

# 賃貸住宅事業に係るご質問について

---

平成22年4月9日  
国土交通省

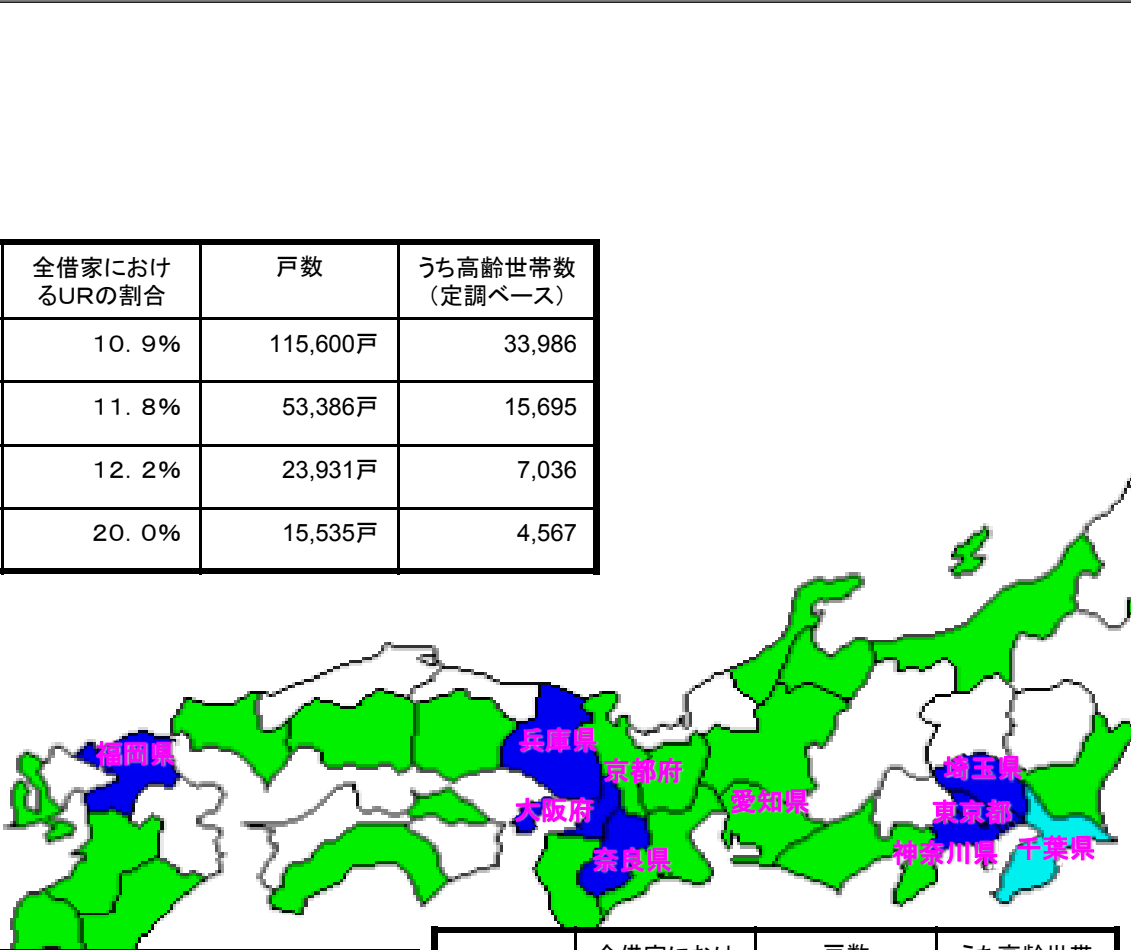
# 1. 高齢社会においてURが担いうる役割について

---

# 都道府県別のUR賃貸住宅数と居住高齢世帯数

UR賃貸住宅は1都1道2府26県に所在するが、全76.4万戸中73.1万戸（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。

|    | 全借家におけるURの割合 | 戸数       | うち高齢世帯数<br>(定調ベース) |
|----|--------------|----------|--------------------|
| 大阪 | 10.9%        | 115,600戸 | 33,986             |
| 兵庫 | 11.8%        | 53,386戸  | 15,695             |
| 京都 | 12.2%        | 23,931戸  | 7,036              |
| 奈良 | 20.0%        | 15,535戸  | 4,567              |



|     | 全借家におけるURの割合 | 戸数       | うち高齢世帯数<br>(定調ベース) |
|-----|--------------|----------|--------------------|
| 東京  | 13.5%        | 171,487戸 | 50,417             |
| 千葉  | 37.7%        | 90,687戸  | 26,662             |
| 埼玉  | 30.8%        | 83,058戸  | 24,419             |
| 神奈川 | 14.1%        | 75,163戸  | 22,098             |

|    | 全借家におけるURの割合 | 戸数      | うち高齢世帯数<br>(定調ベース) |
|----|--------------|---------|--------------------|
| 福岡 | 12.1%        | 47,695戸 | 14,022             |

|    | 全借家におけるURの割合 | 戸数      | うち高齢世帯数<br>(定調ベース) |
|----|--------------|---------|--------------------|
| 愛知 | 13.3%        | 54,518戸 | 16,028             |

# バリアフリー化の取り組み(平成20年度末現在)

## バリアフリー化

○高度のバリアフリー化

⇒約15.2万戸（全戸数の約20%）

※①手摺の設置(浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上)②段差のない室内③車椅子通行可能な廊下幅

○一定のバリアフリー化（高度のバリアフリー化を含む）

⇒約30.8万戸（全戸数の約40%）

※高度のバリアフリー化の①と②のうち、1点以上を満たすもの



2018年には約40万戸(全戸数の約55%)に

## 階段手摺り

○約76万戸に設置済（全戸数の約100%）

## エレベーター

○高層住宅（対象：約38.5万戸）

⇒設置済：約38.5万戸／設置率100%

○中層片廊下型（対象：約1.9万戸）

⇒設置済：約1.4万戸／設置率約76%

○中層階段室型（対象：約35.6万戸）

⇒設置済：140戸／設置率約0.04%

※全ストックにおける設置率

⇒設置済：約39.9万戸／約76.4万戸＝約52%

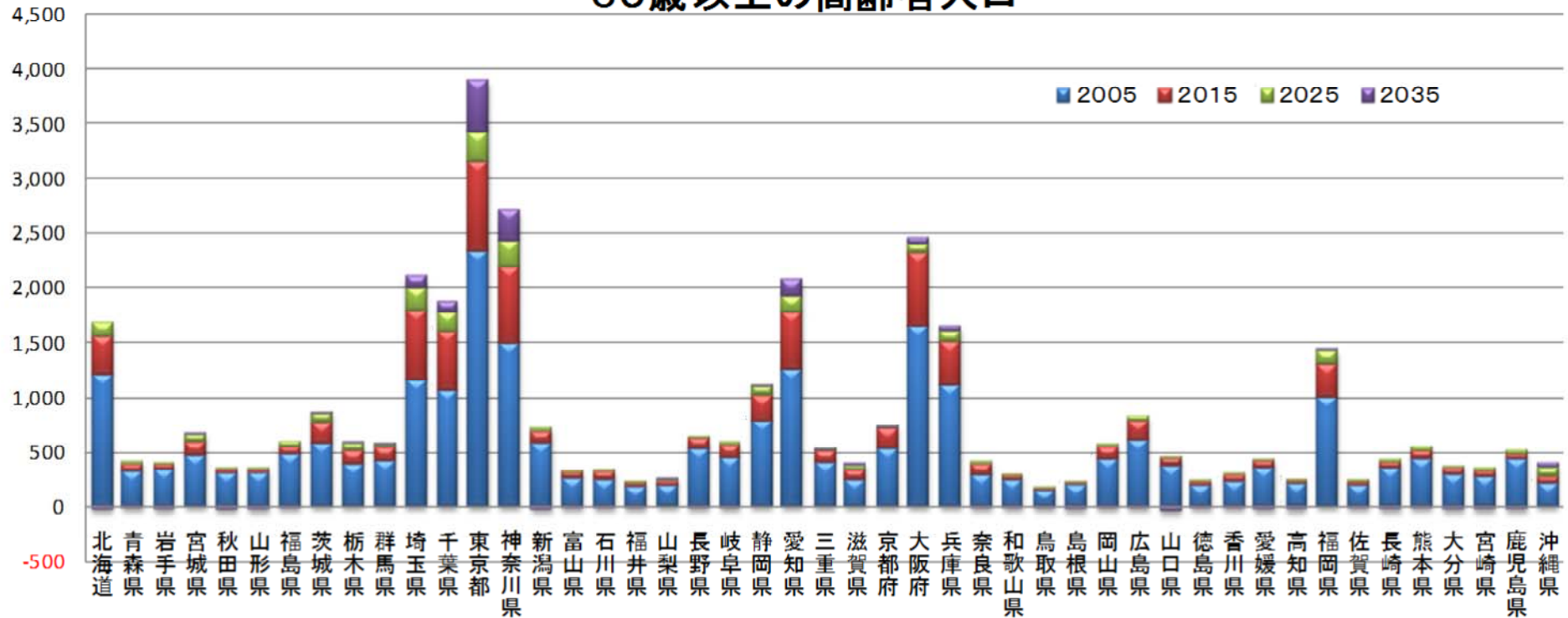
→中層階段室型については、平成21年度からEV設置を本格実施予定

## 増改築事業（リニューアル）

○約8.0万戸（全戸数の約10%）

# 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

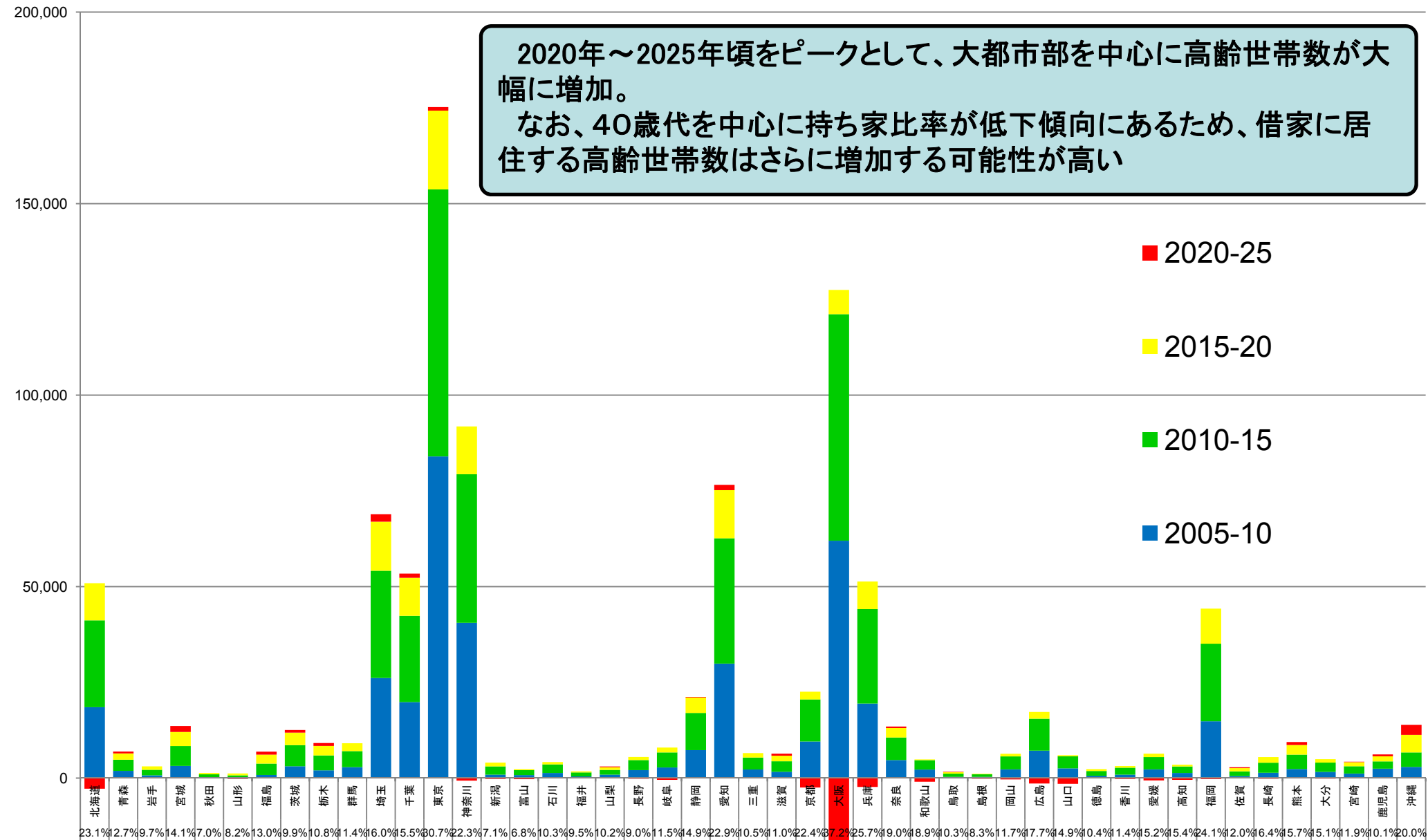


| 順位 | 都道府県名 | 2005年 | 2015年 | 2025年 | 2035年 | 増加数    | 順位 | 都道府県名 | 2005年   | 2015年   | 2025年   | 2035年   | 増加数      |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|----|-------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 1  | 東京都   | 233万人 | 316万人 | 343万人 | 390万人 | +157万人 | 43 | 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)」

# 都道府県別借家に居住する高齢世帯数(増加分)の将来推計

2020年～2025年頃をピークとして、大都市部を中心に高齢世帯数が大幅に増加。  
なお、40歳代を中心に持ち家比率が低下傾向にあるため、借家に居住する高齢世帯数はさらに増加する可能性が高い



借家居住率  
※将来に渡って一定と仮定

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)」

# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

## 試算の前提条件

注)可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

以下の4つの場合について、前提条件を置いた上で試算。

### ①新規に生じる空家で高齢者を最大限受入

←平均年数が11年8カ月、うち居住年数10年未満の世帯が60.8%、10年以上20年未満の世帯が16.8%を占めることから、2020年には約60%、2025年には約70%の住居に新たな者の入居が可能(現在の居住者が現在のペースで自然に退去していくことを前提としている。)

### ②バリアフリー化されている住宅で最大限受入

←現在、URに居住している高齢世帯は全員バリアフリー化された住宅に居住しているものと仮定。バリアフリー化された住宅は2018年(平成30年)に40万戸を目標としており、年1.5%(約1万戸)のペースで増加させる必要があるが、2018年以降についても同様のペースでバリアフリー化を進めるものとする(この場合、2020年には42万戸(総ストックの59%)、2025年には47万戸(総ストックの69%)となる。)

### ③新規に供給されるバリアフリー住宅で最大限受入

←②で算出される今後新規に供給されるバリアフリー化住宅(2020年に12万戸、2025年に17万戸)には高齢者しか入居しないものとする。

### ④現在、借家居住の高齢世帯がUR賃貸住宅に居住している割合と同割合で受入

<その他>

※1 UR賃貸住宅ストック数については、UR賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づき、2020年には2008年度末の92%、2025年には同88%とする。

※2 「高齢世帯数」は、世帯主が65歳以上の高齢者世帯の数であり、2005年は国勢調査、2010年以降の推計は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2005年8月推計)による。

※3 「借家率」は、総務省「住宅・土地調査統計(平成15年)」による家計を主に支える者が65歳以上の世帯のうち、借家に居住する世帯数を乗じて算出している。なお、過去においては経年による変化はほとんどないため、将来にわたって一定と仮定している。

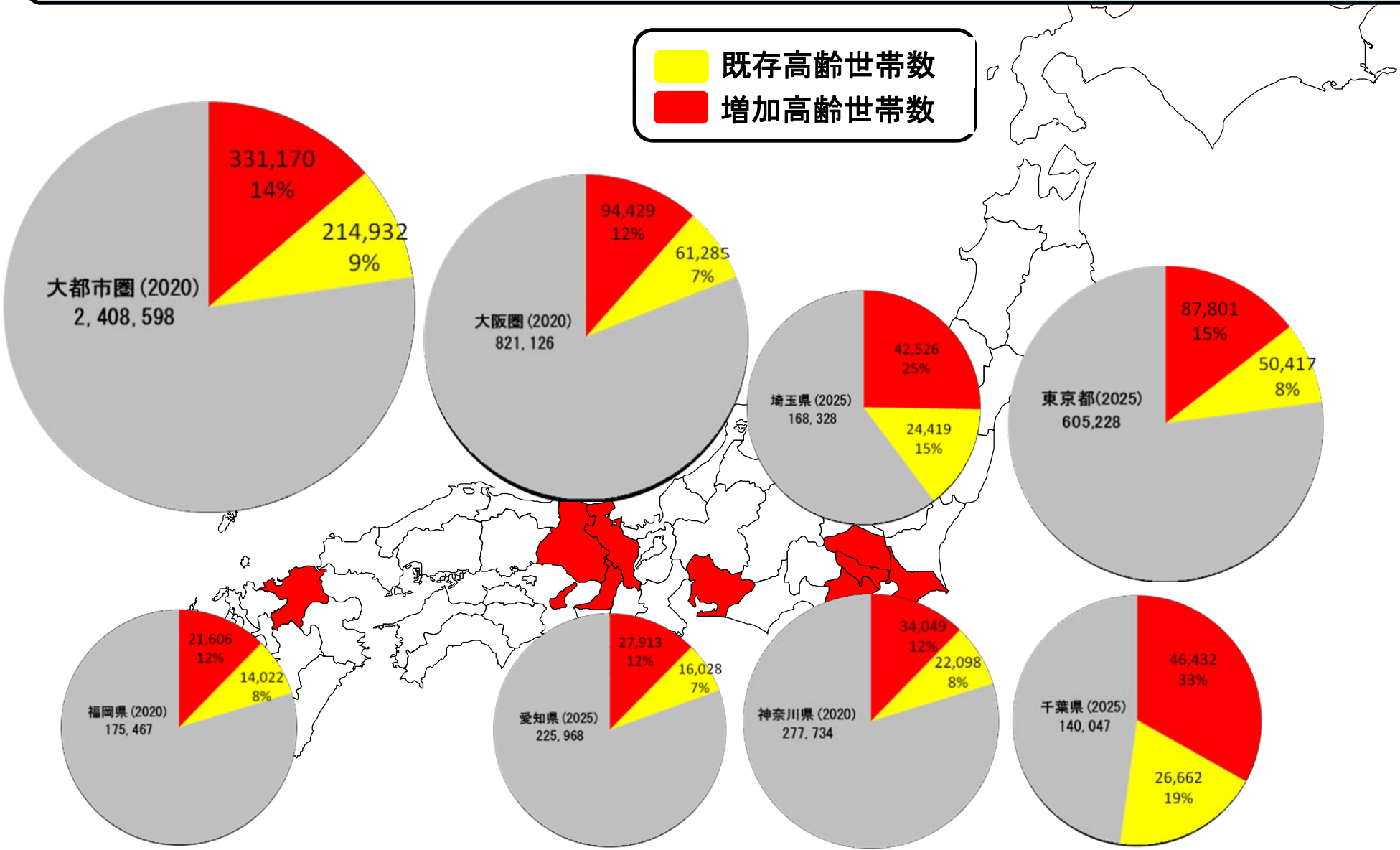
※4 「借家に居住する高齢世帯数」は、総務省「住宅・土地調査統計(平成15年)」による家計を主に支える者が65歳以上の世帯数である。

# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

## 条件1(ストック)

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

### ①新規に生じる空家で高齢者を最大限受入



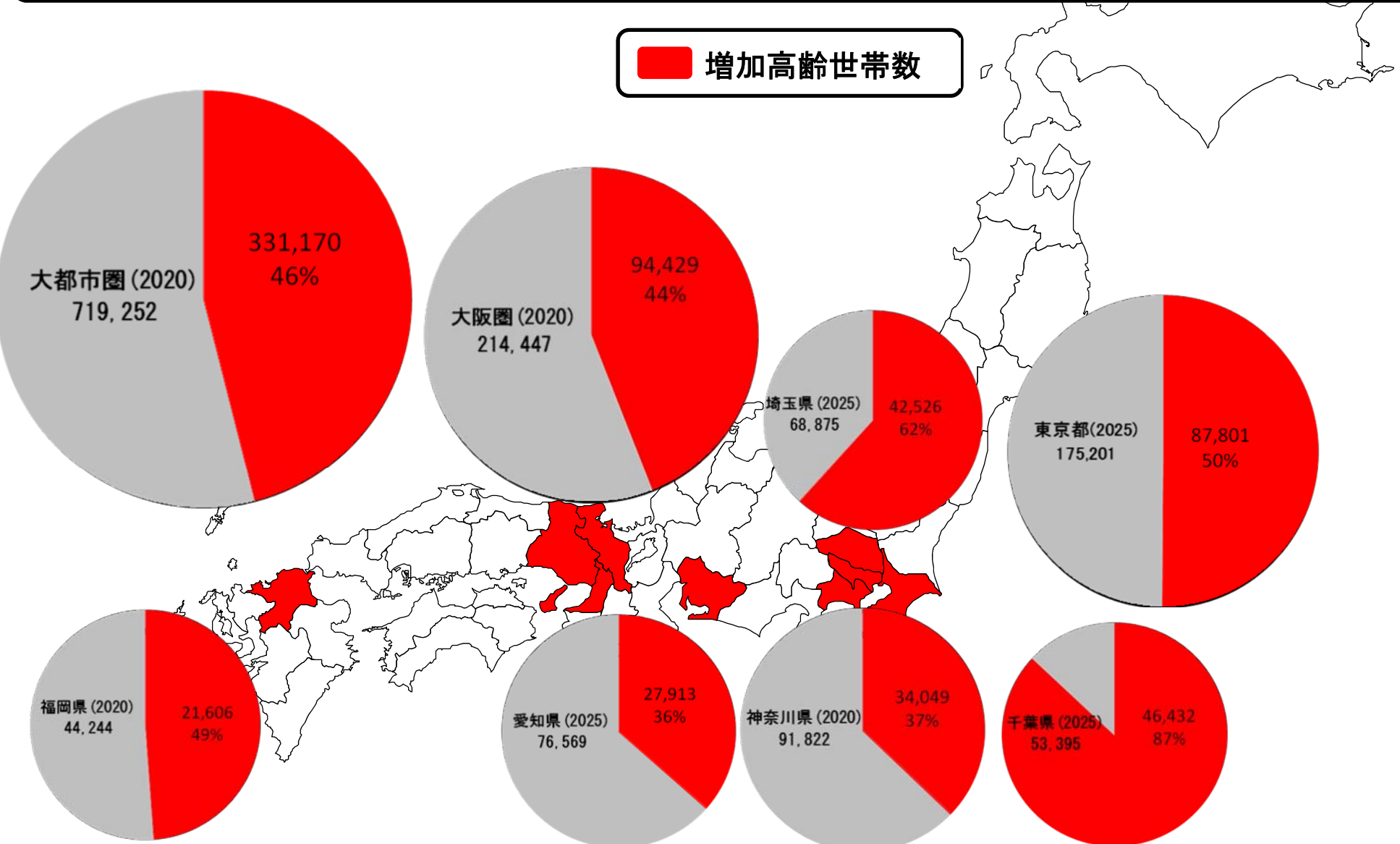
# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

条件1(フロー)

新規に生じる空家で高齢者を最大限受入

増加高齢世帯数

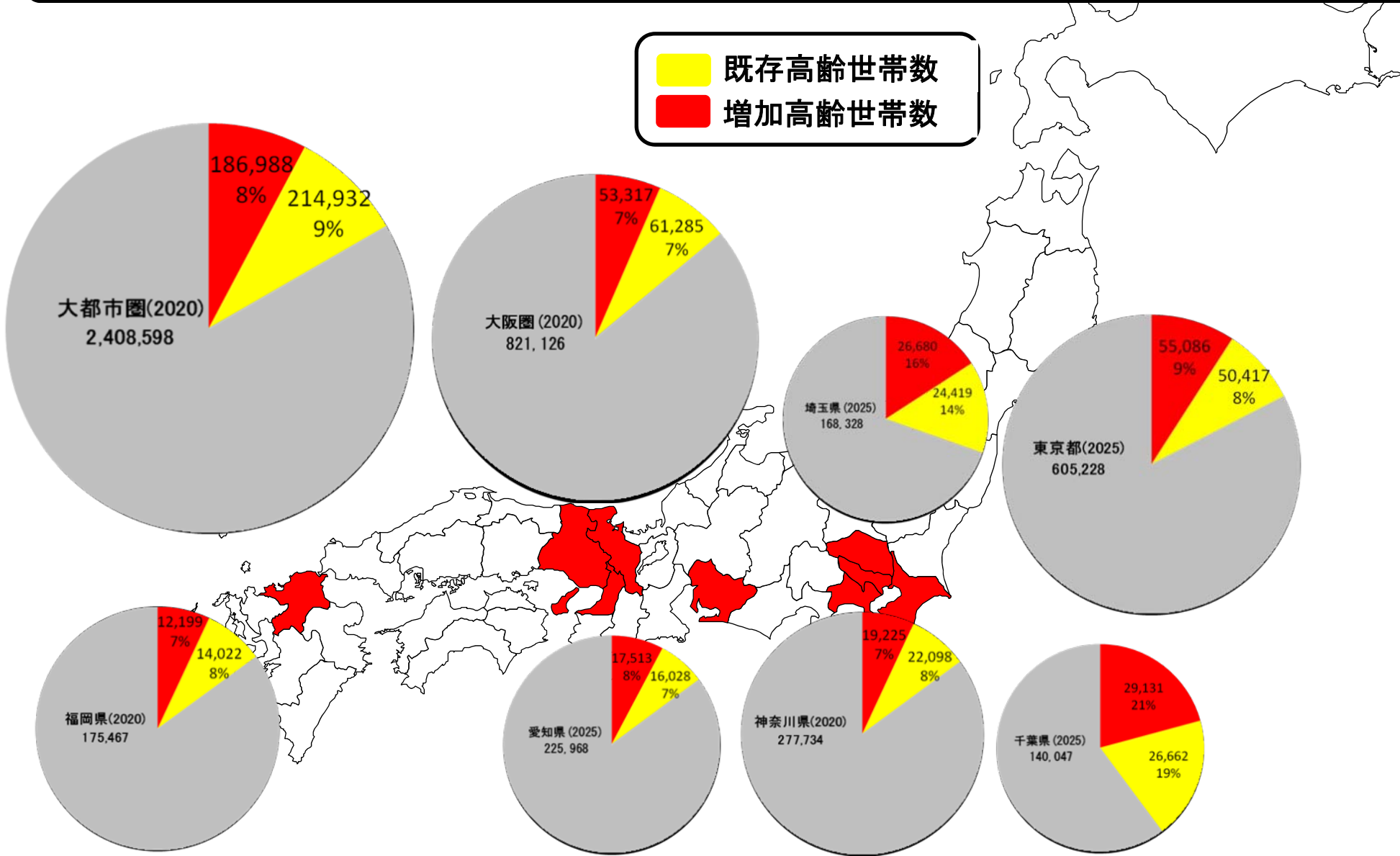
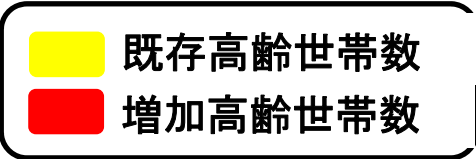


# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

条件2(ストック)

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

バリアフリー化されている住宅で最大限受入



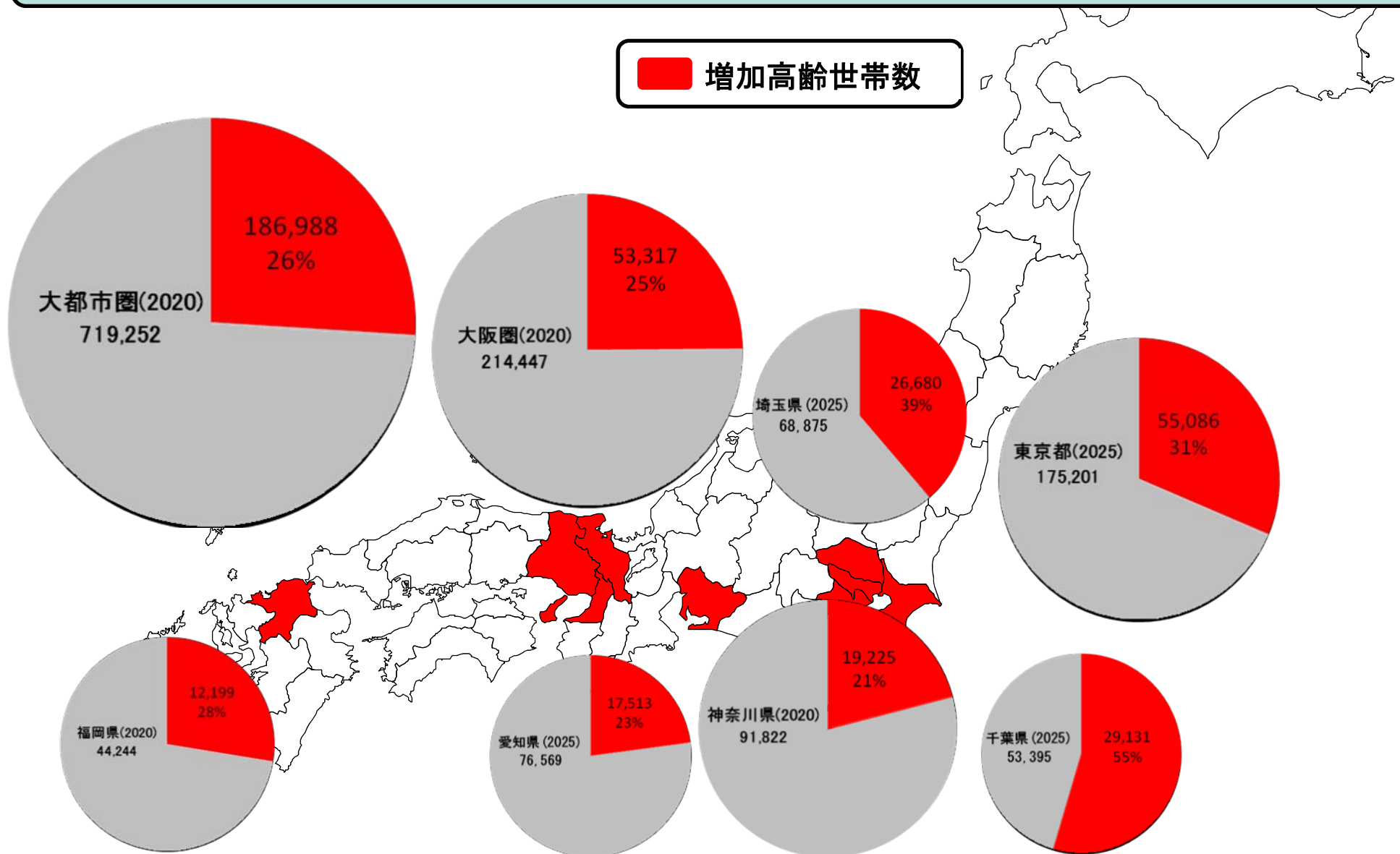
# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

条件2(フロー)

バリアフリー化されている住宅で最大限受入

増加高齢世帯数

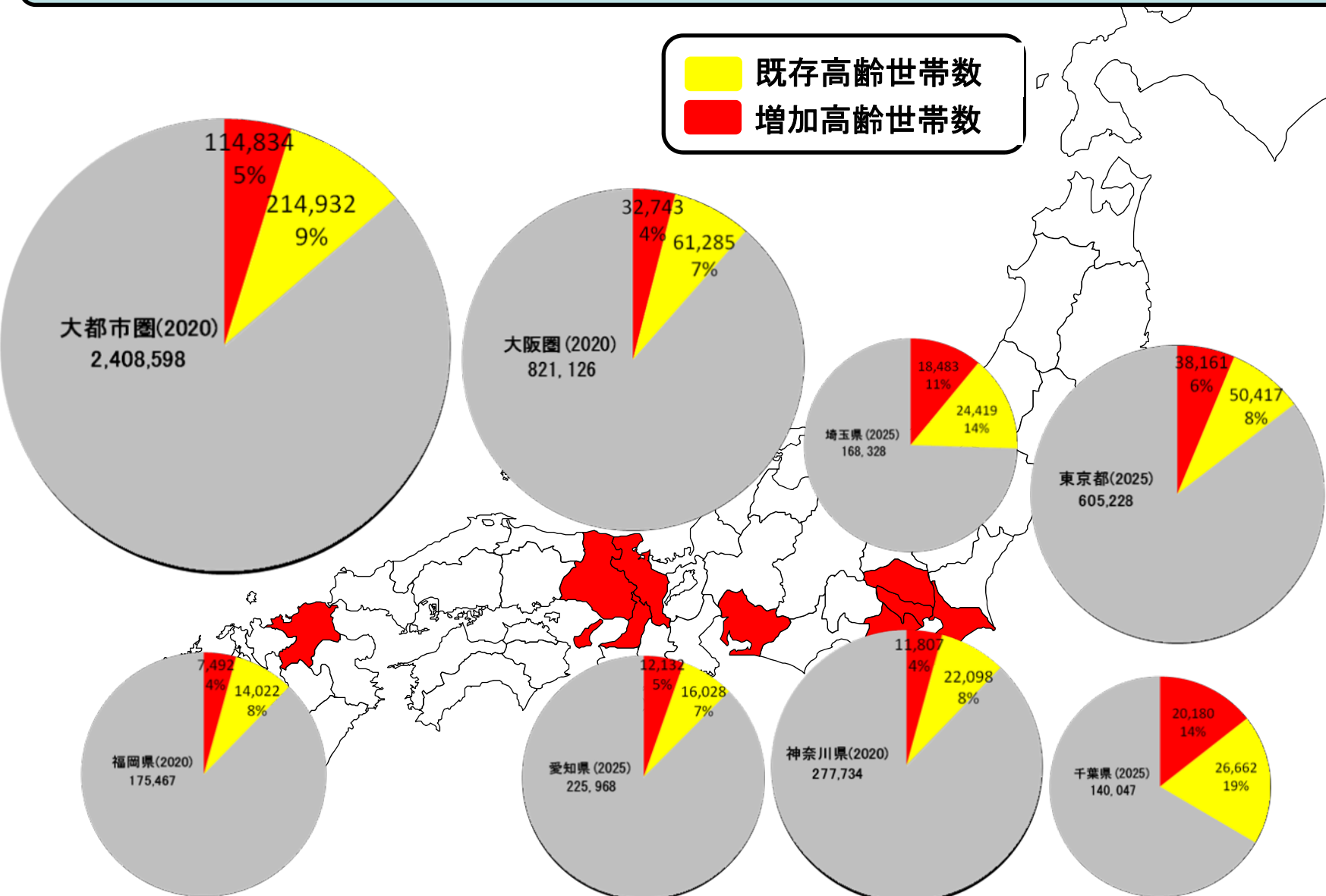
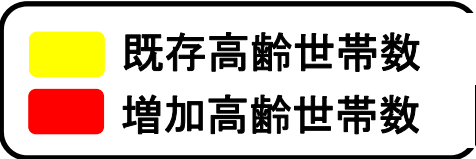


# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

## 条件3(ストック)

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

新規に供給されるバリアフリー住宅で最大限受入



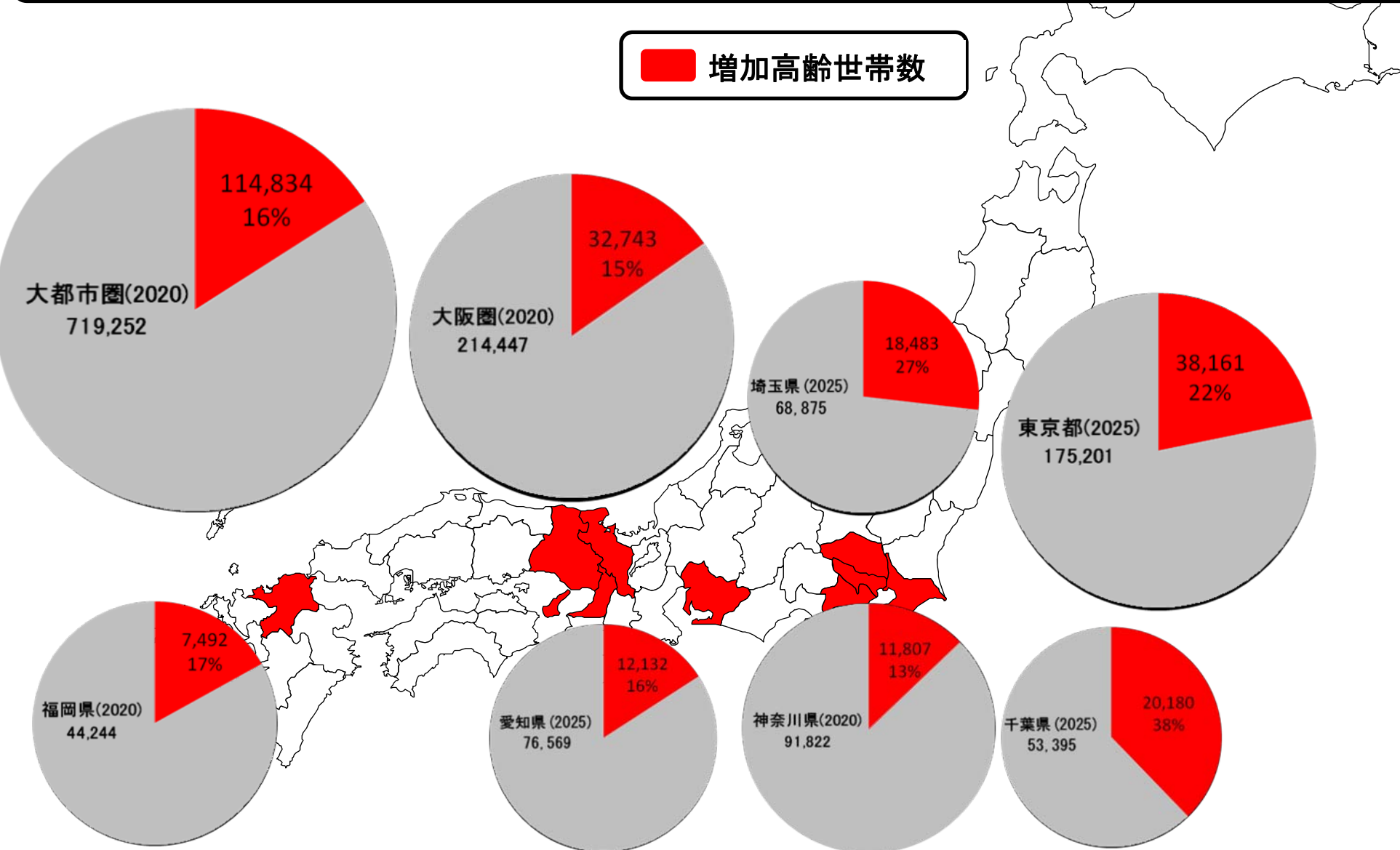
# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

条件3(フロー)

新規に供給されるバリアフリー住宅で最大限受入

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

増加高齢世帯数

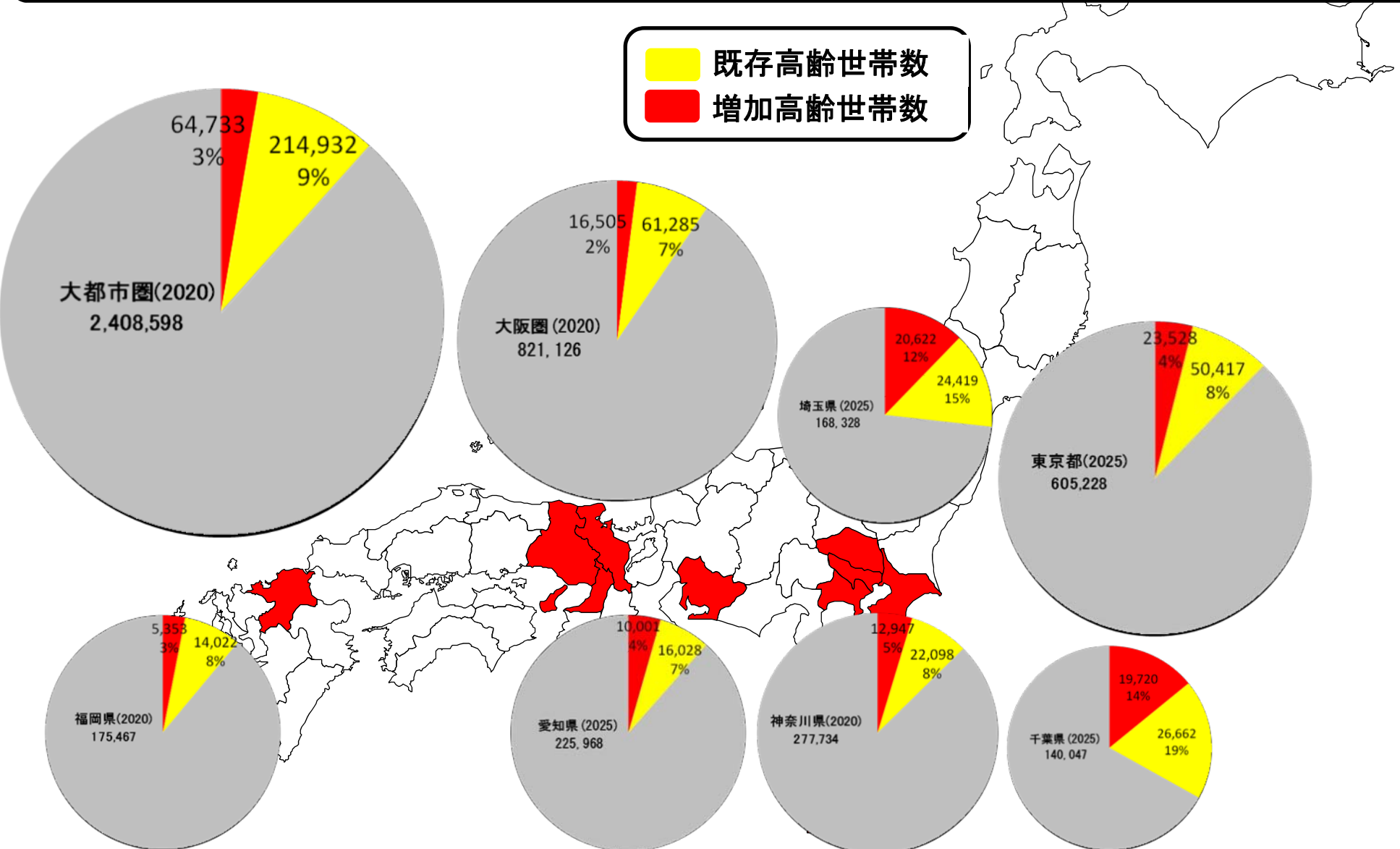


# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

## 条件4(ストック)

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

現在、借家居住の高齢世帯がUR賃貸住宅に居住している割合と同割合で受入

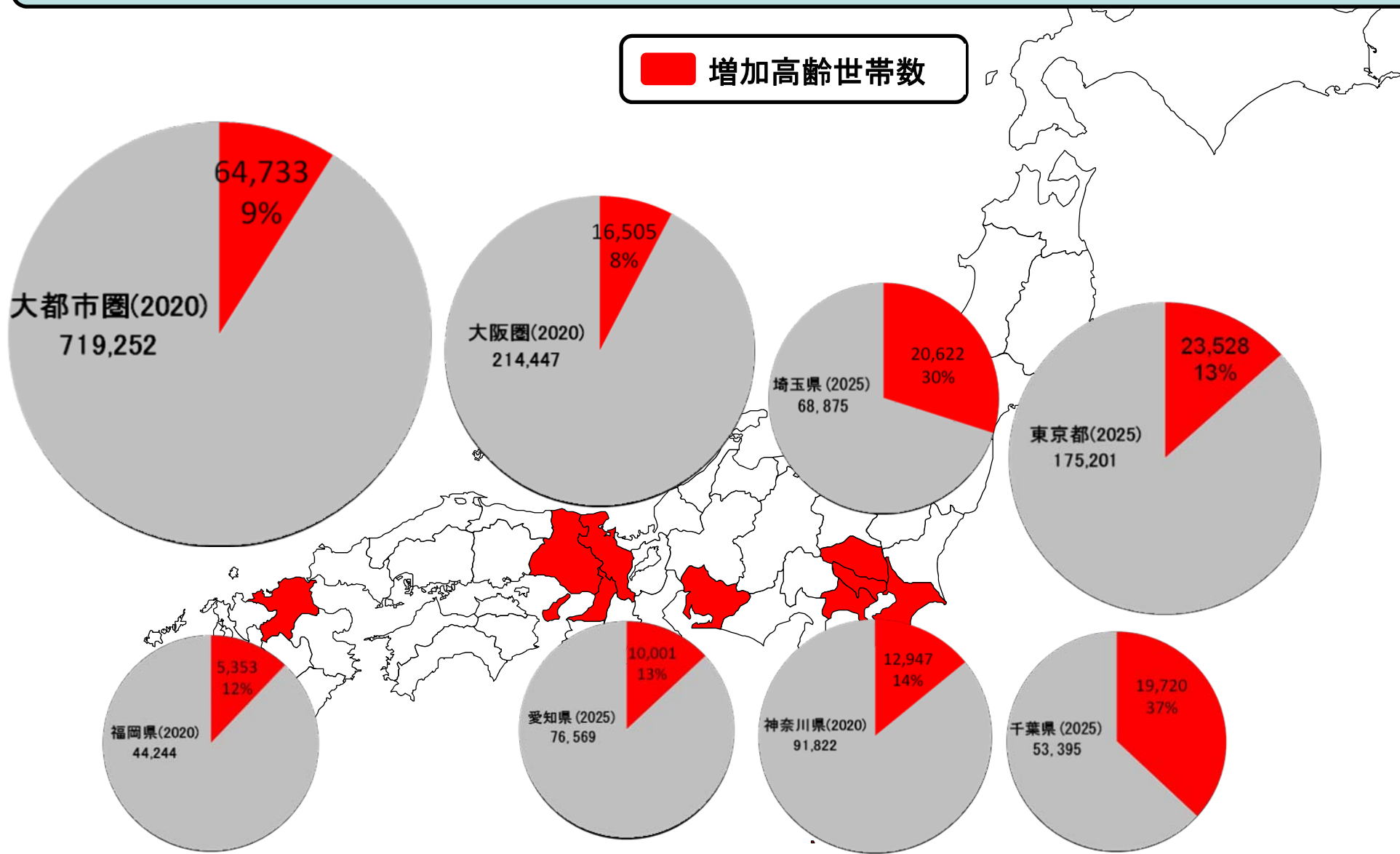


# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

## 条件4(フロー)

現在、借家居住の高齢世帯がUR賃貸住宅に居住している割合と同割合で受入



条件

※可能性について試算したものであり、このような政策を実施する旨の合意が現時点でなされているものではない。

①新規に生じる空家で高齡者を最大限受入

②バリアフリー化されている住宅で最大限受入

③新規に供給されるバリアフリー住宅で最大限受入

④現在、借家居住の高齡世帯がUR賃貸住宅に居住している割合と同割合で受入

| 都道府県<br>(高齡世帯<br>UR居住率) | UR賃貸住<br>宅管理戸<br>数(うち高<br>齡者世帯<br>数) | ピーク時借<br>家居住高齡<br>者世帯数(対<br>2005年比) | ①高齡者世<br>帯数(増加<br>分) | 借家高齡者<br>に占める<br>UR居住率<br>(増加分) | ②                   |            | ③                   |            | ④                  |            |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|--------------------|------------|
| 東京都<br>(13.5%)          | 171,487<br>(50,417)                  | 605,228<br>(+175,201)               | 138,218<br>+87,801   | 23%<br>50%                      | 105,503<br>+55,086  | 17%<br>31% | 88,578<br>+38,161   | 15%<br>22% | 73,945<br>+23,528  | 12%<br>27% |
| 千葉県<br>(37.7%)          | 90,687<br>(26,662)                   | 140,047<br>(+53,395)                | 73,094<br>+46,432    | 52%<br>87%                      | 55,793<br>+29,131   | 40%<br>55% | 46,842<br>+20,180   | 33%<br>38% | 46,382<br>+19,720  | 33%<br>37% |
| 神奈川県<br>(14.1%)         | 75,163<br>(22,098)                   | 277,734<br>(+91,822)                | 56,147<br>+34,049    | 20%<br>37%                      | 41,353<br>+19,255   | 15%<br>21% | 33,905<br>+11,807   | 12%<br>13% | 35,045<br>+12,947  | 13%<br>14% |
| 埼玉県<br>(30.8%)          | 83,058<br>(24,419)                   | 168,328<br>(+68,875)                | 66,945<br>+42,526    | 40%<br>62%                      | 51,099<br>+26,680   | 30%<br>39% | 42,902<br>+18,483   | 26%<br>27% | 45,041<br>+20,622  | 27%<br>30% |
| 東京圏<br>(10.4%)          | 420,395<br>(123,596)                 | 1,191,337<br>(+389,293)             | 338,838<br>+215,242  | 29%<br>55%                      | 258,638<br>+135,042 | 22%<br>35% | 189,631<br>+66,035  | 16%<br>17% | 163,598<br>+40,002 | 14%<br>10% |
| 大阪圏<br>(7.7%)           | 208,452<br>(61,284)                  | 821,506<br>(+214,827)               | 155,714<br>+94,430   | 19%<br>44%                      | 114,602<br>+53,318  | 14%<br>25% | 94,028<br>+32,744   | 12%<br>15% | 77,790<br>+16,506  | 10%<br>8%  |
| 愛知県<br>(13.3%)          | 54,518<br>(16,028)                   | 225,968<br>(+76,569)                | 43,941<br>+27,913    | 19%<br>36%                      | 33,541<br>+17,513   | 15%<br>23% | 28,160<br>+12,152   | 13%<br>16% | 26,029<br>+10,001  | 12%<br>13% |
| 福岡県<br>(12.1%)          | 47,695<br>(14,022)                   | 175,467<br>(+44,244)                | 35,625<br>+21,603    | 20%<br>49%                      | 26,221<br>+12,199   | 15%<br>28% | 21,514<br>+7,492    | 12%<br>17% | 19,375<br>+5,353   | 11%<br>12% |
| 全国<br>(10.2%)           | 763,947<br>(224,600)                 | 3,609,657<br>(+962,541)             | 570,668<br>+346,068  | 16%<br>36%                      | 420,000<br>+195,400 | 12%<br>20% | 344,600<br>+120,000 | 10%<br>12% | 322,779<br>+98,179 | 9%<br>10%  |

高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

UR賃貸住宅のバリアフリー化に係る工事内容と費用

<新築(建替)の場合>

| バリアフリー対応の主な仕様                                                                                                                                                                                                                | 実績<br>(発注ベース)<br>(H20) | 工事費の額と<br>専用床面積<br>(平成20年度実績の平均) | うち国費<br>(平成20年度配分実績) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|
| ・室内床段差の解消<br>・車椅子を考慮した主要な廊下・扉幅の確保<br>・高齢者に配慮した安全な浴室(床段差の解消、手摺設置、またぎ高さの低い浴槽)<br>・手すりの対応(トイレ内の手摺設置、玄関・廊下・脱衣室に手摺用下地を設置)<br>・通報装置(トイレコール・バスコール)の設置<br>・高齢者が使用しやすい機器の設置(レバーハンドル・レバー式水栓・ワイド型スイッチ等)<br>・高齢者が使用しやすい設置高さ(スイッチ・コンセント等) | 3,525戸                 | 約950万円/戸*<br><br>約55㎡/戸          | 補助金<br>約44万円/戸       |

※すべて標準仕様となっているため住宅専用部に該当する工事費を示した。

<改修の場合:リニューアル住宅>

| 主な工事内容* |                                                                                                                                                            | 実績<br>(発注ベース)<br>(H20) | 工事費の額と<br>専用床面積<br>(平成20年度実績の平均)         | うち国費                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| バリアフリー化 | ・段差解消<br>・廊下幅の確保<br>・手摺り設置<br>・間取り改善(和室の洋室化)<br>・建具の出入り口幅の確保                                                                                               | 2,810戸                 | 約260万円/戸<br>(約230~400万円/戸)<br><br>約46㎡/戸 | <~H21年度><br>出資金<br>約130万円/戸<br><br><H22年度~><br>補助金<br>約52万円<br>(補助率1/5) |
| 設備改良等   | ・シャワー付き風呂釜<br>・洗面化粧台<br>・吊り戸棚<br>・インターホン化<br>・電気容量40A<br>・大型機器用コンセント<br>・浴室、台所壁のタイル増し張り<br>・大型浴槽<br>・キッチン<br>・レンジフード型給湯器<br>・便所コンセントの新設<br>・膜天井<br>・洗濯防水パン |                        |                                          |                                                                         |

※( )内は団地の特性等に応じて実施

<改修の場合:高齢者向け優良賃貸住宅>

| 主な工事内容  |                                                                                                                                                            | 実績<br>(発注ベース)<br>(H20) | 工事費の額と<br>専用床面積<br>(平成20年度実績の平均) | うち国費<br>(平成20年度配分実績)                  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| バリアフリー化 | ・段差解消<br>・廊下幅の確保<br>・手摺り設置<br>・間取り改善(和室の洋室化)<br>・出入り口幅の確保                                                                                                  | 1,091戸                 | 約360万円/戸<br><br>約48㎡/戸           | 補助金<br>約130万円/戸<br>(限度額260万円<br>の1/2) |
| 設備改良等   | ・シャワー付き風呂釜<br>・洗面化粧台<br>・吊り戸棚<br>・インターホン化<br>・電気容量40A<br>・大型機器用コンセント<br>・浴室、台所壁のタイル増し張り<br>・大型浴槽<br>・キッチン<br>・レンジフード型給湯器<br>・便所コンセントの新設<br>・膜天井<br>・洗濯防水パン |                        |                                  |                                       |

# リニューアル住宅の供給

昭和40年代～50年代前半までに供給された住宅を中心として、少子化、高齢化等時代の多様なニーズに的確に対応するため、既存の建物を有効に活用し、住戸内設備水準の向上、バリアフリー化及びLDK化等の間取り改善を実施し、リニューアル住宅として平成11年度より供給。

## <主な特徴>

### 住戸内改善 の主な内容

- ・和室の洋室化、LDK化等
- ・床段差の解消
- ・キッチンシステム
- ・大型浴槽
- ・洗面化粧台設置
- ・インターホン設置
- ・玄関ドアノブのレバーハンドル化



### 実績等

79,565戸（平成20年度末）

リニューアルⅠ 20,398戸    リニューアルⅡ 21,618戸    リニューアルⅢ 37,332戸

リニューアルⅰ等 217戸

# 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の供給

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(平成13年法律第26号)に基づき、昭和40年代から昭和50年代前半に供給された比較的大規模で、かつ、福祉・医療施設の状況等から高齢者の居住に適した団地において、高齢者向け改善が可能な構造の1階等に存する住宅について、国の財政支援を得つつ、バリアフリー化等高齢者向け改善及び家賃減額を実施し、高齢者向け優良賃貸住宅として供給。

## <主な特徴>

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>住戸内改善<br/>の主な内容</div> | <div><ul style="list-style-type: none"><li>・床段差の解消(和洋室、便所)</li><li>・床は滑りにくく、やわらかい材料の採用</li><li>・便所出入り口幅の拡大(700<sup>ミリ</sup>→750<sup>ミリ</sup>)</li><li>・台所、洗面所等水栓のレバー化</li><li>・玄関、便所、浴室に手摺の設置</li><li>・台所、浴室等設備の改善</li><li>・緊急時対応サービス及び安否確認サービスの体制整備</li></ul></div> <div></div> |
| <div>実績等</div>             | <div>20, 806戸 (平成20年度末)</div> <div>平均居住人員数 約1. 5人</div> <div>平均家賃 約56,000円 減額後の入居者負担額 約43,000円</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# 高齢化に対してUR賃貸住宅はどれくらいの役割を果たしうるか(試算)

※あくまでも試算であり、実際にこのとおりバリアフリー化を行うことや、予算措置を講じることを意味するものではない。また、前提条件を変えれば戸数や金額は異なることとなる。

## 条件

- ①新規に生じる空家で高齢者を最大限受入(空家をすべてバリアフリー化するものと仮定する)
- ②③バリアフリー化されている住宅で最大限受入(現在の計画に基づきバリアフリー化するものと仮定する)

### 全国ベース

#### 現在のペースでバリアフリー化した場合の最大値

#### 2025年までに全てをバリアフリー化する場合の最大値

| 戸数<br>金額<br>(うち国費)   | 2008年度実績                  | ②③年当たり                     | ②③2010～<br>2020年まで             | ②③2010～<br>2025年まで             | ①年当たり                       | ①2010～2020<br>年まで                  | ①2010～2025<br>年まで                  |
|----------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 新築(建替)               | 3,525戸<br>334億円<br>(15億円) | 2,583戸<br>245億円<br>(11億円)  | 28,413戸<br>2,699億円<br>(125億円)  | 41,328戸<br>3,926億円<br>(182億円)  | 2,583戸<br>245億円<br>(11億円)   | 28,413戸<br>2,699億円<br>(125億円)      | 41,328戸<br>3,926億円<br>(182億円)      |
| 改修<br>(リニューアル<br>住宅) | 2,810戸<br>73億円<br>(36億円)  | 6,326戸<br>164億円<br>(33億円)  | 69,586戸<br>1,809億円<br>(362億円)  | 101,216戸<br>2,632億円<br>(526億円) | 25,165戸<br>654億円<br>(131億円) | 276,815戸<br>7,197億円<br>(1,439億円)   | 309,348戸<br>8,043億円<br>(1,609億円)   |
| 改修<br>(高優賃)          | 1,091戸<br>39億円<br>(14億円)  | 1,091戸<br>39億円<br>(14億円)   | 12,001戸<br>432億円<br>(156億円)    | 17,456戸<br>628億円<br>(227億円)    | 1,091戸<br>39億円<br>(14億円)    | 12,001戸<br>432億円<br>(156億円)        | 17,456戸<br>628億円<br>(227億円)        |
| 総計                   | 7,486戸<br>446億円<br>(65億円) | 10,000戸<br>449億円<br>(58億円) | 110,000戸<br>4,941億円<br>(643億円) | 160,000戸<br>7,186億円<br>(935億円) | 28,839戸<br>939億円<br>(156億円) | 317,229戸<br>1兆0,328億円<br>(1,720億円) | 368,132戸<br>1兆2,598億円<br>(2,017億円) |

### <試算の前提条件>

1. 毎年度同様のペースで空室が発生し、バリアフリー化(高度のバリアフリー化)を実施するものとする。
2. 国費投入の方法及び額については、2010年度予算による方法及び額が2025年まで維持されるものとする。
3. 新築(建替)についてはストック再生・再編方針における「平成30年までに3.1万戸」のペースを維持するものとし、改修(高優賃)については2008年度実績を維持するものとし、超過分は改修(リニューアル住宅)でまかなうものとする。

①の条件の場合、  
2025年時点ですべての住戸が  
バリアフリー化されることになる。

# 入居者募集に当たっての優遇措置

現 状

見直し後

平成20年度から実施

現状は、優遇措置なし

空家募集  
19年度実績  
(約71,000件)

先着順受付 (約70,000件)  
高優良以外の空家募集

高優良募集 (約1,000件)  
(高齢者に限定した募集を実施)

新設

優先受付期間 (7日間) の設定

<対象団地の指定>  
先着順受付に際して、**高齢者、子育て世帯等に限定した優先受付期間を設定**  
・高齢者層：比較的低廉な家賃、高齢者施設等を考慮  
(多摩永山団地等の40～50年代前半の郊外型団地等から指定)  
・子育て層：保育所等の施設、公園等の子育て空間を考慮  
(東雲キルト等の子育て施設等の充実した団地から指定)

12月から  
40団地で  
実施中

引続き実施

高優良募集

シェア50%以上

新規募集  
19年度実績  
(約1,600件)

高齢・子育て等優遇  
(10倍優遇)  
(当選者数 約1,100件)

多数回落選・10倍  
(当選者数 約70件)

拡充

優遇倍率のアップ

新規募集に際して実施している  
**高齢者・子育て等優遇の倍率アップ**  
(10倍→20倍優遇)

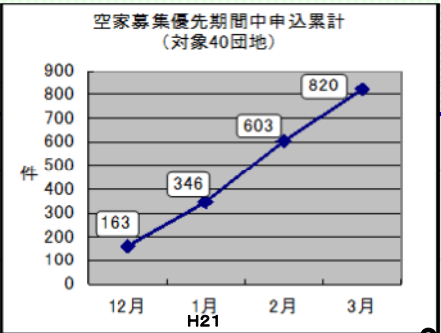
9月から  
新規募集  
で実施中

引続き実施

多数回落選・10倍

成果

・対象40団地における優先受付期間の認知が徐々に浸透、制度の定着化が図られつつある  
ものと思われる。計820件(平20.12～平21.3実績、右図参照)  
・新規募集407戸に対する高齢者・子育て等、20倍優遇適用者の申込実績 計889件  
(平21.3末迄実績)



## 2. 建替に伴う資産の評価について

---

減価償却期間の考え方

昭和26年 固定資産の耐用年数等に関する省令

償却期間: 65年

昭和30年 日本住宅公団設立  
＜家賃設定(減価家賃)の考え方＞

公団住宅の償却期間  
70年

「税法上、鉄筋コンクリートの家は65年ということになっておるのでございます。しかし何とかしてこれを低家賃にして貸したいというところから、70年というきりきりーぱいのところまで計算をいたして出したわけでございます。」(加納日本住宅公団総裁・昭和32年3月27日大蔵委員会)

- ①賃貸住宅の建設(住宅の取得を含み、土地の取得及び造成を除く。)に要する費用(借入金に係る支払利息等を含む。)を償却期間中利率年5%以下で元利均等償却した額
- ②修繕費、管理事務費、地代相当額、損害保険料、貸倒及び空室の損失を補填するための引当金、公租公課を月割としたもの。

低廉な家賃とするため、昭和30年代は出資金を賃貸住宅の建設等に係る資金に充当、昭和40年代以降は回収資金コストと借入資金コストとの利子収支差損を補給金で補填

昭和40年 減価償却期間の耐用年数等に関する省令(全面改正)  
昭和41年度税制改正

償却期間: 60年

昭和56年 住宅・都市整備公団設立

「耐用年数が非常に長く、現実的には公団の七十年ではなくて、使用価値からいうと五十年程度ではないか」(東工大石原舜介氏(公団家賃部会長)・昭和58年3月25日建設委員会)

公団住宅の償却期間  
70年

平成10年度税制改正

- ①定率法も可→定額法に限る(平成10年4月1日以後に取得する資産に適用)
- ②耐用年数をおおむね10%～20%程度短縮。最長のものでも50年を限度とする。

償却期間: 47年

「建物の耐用年数の中には、資産の使用の実態はともかく、費用配分の期間としてみた場合あまりに長期に過ぎるものも見受けられるので、これらの償却方法を定額法に改める機会に、現行の年数を短縮することも考えられる。」(「法人課税小委員会報告」(平成8年11月税制調査会))

平成11年 市場家賃化(都市基盤整備公団設立)

公団住宅の償却期間  
70年

平成16年7月～独立行政法人都市再生機構設立

UR住宅の償却期間  
70年

【独立行政法人における固定資産の耐用年数の取扱い】

○物理的減価と機能的減価の双方を考慮して、法人が自主的に決定。(「独立行政法人会計基準」、「独立行政法人会計基準注解」に関するQ&A39-2)

【機構における耐用年数(70年)の考え方】

- 仕様から物理的に70年以上の耐久性を確保しており、機能的には、適切な修繕を実施し良好な維持保全を行うことにより、70年にわたり賃貸住宅としての居住性能を確保することが可能。
- 耐用年数70年の公営住宅と同様に、公的な賃貸住宅として長期に利活用することが求められている。

# 賃貸住宅の減価償却期間について

■現在のUR賃貸住宅の減価償却期間は公営住宅を参考に**70年**としている。

【独立行政法人における固定資産の耐用年数の取扱い】

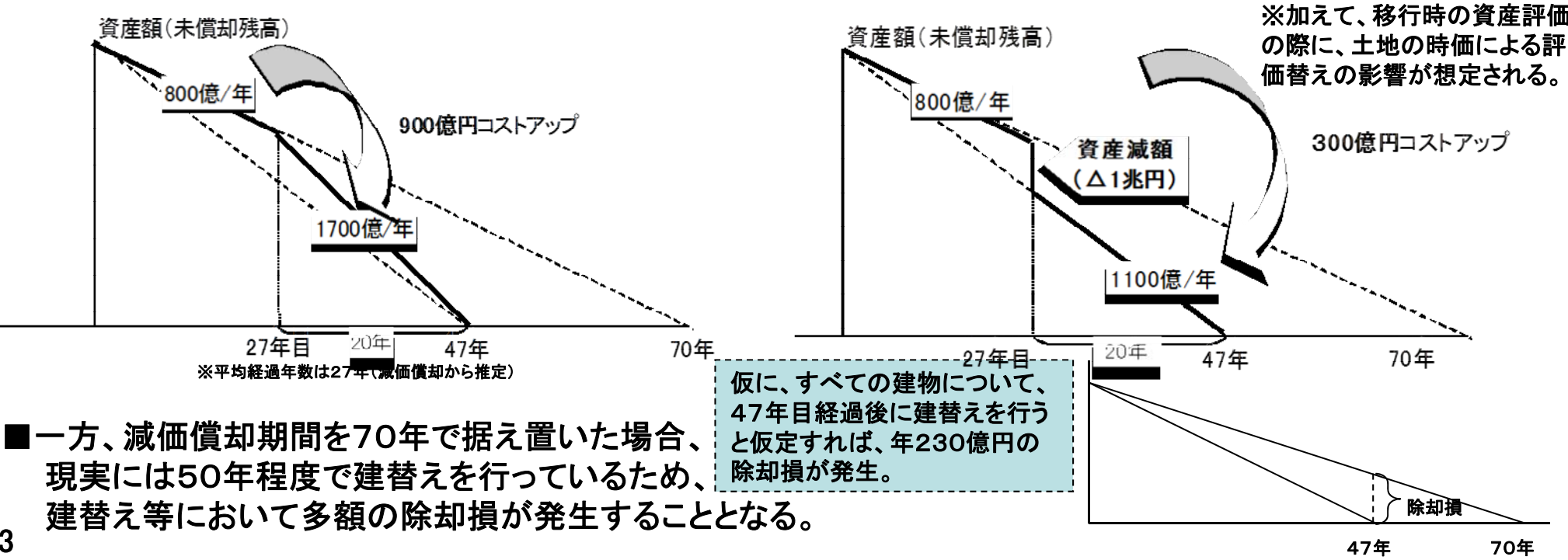
- 物理的減価と機能的減価の双方を考慮して、法人が自主的に決定。  
(「独立行政法人会計基準」、「独立行政法人会計基準注解」に関するQ&A39-2)

【機構における耐用年数の考え方】

- 仕様から物理的に70年以上の耐久性を確保しており、機能的には、適切な修繕を実施し良好な維持保全を行うことにより、70年にわたり賃貸住宅としての居住性能を確保することが可能。
- 耐用年数70年の公営住宅と同様に、公的な賃貸住宅として長期に利活用することが求められている。

■これに対して、法人税法における耐用年数は**47年**。減価償却期間をこれに合わせる場合には、

- 減価償却期間が短縮されることにより、年間の減価償却費が増大。
- 民営化等により新法人に資産が承継される場合は、未償却分の処理が発生。さらに年間の減価償却費が増大。



■一方、減価償却期間を70年で据え置いた場合、現実には50年程度で建替えを行っているため、建替え等において多額の除却損が発生することとなる。

# ストック再生・再編方針の策定(H19.12.26)

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