

住宅課

港区特定公共賃貸住宅シティハイツ神明の使用料の見直しについて

市場家賃調査の結果を踏まえ、平成31年12月1日から港区特定公共賃貸住宅シティハイツ神明（以下「シティハイツ神明」という。）の使用料を引き上げます。なお、見直しにあたっては、入居者への急激な負担を回避するため、4年間かけて段階的に上昇させる激変緩和措置を適用します。

1 背景

シティハイツ神明については、平成20年3月に竣工し、150戸を管理しています。その使用料は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「特優賃法」という。）に基づき、建設費を基礎に設定されています。

平成30年に実施した市場家賃調査の結果を確認すると、シティハイツ神明の近隣の民間賃貸住宅の市場家賃が上昇し、現行家賃と市場家賃が著しく乖離していることが確認できました。

特優賃法では、特定公共賃貸住宅の家賃は「市場家賃との均衡を失してはならない」と定められており、現行の使用料では、市場家賃との均衡を著しく失しているため、早期に使用料の見直しをする必要があります。

2 使用料見直しに係る理由

(1) 市場家賃との乖離

平成30年8月に実施した市場家賃調査におけるシティハイツ神明の市場家賃は、下段の表のとおりとなりました。最も乖離しているFタイプ及びGタイプでは、現行使用料が市場家賃の36%にしか到達しておらず、著しい乖離が確認できます。

タイプ	間取り	市場家賃 (A)	現行使用料 (B)	B/A
A	1DK	150,000円	69,300円	46%
B	1DK	149,000円	69,500円	46%
C	2DK	231,000円	91,400円	39%
D	3DK	271,000円	100,400円	37%
E	2LDK	282,000円	105,200円	37%
F	3DK	292,000円	105,400円	36%
G	3DK	291,000円	105,200円	36%

(2) 他の特定公共賃貸住宅との公平性（参考資料）

特優賃法では「均衡を失しないよう定められるもの」との表記に留まっており、どの程度の乖離があれば是正しなければならないのか明記はありませんが、区が管理する他の特定公共賃貸住宅と比較して著しく市場家賃と乖離していることが確認できました。他の特定公共賃貸住宅の市場家賃との乖離幅に少しでも近づけるため、使用料の見直しを行います。

### 3 見直し後の使用料

#### (1) 現行使用料からの上昇額

特定公共賃貸住宅の家賃として設定できる最大の限度額家賃まで使用料を引き上げます。使用料の引き上げによりタイプ毎で概ね26,000円から35,000円程度、使用料が上昇します。

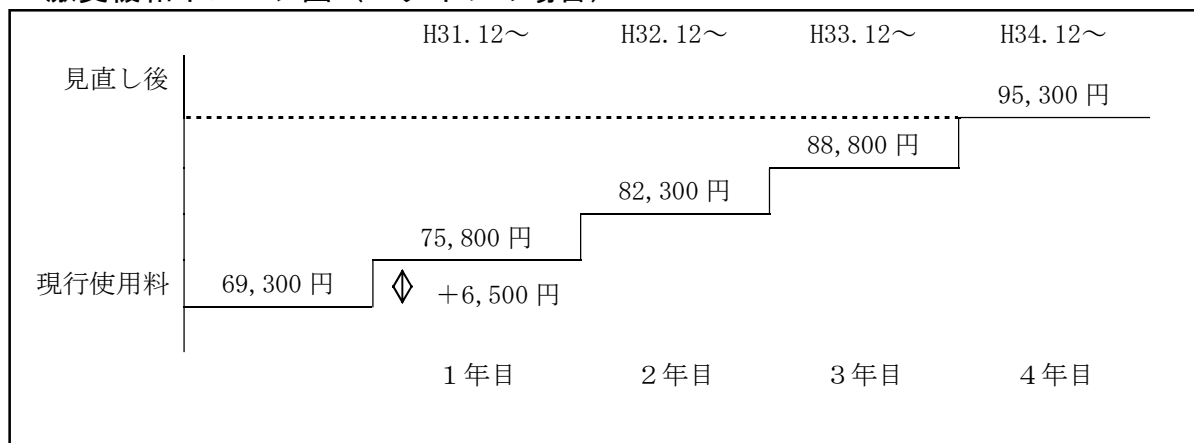
使用料の引き上げは、平成31年12月から実施します。

タイプ	間取り	見直し後使用料 (A)	現行使用料 (B)	上昇額
A	1DK	95,300円	69,300円	+26,000円
B	1DK	95,700円	69,500円	+26,200円
C	2DK	123,600円	91,400円	+32,200円
D	3DK	133,700円	100,400円	+33,300円
E	2LDK	140,000円	105,200円	+34,800円
F	3DK	140,100円	105,400円	+34,700円
G	3DK	140,000円	105,200円	+34,800円

#### (2) 激変緩和措置

使用料の急激な上昇は、入居者にとって大きな負担となることから、4年間かけて上昇後の使用料に到達するように激変緩和措置を設け、段階的に引き上げます。

#### 激変緩和イメージ図 (Aタイプの場合)



### 4 現入居者対応

使用者の負担額が上昇することは、世帯収入に占める住宅費の割合が増加する等の入居者への影響があるため、十分な理解と協力を得る必要があります。平成31年12月1日からの家賃上昇に際し、丁寧に入居者への周知を行います。

### 5 今後のスケジュール (予定)

平成31年 5月 入居者への周知  
12月 使用料上昇の開始

## 特定公共賃貸住宅使用料及び市場家賃の比較

住宅名	タイプ	面積	間取り	平成30年度 市場家賃 (A)	使用料 (B)	B/A
高浜		58.50	3DK	167,000	142,300	85%
港南	A	55.06	2DK	181,000	152,200	84%
	B	57.79	2LDK	186,000	159,700	85%
	C	62.50	2LDK	206,000	172,800	83%
	D	62.00	2LDK	206,000	174,000	84%
	E	57.72	3DK	188,000	159,500	84%
	F	64.03	3DK	203,000	179,700	88%
竹芝	A	59.20	3DK	230,000	158,700	69%
	B	59.34	2LDK	230,000	159,000	69%
	C	59.34	3DK	230,000	159,000	69%
	D	61.37	3DK	236,000	163,000	69%
桂坂	A	35.28	1DK	128,000	96,500	75%
	B	60.33	2LDK	223,000	125,500	56%
	C	60.33	3DK	220,000	125,500	57%

【見直し後】

神明	A	35.02	1DK	150,000	95,300	63%
	B	35.02	1DK	149,000	95,700	64%
	C	52.54	2DK	231,000	123,600	53%
	D	61.78	3DK	271,000	133,700	49%
	E	65.61	2LDK	282,000	140,000	49%
	F	65.75	3DK	292,000	140,100	47%
	G	65.61	3DK	291,000	140,000	48%

【見直し前】

	69,300	46%
	69,500	46%
	91,400	39%
	100,400	37%
	105,200	37%
	105,400	36%
	105,200	36%

	1DK比較
	2LDK比較
	3DK比較