	43.7%	15.2万戸	19.7%	8.5万戸	11.0%	11.4万戸	14.8%	76.9万戸	100.0%

《エリア別・規模別》

	0戸～		100戸～		500戸～		1,000戸～		2,000戸～		総計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
23区内	0.6万戸	0.8%	2.8万戸	3.7%	2.4万戸	3.1%	1.7万戸	2.2%	2.9万戸	3.7%	10.4万戸	13.5%
首都圏	1.2万戸	1.5%	6.3万戸	8.1%	5.9万戸	7.6%	7.3万戸	9.5%	11.8万戸	15.4%	32.4万戸	42.2%
中部圏	0.3万戸	0.3%	1.5万戸	2.0%	1.0万戸	1.3%	1.4万戸	1.8%	1.3万戸	1.7%	5.5万戸	7.1%
関西圏	0.6万戸	0.8%	4.8万戸	6.3%	5.1万戸	6.7%	5.0万戸	6.4%	5.6万戸	7.2%	21.1万戸	27.4%
九州圏	0.4万戸	0.6%	1.6万戸	2.1%	1.0万戸	1.3%	1.1万戸	1.4%	0.7万戸	0.9%	4.8万戸	6.2%
その他	0.2万戸	0.3%	1.5万戸	2.0%	0.7万戸	1.0%	0.3万戸	0.4%	0.0万戸	0.0%	2.8万戸	3.6%
総計	3.3万戸	4.3%	18.5万戸	24.1%	16.1万戸	21.0%	16.7万戸	21.7%	22.2万戸	28.9%	76.9万戸	100.0%

UR賃貸住宅のストックの状況②(平成18年度末時点)

《エリア別・床面積別》

	～30㎡		30～40㎡		40～50㎡		50～60㎡		60～70㎡		70～80㎡		80㎡～		総計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
23区内	0.3万戸	0.4%	1.4万戸	1.8%	3.7万戸	4.8%	1.5万戸	2.0%	1.7万戸	2.3%	0.8万戸	1.1%	0.8万戸	1.1%	10.4万戸	13.5%
首都圏	0.7万戸	1.0%	3.3万戸	4.3%	12.9万戸	16.8%	6.7万戸	8.7%	3.2万戸	4.2%	2.8万戸	3.6%	2.8万戸	3.6%	32.4万戸	42.2%
中部圏	0.3万戸	0.3%	0.4万戸	0.5%	2.1万戸	2.7%	1.2万戸	1.5%	0.7万戸	1.0%	0.5万戸	0.7%	0.3万戸	0.4%	5.5万戸	7.1%
関西圏	0.6万戸	0.8%	2.1万戸	2.7%	7.9万戸	10.3%	4.3万戸	5.5%	2.6万戸	3.4%	1.6万戸	2.1%	2.0万戸	2.6%	21.1万戸	27.4%
九州圏	0.1万戸	0.1%	0.5万戸	0.6%	1.9万戸	2.4%	0.9万戸	1.2%	0.9万戸	1.1%	0.3万戸	0.4%	0.2万戸	0.3%	4.8万戸	6.2%
その他	0.0万戸	0.0%	0.1万戸	0.2%	1.3万戸	1.7%	0.6万戸	0.8%	0.4万戸	0.6%	0.2万戸	0.3%	0.0万戸	0.1%	2.8万戸	3.6%
総計	2.0万戸	2.6%	7.7万戸	10.0%	29.8万戸	38.8%	15.2万戸	19.8%	9.6万戸	12.5%	6.3万戸	8.2%	6.2万戸	8.1%	76.9万戸	100.0%

※ エリアの定義 「23区内」＝ 東京都23区 「首都圏」＝ 東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県 「中部圏」＝ 愛知県
「近畿圏」＝ 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県 「九州圏」＝ 福岡県

ストック再生・再編方針に伴う平成30年度までの再編戸数について

居住者の居住の安定を十分に確保しつつ、約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減
(約8万戸程度の既存ストックを削減して、建替えによる戻り住宅等を約3万戸程度供給)

エリアごとの人口動向、需要動向に加え、団地の特性に応じた類型ごとの事業の進め方、規模を勘案の上、規模の適正化や空家増加等のリスク軽減を図るため、平成30年度までの再編戸数を設定。

※ 実際の事業着手に際しては、事業価値と継続管理の現在価値を比較し、個別地区毎に経営判断

団地類型		管理戸数 (平18末)	再編戸数	削減戸数	再編戸数設定の考え方
団地再生 16.1万戸 着手 7.8万戸 用途廃止 ▲6.1万戸 戻り 2.3万戸 (削減 ▲3.8万戸)	全面建替え	3.7万戸	着手 3.6万戸	▲1.5万戸	H30年度までに着手予定の団地の管理戸数
			用途廃止 ▲3.5万戸		着手から用途廃止までの期間を勘案して設定
			戻り等 2.0万戸		対象団地の着手済区域や近隣団地の戻り率を勘案して設定
	一部建替え	4.2万戸	着手 1.8万戸	▲0.8万戸	(S30年代) 対象団地ごとに建替えに着手予定の戸数 (S40年代以降) H30年度までに着手予定の団地の管理戸数の約4割と設定
			用途廃止 ▲1.1万戸		(S30年代) H30年度までに全着手戸数を用途廃止すると設定 (S40年代以降) H26年度までの着手戸数を用途廃止
			戻り等 0.3万戸		(S30年代) 対象団地の着手済区域や近隣団地の戻り率を勘案して設定 (S40年代以降) 戻り率を着手戸数の約6割とし、住宅建設期間を勘案し設定
	集約化	8.1万戸	着手 2.4万戸	▲1.5万戸	対象団地の管理戸数の約3割と設定(団地は特定せず、毎年度均等に着手)
			用途廃止 ▲1.5万戸		H26年度までの着手戸数を用途廃止
	用途転換	0.8万戸	着手 0.6万戸	▲0.6万戸	入居者の居住の安定のため、管理戸数の約2割を継続管理とし、対象団地の約8割と設定
			用途廃止 ▲0.6万戸		H30年度までに全着手戸数を用途廃止
土地所有者等への譲渡、返還等		3.3万戸	着手 1.9万戸	▲1.9万戸	H30年度までに譲渡等を行い、又は返還期限を迎える団地の管理戸数
			用途廃止 ▲1.9万戸		
(密集市街地等)		—	(戻り等 0.8万戸)	—	(密集市街地等の事業に係る従前居住者用住宅等の戸数を設定)
合計		20.2万戸	着手 10.3万戸	▲5.5万戸	
			用途廃止 ▲8.6万戸		
			戻り等 3.1万戸		

(注)再生・再編方針策定時の数値

※ 平成60年頃までの長期的見通しとして、人口が現在の約7割となることを踏まえ、現在のストックの概ね約3割を削減

UR賃貸住宅のストックの状況③(平成30年度末時点の計画)

建替え戻り住宅は、ストック活用類型にカウント

《エリア別》

(単位: 万戸)

	23区内			首都圏			中部圏			近畿圏			九州圏			その他			合計		
	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減
ストック活用	9.0	9.7	0.7	23.9	25.3	1.3	4.2	4.3	0.1	14.9	15.4	0.5	3.6	3.6	0.0	1.1	1.1	0.0	56.7	59.4	2.7
(戻り住宅、内数)		(0.4)			(1.3)			(0.1)			(0.5)			(0.1)			—			(2.4)	
団地再生	0.8	0.2	▲ 0.6	7.6	4.5	▲ 3.1	0.7	0.4	▲ 0.3	5.5	3.9	▲ 1.6	0.7	0.6	▲ 0.1	0.8	0.7	▲ 0.1	16.1	10.3	▲ 5.8
土地所有者等への譲渡、返還等	0.6	0.1	▲ 0.5	0.8	0.2	▲ 0.6	0.6	0.3	▲ 0.3	0.6	0.4	▲ 0.2	0.4	0.1	▲ 0.2	0.3	0.3	0.0	3.3	1.4	▲ 1.8
用途転換							0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	▲ 0.1	0.1	0.0	▲ 0.1	0.5	0.1	▲ 0.4	0.8	0.1	▲ 0.6
総計	10.4	10.0	▲ 0.4	32.4	30.0	▲ 2.4	5.6	5.0	▲ 0.5	21.1	19.7	▲ 1.4	4.8	4.3	▲ 0.4	2.7	2.2	▲ 0.5	76.9	71.3	▲ 5.5

※ エリアの定義 「23区内」＝ 東京都23区 「首都圏」＝ 東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県 「中部圏」＝ 愛知県
「近畿圏」＝ 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県 「九州圏」＝ 福岡県

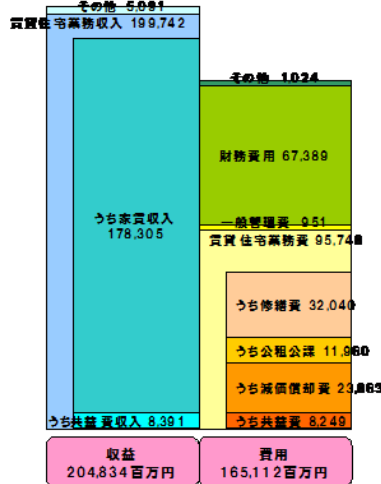
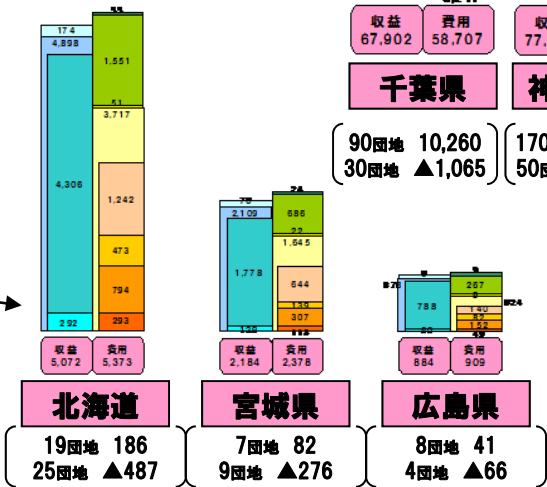
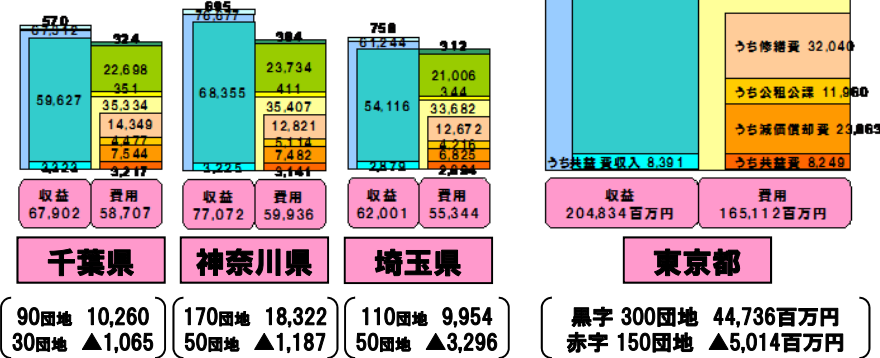
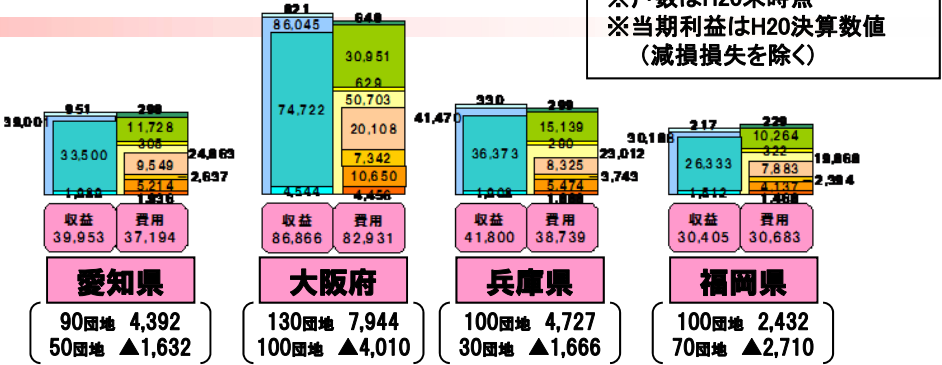
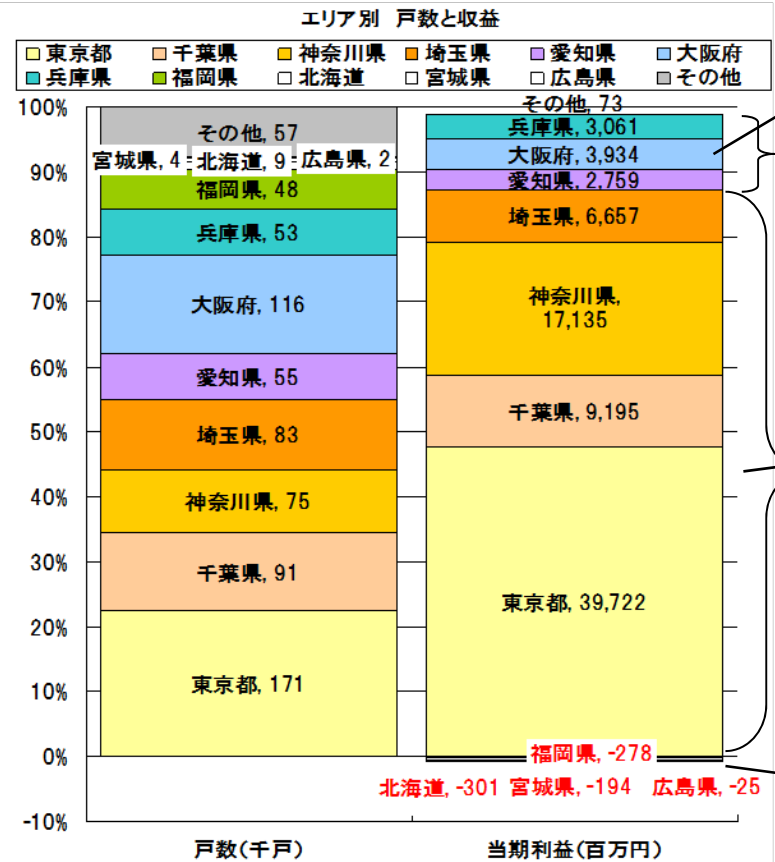
《年代別》

(単位: 万戸)

	30年代			40年代			50年代			60年代			平成7年～			合計		
	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減	平18末	平30末	増減
ストック活用	1.1	1.1	0.0	23.8	23.7	▲ 0.1	12.7	12.7	0.0	8.1	8.1	0.0	11.0	13.7	2.7	56.7	59.4	2.7
(戻り住宅、内数)		—			—			—			—			(2.4)			(2.4)	
団地再生	6.0	1.6	▲ 4.4	8.2	7.1	▲ 1.1	1.9	1.6	▲ 0.3	0.0	0.0	▲ 0.0	0.0	0.0	0.0	16.2	10.3	▲ 5.8
土地所有者等への譲渡、返還等	1.0	0.4	▲ 0.6	1.5	0.9	▲ 0.6	0.1	0.1	0.0	0.3	0.0	▲ 0.3	0.4	0.0	▲ 0.4	3.3	1.4	▲ 1.8
用途転換	0.1	0.0	▲ 0.1	0.1	0.0	▲ 0.1	0.5	0.1	▲ 0.4	0.0	0.0	▲ 0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.2	▲ 0.6
総計	8.3	3.1	▲ 5.1	33.6	31.8	▲ 1.8	15.2	14.4	▲ 0.7	8.5	8.2	▲ 0.3	11.4	13.8	2.4	76.9	71.3	▲ 5.5

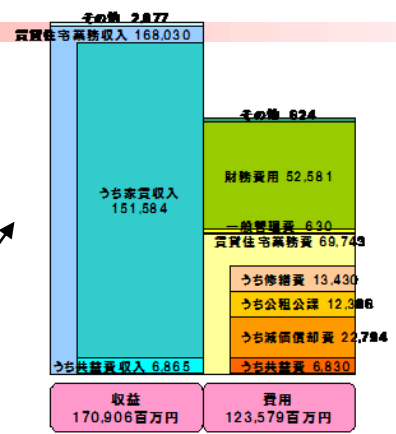
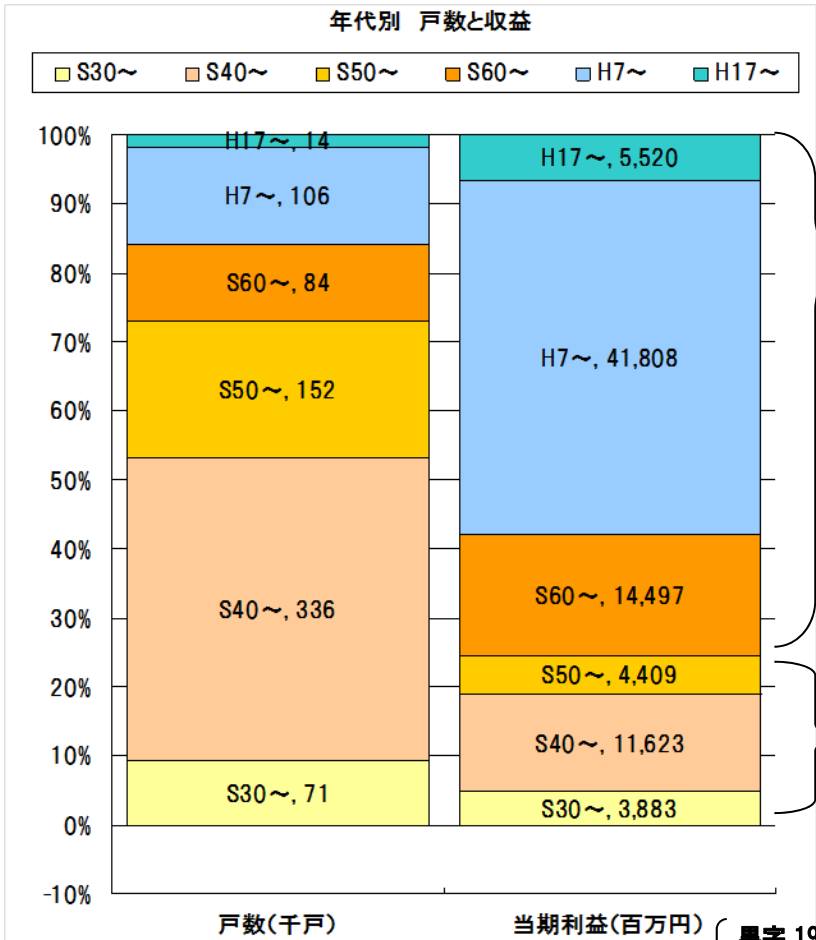
UR賃貸住宅の分類別損益状況①(エリア別)

※戸数はH20末時点
※当期利益はH20決算数値
(減損損失を除く)



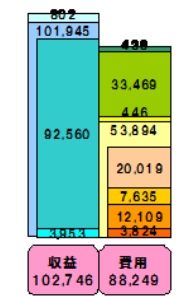
UR賃貸住宅の分類別損益状況②(年代別)

※戸数はH20末時点
※当期利益はH20決算数値
(減損損失を除く)



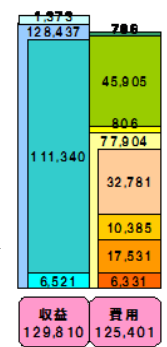
平成7年度~

黒字 400団地 114千戸 48,260百万円
赤字 50団地 6千戸 ▲933百万円



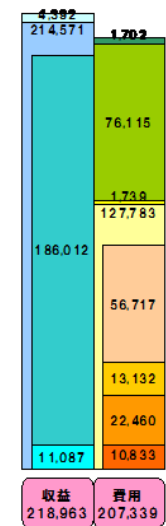
昭和60年度~

黒字 280団地 70千戸 18,138百万円
赤字 150団地 14千戸 ▲3,641百万円



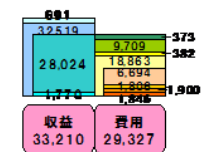
昭和50年度~

黒字 190団地 78千戸 11,307百万円
赤字 160団地 74千戸 ▲6,898百万円



昭和40年度~

黒字 220団地 205千戸 21,734百万円
赤字 170団地 131千戸 ▲10,111百万円



昭和30年度~

黒字 100団地 52千戸 5,997百万円
赤字 100団地 20千戸 ▲2,115百万円

年代別・類型別・エリア別の主な団地

		23区内			首都圏			中部圏			近畿圏			九州圏		
		No.	団地名	戸数	No.	団地名	戸数	No.	団地名	戸数	No.	団地名	戸数	No.	団地名	戸数
30年代	ストック活用															
	団地再生				5	小平	1,766									
40年代	ストック活用	1	大島六丁目	2,892	6	洋光台北	1,800	12	岩倉	2,098	13	千島	2,236			
					7	多摩ニュータウン永山	3,303									
	団地再生				8	田島	1,907				14	新多聞	2,908	16	荒江	1,030
50年代	ストック活用	2	王子五丁目	2,221							15	武庫川	5,643			
	団地再生				9	村上	2,501									
60年代	ストック活用	3	光が丘パークタウン大通り中央	793	10	港北NTメゾンふじのき台	456							17	アーベインルネス梅光園	580
	団地再生															
平成7年以降	ストック活用	4	東雲キャナルコートCODAN	1,712	11	浦安マリナースト21望海の街	850							18	アーベイン美野島	196
	団地再生															

※ エリアの定義 「23区内」＝ 東京都23区 「首都圏」＝ 東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県 「中部圏」＝ 愛知県
「近畿圏」＝ 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県 「九州圏」＝ 福岡県

注： 灰色で塗りつぶした部分は、5年に1度団地居住者の実態を把握するために行われている「UR賃貸住宅居住者定期調査」(直近は平成17年)が、地域別・管理開始期別・住宅型式別に統計的精度を確保して行われる抽出調査であることから、団地単位で居住者属性等を得ることのできる団地が存在しないことを示している。
なお、4大都市圏以外については、上記調査の対象外となっている。

2. UR賃貸住宅の経営について

平成20事業年度貸借対照表(機構全体)

賃 貸 667

既成市街地 4,242

市街地特別 1,183

分譲特別 305

賃 貸 住宅 資 産 11兆6,710

土 地 8兆166

建 物 3兆2,881

構 築 物 3,058

既成市街地整備改善資産 2,594 (1.7%)

市街地整備特別資産 7,043 (4.6%)

仕掛不動産勘定 建設仮勘定 1兆7,643

賃 貸 1,788

既成市街地 4,735

市街地特別 1兆1,086

割賦等譲渡債権等 6,399 (4.2%)

そ の 他 2,860 (1.8%)

合 計 15兆3,251 (100%)

長 期 借 入 金 11兆9,606

財政融資資金 10兆6,785

民間借入金 1兆995

簡保借入金 1,301

都 市 再 生 債 券 等 1兆7,892

そ の 他 9,391 (6.2%)

純 資 産 6,361

資 本 金 等 1兆291 (6.7%)

繰越欠損金 △ 3,929 (△ 2.6%)

合 計 15兆3,251 (100%)

有利子負債

財政融資資金 10兆6,785

簡保借入金 1,301

民間借入金 1兆995

都市再生債券等 1兆7,892

計 13兆6,974

無利子借入金 524

資本金等 1兆291

政府出資金 9,986

地公体出資金 20

資本剰余金 292

繰延ヘッジ損益 △7

19年度末繰越欠損金 △4,214

当期総利益 284

△3,929

(注)「都市再生債券等」の残高は額面ベース(債券発行差額を加味していない)

12

平成20事業年度損益計算書(賃貸住宅部門)

(単位: 億円/単位未満切捨て)

(費用の部)			(収益の部)		
減価償却費	776	(11.8%)	賃貸住宅業務収入 6,455		
財務費用	2,188	(33.3%)			
業務費(修繕費、公租公課等) 一般管理費 2,745 (譲渡原価、減価償却費を除く) <					

うち支払利息 2,185
債券発行費 3

うち管理業務費 2,639

- 管理費 403
- 修繕費 1,254
- 公租公課 453
- 共益費 296
- 土地等借料 134

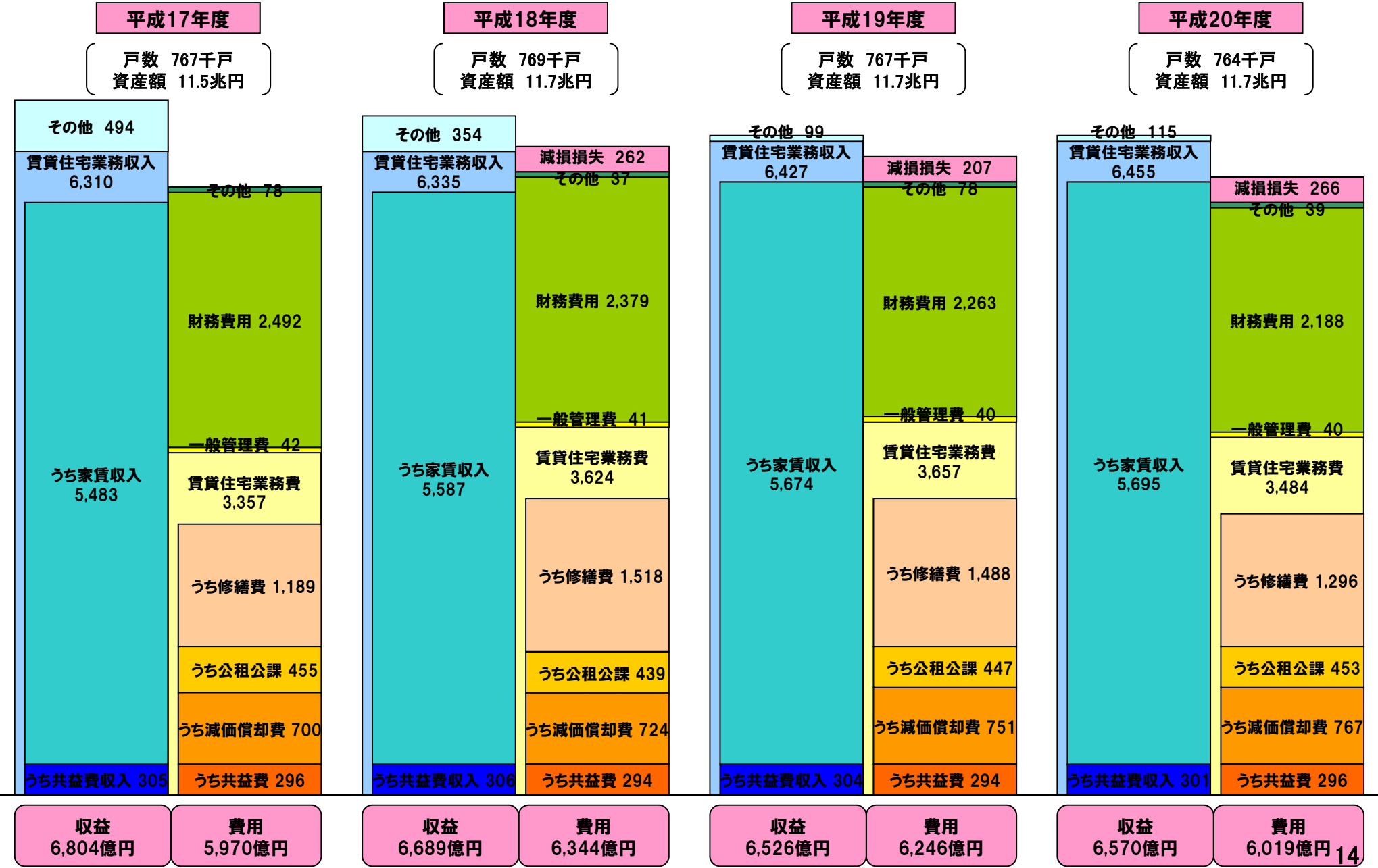
役職員給与等 63

うち役職員給与等 10

うち国 35
地方 1

うち割賦利息収入 12

近年の賃貸住宅部門収支の内訳



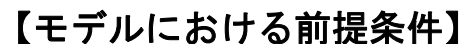
管理業務費(公租公課・土地借料を除く)の内訳について

【平成20年度管理業務費:契約ベース】

区分	主な項目	内 容	金額(億円)
修 繕 費	空家修繕工事	退去後に実施する空家修繕・リニューアル工事	505
	計画的修繕工事	計画的に実施する修繕工事(外壁修繕工事、塗装工事等)	453
	経常的修繕工事	漏水等、経常的に発生する小規模な修繕	447
	設備等保守点検業務	賃貸住宅等の安全性を確保するための設備、エレベーター等の点検、機能維持及び故障時等の緊急対応	72
	その他保全業務	上記のほか、調査設計、工事監督等の業務	42
	計		1,519
共 益 費	団地内一般清掃業務	団地内敷地、建物内廊下等の清掃	136
	植物管理工事	団地内の樹木剪定、芝生刈り込み等の植栽管理	51
	電気水道料金	団地内共用部分に係る公共料金	49
	給水施設等維持管理業務	団地内給水施設等の巡回点検、水質検査等の日常の維持管理、緊急事故対応	45
	その他共益費業務	上記のほか、良好な団地環境維持のために実施する業務	23
	計		304
現地管理業務費	住宅管理センター等業務	賃貸住宅の現地管理の拠点となる住宅管理センター等において実施する現地管理業務	128
	UR営業センター等業務	営業センター等における募集案内業務	41
	電気水道料金	UR事務所、住宅管理センター等に係る公共料金	35
	募集PR等業務	入居促進キャンペーン期間を中心に実施するTVCM、インターネット、交通広告等	35
	家賃信用保険料	賃貸住宅等の契約解除後の未回収債権を担保するための保険料	32
	団地内窓口案内等業務	団地内の管理サービス事務所において実施する入退去時の鍵の受渡し等のお客様対応業務	24
	中央監視業務	建築基準法、消防法施行令等に基づき設置した中央監視室における監視業務	18
	家賃滞納等に係る訴訟関連費用	強制執行時における残置物の搬出・運搬等及び鍵の開錠業務	11
	事務所賃貸料等	住宅管理センター、営業センター等の事務所賃貸料等	10
	その他管理業務	上記のほか、団地を管理するための業務 (区分所有建物の管理組合費:11、収納事務処理関連:7、比準賃料調査:5、居住者説明等業務:4、集会所管理費:4、不動産登記申請業務:3、共聴施設維持管理:2、緊急事故受付:1、単身住宅・運動場管理:1、広告掲出(ニューキー):1、事務機器リース:1、管理報:0.3 ほか)	84
	計		418
合 計			2,241

※本表は契約ベースであり、費用ベースとは異なる。

＜建物＞

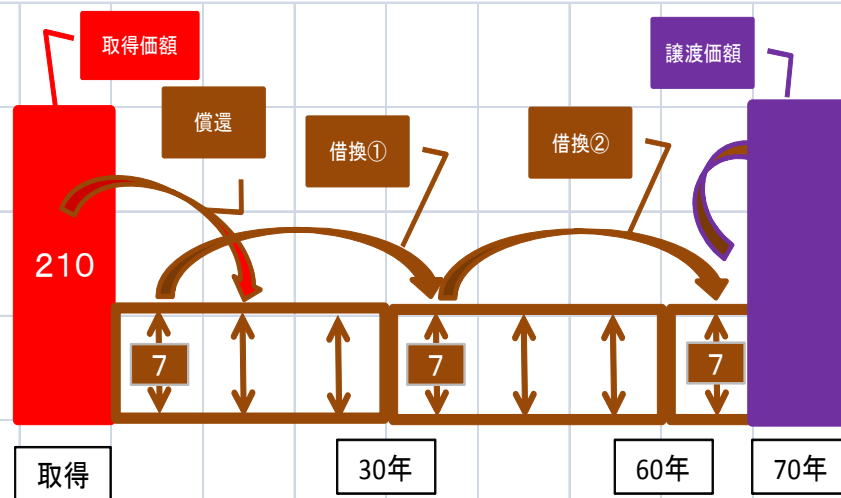


- 70年分の賃料収入の中で建物の原価を回収（＝収支均衡）
- 建物に対する追加投資は見込まない
- 減損発生は見込まない ○金利負担は発生しない

【特徴】

- 財投償還期間30年と実際の家賃収入のギャップ
⇒ **借換**が必要

＜土地＞



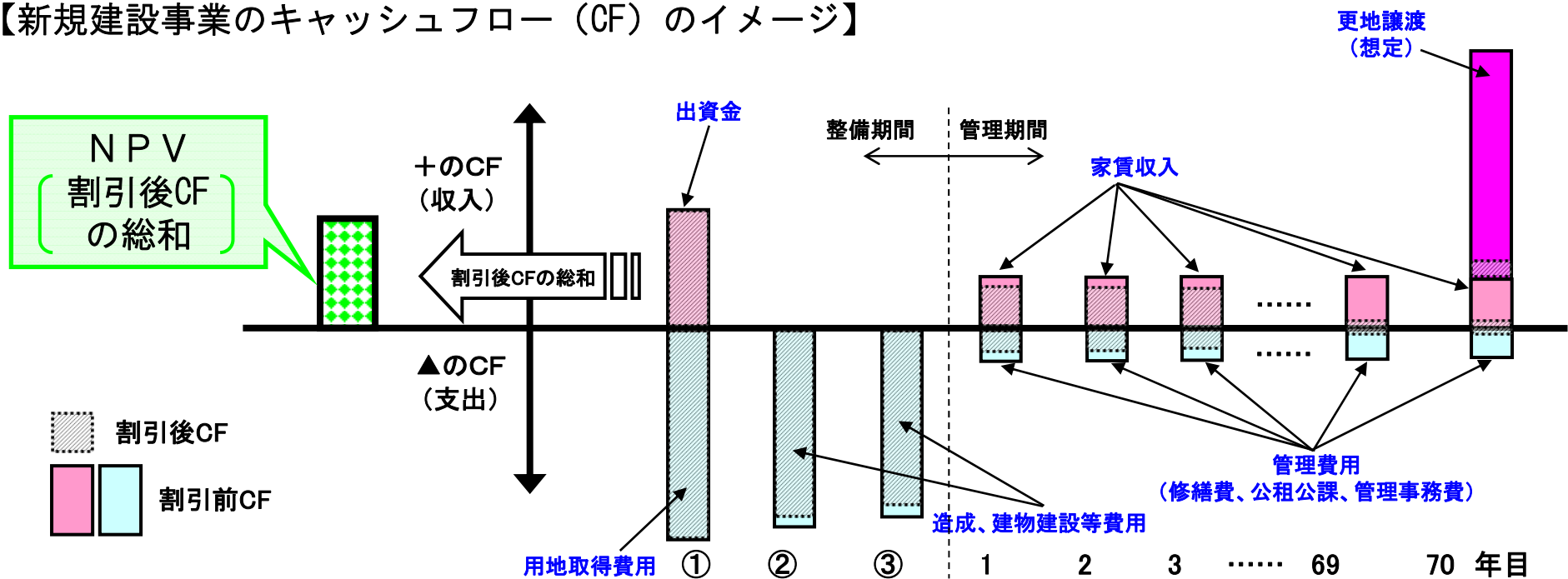
【モデルにおける前提条件】

- 土地の取得価額については保有中には回収しない
- 【特徴】**
- 土地投資額は事業完了後（譲渡時）に回収

賃貸住宅事業の投資判断について(新規建設)

新規建設の投資判断については、事業において発生するキャッシュフローをベースに、事業リスクに見合う割引率を設定した上で、事業開始から営業開始後70年目までの総収入を現在価値化したキャッシュが、同期間の総支出を現在価値化したキャッシュを上回る（正味現在価値<NPV>が正）ことを確認した場合に、投資適格を認めている。

【新規建設事業のキャッシュフロー（CF）のイメージ】



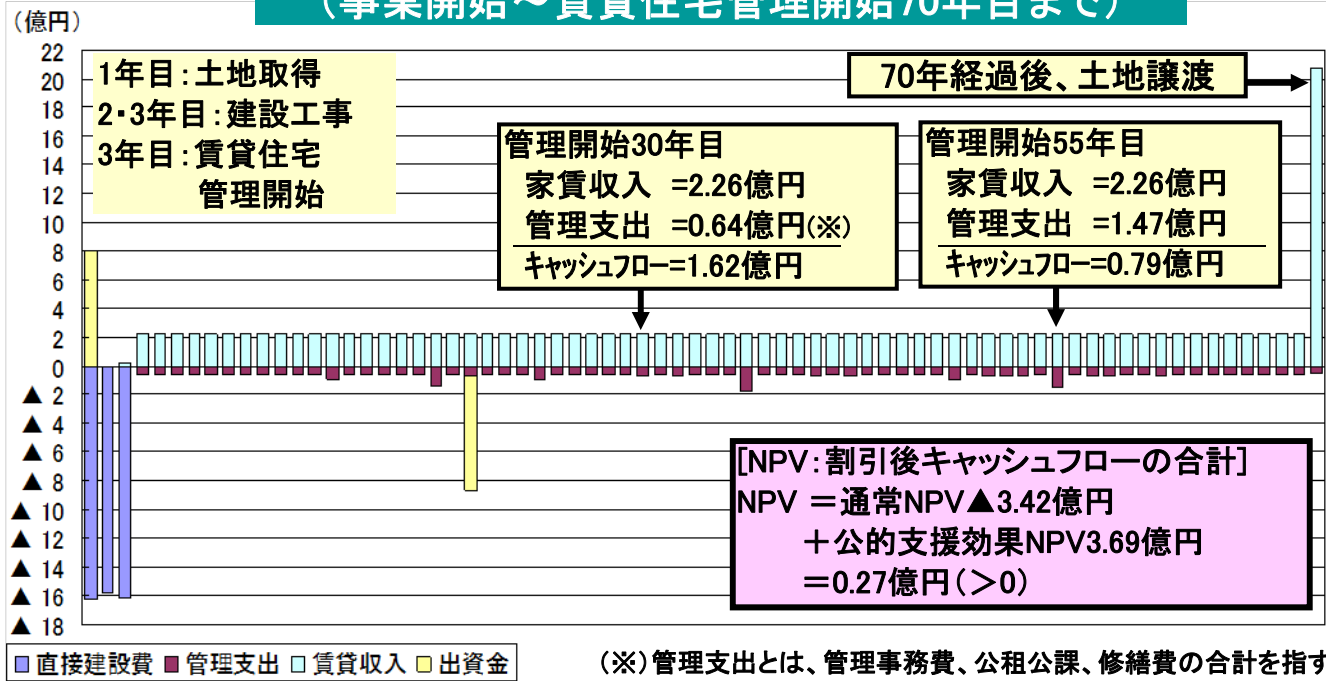
- 地区固有の建設費用やスケジュール変動等の事業リスク：キャッシュフローに反映
- 長期にわたる賃料、金利の変動等のマーケットリスク：割引率に反映

[モデルケース] 新規賃貸住宅建設

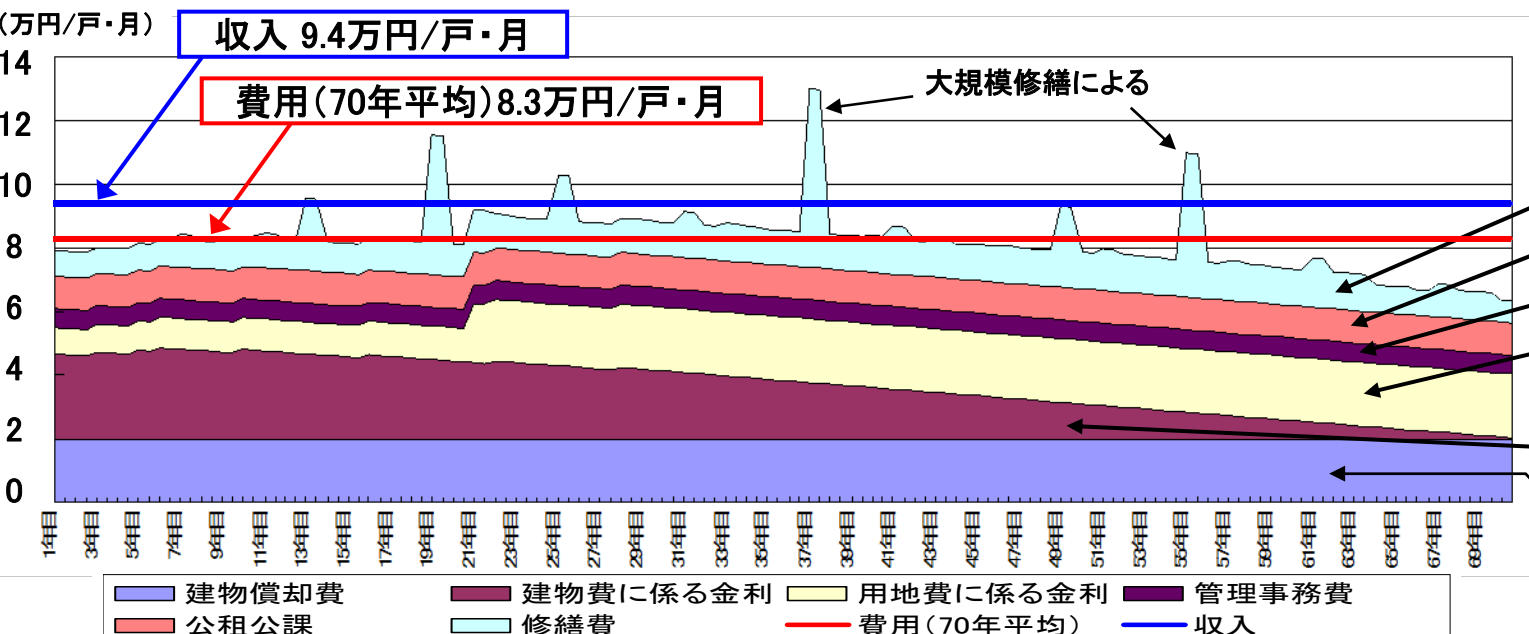
[設定条件]

- 敷地面積 0.8ha
- 建設戸数 200戸 (55㎡/戸)
- 土地購入費 20万円/㎡ (16億円)
- 工事費 1,500万円/戸 (30億円)
- 出資金 土地取得から管理開始後20年間、土地購入費の50%を充当
- 家賃 9.9万円/戸・月 (空家率5%を見込むと9.4万円/戸・月)

利払前・割引前キャッシュフロー
(事業開始～賃貸住宅管理開始70年目まで)



費用・収入の推移(戸当たり)



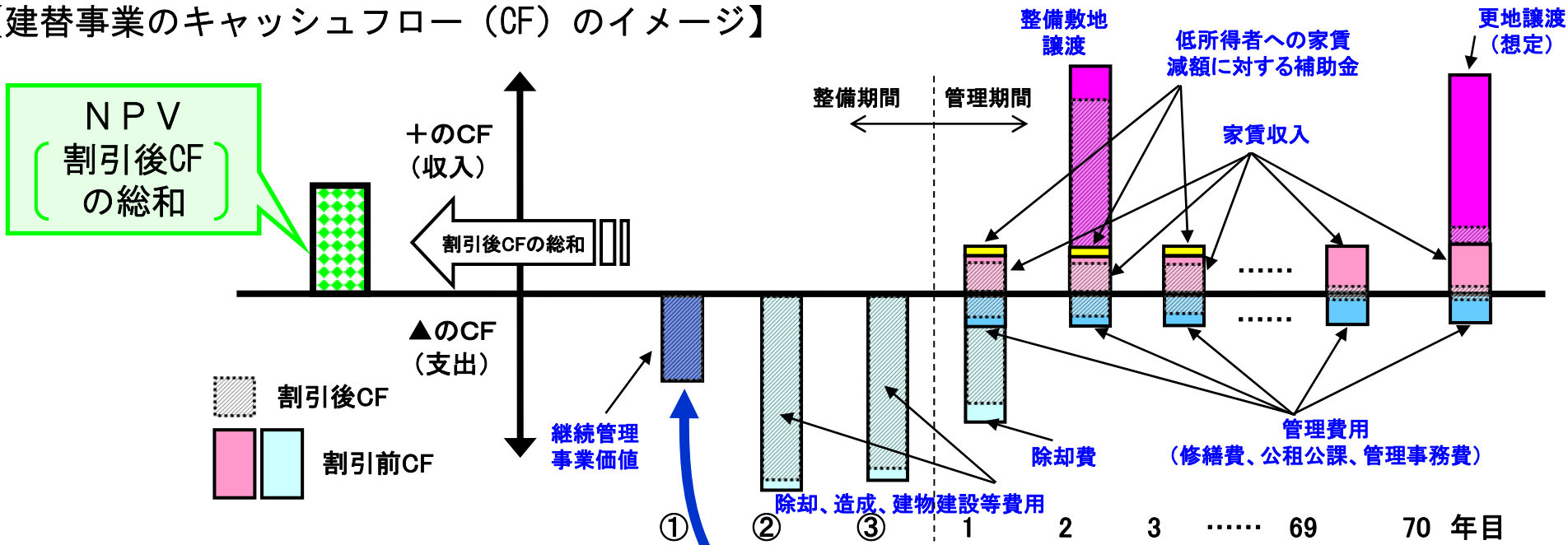
費用の構成
(70年平均)

修繕費	1.3万円 (21%)
公租公課	1.0万円 (12%)
管理事務費	0.6万円 (7%)
用地費に係る金利	1.7万円 (16%)
建物費に係る金利	1.7万円 (16%)
建物償却費	2.0万円 (24%)
合計	8.3万円 (100%) 18

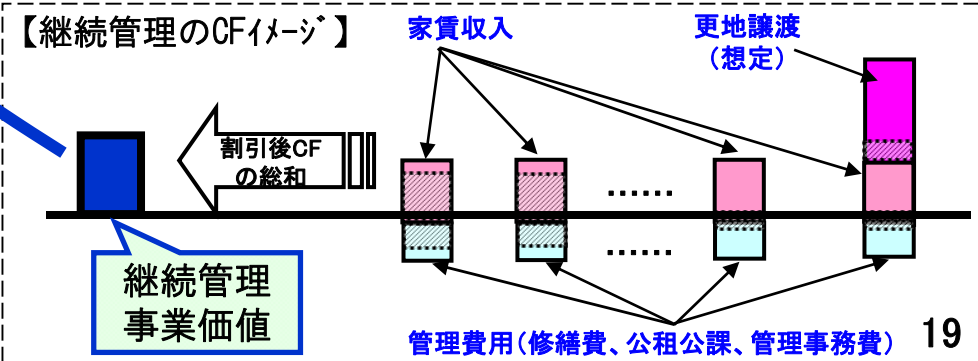
賃貸住宅事業の投資判断について②(建替事業)

建替事業の投資判断については、建替事業（更地化後に民間譲渡も含む）を行った場合のキャッシュフローに、現状のままで管理を続けた場合の事業価値を費用として計上し、NPVが正（事業化価値＞継続価値）となる場合に、投資適格を認めている。

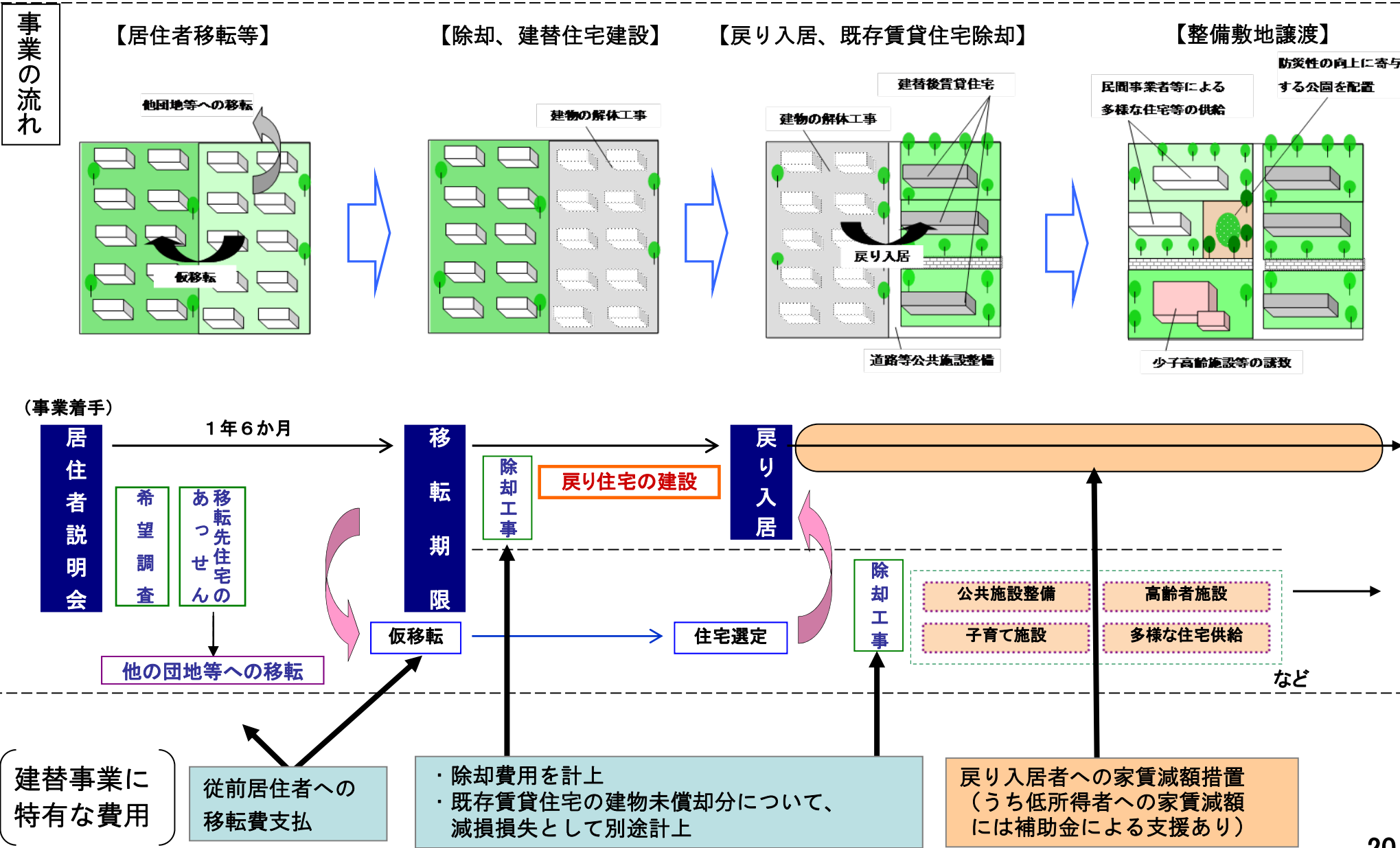
【建替事業のキャッシュフロー（CF）のイメージ】



- 建替事業を行った場合のキャッシュフローには、従前居住者への移転費及び既存建物の解体費を含む
- 戻り入居者への家賃減額及び、家賃減額に対する補助金額（低所得者に限る）については、戻り入居者の毎年の入居率を設定した上で、キャッシュフローに反映させている



賃貸住宅建替えの事業フロー(建替事業の特徴)

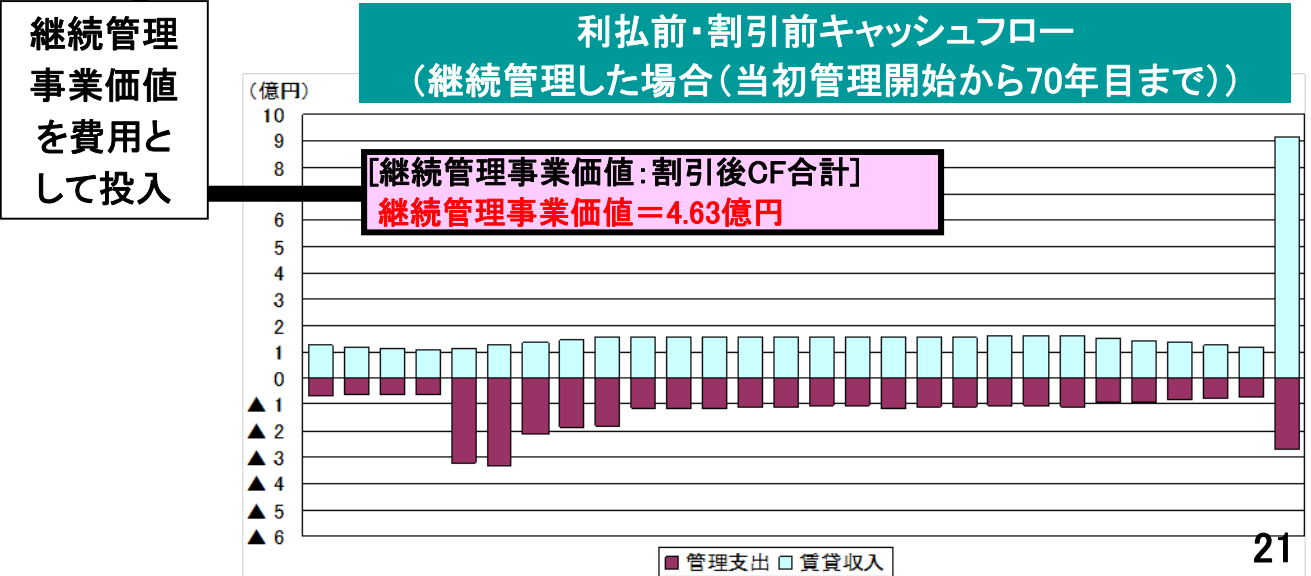
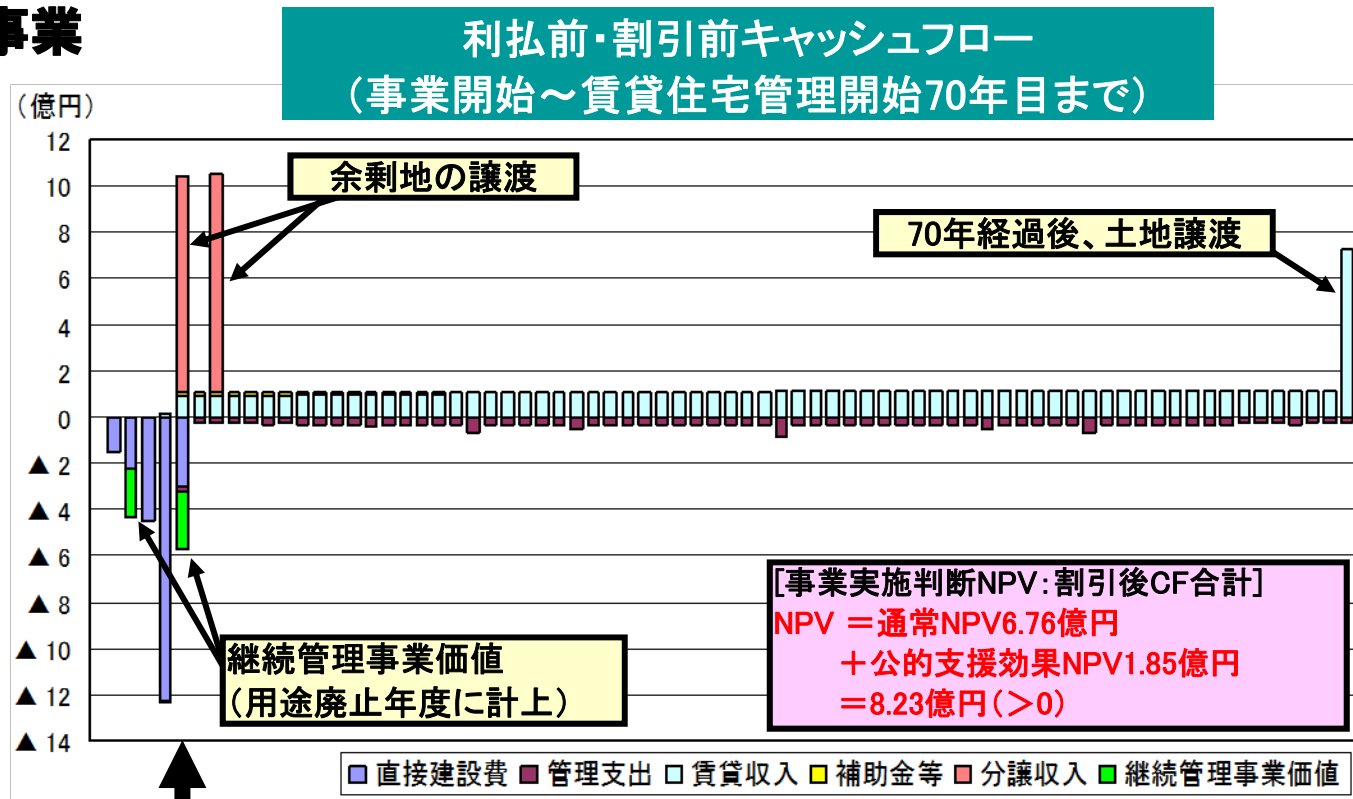


[モデルケース②] 賃貸住宅建替事業

[設定条件]

- 団地敷地面積: 2.5ha
 - うち建替住宅建設敷地 1.2ha
 - うち整備敷地(余剰地) 1.3ha
- 建替住宅
 - ・敷地面積 1.2ha
 - ・建設戸数 120戸(53㎡/戸)
 - ・工事費 1,200万円/戸(15億円)
 - ・家賃 7.8万円/戸・月
(空家率5%を見込むと7.4万円)
 - ・低所得者の家賃減額に対する補助金 減額費用の100%

- 事業スケジュール
- 1年目: 事業着手
 - 3年目: 居住者移転、一部賃貸住宅除却
 - 4年目: 建替住宅着工
 - 5年目: 建替住宅竣工・戻り入居
 - 6年目: 残りの賃貸住宅用途廃止、整備敷地①譲渡
 - 8年目: 整備敷地②譲渡



3. 家賃について

UR法における家賃に係る規定について

家賃の決定(法第25条)

機構法第25条において、次のように定められている。

新規入居者

近傍同種家賃(第25条第1項)

家賃額の変更

近傍同種家賃、変更前の家賃額、経済事情の変動等を総合的に勘案
(ただし、近傍同種家賃を超えないものとする。)(第25条第2項)

以下の場合に家賃減額が可能

・高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で家賃の支払いが困難であると認められる場合(第25条第1項)

・賃貸住宅に災害その他の特別の事由が生じた場合(第25条第4項)

・従前居住者を建替後の住宅又は別のUR賃貸住宅に入居させる場合において、従前家賃よりも高い家賃となり、居住の安定を図るため必要があると認められる場合(第32条)

算定方法(省令第23条)

近隣地域又は類似地域に存する賃貸住宅に係るものを選択

・家賃形成に関する資料及び賃貸借の事例に係る住宅の家賃に関する資料を適切かつ十分に収集し、当該収集した資料を適正に選択し、これを用いる。

・地域要因が各地域の家賃水準に作用する程度及び個別的要因が各家賃の形成に作用する程度を判定。

賃貸借の時点から家賃変動があると認められるときは算定時点に修正

特殊な事情による影響を受けていると認められるときは適正に補正

・地域要因を考慮し、相互に比較を行った上、個別的要因についての比較を行う。
その結果に従い、各事例住宅の家賃から求められたそれぞれの額を相互に比較考量することにより算定。

UR賃貸住宅の家賃設定の考え方について

方法

団地内の標準的な住宅を数戸選定し、この住宅について専門の鑑定機関から得た近傍同種家賃を基準として、階層、日照、面積、方位、設備、間取り等の個別要素を勘案し各戸の住宅の家賃をURで算定

- ＜モデル＞
- ① 戸数: 20戸
 - ② 型式、床面積
(Aタイプ) 2DK 55㎡、(Bタイプ) 2DK 50㎡
(Cタイプ) 3DK 65㎡、(Dタイプ) 3DK 70㎡

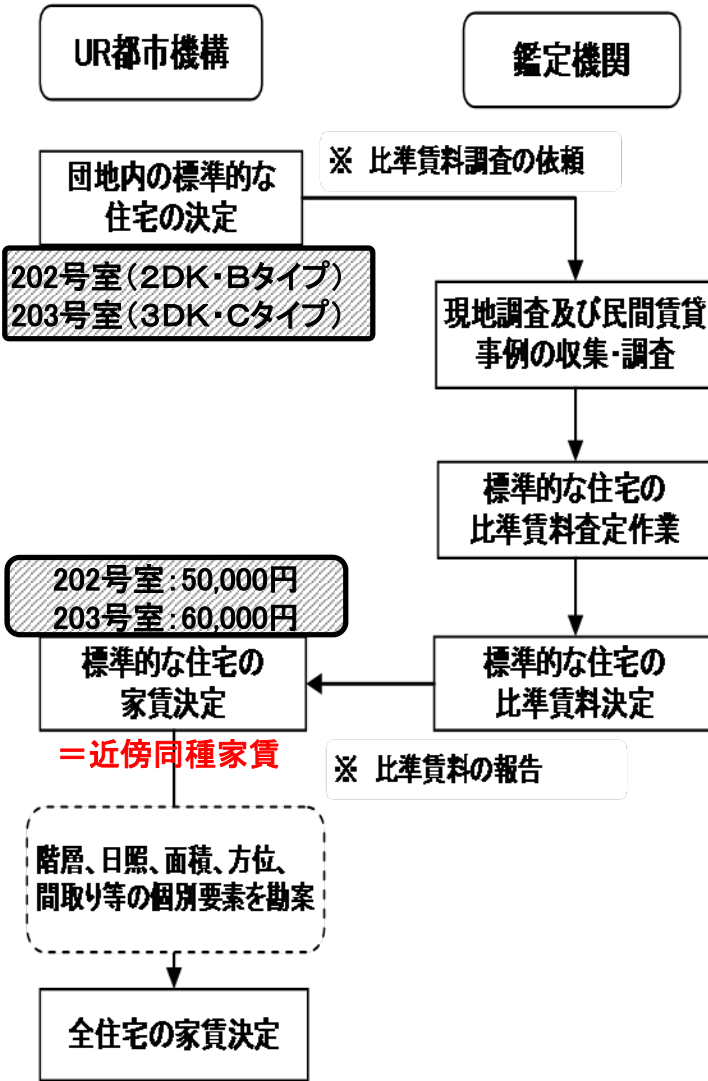
- 階層指数: 1階90、2、3階100、4階95、5階90
○住戸位置指数: 妻住戸105 中住戸100

5F	501 (A) 階層90 妻105	502 (B) 階層90 中住戸100	503 (C) 階層90 中住戸100	504 (D) 階層90 妻105
4F	401 (A) 階層95 妻105	402 (B) 階層95 中住戸100	403 (C) 階層95 中住戸100	404 (D) 階層95 妻105
3F	301 (A) 階層100 妻105	302 (B) 階層100 中住戸100	303 (C) 階層100 中住戸100	304 (D) 階層100 妻105
2F	201 (A) 階層100 妻105	202(基準住戸) (B) 階層100 中住戸100	203(基準住戸) (C) 階層100 中住戸100	204 (D) 階層100 妻105
1F	101 (A) 階層90 妻105	102 (B) 階層90 中住戸100	103 (C) 階層90 中住戸100	104 (D) 階層90 妻105

5F	501 (A) 52,000円	502 (B) 45,000円	503 (C) 54,000円	504 (D) 61,100円
4F	401 (A) 54,900円	402 (B) 47,500円	403 (C) 57,000円	404 (D) 64,500円
3F	301 (A) 57,800円	302 (B) 50,000円	303 (C) 60,000円	304 (D) 67,800円
2F	201 (A) 57,800円	202(基準住戸) (B) 50,000円	203(基準住戸) (C) 60,000円	204 (D) 67,800円
1F	101 (A) 52,000円	102 (B) 45,000円	103 (C) 54,000円	104 (D) 61,100円

(基準住戸家賃)(階層指数)(妻指数)(面積補正)

(A) 101 50,000円 × 0.90 × 1.05 × 55㎡ / 50㎡ ≒ 52,000円
(B) 102 50,000円 × 0.90 × 1.00 × 50㎡ / 50㎡ ≒ 45,000円
(C) 103 60,000円 × 0.90 × 1.00 × 65㎡ / 65㎡ ≒ 54,000円
(D) 104 60,000円 × 0.90 × 1.05 × 70㎡ / 65㎡ ≒ 61,100円



＜鑑定機関における比準賃料調査の例＞

対象住戸の概要		比準賃料 (査定結果)		
所在: A 駅から北西方へ約5.0 km				
築後: 約41年 構造: R C造 型式: 2DK 階層: 5階建の2階部分 専有: 38.17㎡		実賃賃料	53,200円	(1,394%)
		支払賃料	52,900円	(1,386%)
符号	1	2	3	
賃賃時点	平成21年2月	平成20年9月	平成21年1月	
賃貸事例の概要	所在: 西崎町1丁目 Aの隣 駅から約2.7km 築後: 約23年 構造: R C造 型式: 3LDK 階層: 4階建の4階部分 専有: 37.26㎡	所在: 西崎町4丁目 Aの2つ隣 駅から約2.0km 築後: 約21年 構造: R C造 型式: 2DK 階層: 3階建の2階部分 専有: 35.00㎡	所在: 南 2丁目 Aの隣 駅から約1.0km 築後: 約25年 構造: R C造 型式: 2DK 階層: 4階建の4階部分 専有: 39.97㎡	
① 実際支払賃料	1,879%	1,629%	1,376%	
② 一時金の運用益及び償却額	64%	39%	32%	
③ 実際実賃賃料 (①+②)	1,943%	1,668%	1,408%	
④ 契約事情補正	正常 100/100	正常 100/100	正常 100/100	
⑤ 時点修正	100/100	100/100	100/100	
⑥ 現在推定実賃賃料 (③×④×⑤)	1,943%	1,668%	1,408%	
⑦ 格差補正・修正要因と補正率				
⑦-① 賃貸条件補正 (共益費等)	100/100	100/100	100/100	
⑦-② 地域格差 (交通の利便性等)	100/105	100/107	100/113	
⑦-③ 賃貸建物品等格差 (築年数・階層・設備等)	100/124	100/105	100/96	
⑦-④ 賃貸面積による市場性	100/100	100/101	100/99	
総合修正 (⑦-①×⑦-②×⑦-③×⑦-④)	100/130	100/113	100/107	
⑧ 比準した賃料 単価 (⑥×⑦)	1,495%	1,476%	1,316%	

※比準賃料の算定に際してどのような方法を採用するかは鑑定機関によるものである。

UR賃貸住宅における礼金、更新料の取り扱いについて

UR賃貸住宅における礼金、更新料の取扱い

賃借人からは、家賃、敷金及び共益費以外に、権利金その他これに類する金品を受領しないものとされている（業務方法書第63条）

継続賃料

比準賃料の算定に当たっては、民間の賃貸事例と同条件とするため、実質賃料により比較

・実質賃料＝賃貸事例の毎月の家賃額＋敷金・礼金・更新料を月額家賃に換算した額
（支払賃料）（敷金の運用益並びに礼金、更新料の運用益及び償却額）

具体的な例

(例)A団地○号室の比準賃料の算定

(支払賃料) 敷金:運用益※
礼金・更新料:運用益※+償却額 (実質賃料)

民間事例① 1,469円/㎡ + 36円/㎡ = 1,505円/㎡

民間事例② 1,573円/㎡ + 33円/㎡ = 1,606円/㎡

民間事例③ 1,902円/㎡ + 43円/㎡ = 1,945円/㎡

面積、駅距離、築年数等について補正

UR賃貸住宅 実質賃料 1,717円/㎡

敷金(3ヶ月)の運用益※を控除

支払賃料 1,709円/㎡

※ 敷金等の運用利回りは2.0%(長期プライムレート等を基本に鑑定機関が設定)

	UR賃貸住宅	民間賃貸住宅
礼金	なし	1～2ヶ月(57.5%が徴収、平均1.4ヶ月)
敷金	3ヶ月	1～2ヶ月(70.3%が徴収、平均1.8ヶ月)
更新料	不要	1ヶ月(65.0%が徴収、平均1ヶ月)
保証人	不要※下記高齢者等への対応の場合を除く	要 連帯保証人のみ(58.5%) 借主保証サービスのみ(24.8%) 両方ともあり(14.7%)、両方ともなし(2.1%)
入居要件(収入)	原則:申込本人の平均月収が月額賃料の4倍以上 月額賃料×4≤平均月収 平均月収＝過去1年間の収入(税込)÷12 ※申込本人の平均月収が基準に満たない場合 ①勤続先または同居親族からの家賃補助(本人1/2以上) ②貯蓄基準(月額家賃の100倍以上の貯蓄残高があることの確認) ③家賃等一時払い制度(月額家賃+共益費の1年分以上を一括払い) 収入確認は入居申込時のみ	大家による審査(勤続先、収入等) 更新時にも収入確認あり
申込	原則先着順 高齢者、子育て世帯への優先申込期間あり	原則先着順
高齢者等への対応	高齢者、障がい者及び母子家庭は、 基準月収額の1/2未満でも入居可能 ※収入確認等の平均月収が基準に満たないこと、及び収入確認等が家賃等の支払いについて滞りなく履行の責を負うこととの条件が適用	約10%で入居制限の実態あり ※収入確認等の平均月収が基準に満たないこと、及び収入確認等が家賃等の支払いについて滞りなく履行の責を負うこととの条件が適用

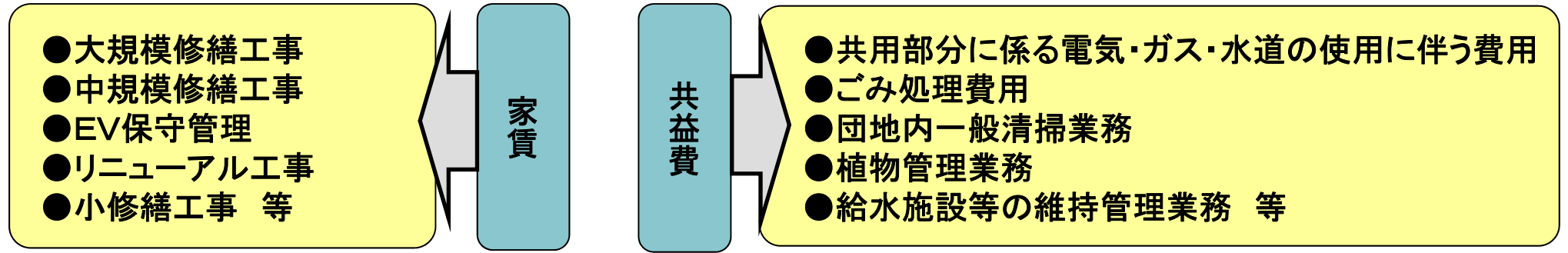
共益費について

共益費とは

家賃とは別に、賃貸住宅の共用部分に係る維持管理及び居住者の共通の利便を図るために充てる費用として、賃貸借契約において特約しているもの。

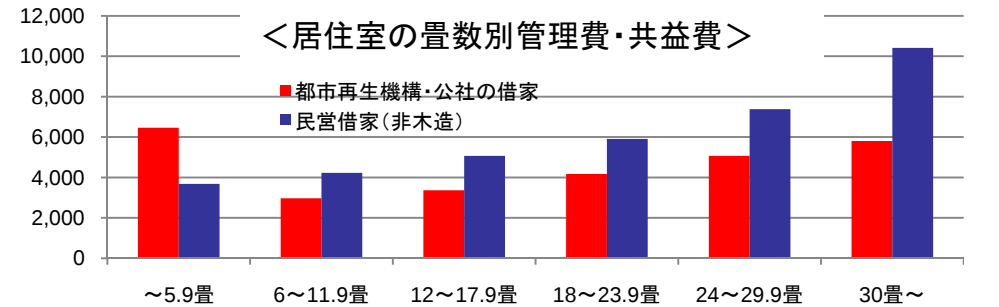
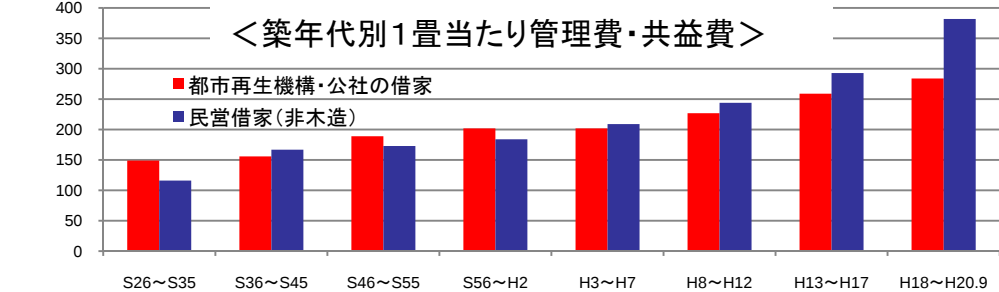
用途

用途については、賃貸借契約書において明記されている。



金額

機構が定める収入及び支出計画を基準として、個別団地毎に費用を賄う水準を算定。
毎年、3年分の収支計画を立てた上で見直しを検討。



出典: 住宅・土地統計調査(平成20年)

情報公開

毎年度団地ごとに収入及び支出計画並びに収支決算報告を全居住者に対して実施。

新規賃料と継続賃料について①

出典：不動産鑑定評価基準

新規賃料(正常賃料)

正常価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等(賃借権若しくは地上権又は地役権に基づき、不動産を使用し、又は収益することをいう。)の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料

継続賃料

不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料

→賃貸借契約締結後、現行賃料の改定又は据置きを目的として、相反関係にある契約当事者双方の利益衡量を図ることにより導き出されるため、新規賃料と比較して低くなる傾向がある。

差額配分法

・対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法

利回り法

・基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法

スライド法

・現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法

賃貸事例比較法

・多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法

URにおける継続家賃の算定方法

差額配分法を基本とし、スライド法を併用する方法により算定している。(併用割合は2:1)

- ・差額配分法：差額配分割合は2分の1とする。
- ・スライド法：変動率は消費者物価指数の家賃指数(総務省統計局)とする。

新規賃料と継続賃料について②

住宅賃料の特徴

○賃料の遅効性(新規賃料・継続賃料)

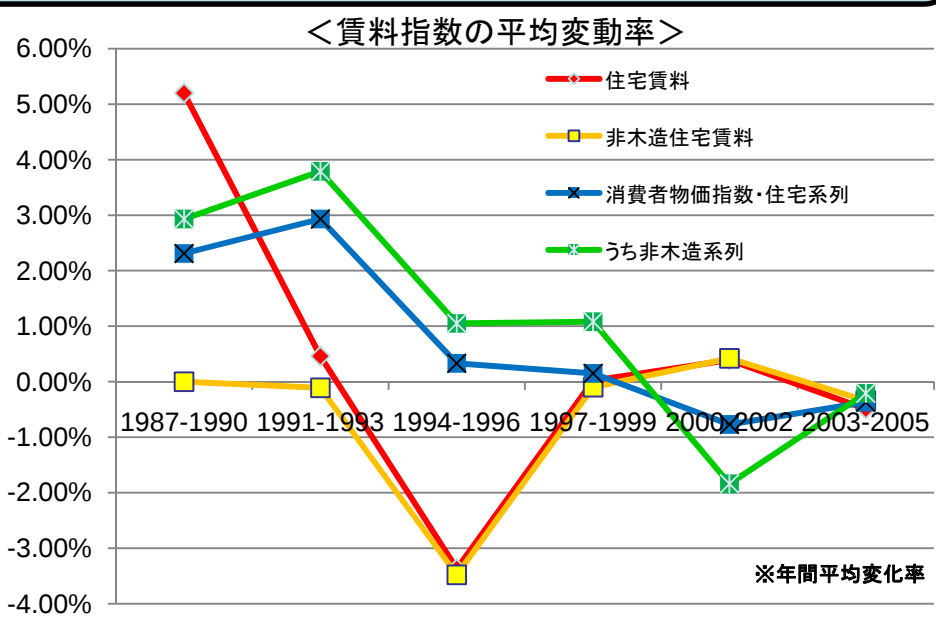
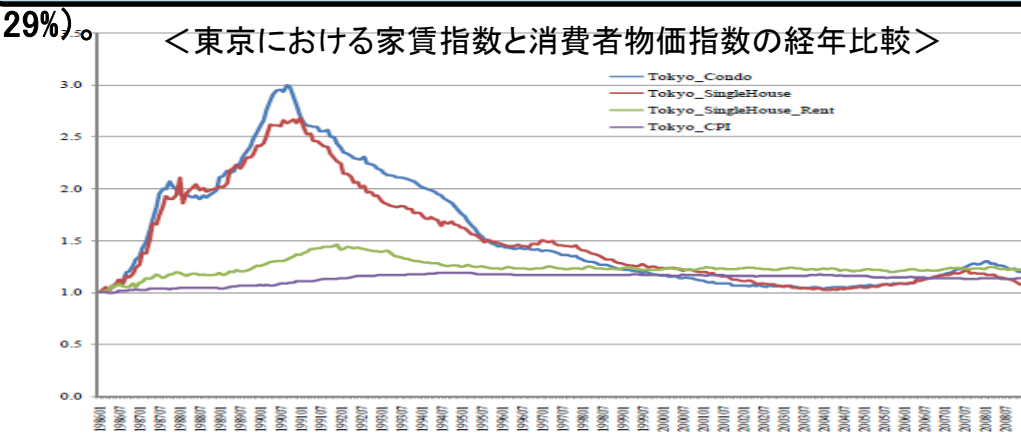
賃料は不動産の売買に比して価格の弾力性が小さく、かつ2～3年遅れて小幅に変動

・・・かつては住宅価格の上昇ほどは賃料、特に継続賃料について十分な家賃改定(上昇)が行われていなかったが、近年では新規賃料が下落傾向にある中、個別には継続賃料が新規賃料を上回る状況も見られるとの指摘もある。

○賃料の粘着性(継続賃料)

継続賃料については、借地借家法等の法的制約等により新規賃料に比して変動しにくい。

・・・日本では年間で11%の家賃しか変動せず(家賃以外の物は月間で22%が変動)、外国より粘着的(米国は年間で



<2008年3月における賃料改定>

	下落	変動なし	上昇	戸数
新規募集	85 (0.162)	397 (0.755)	44 (0.084)	526 (1.000)
契約更新	18 (0.030)	576 (0.970)	0 (0.000)	594 (1.000)
全戸数	103 (0.007)	15,492 (0.990)	44 (0.003)	15,639 (1.000)

一般に公表されている賃料指数は新規家賃を元に算定されており、継続家賃については、個別性が非常に強いことから、その把握は極めて困難。ただし、消費者の支払額を元に算出される消費者物価指数の1品目である家賃には継続賃料が含まれていることから、継続家賃の水準を推測するものとして有効と考えられる。なお、消費者物価指数の値については、継続家賃の水準に係る訴訟等における判決に際しても採用されている。

出典： Shimizu,C, K.G.Nishimura and T.Watanabe(2009), “Residential Rents and Price Rigidity: Micro Structure and Macro Consequences,”RIETI Discussion Paper Series 09-E -044/ Journal of Japanese and International Economy,(forthcoming).

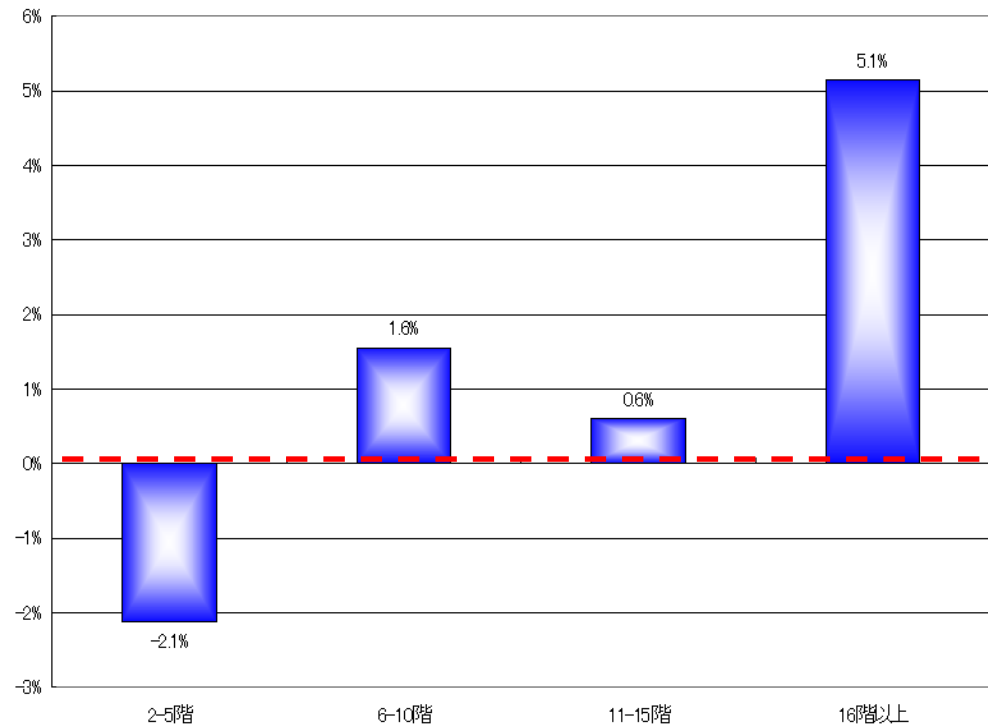
新規賃料と継続賃料について③

UR賃貸住宅における募集家賃と継続家賃

募集家賃については、民間の調査会社が約3.5万戸のUR賃貸住宅の募集家賃について相場と比較した乖離を調査したところ、+0.2%でほぼ同じとの結果が得られている。

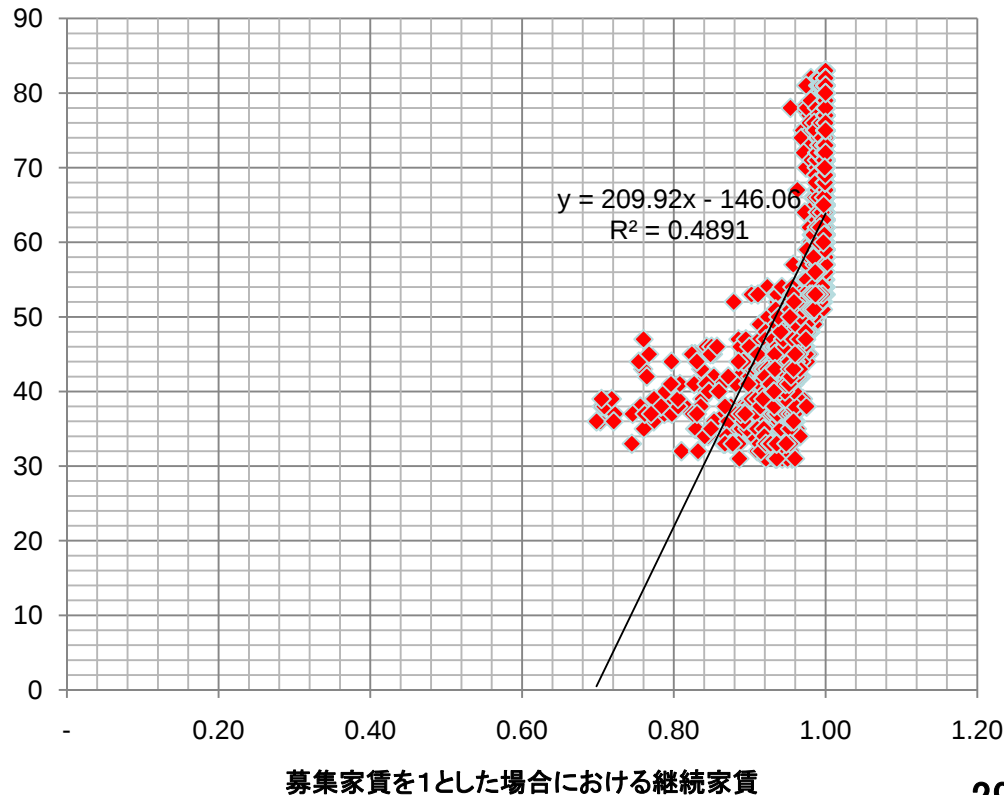
一方、継続家賃をUR賃貸住宅の管理開始年代別に分析した結果、昭和50年代後半以降の団地については、ほぼ募集家賃と継続家賃が同水準となっているが、昭和30～40年代の団地を中心に募集家賃と継続家賃の乖離が大きくなっている団地が見受けられる。

URの建物階層別相場乖離度



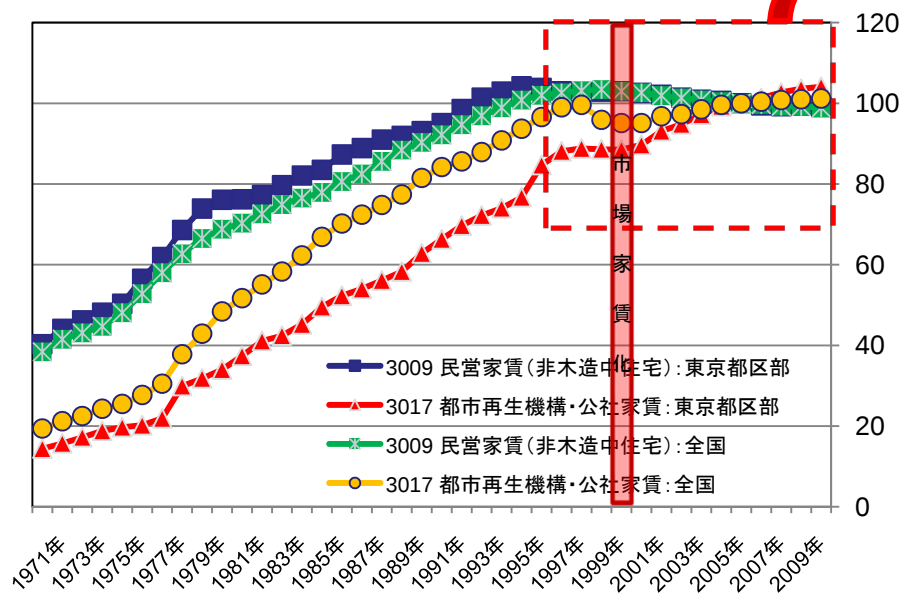
出典：アトラクターズ・ラボ「URとJKK東京の賃料設定調査結果について」
(平成22年2月26日プレス資料)

UR賃貸住宅における管理開始年代別の募集家賃と継続家賃の乖離

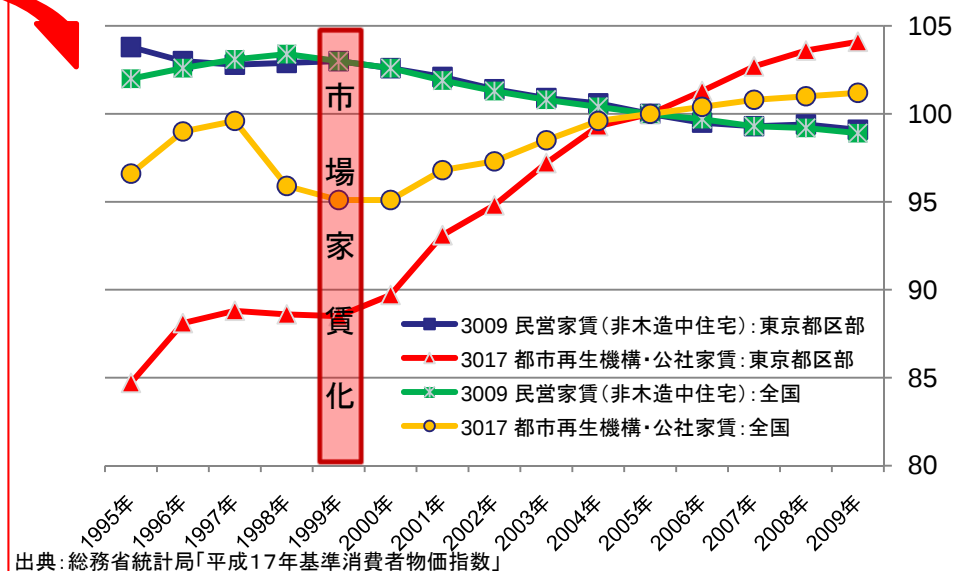


UR賃貸住宅と民間賃貸住宅の継続家賃の比較について(試算)

<家賃に係る消費者物価指数の推移(全国、東京都)>



出典: 総務省統計局「平成17年基準消費者物価指数」



出典: 総務省統計局「平成17年基準消費者物価指数」

UR賃貸住宅の家賃が市場家賃化された平成11年(1999年)以降、民営家賃は緩やかな下落傾向にある一方で、UR賃貸住宅の家賃は上昇傾向にあることから、次第に継続家賃の乖離は縮小している。

<定義>

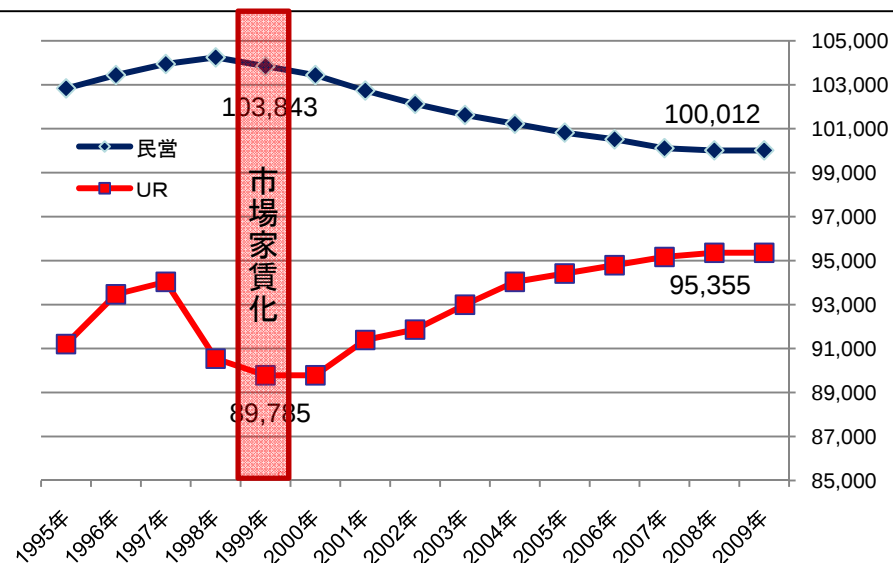
・民営(100,012円): 東京都における民営借家(専用住宅)(30~69㎡)の平均家賃額(総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成20年))

・UR(95,355円): 東京都におけるUR賃貸住宅の平均家賃額(平成20年度)

<試算方法>

・2008年における消費者物価指数の値に対応する家賃額を上記の金額とし、時系列データにあてはめて各年における家賃額を推定。

<東京都における民営借家とUR賃貸住宅の家賃額(試算)>



家賃改定ルールについて

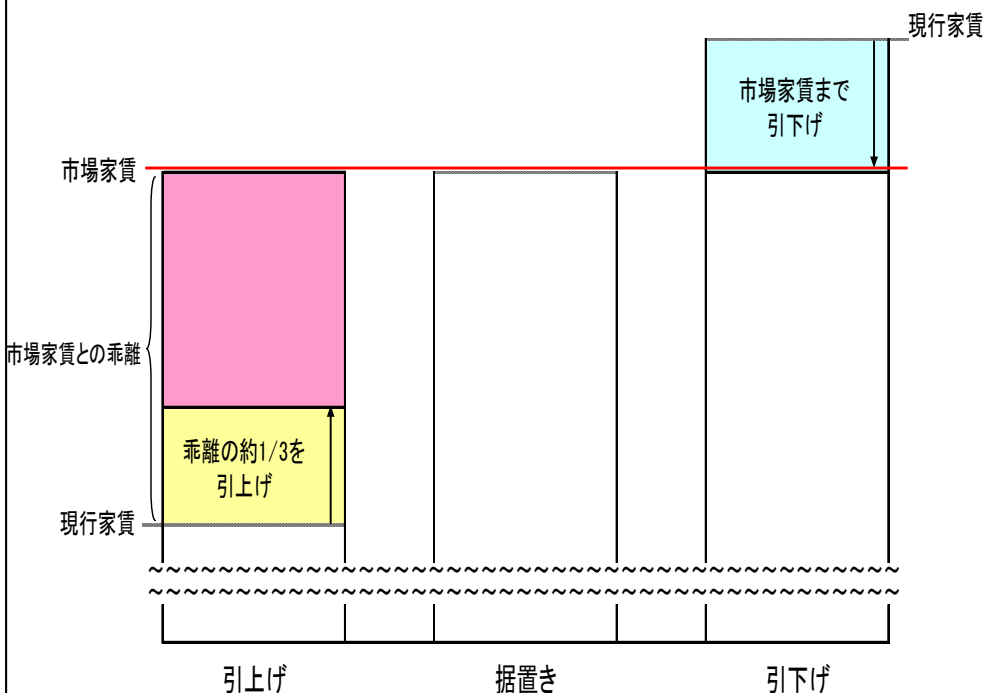
- UR賃貸住宅の家賃・・・平成11年の都市基盤整備公団設立時に原価家賃から市場家賃に変更
(機構法第25条において、近傍同種の住宅の家賃を基準と規定)
- 家賃の見直し・・・経営基本問題懇談会家賃部会でとりまとめられた家賃改定ルールに従い実施
- 募集家賃(新たな入居者に適用する家賃)・・・近傍同種家賃と均衡を失しないよう設定

【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 (継続改定)	平13	平14	平15 (継続改定)	平16	平17	平18 (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 (推計)	160 (推計)	88	75 (推計)	60 (推計)	46	40 (推計)	34 (推計)	1,003 (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、比例的に通減するものとして算定

家賃部会について

目的

家賃改定に係る適正家賃額の評価方法(家賃改定ルール)や激変緩和措置等具体的な手法について、学識経験者や居住者等から意見を聴取し、その公平かつ円滑な実施に努める。

概要

- 構成: 居住者代表を含む有識者等10数名(現在14名:任期2年)
- 開催頻度: 少なくとも年1回(継続家賃改定年度においては2~3回程度)
- 家賃改定ルールに技術的、専門的の問題の整理を行う「専門部会」を設置

設置等の経緯

昭53 第1回継続家賃改定実施(改定対象約40万戸)
改定当初月において、約20万人が家賃不払いとなり、約3,800人が提訴に至る

昭56.8 住宅宅地審議会『現行家賃制度の改善についての答申』
「公共賃貸住宅の管理主体は、定期的な既存家賃の見直しを行うこととし、……適切な手続きに基づく必要なルール作りを行い、家賃の変更が公正かつ円滑に行われるよう配慮する必要がある。」

昭56.9 建設省住宅局長 通達
「適切な手続きに基づく必要なルール作りを行い、家賃の変更が公正かつ円滑に行われるよう配慮すること。」

昭57.9,10 第1回基本問題懇談会、第1回家賃部会開催

昭58.4 (衆)(参)建設委員会委員長要望事項決議
「建設大臣は、公団と入居者との間の係争中の問題について、早期に解決を図るよう努力すること」

昭60.3 建設大臣 和解斡旋
「公団は、総裁の私的諮問機関として設置した家賃部会に、全国公団住宅自治会協議会の代表を居住者の一員として参加させること」

昭60.4 第5回家賃部会に大臣斡旋に基づき自治協代表が参加

継続家賃見直しの経緯

改定回次		第 1 次 改 定	第 2 次 改 定	第 3 次 改 定	第 4 次 改 定	第 5 次 改 定	第 6 次 改 定	第 7 次 改 定	第 8 次 改 定	第 9 次 改 定
実施日		昭和53年9月1日	昭和58年10月1日	昭和63年10月1日	平成3年10月1日	平成7年4月1日	平成12年4月1日	平成15年4月1日	平成18年4月1日	平成21年4月1日
改定戸数		約346千戸	約318千戸	約319千戸	約360千戸	約366千戸	約416千戸	約214千戸	約148千戸	
(管理戸数)		(約585千戸)	(約632千戸)	(約680千戸)	(約698千戸)	(約709千戸)	(約739千戸)	(約761千戸)	(約767千戸)	
引上額等	額	5,300円	5,000円	4,600円	3,700円	3,300円	2,800円	1,700円	1,300円	
	率	37.10%	26.30%	17.80%	11.80%	8.80%	5.90%	3.50%	2.50%	
背景等		原 価 家 賃 (大 臣 承 認)					市 場 家 賃			
		・住宅宅地審議会の答申(S56.8)及び建設省住宅局長通達(S56.9)を踏まえ「家賃部会」を設置し、S57年に第1回家賃部会を開催	・(衆)(参)両建設委員会委員長要望事項(S58.4)「公団は、今後の家賃改定については、適切な手続きに基づく必要なルール作りを行い、改定が公正かつ円滑に行われるよう配慮すること」	・家賃部会において、家賃改定ルールの取りまとめ、3年毎の見直しがルール化(S63.3)		・平成6年10月1日に実施を予定していたが、公共料金の値上げ凍結(羽田内閣の閣議了承)の影響を受け、半年遅れで実施 ・第5次改定から3年が経過する平成9年度の改定は住宅宅地審議会答申及び特殊法人改革の影響により実施を見送り	・家賃部会において、家賃改定ルールが取りまとめ、3年毎の見直しがルール化(H11.9)			・国土交通大臣の要請を受け、厳しい経済状況を考慮し、当面延期。(現在も継続中)
	生活保護世帯及び高齢者、母子、心身障害者世帯等に対し、家賃上昇分を一定期間減額	公営住宅の法定限度額に準じた額と現行支払家賃額との差の1/2を加えたものを改定後家賃額としていた。								
制度上徴収すべき家賃からの乖離額		1,080億円	880億円	460億円	400億円	860億円	660億円	223億円	120億円	45億円
特別措置		0.6億円	0.6億円	0.6億円	1.2億円	2.0億円	後掲			33

家賃改定減額措置(家賃改定に伴う家賃減額措置)

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)

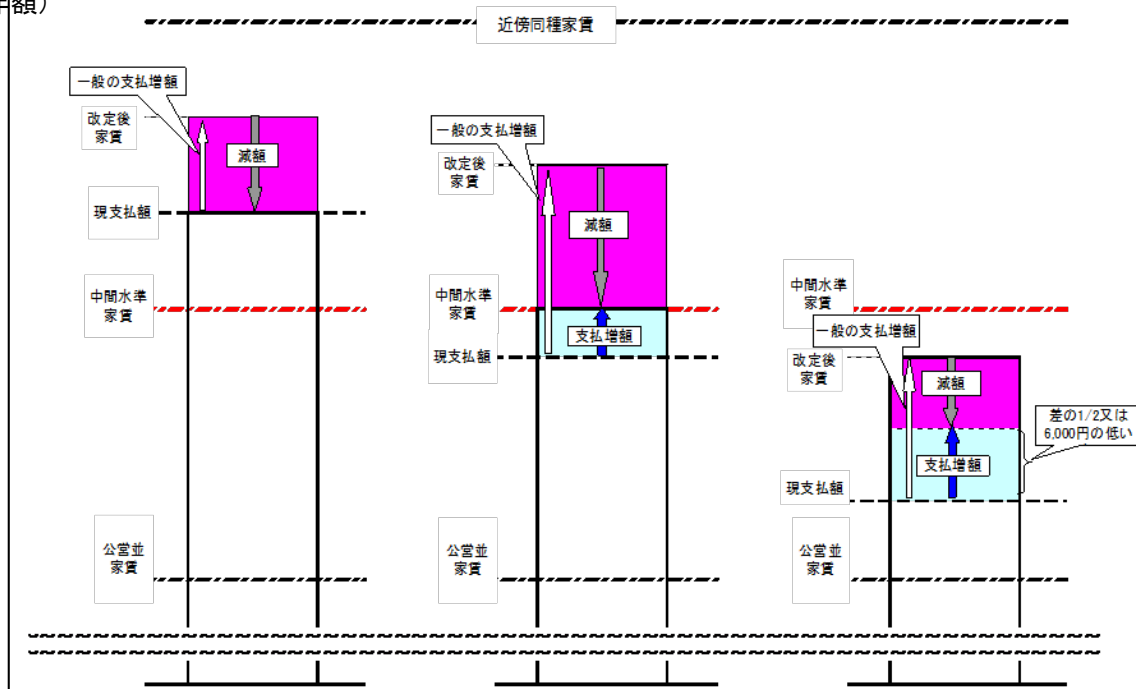
年	減額家賃適用世帯数	家賃減額の総額 ^(注1)	うち国からの補助金等の額	うちURによる自己負担額
H18	約54,500世帯	約26億円	約12億円	約14億円
H19	約50,000世帯	約24億円	約11億円	約13億円
H20	約46,100世帯	約22億円	約10億円	約12億円

(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)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)

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	家賃減額の総額 ^(注2)	うち国からの補助金等の額	うちURによる自己負担額
H18	約17,800世帯	約45億円	約13億円 ^(注3)	約32億円
H19	約19,200世帯	約49億円	約14億円 ^(注3)	約35億円
H20	約20,500世帯 ^(注1)	約51億円	約15億円 ^(注3)	約36億円

(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、一時的な運用益を高優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



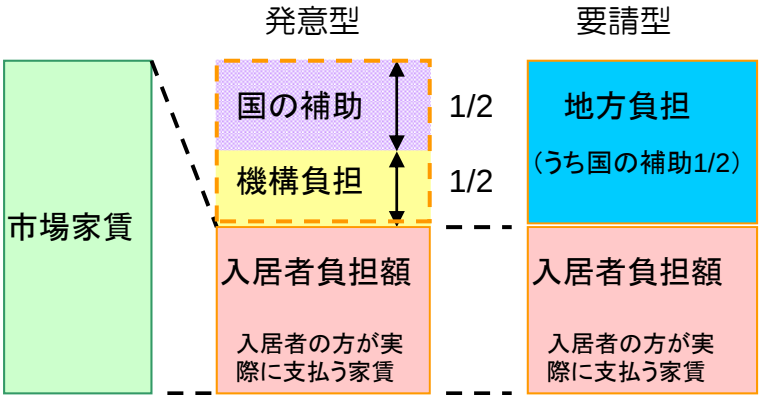
個室間、トイレ等の床段差を解消



浴室の出入口段差を低く改良



玄関・トイレ・浴室に手すりを設置、木製建具の幅を広くするなどの改良を実施



建替減額特別措置(建替事業等に伴う家賃減額)

対象世帯	減額の内容
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(※)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(注)	国からの補助金等の額	URによる自己負担額
			約 7億円	約35億円
H18	約 8,800世帯	約42億円	約 7億円	約35億円
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

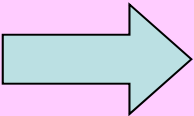
(注) 適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)。

<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



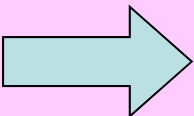
【建替後(H18年度)】 建替後団地名:ヌーヴェル赤羽台

型式	住戸面積	家賃
2DK	50.36㎡	本来家賃113,900円 → 特別減額 57,300円 (▲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 44,500円 (▲40,900円)

家賃滞納について

滞納の状況

<家賃滞納の件数・金額> 単位:戸(戸数)、百万円(金額)、件(件数)

年度	管理戸数	要調定額	収納率	未収金合計 件数 金額	1ヵ月 件数 金額	2ヵ月 件数 金額	3~5ヵ月 件数 金額	6~11ヵ月 件数 金額	12ヵ月以上 件数 金額
	a	b	c=1-e/b	d e	f g	h i	j k	l m	n o
18	768,608	564,859	98.36%	92,015 9,270	58,850 3,840	24,859 3,223	7,580 1,774	701 394	25 39
19	767,069	573,758	98.33%	90,680 9,556	54,718 3,596	26,199 3,412	8,942 2,094	788 420	33 34
20	763,947	576,109	98.29%	93,698 9,861	55,925 3,671	27,988 3,672	8,950 2,058	813 439	22 21

民間賃貸住宅における2ヵ月以上滞納率は
3. 0%(H20下期)、2. 2%(H21上期)
出典:(財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅景況感調査」



URにおける2ヵ月以上滞納率は1. 1%(H20年度)

<法的措置状況> 単位:件

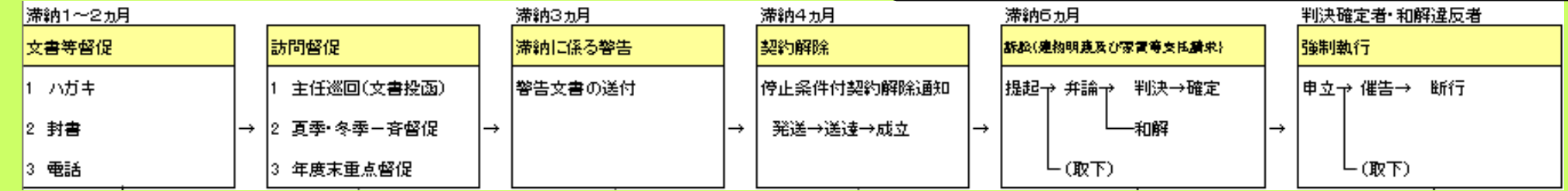
*1 各欄において単位未満を四捨五入しているため、合計が合致しない場合がある。

年度	契約解除通知	訴訟 提起	判決	和解	取下	強制執行 申立	断行	取下	無断退去	即決和解
18	36,904	7,687	2,487	3,392	811	6,025	3,168	2,381	273	60
19	39,996	8,181	2,684	3,461	918	6,377	3,411	2,460	241	29
20	37,010	8,635	3,139	4,409	1,031	6,697	3,785	2,815	239	18

平成20年度 強制執行6, 697件の内訳(次の①~④の合計)
①当年度に判決が下され、当年度に強制執行申立に至ったもの
②過年度において判決が下され、当年度に強制執行に至ったもの
③過年度において和解に至ったものの、当年度に和解不履行になったもの
④当年度において和解したもの、当年度中に和解不履行になったもの
②③④が年3,500件程度存在(6, 697件-3, 139件=3, 558件)。

滞納時の手続き

URは、賃貸借契約書の約定期に基づき、滞納3ヶ月で法的手続きに移行。
なお、独法は、職員を訴訟代理人として選定することが認められている。



滞納整理における留意事項

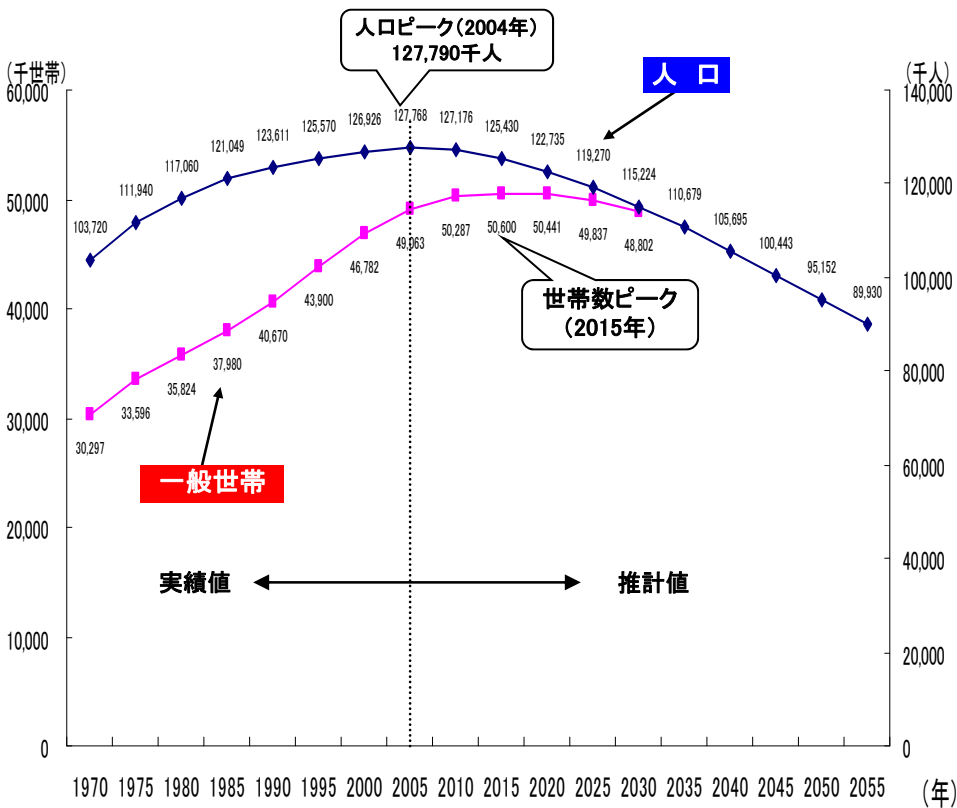
- (1)滞納者が生計困難者と思われる場合、行政の相談窓口等を紹介するチラシを配布するほか、「希望するならば機構が窓口と同行する」旨伝える。
 - (2)機構が公営住宅や福祉事務所等の窓口の紹介や助言・指導等を行う場合などにおいては、その進捗状況を把握しフォローを適切に行う。
 - (3)高齢者等の社会的弱者に対し法的措置を行うに当たっては、以下の必要な措置等を講じた上で行う。
 - ①滞納家賃の分割支払又は住宅明渡期限の猶予
 - ②親類縁者等への連絡、相談、家賃の肩代わり又は移転先住宅の確保の依頼
 - ③地方公共団体、福祉事務所、民生委員への連絡、相談、生活保護の手続の手助け等
- なお、生計困難者に対しては、生活保護法、社会福祉法、老人福祉法等により、地方公共団体等において、無料又は低額な料金で入所できる施設、簡易住宅、宿泊所などが用意されているので、行政の福祉窓口又は福祉事務所等と相談し適切に対処する。

4. UR賃貸住宅をめぐる状況について

住宅市場をとりまく状況①(人口・世帯数の推移)

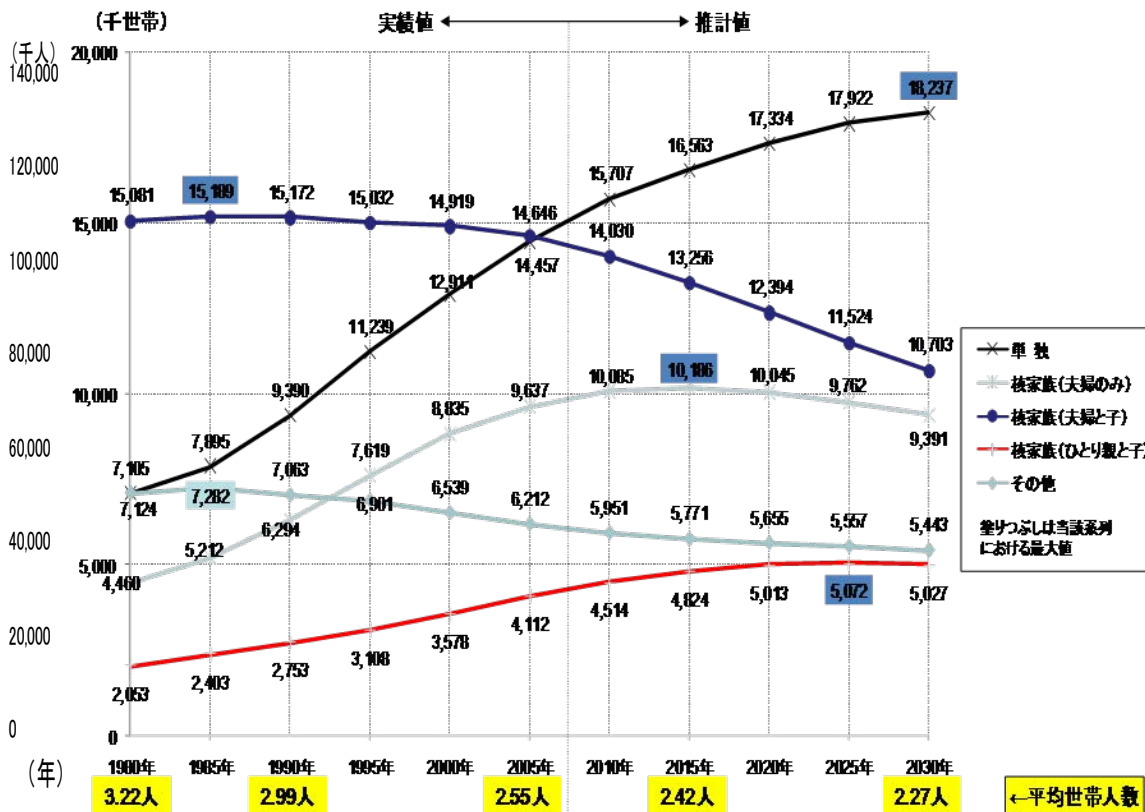
○我が国の人口は減少局面に入り、世帯数も2015年にはピークを迎える見込み。
○核家族化、少子化の進展により、平均世帯当たり人数は大幅に減少し、特に単身世帯は今後も増加を続け、2030年には全世帯の4割弱を占める見込み。

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



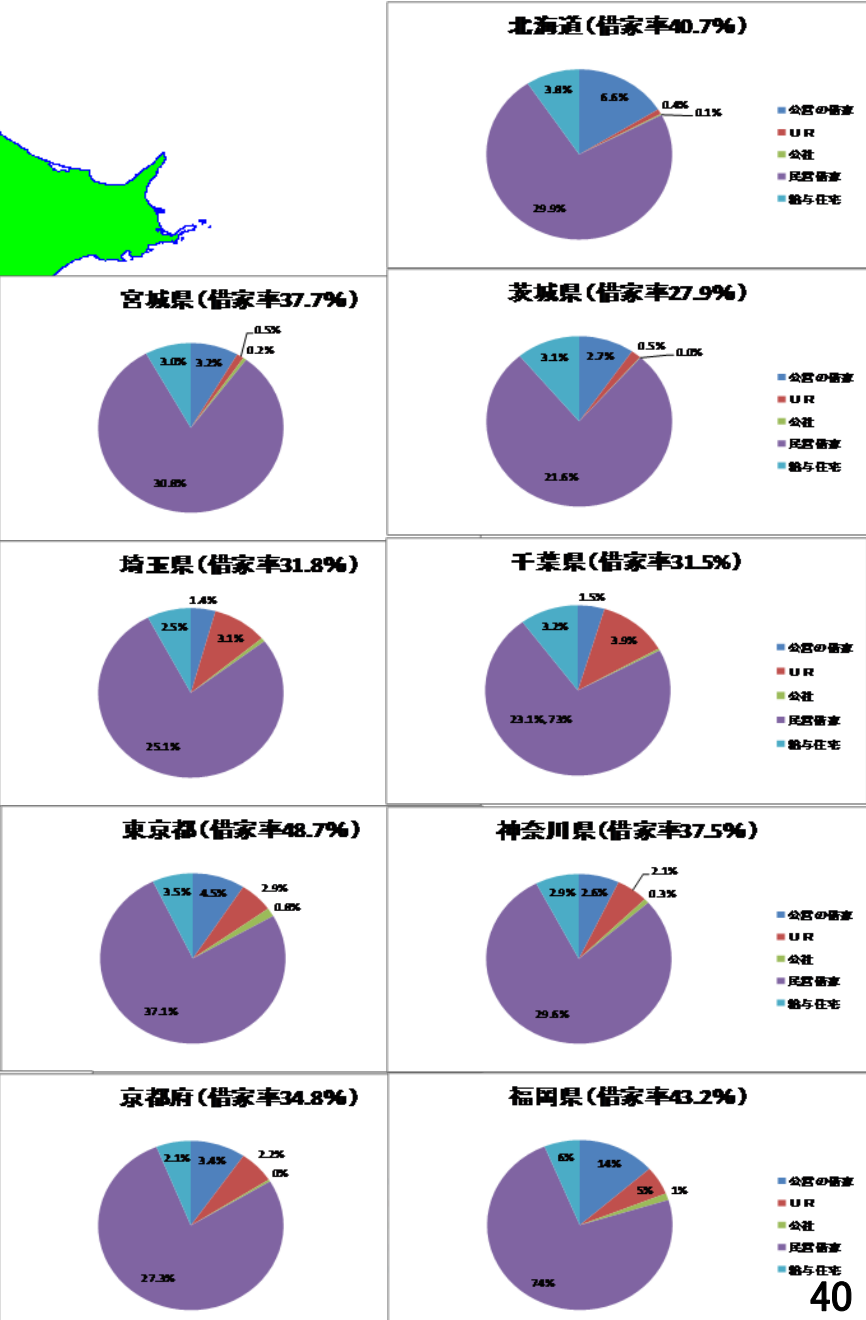
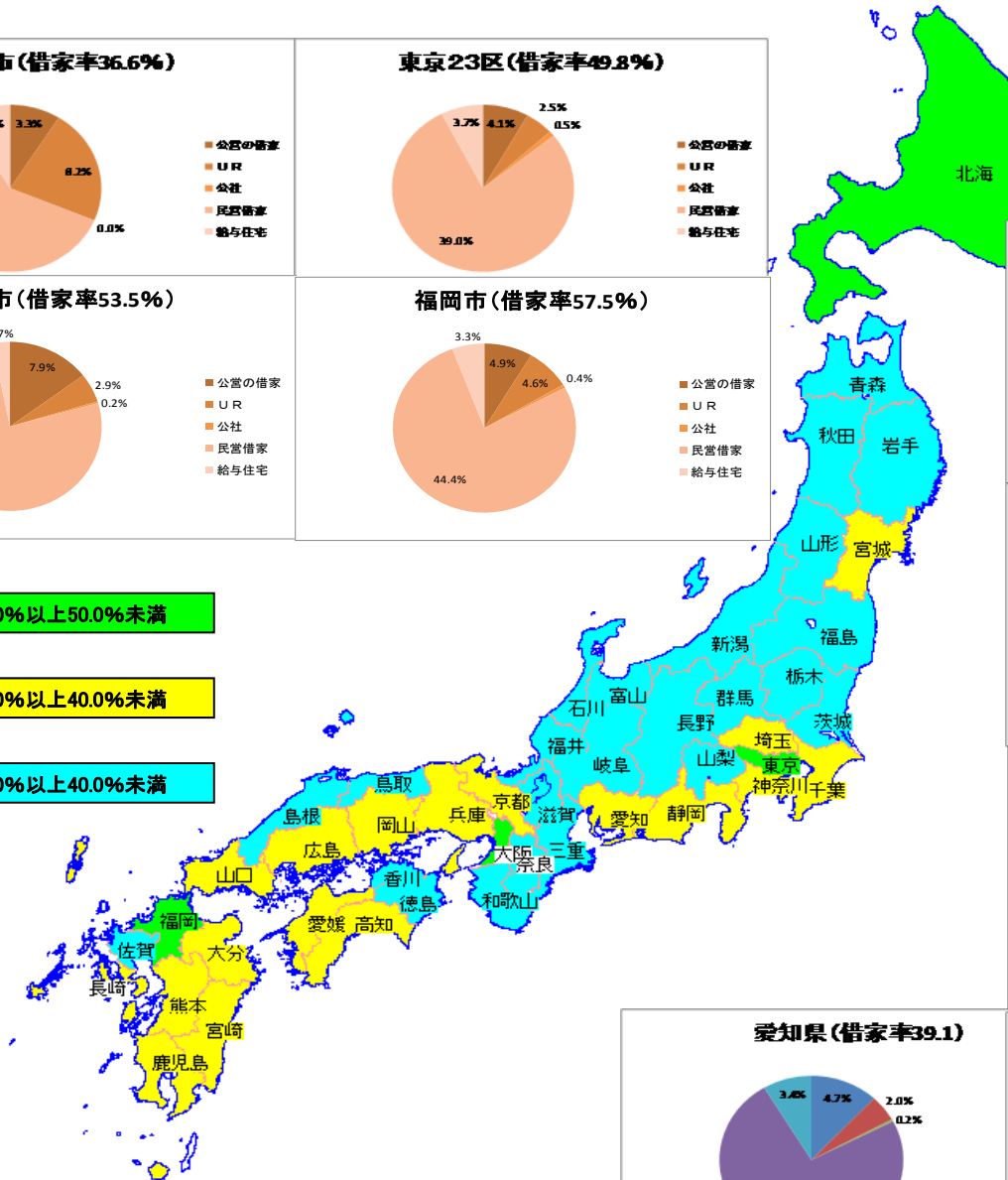
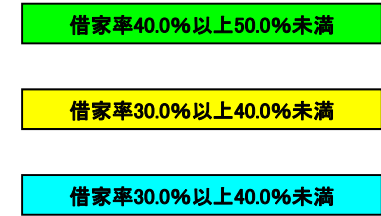
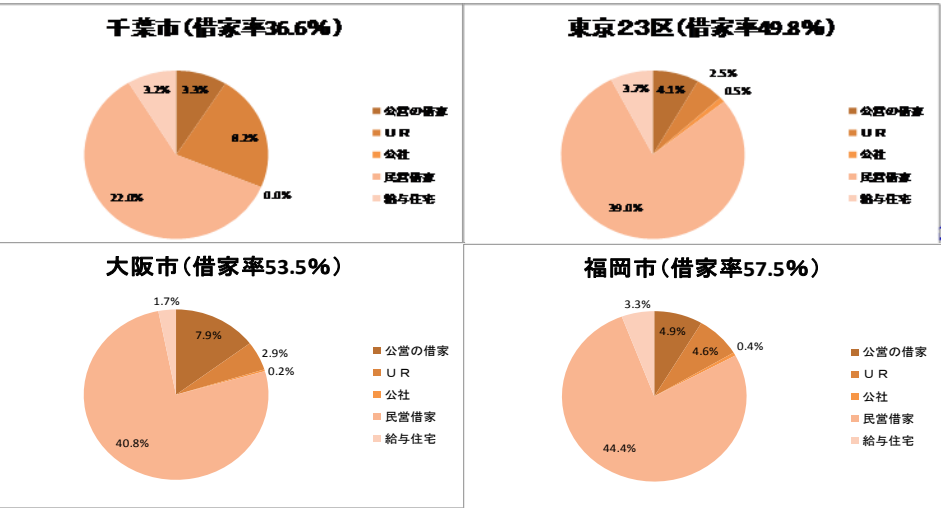
(資料) 実績値: 国勢調査[総務省] (2004年(H16)は国勢調査による補間補正後の推計人口)
推計値: 日本の将来推計人口(2006年12月推計)、日本の世帯数の将来推計(全国推計)
(2008年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

【構成別世帯数の推移及び将来推計】



(資料) 日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)
[国立社会保障・人口問題研究所]

都道府県別の持家率と借家率



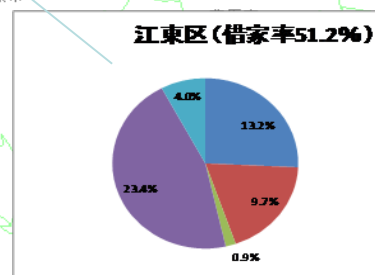
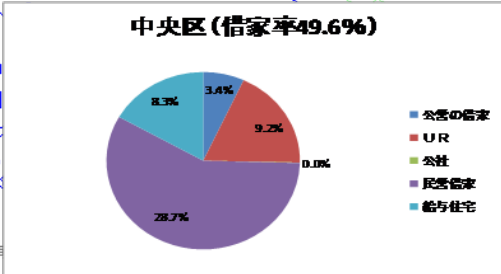
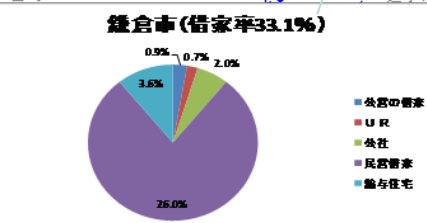
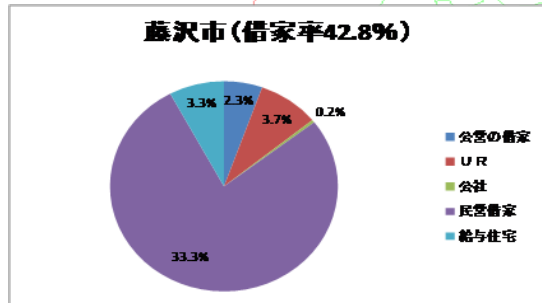
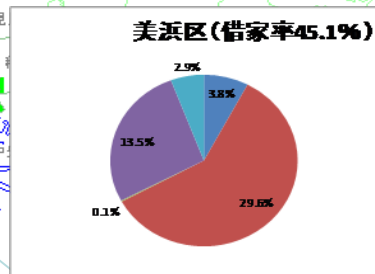
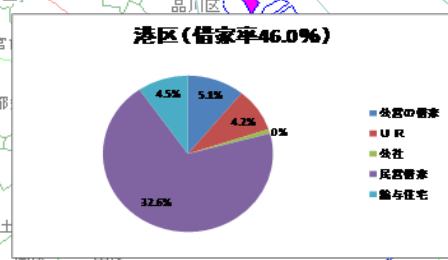
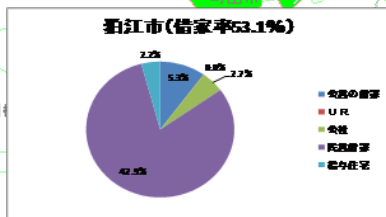
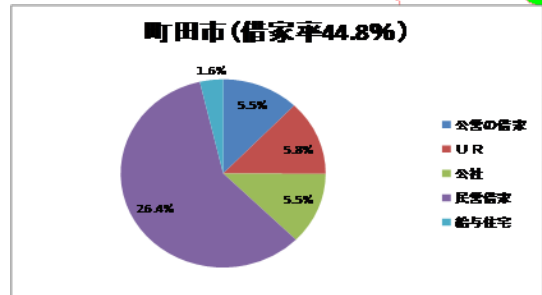
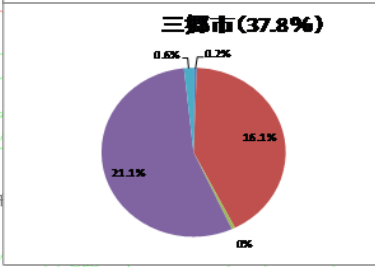
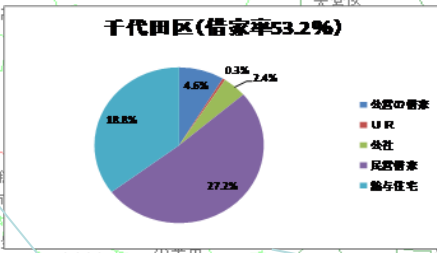
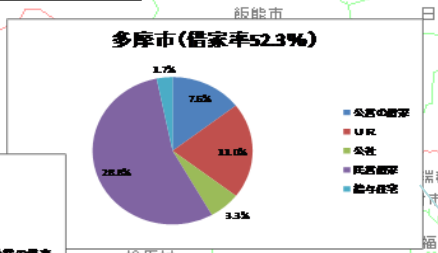
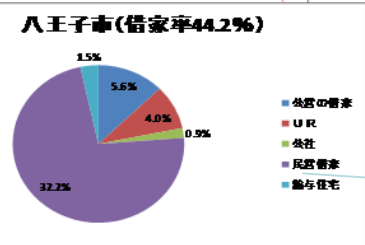
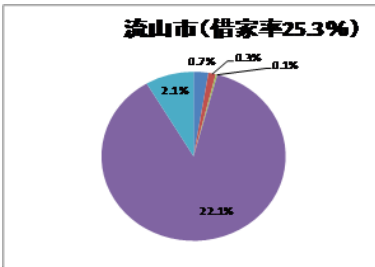
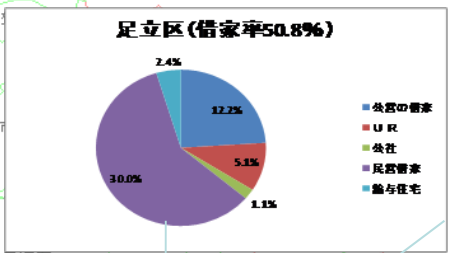
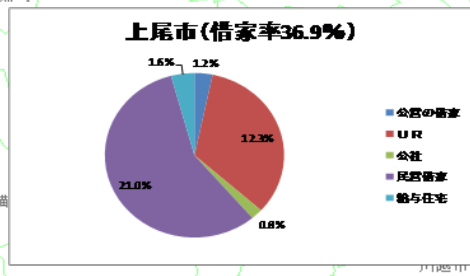
都圏の主な市区における持家率・借家率

借家率50.0%以上

借家率40.0%以上50.0%未満

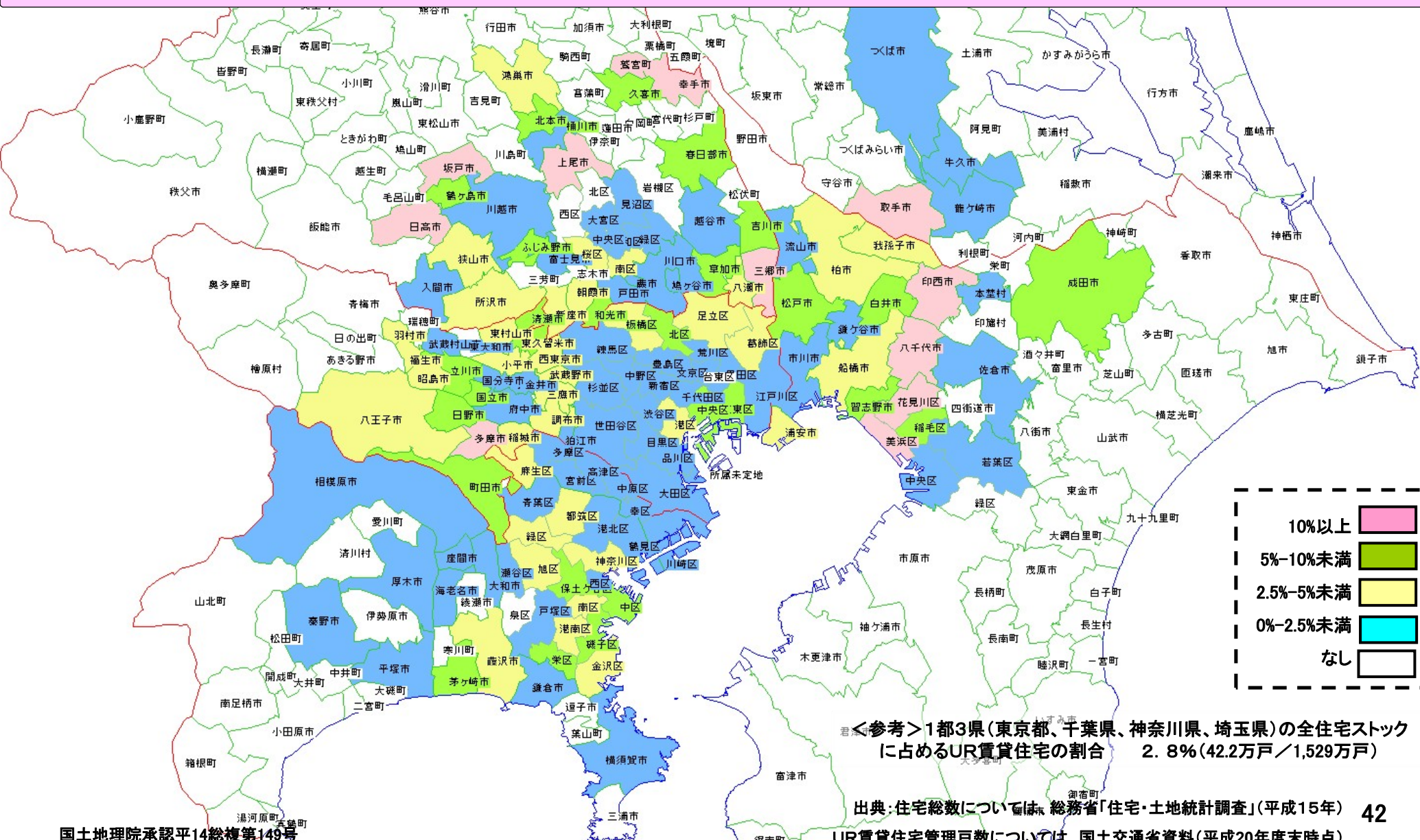
借家率30.0%以上40.0%未満

借家率30.0%以上40.0%未満



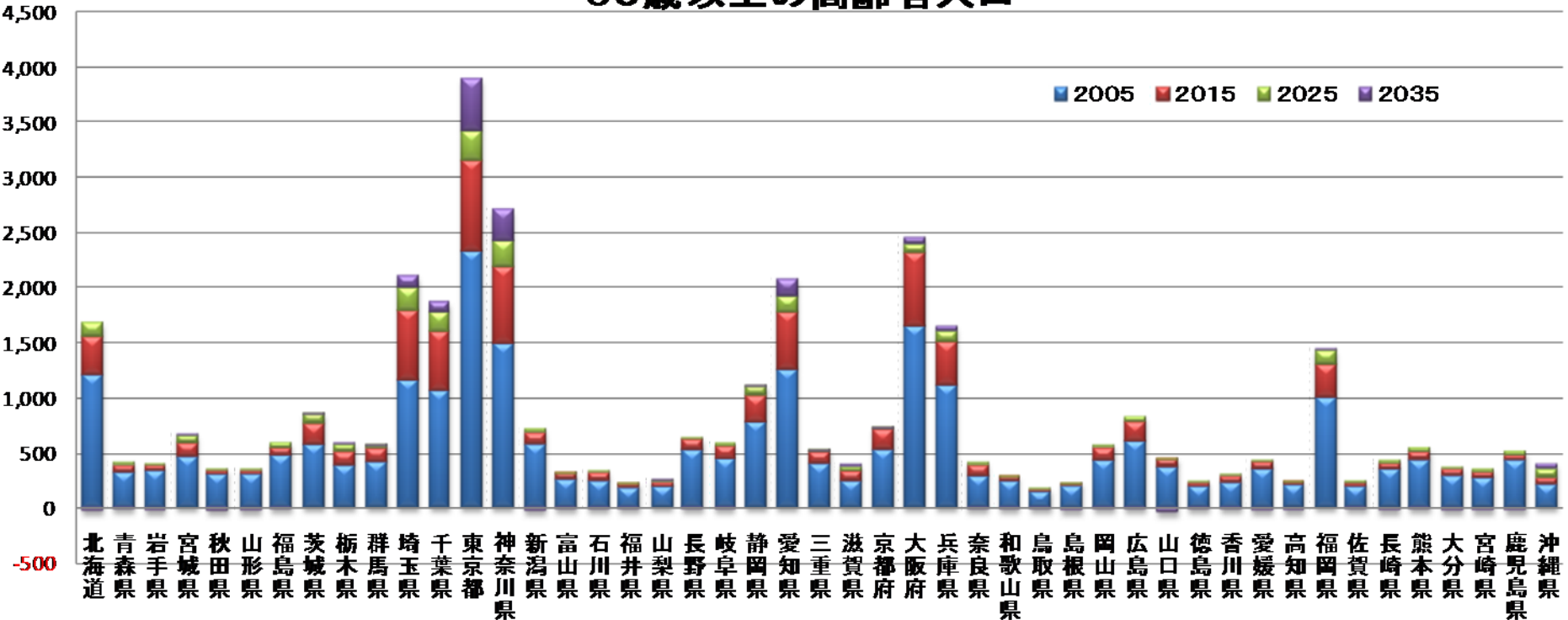
首都圏における市町村別UR賃貸住宅の割合

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。



住宅市場をとりまく状況②(都道府県別高齢者人口の将来推計)

65歳以上の高齢者人口



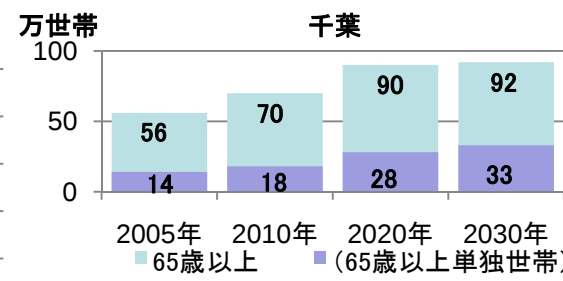
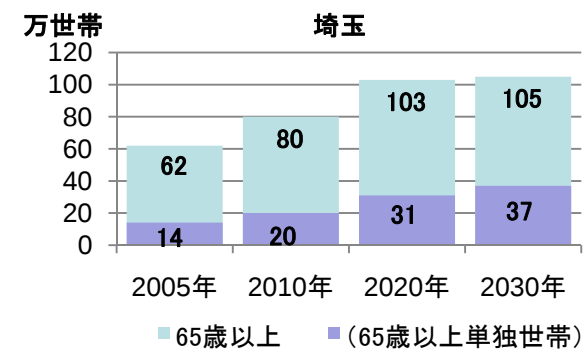
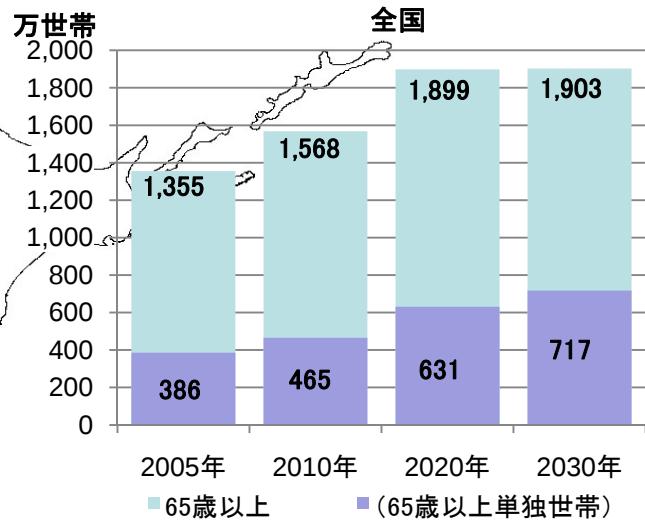
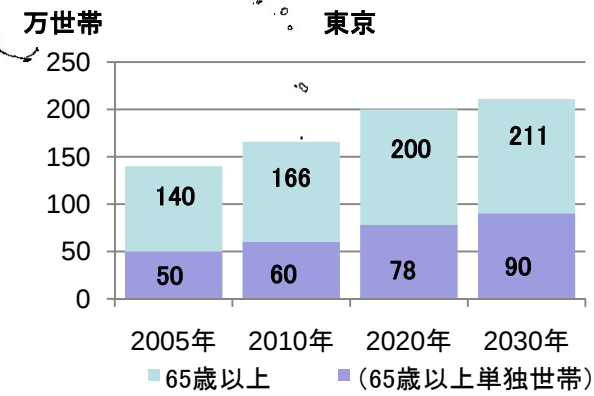
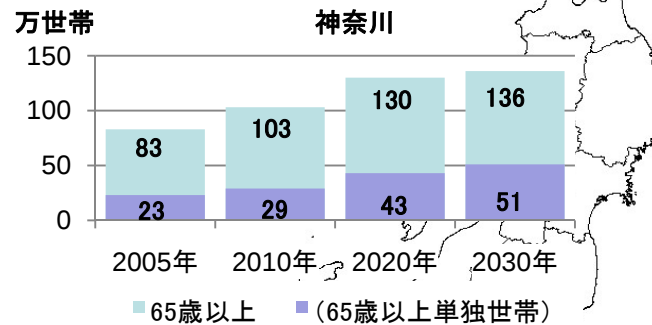
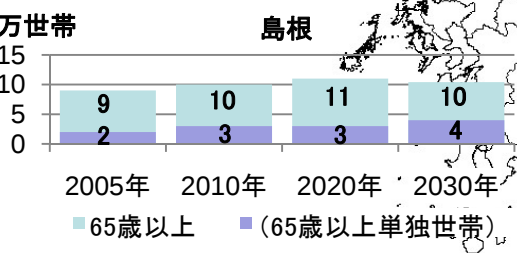
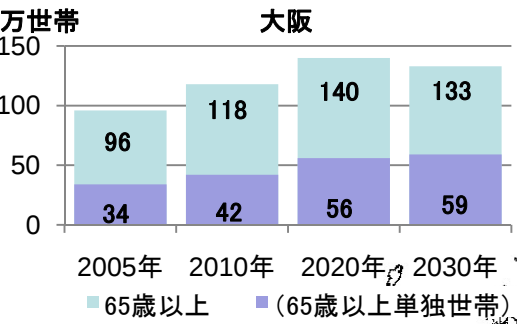
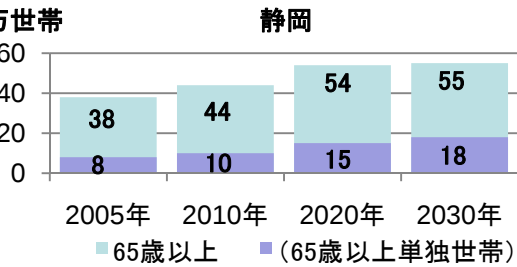
順位	都道府県名	2005年	2015年	2025年	2035年	増加数	順位	都道府県名	2005年	2015年	2025年	2035年	増加数
1	東京都	233万人	316万人	343万人	390万人	+157万人	43	山形県	31万人	34万人	36万人	34万人	+3万人
2	神奈川県	148万人	218万人	243万人	272万人	+123万人	44	鳥取県	15万人	17万人	18万人	17万人	+2万人
3	埼玉県	116万人	179万人	200万人	211万人	+95万人	45	高知県	20万人	24万人	24万人	22万人	+2万人
4	愛知県	125万人	177万人	193万人	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	160万人	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)」

高齢者世帯の増加

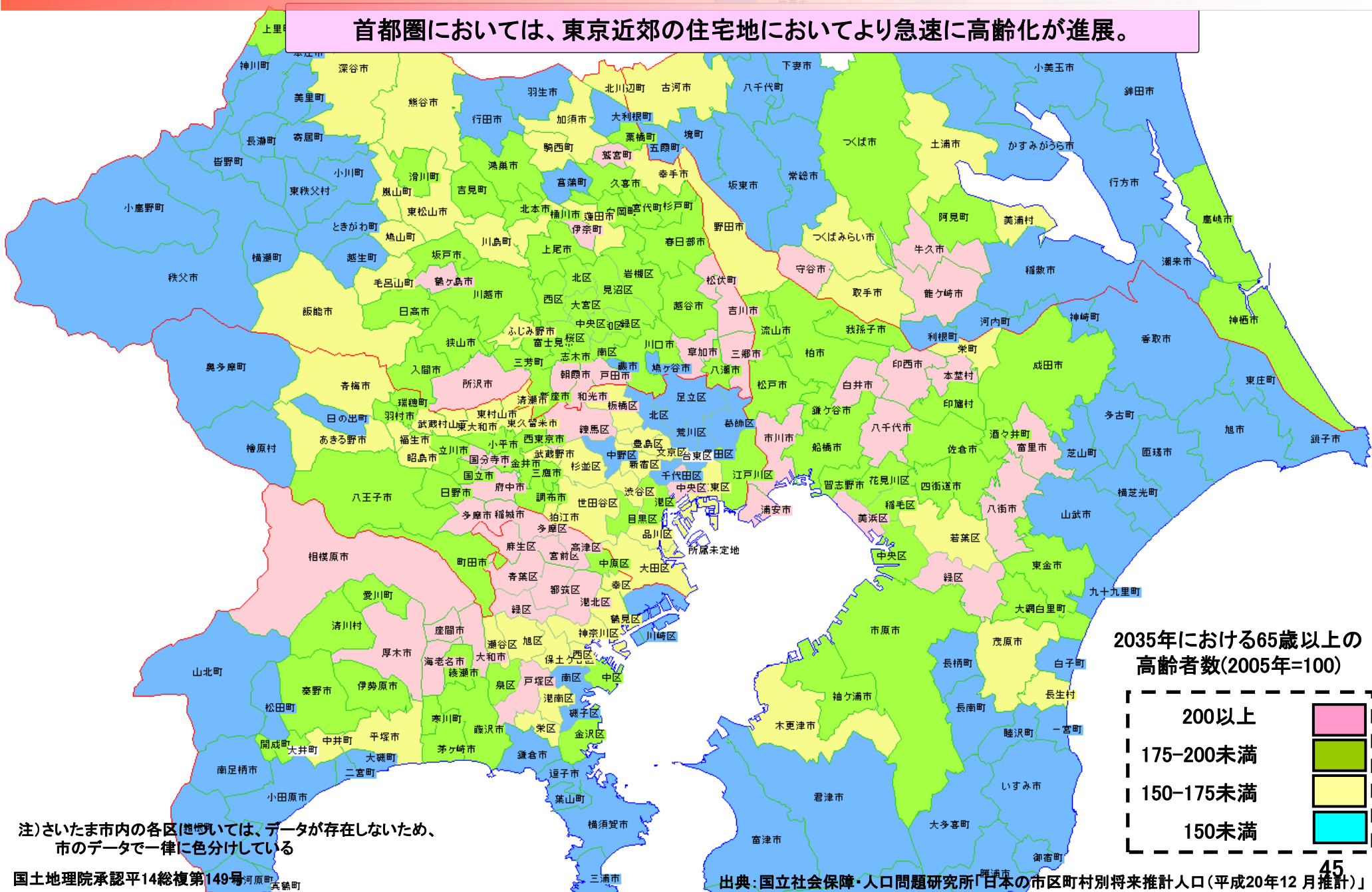
特に大都市部を中心として高齢者世帯の中でも単独世帯が著しく増加

世帯主	2005年 ①	2010年 ②	2020年 ③	2030年 ④	増減 ⑤=④-①
65歳以上	1,355	1,568	1,899	1,903	548
(65歳以上単独世帯)	386	465	631	717	331
75歳以上	554	704	943	1,110	556
(75歳以上単独世帯)	197	250	342	429	232



首都圏における市町村別の高齢化の状況

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。



生活保護(住宅扶助)の概要について

生活保護制度の趣旨

厚生労働省ホームページより国土交通省作成

生活困窮者に対し、その困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障するとともに、自立を助長する。

支給される保護費

厚生労働大臣が定める基準で計算される最低生活費と収入を比較して、収入が最低生活費に満たない場合に、最低生活費から収入を差し引いた差額が保護費として支給される。

生活保護の手続きの流れ

事前の相談

・市区部では自ら、町村部では都道府県が設置する福祉事務所の生活保護担当(※)

※国の基準上は80世帯(町村は65世帯)につき1名

保護の申請

- ・生活状況等を把握するための実地調査(家庭訪問等)
- ・預貯金、保険、不動産等の資産調査
- ・扶養義務者による扶養(仕送り等の援助)の可否の調査
- ・年金等の社会保障給付、就労収入等の調査
- ・就労の可能性の調査

保護費の支給

- ・収入の状況を毎月申告
- ・世帯の実態に応じて、年数回の訪問調査
- ・就労に向けた助言・指導

扶助の種類

生活扶助

住宅扶助

教育扶助

医療扶助

介護扶助

出産扶助

生業扶助

葬祭扶助

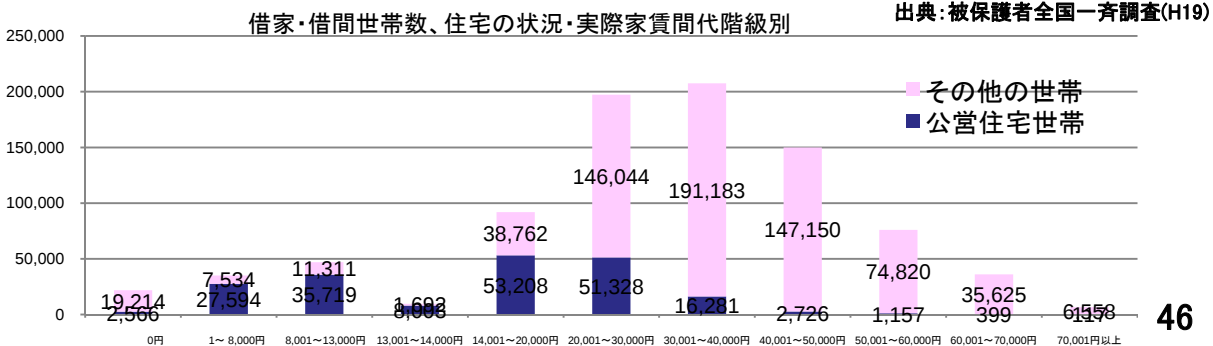
【概要】生活困窮者が、家賃・間代、地代等を支払う必要があるとき行う補助。原則として金銭をもって支給

【支給額】東京23区の場合(地域により異なる)・・・単身世帯:53,700円以内 複数世帯:69,800円以内

都道府県	保護世帯数	全世帯に占める割合
東京	148,169	2.5%
大阪	46,030	1.3%
北海道	41,599	1.7%
福岡	35,367	1.8%
埼玉	27,320	1.0%
全国計	1,078,668	2.2%

※捕捉率は不明であるが、学術調査によれば10~20%とするものが多い。

現在、厚生労働省「ナショナル・ミニマム検討会」において推定中



公営住宅における入居資格の確認について

公営住宅の趣旨

憲法第25条の趣旨にのっとり、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で住宅を供給。

公営住宅の家賃

毎年度、入居者からの収入申告に基づき、当該入居者の収入と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」により、近傍同種の住宅の家賃以下で地方公共団体が決定。

入居時における確認

公募

審査・抽選

入居

- ・住民票：入居予定者全員分
- ・所得（課税）証明書：同居予定親族全員分
- ・現在住んでいる住宅の証明書：賃貸契約書の写し 等

入居後の確認（収入申告）

収入申告書の配布

7月末頃

収入申告書の受理・催促

3月頃

収入認定・家賃決定

- ・入居者が収入申告書を提出
（入居者に係る所得を証明する書類等を添付）

引き続き3年以上入居している場合で、
入居収入基準を超える収入のある者については、
明渡し努力義務が生じる。

- ・入居者の収入認定
→ 来年度の家賃の額及び
収入超過者又は**高額所得者**の認定

引き続き5年以上入居している場合で、最近2年間引き続き月収31万3千円（収入分位60%、3人世帯年収約632万円に相当）を超える収入のある者については、地方公共団体が明渡しを請求することができる。

UR賃貸住宅において家賃減額を受ける際の資格確認について

高優賃減額措置

高齢者向け優良賃貸住宅に入居する低所得高齢者等に対する家賃の減額措置

適用世帯数：約20,500世帯(H20年度)

継続家賃改定減額措置

継続家賃改定により家賃が上昇する低所得高齢者世帯等に対して講じる家賃の減額措置

適用世帯数：約46,100世帯(H20年度)

団地再生等減額措置

団地の建替え等に伴い家賃が上昇する低所得高齢者世帯等に対して講じる家賃の減額措置

適用世帯数：約11,700世帯(H20年度)

確認方法

	高優賃	継続家賃改定	団地再生等
収入要件	収入分位25%以下の世帯		
適用世帯	上記収入要件を満たす ●60歳以上の高齢者単身者 ●60歳以上の高齢者(本人)と60歳以上又は障がい者等の親族のみの世帯	継続家賃改定により家賃が上昇する世帯のうち ●高齢者世帯 ●障がい者を含む世帯 ●母子世帯 ●生活保護世帯	団地再生等の事業に伴い移転する世帯で、上記収入要件を満たす ●高齢者世帯 ●子育て世帯 ●障がい者を含む世帯 ●母子世帯 ●生活保護世帯
資格確認の時期	当初適用時(高優賃は入居時)及び毎年度		
入居後の 確認時期等 (原則)	●毎年9月に周知活動 ●10月に資格確認を実施	●毎年1月に周知活動 ●1月～3月に資格確認を実施	●毎年1月に周知活動 ●1月～3月に資格確認を実施
資格確認に 必要な書類等	●世帯全員の住民票の写し ●世帯全員の直近の住民税課税証明書	●世帯全員の住民票の写し ●世帯全員の直近の住民税課税証明書 世帯要件により必要となる書類 ●母子世帯 ・・・・戸籍謄本 ●障がい者を含む世帯 ・・・・身体障害者手帳等の写し ●生活保護世帯 ・・・・福祉事務所長発行の受給証明書	●世帯全員の住民票の写し ●世帯全員の直近の住民税課税証明書 世帯要件により必要となる書類 ●母子世帯 ・・・・戸籍謄本 ●障がい者を含む世帯 ・・・・身体障害者手帳等の写し ●生活保護世帯 ・・・・福祉事務所長発行の受給証明書
算定方法	●世帯全員の住民税課税証明書に記載されている所得金額を合計して、世帯の所得金額(年額)を算出 ●世帯の所得金額(年額)から、控除額(※1を差し引いた金額を12で除して、世帯の月額所得額を算定		

※1 親族控除、老人控除対象者・老人扶養控除、特定扶養控除、(特別)障害者控除、寡婦寡夫控除のうち該当するものの額

公営住宅に対する需要について

○ 公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準で、依然として公営住宅に対する需要は根強い。

公営住宅の入居有資格者数等

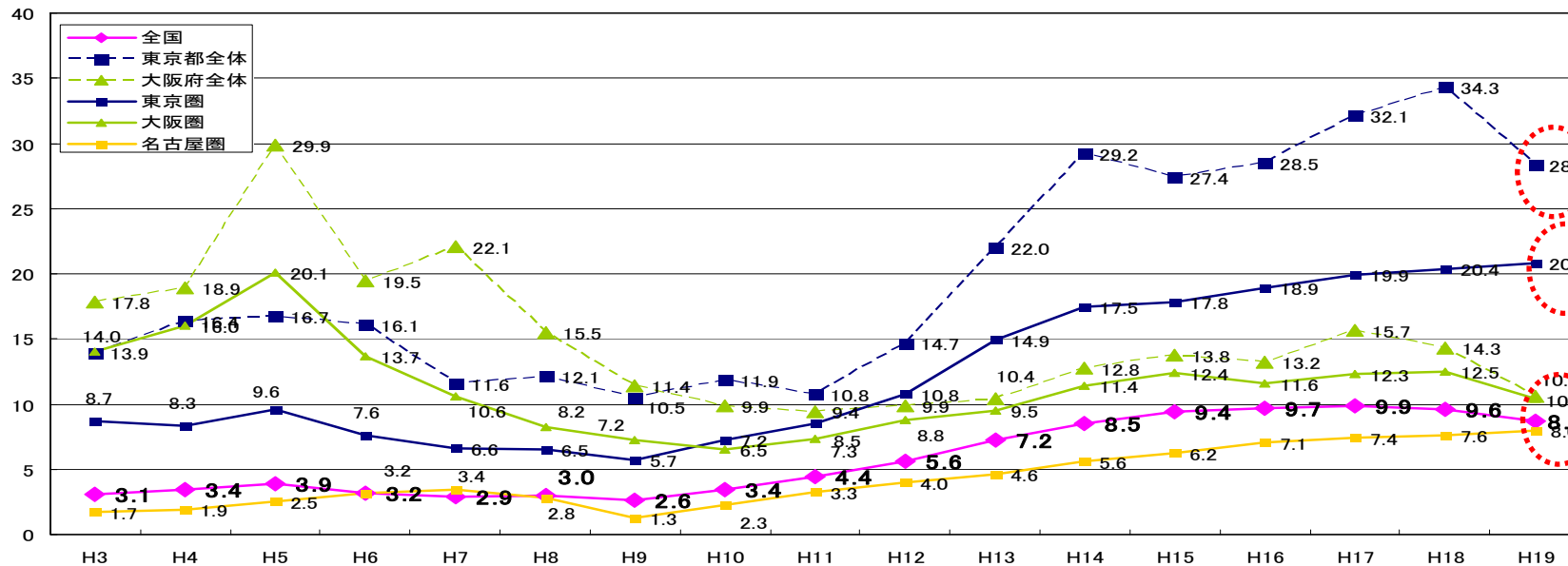
	全 国	東京圏 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)	大阪圏 (京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)	名古屋圏 (愛知県、三重県)
入居有資格者数	約 541万 5千 世帯	約 154万 4千 世帯	約 92万 3千 世帯	約 35万 7千 世帯
ストック数	約 219万 戸	約 49万 2千 戸	約 43万 5千 戸	約 15万 8千 戸
募集戸数	約 9万 7千 戸	約 1万 7千 戸	約 1万 5千 戸	約 8千 戸
応募倍率	約 9.6 倍	約 20.4 倍	約 12.5 倍	約 7.6 倍

出典:入居有資格者数(公営住宅に入居していない世帯のうち、入居資格を有する世帯)は、平成15年住宅・土地統計調査より推計。

ストック数、募集戸数、応募倍率は、国土交通省が行った調査結果による。(平成18年度)

○応募状況の推移

(倍)



東京都:28.3倍
大阪府:20.8倍
全 国 :8.7倍
(平成19年度)

「東京圏」:東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城

「大阪圏」:大阪・京都・兵庫・奈良

「名古屋圏」:愛知・三重

(年度)

国土交通省作成

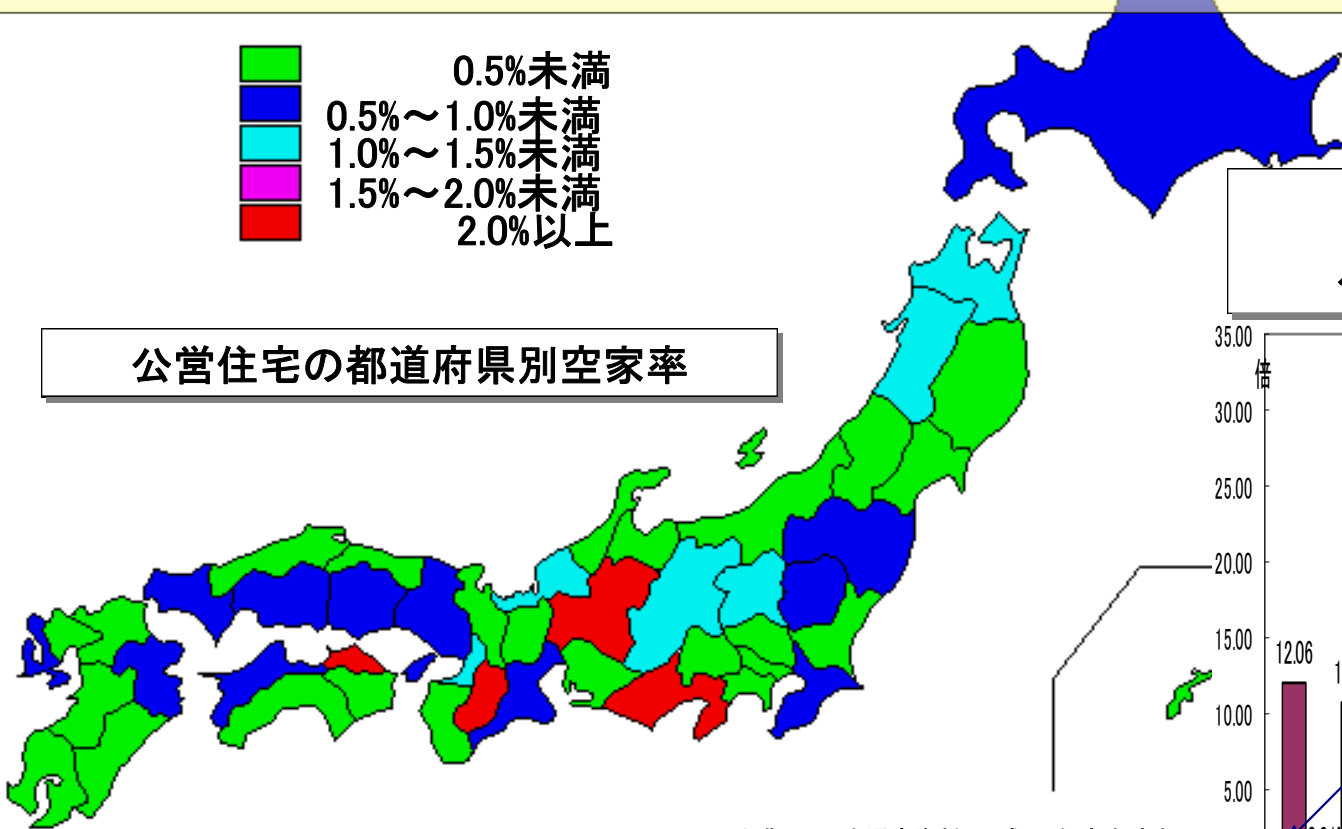
公営住宅の都道府県別空家率と募集倍率

公営住宅における平均募集倍率は、大都市圏で10倍超ときわめて高い一方、地方圏では2倍弱のところも見られる。空家率※¹はおおむね募集倍率が高いところほど低い傾向が見受けられるが、ほとんどの都道府県では3%未満と実質的にはほぼ満室の状態にある。

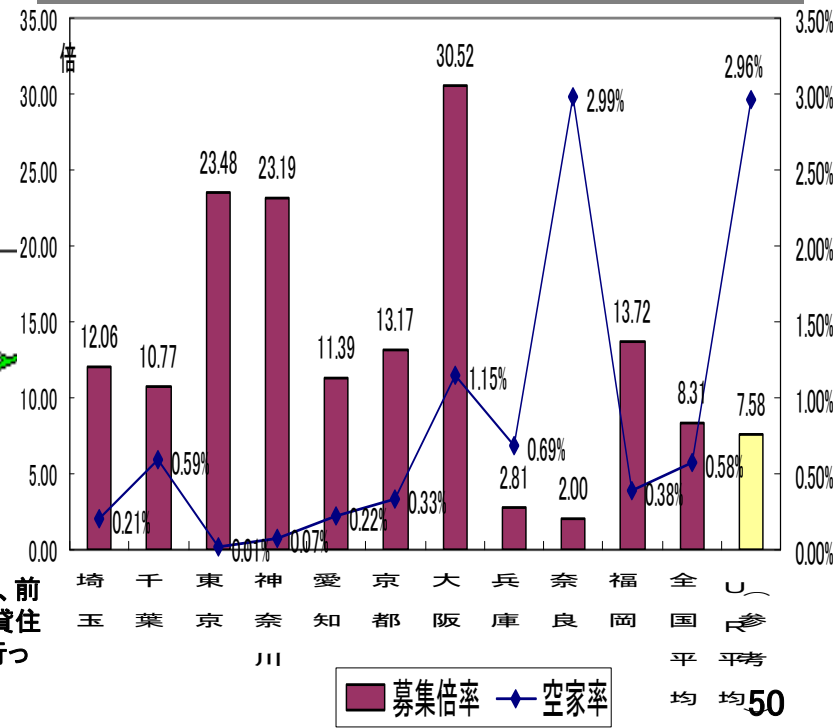
UR賃貸住宅の空家率※¹(2.96%)も、民間賃貸住宅平均※²(22.4%)よりは大幅に低く、実質的にはほぼ満室の状態にある。



公営住宅の都道府県別空家率



大都市圏における
公営住宅の募集倍率と空家率



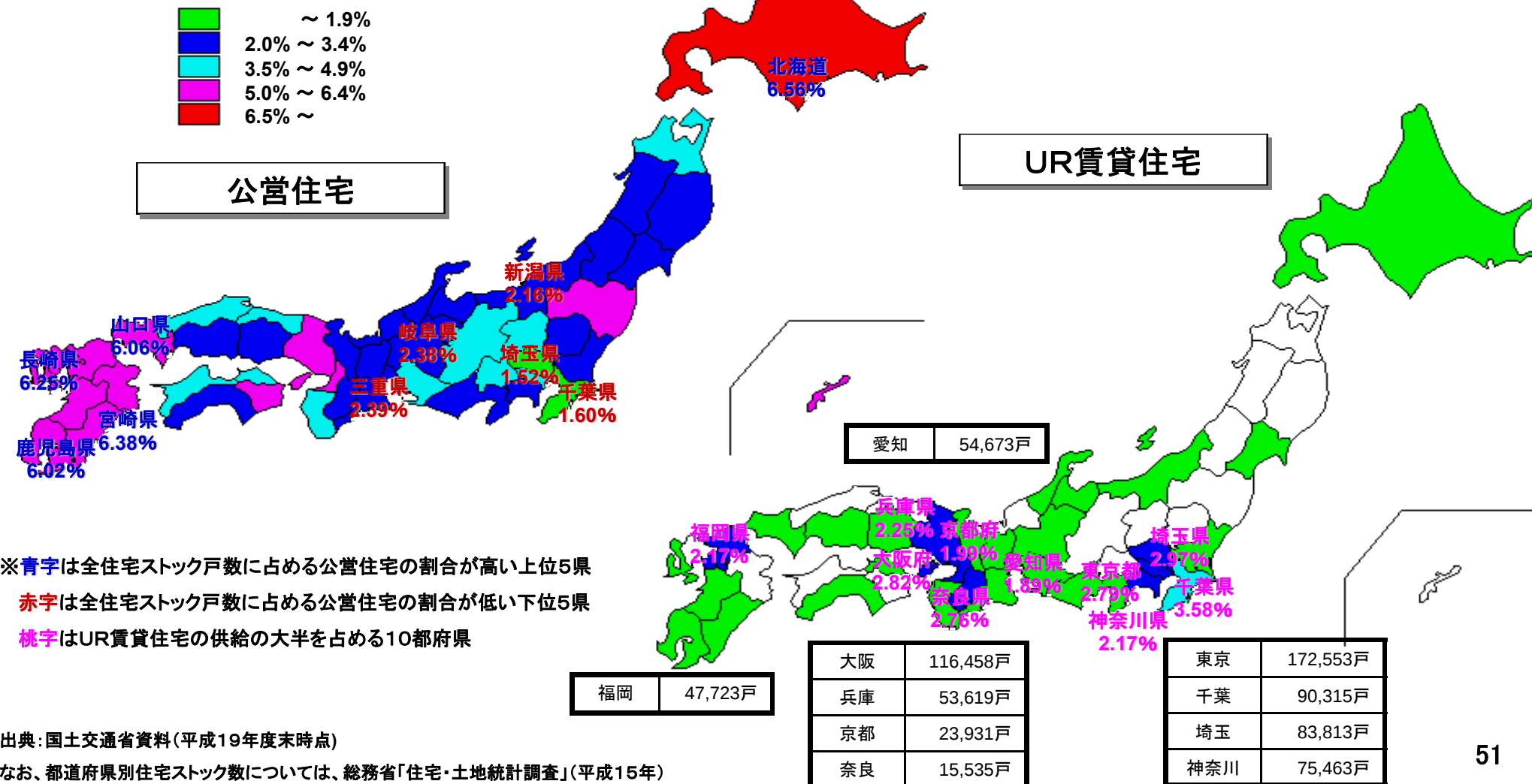
※1上記の公営住宅の空家率は、入居者の募集を行ったが空家となっている住宅（新築、既設を問わない）で、前入居者退去等の後、1年以上経過している住宅に基づき算出されるいわゆる長期空家率をいう。一方、UR賃貸住宅における空家戸数は、前住者の退去後、補修工事・後住者の募集・資格審査・契約等の募集・斡旋手続を行っている住宅の戸数であり、定義が異なるため単純な比較はできないことに留意する必要がある。

※2：総務省「住宅・土地統計調査」（平成15年）

都道府県別住宅ストックに占める公営住宅、UR賃貸住宅の割合

公営住宅は全国的に所在しているが、全住宅ストックに占める割合を見ると、北海道・九州・関西圏で高く、東日本(特に、首都圏・東北地方)で低い。

UR賃貸住宅は1都1道2府26県に所在するが、全76.7万戸中73.4万戸(約96%)は東京圏(東京、神奈川、千葉、埼玉)、関西圏(大阪、京都、兵庫、奈良)、愛知、福岡の10都府県に集中。



賃貸住宅の譲渡等について

特殊法人等整理合理化計画(H13. 12)

居住の安定に配慮しつつ、入居者の同意を得た上で、可能なものは棟単位で賃貸住宅の売却に努める。

全面借地方式市街地住宅(248団地) 【店舗の上部に住宅を配置したいいわゆる「ゲタ履き住宅」】

旧耐震基準によるものであるため、耐震診断を実施し、その結果を踏まえて土地の所有者と協議

- ・耐震診断実施済:171団地
 - 土地の所有者との協議完了:26団地
 - ①耐震改修を実施の上、借地期間満了まで継続管理
 - ②耐震改修を実施の上、その後住宅部分を譲渡
 - ③(耐震改修の実施を断念し)建物除却・更地返還:24団地
 - うち居住者の移転が完了した9団地について用途廃止済
 - ④その他建替え等事業化:2団地
 - 土地の所有者との協議中:145団地
- ・耐震診断未実施:77団地(土地所有者の理解が得られない等)

特別借受賃貸住宅(130団地) 【URが建設し地権者に譲渡した住宅を一括借受して管理運営】

20年の当初借受期間満了をもって住宅を建物所有者に返還

- ・返還に向けた協議開始:60団地
 - 返還に係る覚書締結:34団地
 - 返還手続完了:17団地
- ・未協議:70団地
(協議は期間満了3年前から実施)

規制改革推進のための3か年計画(H19. 6)

公営住宅階層の居住者が大半を占めているものについては、機構本来の役割に徹するべく地方公共団体に譲渡するなどして機構の業務から切り離すため、当該団体と協議する。

H20. 1・2に137の地方公共団体(29都道府県、17政令市、84市、3町、4特別区)と協議
→各地方公共団体の厳しい財政状況、公営住宅ストック量の現状維持方針等により難色が示されたところ。 52

5. 諸外国における住宅政策について

諸外国における住宅政策①

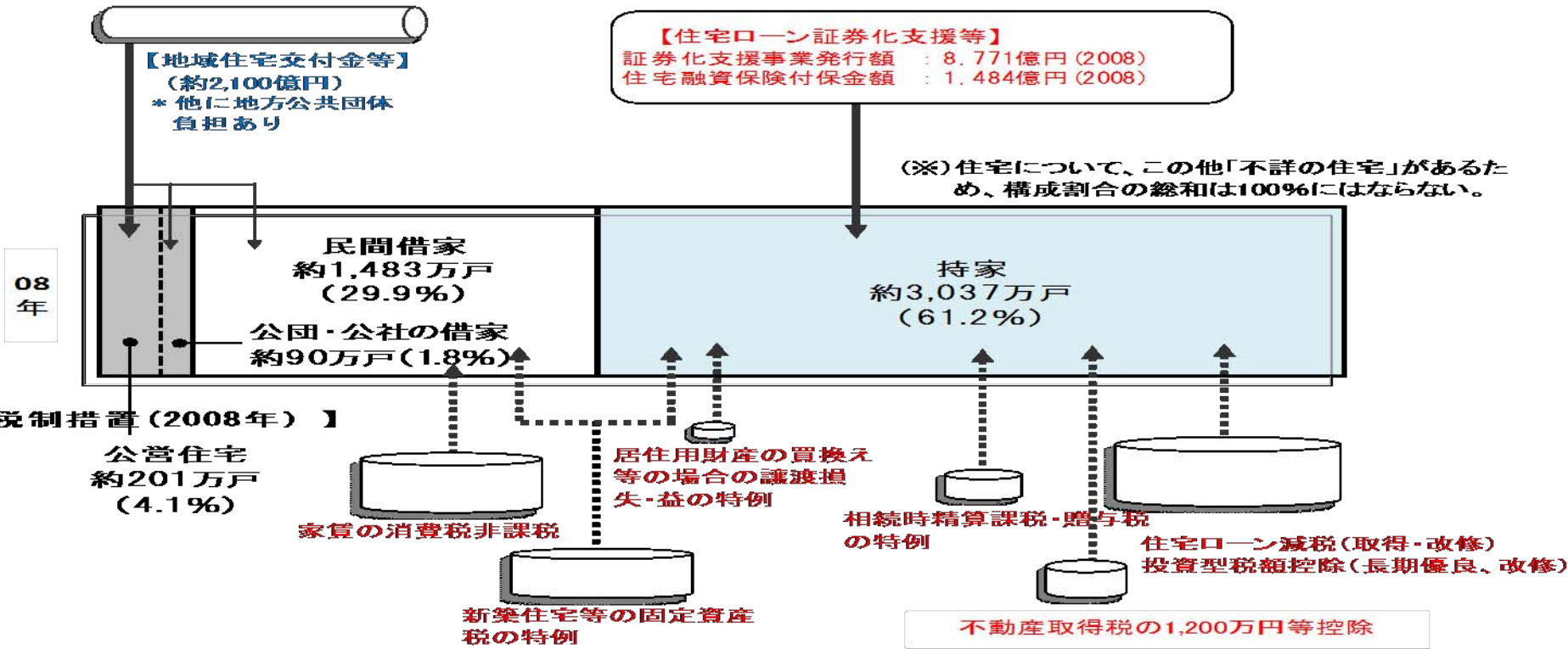
住宅は経済成長の柱であるだけでなく、国民生活の基盤。
このため、欧米各国とも住宅の建設・取得などについて様々な税財政措置を実施。

日本

赤字:マーケット関連
青字:セーフティネット関連

- ・ 住宅ローン減税や、証券化支援事業による長期・固定型の民間住宅ローン供給支援などにより住宅の取得を支援。
- ・ 借家については、低所得者に対する公営住宅をはじめ、民間主体の活用等により高齢者向け賃貸住宅等、良質な賃貸住宅の供給を促進。家賃は消費税非課税。

【予算措置（2009年）】

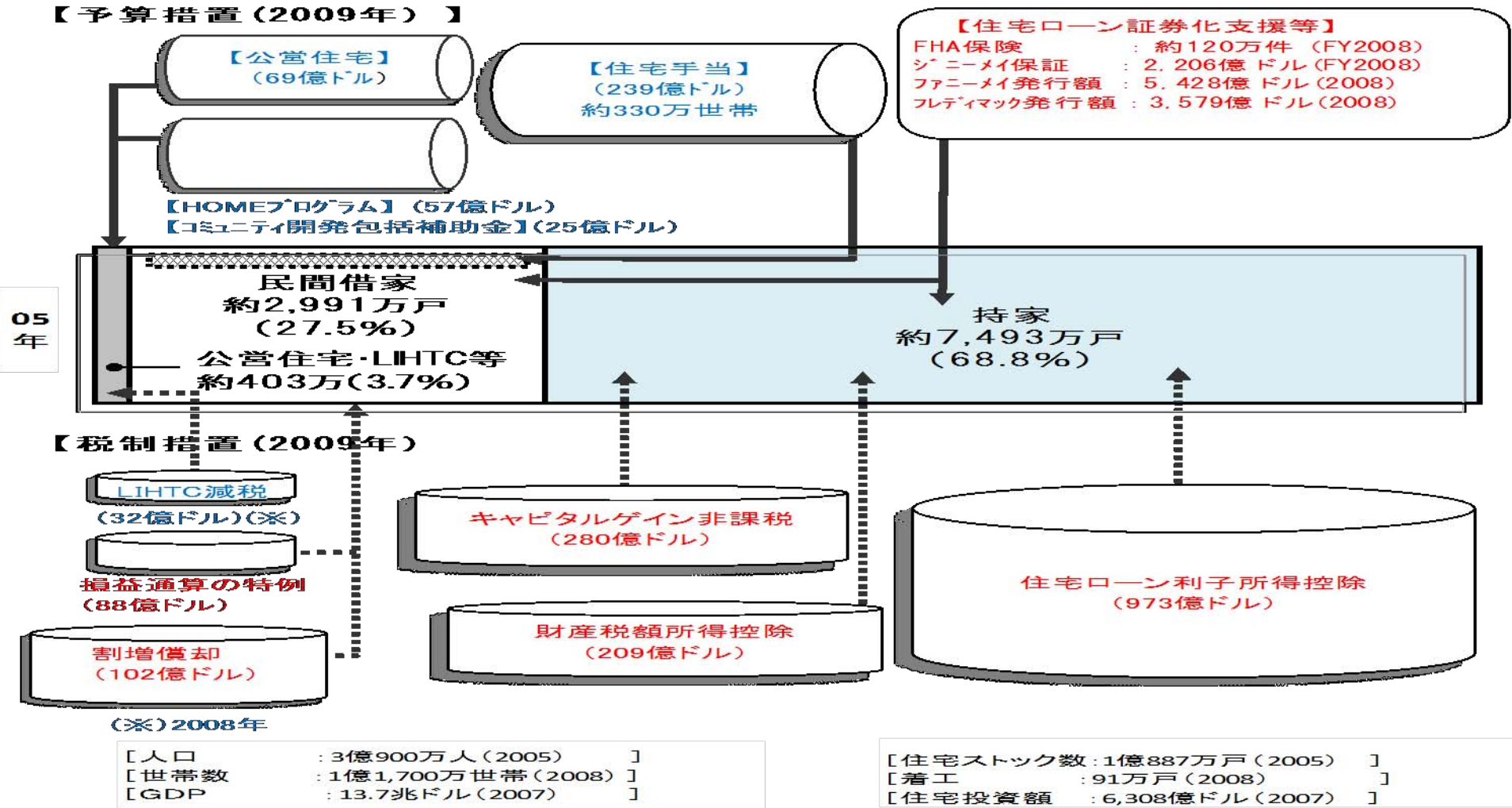


[人口]	: 1億2,800百万人 (2005)
[世帯数]	: 4,999万世帯 (2008)
[GDP]	: 515.8兆円 (2007)

[住宅ストック数]	: 4,961万戸 (2008)
[着工]	: 109万戸 (2008)
[住宅投資額]	: 17.1兆円 (2007)

アメリカ

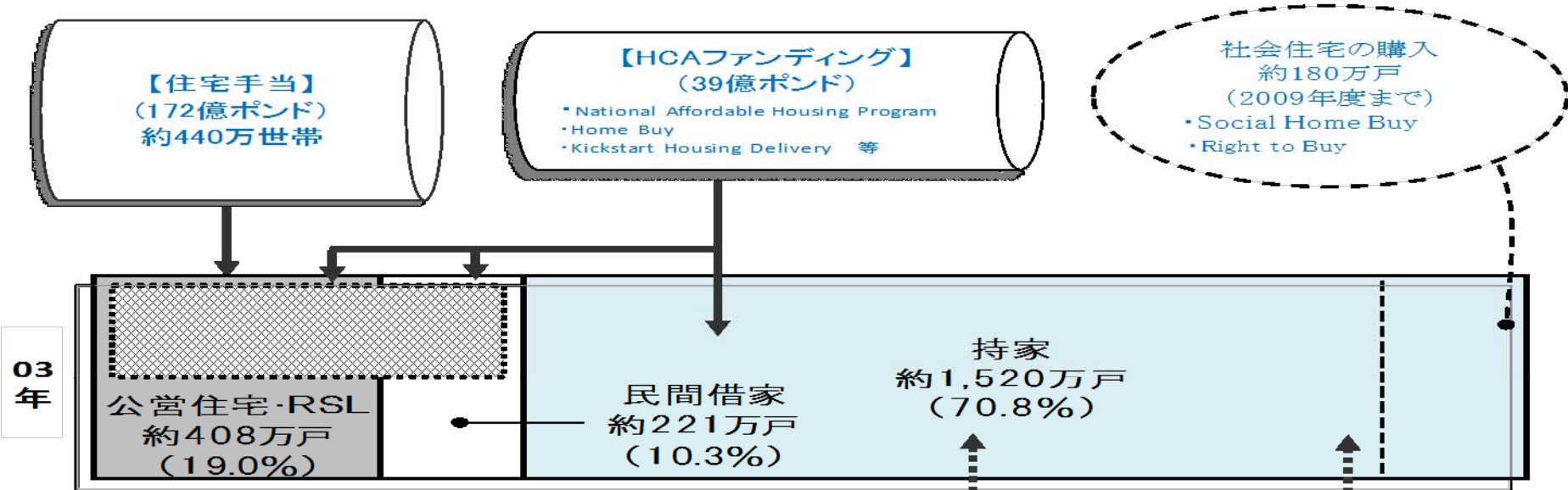
- 政治の安定と経済の活況のため、伝統的に持家を重視。40歳以下での持家率が50%超。着工の8割程度は持家。
- 近年の政策の柱は、住宅ローン利子所得控除等の税制上の支援と、住宅取得資金の供給支援（連邦住宅庁（FHA）保険、政府（ジニーメイ）・政府支援機関（GSE：ファニーメイとフレディマック）による住宅ローン証券化支援）。今回の金融危機を受けて、GSEへの公的資金の注入（約1,100億ドル）が行われ、ファニーメイ等は現在公的管理下。
- 公営住宅と民間住宅を分けて捉えてきたが、近年、民間事業者による低所得者向け賃貸住宅（LIHTC）を拡大。
- 財政措置以外に住宅価格指数（HPI）の公表、HUD住宅の販売等で市場に関与。



イギリス

- 住宅政策は、総理大臣が国会に提出した英国将来構想 (Building Britain's Future) の主要6分野の1つ。新規建築重視を明確に打ち出し、良質・安心で手頃な住宅確保のため、集中的な取り組みをしている。代表分野は住宅ローン救済 (Mortgage Rescue Scheme)、休止集合住宅再生 (Kickstart Housing Delivery)、持借双方の住宅選択自由度の拡大 (Choice Based lettings)。
- 上記分野を中心に、社会住宅事業者 (Registered Social Landlord) を実施主体として活用 (RSLによる融資・買取、集合住宅整備、社会住宅整備・運営等) し、国のHCA (Housing Community Agency) が監督とファンディングを実施。

【予算措置 (2008年)】



【税制措置 (2008年)】

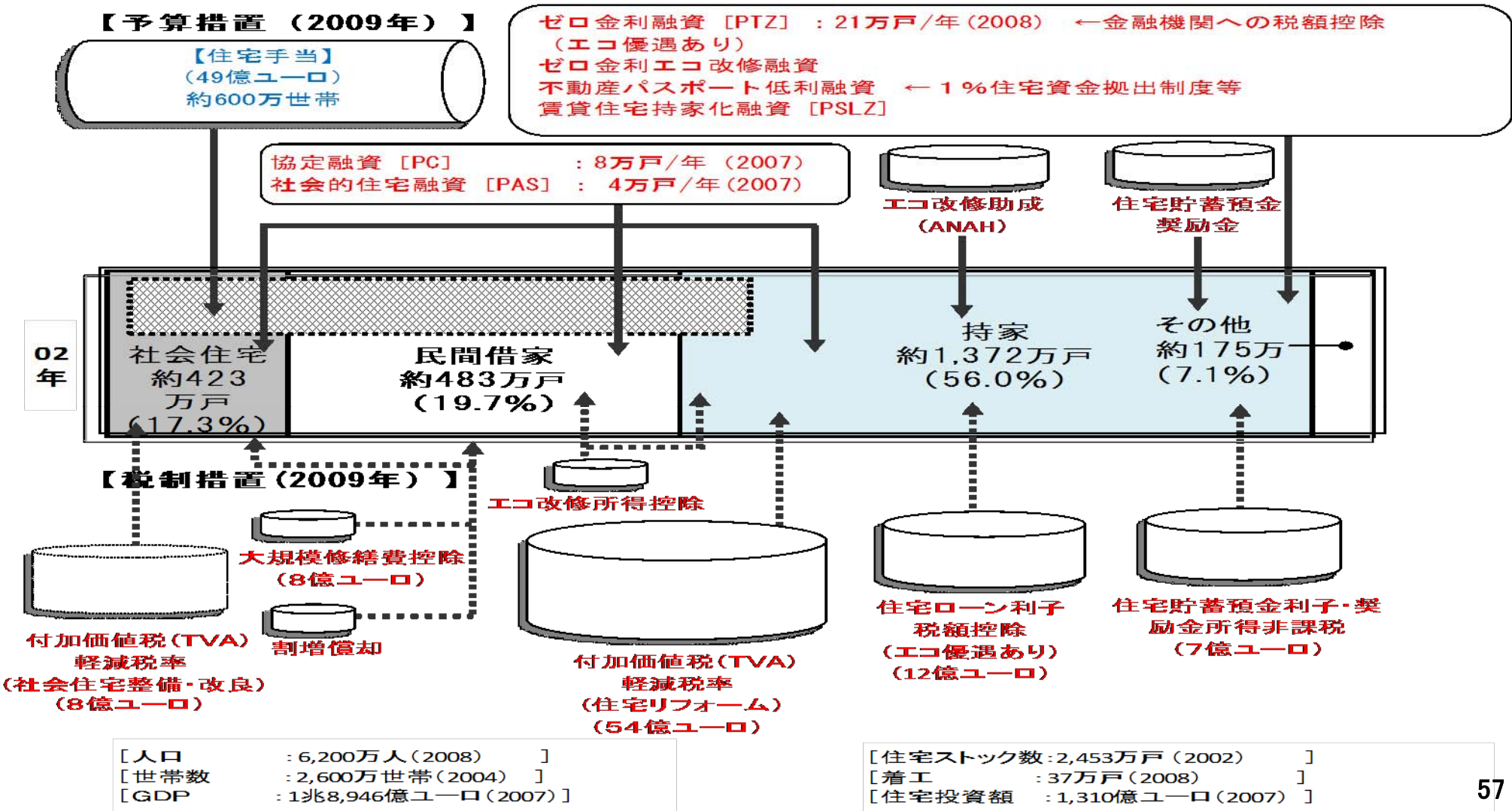


[人口]	: 6,400万人 (2008)	]
[世帯数]	: 2,400万世帯 (2007)	]
[GDP]	: 1兆4,005億ユーロ (2007)	]

[住宅ストック数]	: 2,148万戸 (2003)	]
[着工]	: 63万戸 (2007)	]
[住宅投資額]	: 556億ユーロ (2007)	]

フランス

- 住宅政策に関する国の関与大。社会賃貸と民間賃貸を融合的に捉え、さらに持家とも必ずしも峻別して行わない。このため、持家・借家を問わず政策メニューが豊富。
- 近年は、中堅・低所得層の持家取得やエコ対策・修繕も重要視。

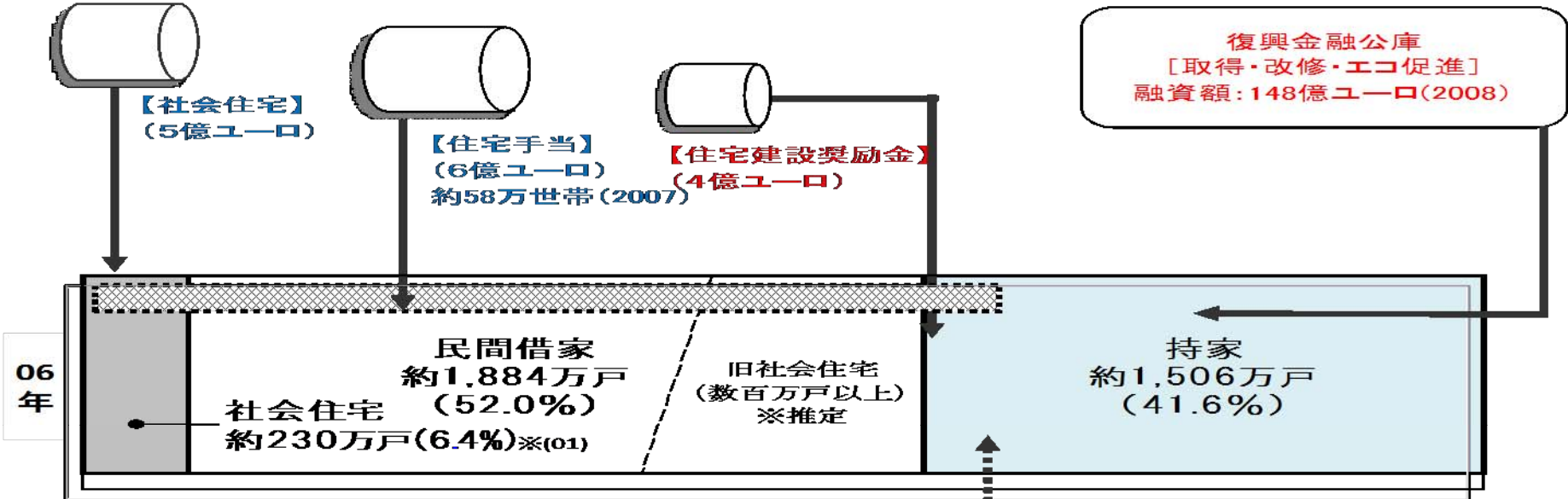


諸外国における住宅政策⑤

ドイツ

- ・ 社会住宅、住宅手当、住宅ローン・貯蓄支援、エコ化が住宅政策の中心。なお、住宅取得時の補助金制度は、2006年以降新規分廃止。
- ・ 社会住宅については、連邦が対象等を定め、財政負担。社会住宅事業者が州の支援(連邦財源有り)を受けて、整備・管理。

【予算措置 (2009年)】



【税制措置】



[人口]	: 8,300万人(2008)	]
[世帯数]	: 4,000万世帯(2008)	]
[GDP]	: 2兆4,229億ユーロ(2007)	]

[住宅ストック数]	: 3,620万戸(2002)	]
[着工]	: 17万戸(2008)	]
[住宅投資額]	: 1,357億ユーロ(2007)	]