

## 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見直しに伴う 激変緩和措置の変更について

令和元年12月1日に実施する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。）の使用料見直しに伴い適用する激変緩和措置について、4年間かけて段階的に使用料を引き上げる措置を、見直し後の使用料に到達するまで毎年3.5%ずつ引き上げる措置に変更します。

#### 1 背景

シティハイツ神明の使用料については、市場家賃との均衡を保つため、令和元年12月1日から見直すこととしました。見直し後の使用料については、4年間かけて段階的に使用料を引き上げる激変緩和措置を講じることとしており、これらについては、平成31年3月25日の建設常任委員会へ報告しました。

この措置により、入居者の急激な負担増を抑制できますが、使用料の増額は日常生活における影響が小さくありません。建設常任委員会でのご意見等を踏まえ、全ての入居者が安定した居住を維持しつつ、適正に使用料の負担ができるよう、より負担の少ない緩和策について、調査・検討をしてきました。

#### 2 新たな激変緩和措置の概要

使用料見直しに伴い適用する激変緩和措置は、当初、段階的に4年にわたり引き上げていくこととしていました。しかし、傾斜家賃型の使用料制度を適用している特定公共賃貸住宅（シティハイツ神明を除く）における使用料の上昇方法と同様の上昇率（毎年3.5%ずつの増額）を激変緩和措置に採用することが、より入居者への負担を軽減できることから、9年間（単身者用Aタイプ・Bタイプは10年間）かけて、段階的に引き上げる措置に変更します。

（別紙1「激変緩和の例」及び別紙2「各部屋タイプ別の使用料一覧表」参照）

#### 3 現入居者への対応

使用料負担額の増加による入居者への影響は小さくないため、使用料の見直し及び激変緩和措置について、入居者へ通知するとともに説明会を開催するなど、丁寧な周知を行い、十分な理解と協力を求めています。

#### 4 今後のスケジュール（予定）

令和元年 6月	入居者へ使用料見直しの通知、入居者説明会
12月	使用料見直しの実施（使用料の値上げ、激変緩和措置の施行）

激変緩和の例（Gタイプ）

変更後		R1.12~	R2.12~	R3.12~	R4.12~	R5.12~	R6.12~	R7.12~	R8.12~	R9.12~
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
改定後使用料										140,000円
									138,500円	⇄ +1,500円
								133,800円	⇄ +4,700円	
							129,300円	⇄ +4,500円		
						124,900円	⇄ +4,400円			
				120,700円	⇄ +4,200円					
			116,600円	⇄ +4,100円						
			112,600円	⇄ +4,000円						
		108,800円	⇄ +3,800円							
現行使用料	105,200円	⇄ +3,600円								

毎年  
+3.5%

変更前		R1.12~	R2.12~	R3.12~	R4.12~
		1年目	2年目	3年目	4年目
改定後使用料					140,000円
					⇄ +8,700円
				131,300円	⇄ +8,700円
			122,600円	⇄ +8,700円	
		113,900円	⇄ +8,700円		
現行使用料	105,200円	⇄ +8,700円			

各部屋タイプ別の使用料一覧表

	現在の	R1.12.1～	R2.12.1～	R3.12.1～	R4.12.1～	R5.12.1～	R6.12.1～	R7.12.1～	R8.12.1～	R9.12.1～	R10.12.1～
	使用料	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
Aタイプ(単) (35.02㎡)	69,300	71,700	74,200	76,800	79,500	82,300	85,100	88,100	91,200	94,400	95,300
		+2,400	+2,500	+2,600	+2,700	+2,800	+2,800	+3,000	+3,100	+3,200	+900
Bタイプ(単) (35.02㎡)	69,500	71,900	74,400	77,000	79,700	82,500	85,400	88,400	91,500	94,700	95,700
		+2,400	+2,500	+2,600	+2,700	+2,800	+2,900	+3,000	+3,100	+3,200	+1,000
Cタイプ (52.54㎡)	91,400	94,500	97,900	101,300	104,800	108,500	112,300	116,200	120,300	123,600	
		+3,100	+3,400	+3,400	+3,500	+3,700	+3,800	+3,900	+4,100	+3,300	
Dタイプ (61.78㎡)	100,400	103,900	107,500	111,300	115,200	119,200	123,400	127,700	132,200	133,700	
		+3,500	+3,600	+3,800	+3,900	+4,000	+4,200	+4,300	+4,500	+1,500	
Eタイプ (65.61㎡)	105,200	108,800	112,600	116,600	120,700	124,900	129,300	133,800	138,500	140,000	
		+3,600	+3,800	+4,000	+4,100	+4,200	+4,400	+4,500	+4,700	+1,500	
Fタイプ (65.75㎡)	105,400	109,000	112,900	116,800	120,900	125,100	129,500	134,000	138,700	140,100	
		+3,600	+3,900	+3,900	+4,100	+4,200	+4,400	+4,500	+4,700	+1,400	
Gタイプ (65.61㎡)	105,200	108,800	112,600	116,600	120,700	124,900	129,300	133,800	138,500	140,000	
		+3,600	+3,800	+4,000	+4,100	+4,200	+4,400	+4,500	+4,700	+1,500	