

UR賃貸住宅の現状と今後の方向性について

平成25年10月18日

独立行政法人 都市再生機構

1 UR賃貸住宅の現状

1-1 UR賃貸住宅ストックの特性

事業経営上の特徴

- 一定年数で出口戦略を想定している民間に対し、70年という長いタームで事業実施
- 減価償却についても公営住宅同様、70年の償却期間としている
- 長期の事業に対する資金調達手段として、最長30年の財政投融資資金主体の長期借入金に依存

商品上の特性

- 敷地内に最大限物件を建てようとする民間に対し、機構は敷地に余裕のある物件を供給
- 収益力を高めるために小規模かつハイグレードの住宅を供給可能な民間に対し、その時々々の住宅政策等を反映した一定程度の規模・設備水準を満たす賃貸住宅を経営
- 築浅物件が中心のREIT物件等に比べ、機構のメインストックは築年数が経過した大規模団地が多数

政策ニーズへの対応

- 大都市圏の中堅勤労者向け住宅供給から住宅セーフティネット機能を担う役割へと変化
- 居住の安定に配慮するため、低所得高齢者等を対象とした家賃減額措置を実施
- 耐震改修やバリアフリー化等の政策的に必要な事業を先駆けて実施

- 
- 超高齢社会に対応した先駆的なモデル創出(ウェルフェアビジネス、住宅セーフティネット他)
 - キャッシュフローの最大化を図り、独立行政法人として自立・持続可能な経営体への転換

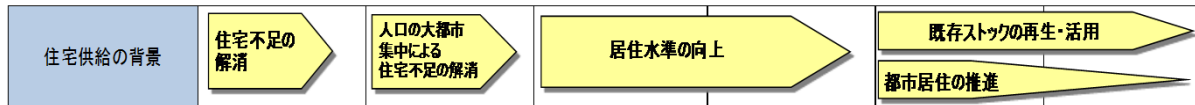
1-2 UR賃貸住宅ストックの現状

(平成25年3月末現在)

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年~H6年	H7年~H15年	H16年~
管理戸数	750,897戸	47,287戸	320,745戸	156,861戸	80,202戸	107,733戸	38,069戸
団地数	1,732団地	157団地	373団地	346団地	384団地	384団地	88団地
団地規模	434戸/団地	325戸/団地	895戸/団地	437戸/団地	217戸/団地	269戸/団地	320戸/団地
立地			団地規模大・大量供給	郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	54.9㎡/戸	39.7㎡/戸	45.6㎡/戸	52.7㎡/戸 (前半) 65.8㎡/戸 (後半)	56.8㎡/戸	70.6㎡/戸	70.2㎡/戸
募集家賃	72,800円	47,500円	53,400円	66,400円	97,600円	115,800円	119,600円

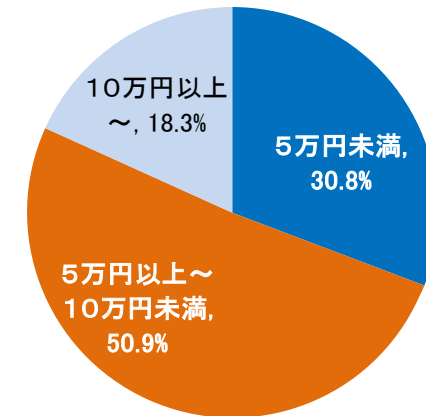
注: 住戸規模狭小(低設備水準)はS30年代からS50年代にかけて、住戸規模改善はS60年~H6年からH16年~にかけての傾向を示す。



全国のUR賃貸住宅の分布

エリア	団地数	戸数
首都圏(東京・埼玉・千葉・神奈川・茨城)	911	418,445
中部圏(愛知・静岡・岐阜・三重)	139	58,598
近畿圏(大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	429	208,676
九州圏(福岡・長崎・熊本・宮崎・鹿児島)	172	48,414
その他	81	16,764
計	1,732	750,897

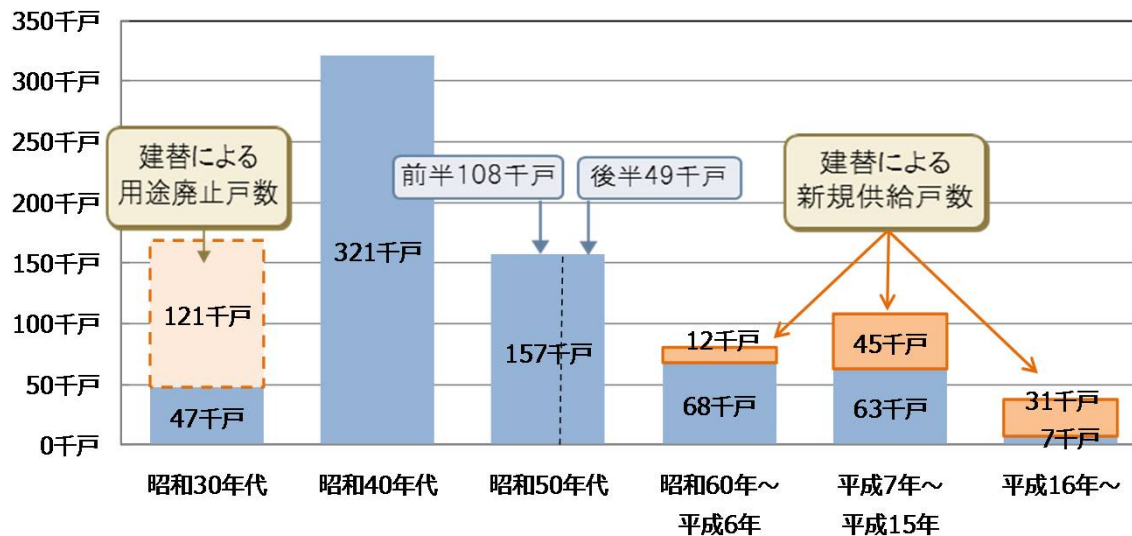
家賃帯別管理戸数の割合



空家の状況

募集・斡旋中の空家	5.5%
募集停止中の空家	5.6%
計	11.0%

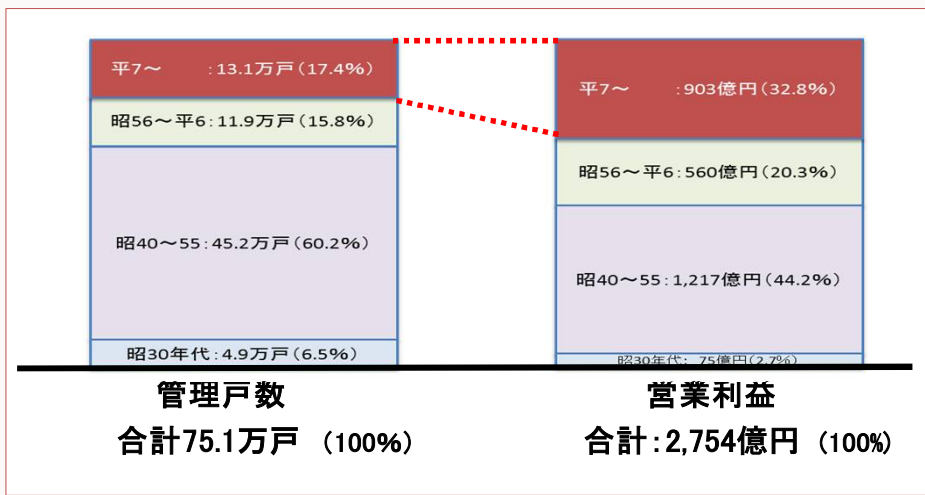
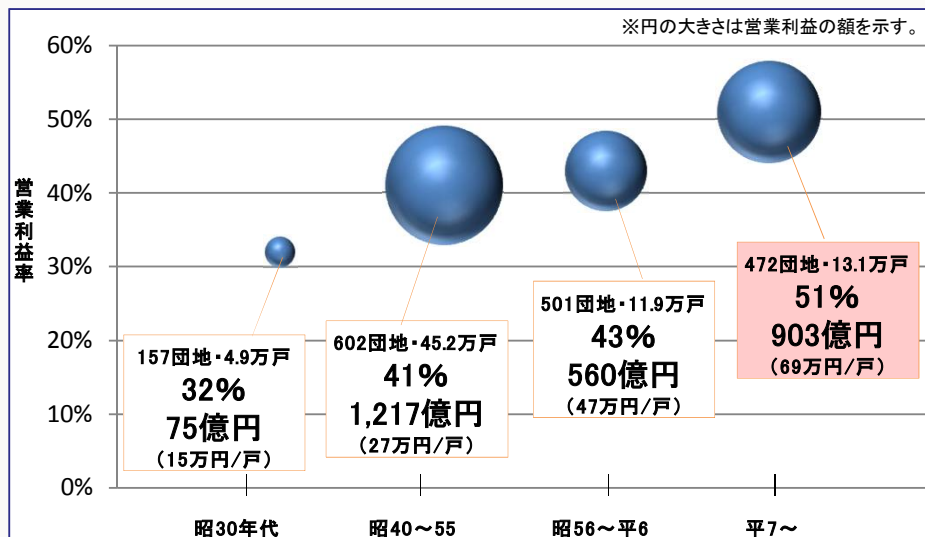
管理開始年代別管理戸数



1-3 UR賃貸住宅の損益状況

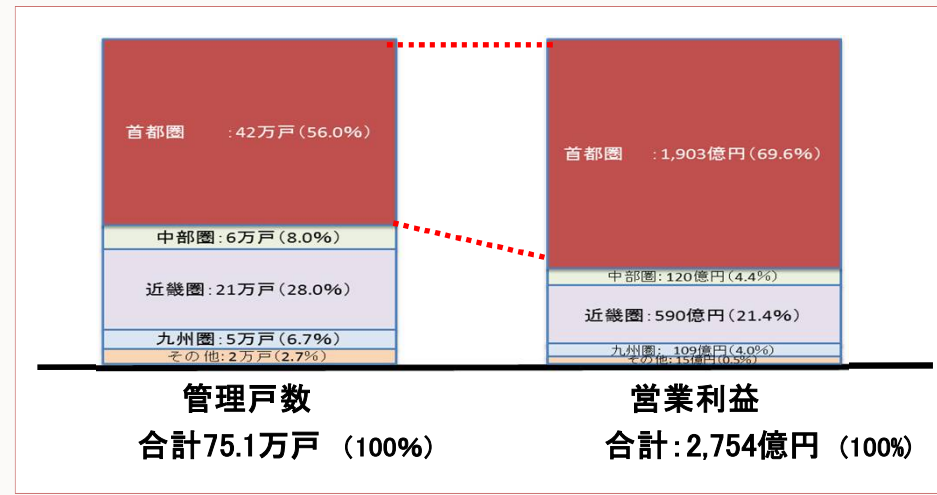
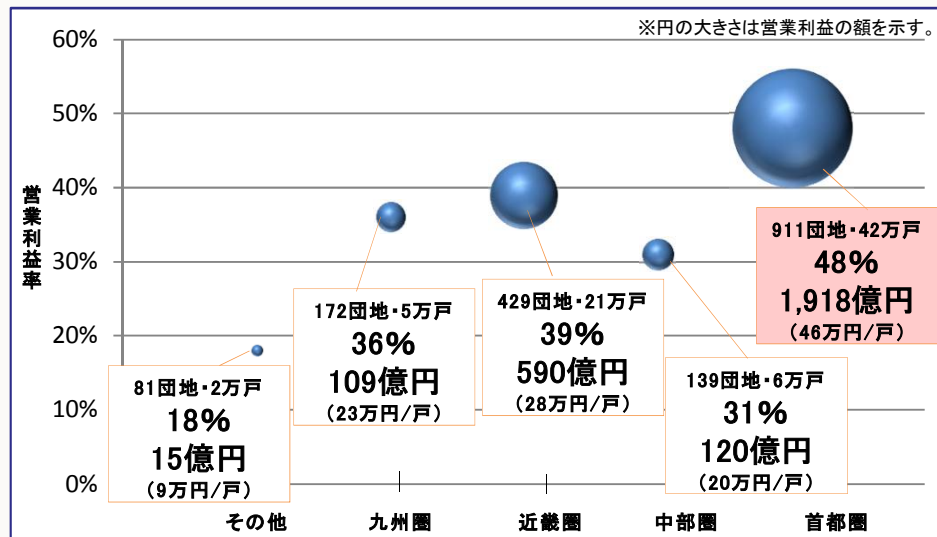
管理開始年代別損益状況

「平成7年以降」の団地が収益の1/3を稼ぎ出すなど、築浅・高額家賃帯の団地がストック全体の収益力を支えている構造。



地域別損益状況

首都圏の団地は、全体の約7割の営業利益を稼ぐとともに、営業利益率も高い



【凡例】

団地数・管理戸数
営業利益率
営業損益計
 (営業損益/戸)

UR賃貸住宅全体

1,732団地 75.1万戸
44%
2,754億円
 (37万円/戸)

【地域の定義】

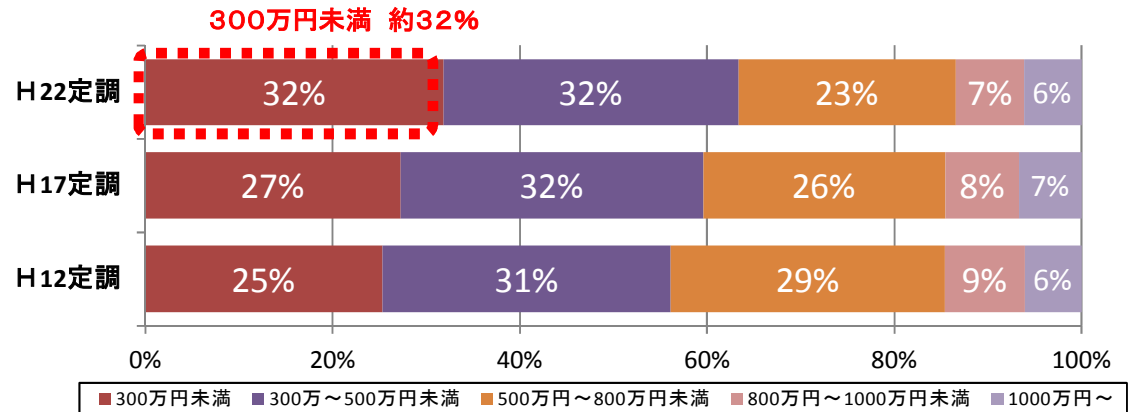
「首都圏」=東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県
 「中部圏」=愛知県、静岡県、岐阜県、三重県
 「近畿圏」=大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県
 「九州圏」=福岡県、長崎県、熊本県、宮崎県、鹿児島県
 「その他」=上記のいずれにも属さない地域

1-4 UR賃貸住宅の居住者の属性等

平成22年度定期調査

世帯主年齢(平均)	56.8歳
居住人数(平均)	2.1人
世帯年収(平均)	484万円
高齢者(65歳以上)がいる世帯 《うち高齢単身者》	38.9% 《14.9%》

世帯総年収(収入別分布)



管理開始年代別 家賃帯別 世帯総年収(平均)

	昭和30年～	昭和40年～ 昭和50年代前半	昭和55年～ 平成6年	平成7年～	UR賃貸住宅全体
家賃水準 (住戸家賃)	342万円	388万円	576万円	699万円	484万円
			うち、20万円以上 1,201万円	うち、20万円以上 1,336万円	うち、20万円以上 1,317万円
15万円			981万円	1,011万円	1,007万円
10万円	440万円	529万円	689万円	705万円	678万円
5万円	391万円	412万円	530万円	533万円	454万円
	300万円	346万円	342万円		343万円

2 UR賃貸住宅の今後の方向性

2-1 UR賃貸住宅の今後の方向性

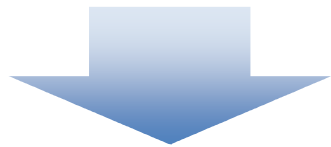


※管理開始年代別、家賃帯別に団地の特性を踏まえ作成したイメージ。

2-2 UR賃貸住宅の今後の方向性（都心高額物件）

都心部の再開発等による供給

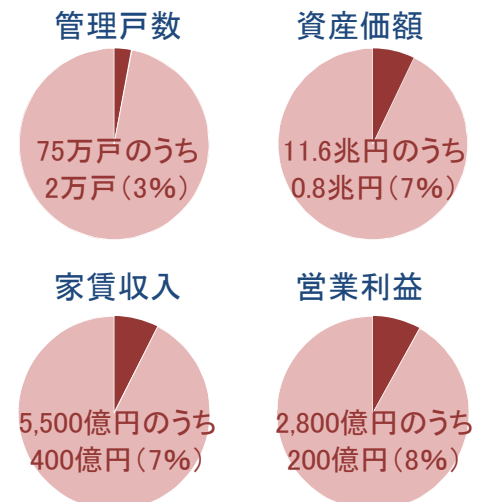
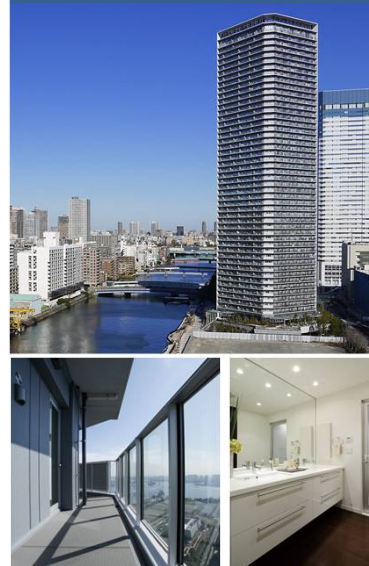
- 防災性・安全性確保の観点から、市街地の整備改善を図り、地域に相応しい街づくりを実現する再開発等を支援
- 大都市法改正により追加された都心共同住宅供給事業等により、国の政策目的である都心居住を推進



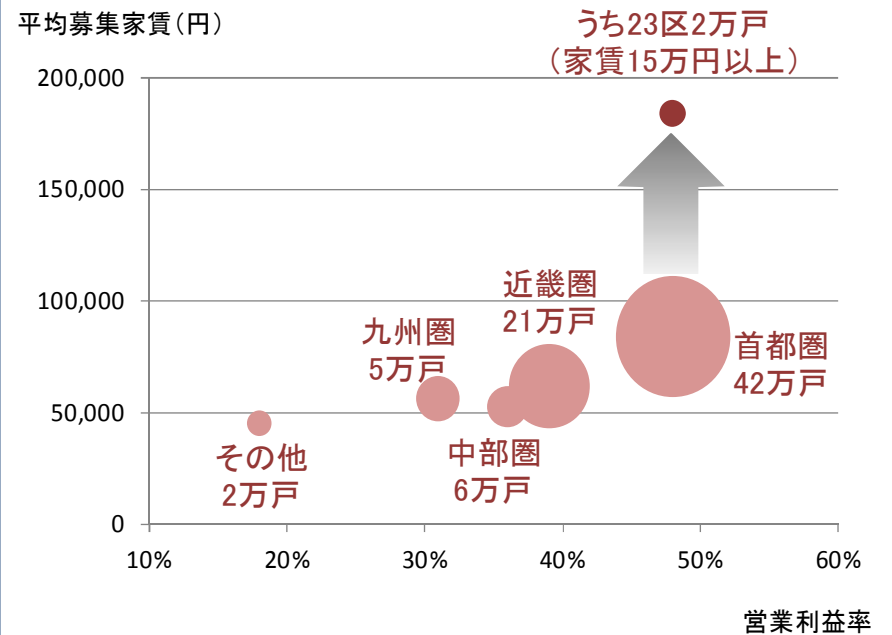
都心部におけるUR賃貸住宅の現在の役割

- 比較的新しい東京23区の団地は、約2万戸で約200億円の営業利益を稼ぐ高収益物件
- 高収益物件の利益により低収益団地等における安全・安心確保のための修繕やバリアフリー化の推進を図るなど、安定的な経営を確保
- また、機構全体の経営改善に寄与

都心高額物件の状況



※東京23区内における平均募集家賃15万円以上の団地を抽出。

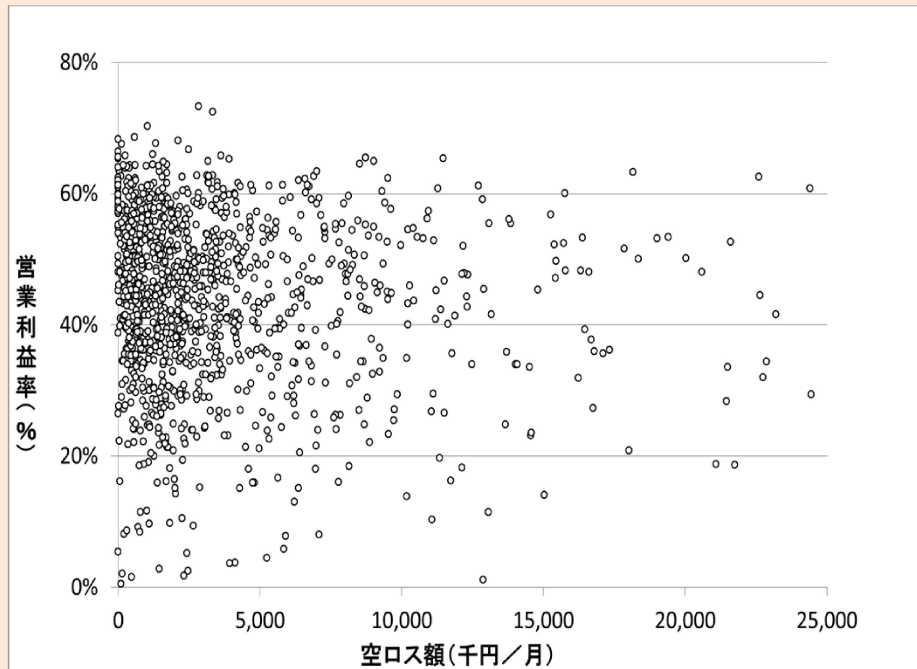


※円グラフの大きさは当該エリア内の管理戸数を示す。

2-3 UR賃貸住宅の今後の方向性（メインストックの活用の方向性）

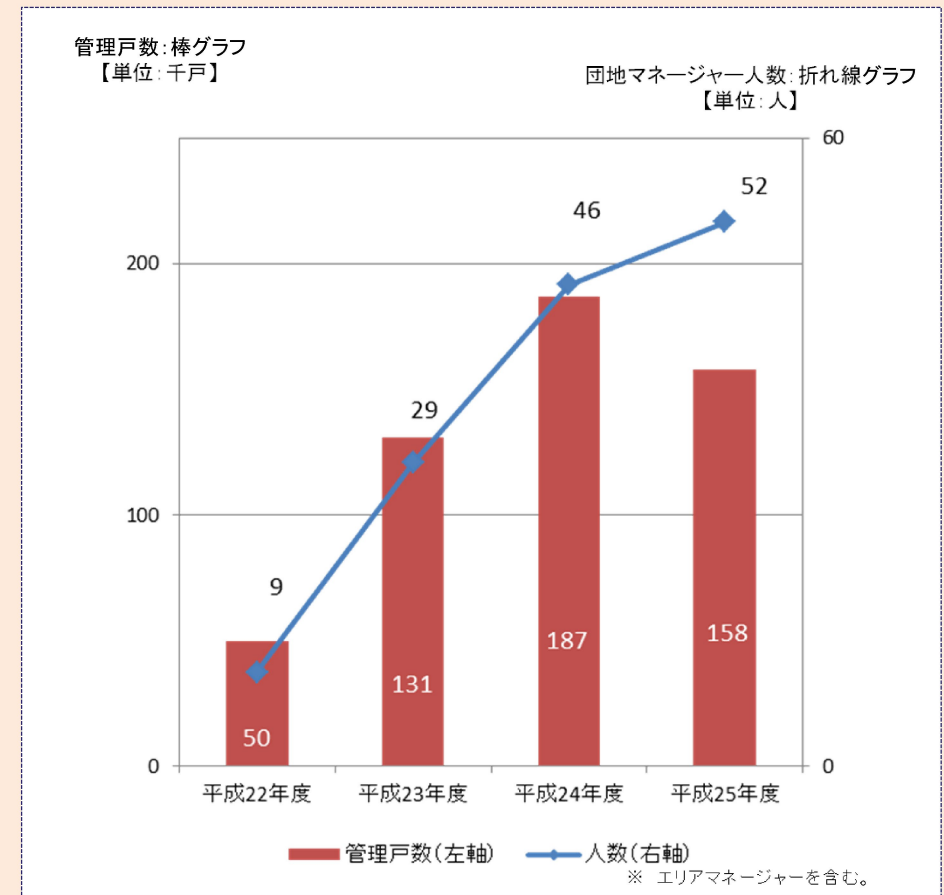
団地別経営管理の徹底・推進

- 限られた経営資源でより効果的・効率的な経営を行うため、個別団地の収益性等に着目し、毎年度、営業利益率・空ロス額のポジションを押さえ、団地毎に経営改善の方向性を確認。



経営体制強化による収益最大化

- エリア・団地単位で経営戦略の企画・立案・決定をし、実行する団地マネージャーを配置。
- 団地マネージャーは、より収益改善効果の高い団地に集中的に配置。



団地の資産価値向上・収益最大化を図る。

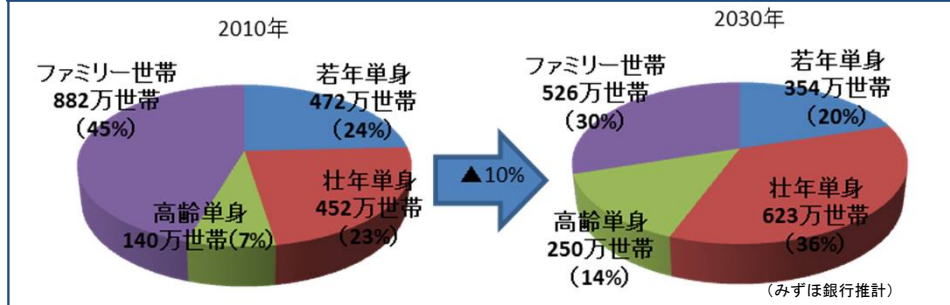
2-4 UR賃貸住宅の今後の方向性（メインストックを活用した超高齢社会への対応①）

UR賃貸住宅は、環境豊かな大都市近郊地域を中心に存在する40～50㎡の低廉なエレベーター付等の優良な賃貸住宅であり、超高齢化社会への対応には、UR賃貸住宅ストックを活用することが効果的

超高齢化社会の状況

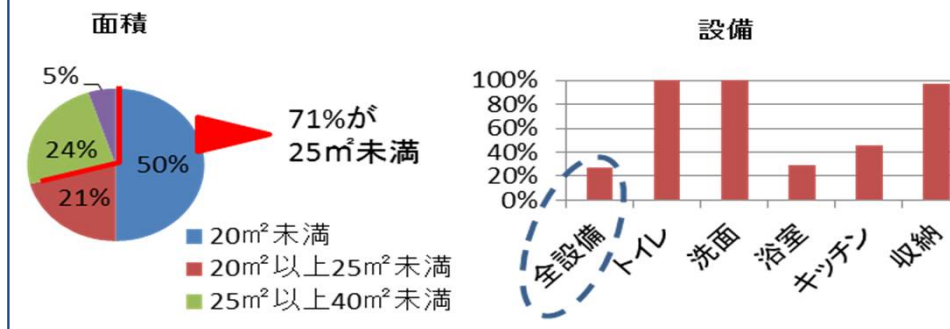
世帯類型別賃貸住宅需要の変化

- ◆ 2030年には高齢単身世帯は110万世帯増加
- ◆ 高齢化が著しく進展し、単身高齢者世帯も大幅に増加



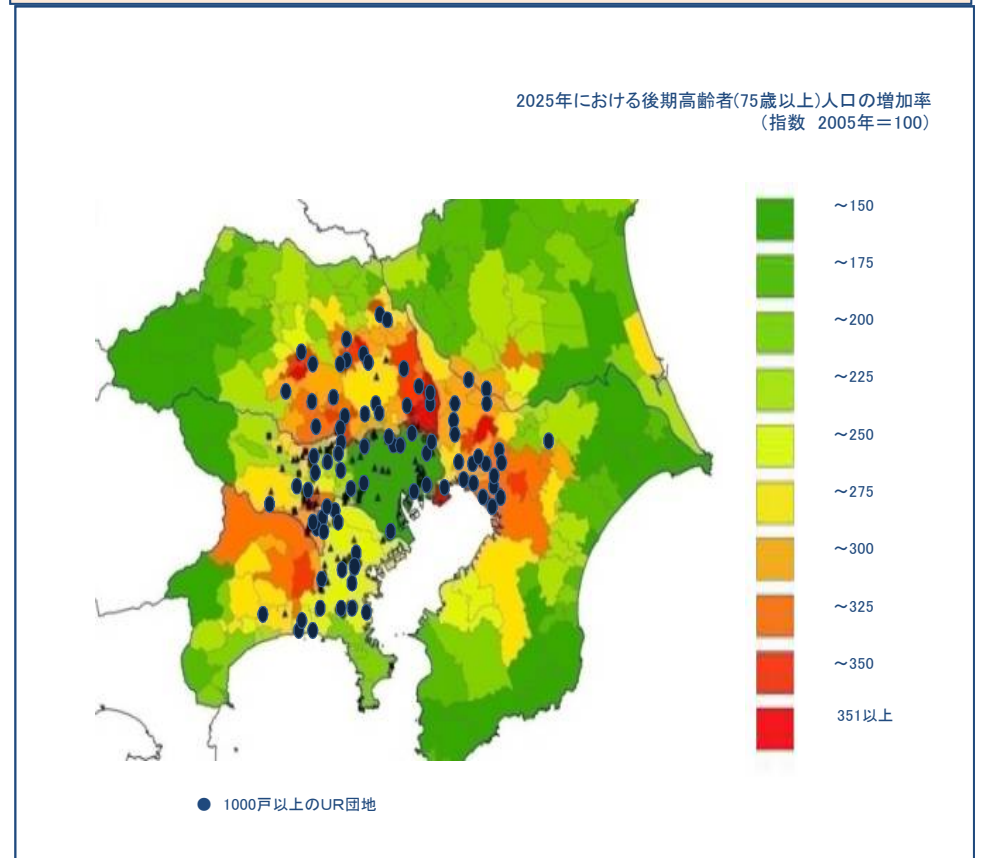
民間サービス付き高齢者向け住宅の面積等

- ◆ 民間における約9万戸のサービス付き高齢者向け住宅のうち、71%が25㎡未満で、大半が住宅としての機能が不十分な介護型



高齢化の進展と大規模団地の関係

- ◆ 今後急速に高齢化が進展する大都市近郊地域と大規模なUR団地の立地が重複



2-4 UR賃貸住宅の今後の方向性（メインストックを活用した超高齢社会への対応②）

URが果たすべき新たな役割

- 超高齢社会におけるライフスタイル、まちづくりのあり方を示すための国家的なモデルプロジェクト実践



UR賃貸住宅の効果的な活用

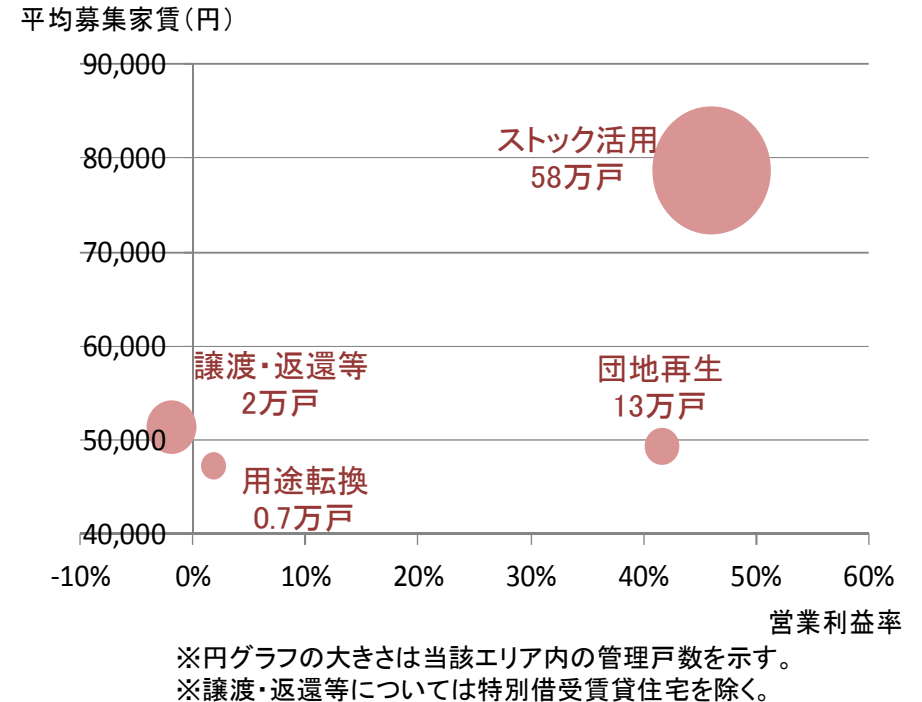
- 地域のAging in Place 実現のため、地域医療福祉拠点を形成
- 比較的低廉な家賃の「終の棲家」を提供
 - ① 自立高齢者向け住宅の提供
 - ② 団地及びその周辺での重度の要介護者向け住宅・施設の確保



2-5 UR賃貸住宅の今後の方向性（収益性が低い団地の課題と対応の方向性）

現状と課題

- 低家賃の団地については、地域によっては公営住宅の代替的な役割を担っているが、公営住宅への主体である地方公共団体への移管は困難
- 現在はUR賃貸住宅全体で利益を確保しているが、将来的な市場の推移から、稼働率低下が懸念されるほか、経年劣化に伴う修繕費増加等もあり、今後低家賃の住宅経営が困難になる可能性



対応の方向性

- 特に収益性が低く、管理効率の悪い遠隔地の小規模団地や借地方式の市街地住宅については、団地毎の特性・経営状況等を勘案し、計画的・優先的にUR賃貸住宅としての用途を廃止
- 他の低家賃住宅についても投資を抑制しつつ、市場のニーズを踏まえてストック量を適正な規模に削減し、経営の自立性・健全性を確保

ストック再生・再編方針の推進

用途転換

小規模団地について、UR賃貸住宅以外の用途として新たなまちづくりに活用



譲渡・返還等

借地方式の市街地住宅について、土地所有者等へ譲渡・返還等を実施



3 UR賃貸住宅の減価償却期間について

3-1 賃貸住宅の耐用年数（減価償却期間）について

■ 現在のUR賃貸住宅の耐用年数(減価償却期間)は、公営住宅を参考に70年としている。

前身の公団住宅において、家賃をできるだけ中間所得者層にとって適正な負担に抑えるという政策的配慮から、先発の公営住宅と同じ耐用年数としたもの

○公営住宅法施行令

第3条 2 前項の償却額は、近傍同種の住宅の建設に要した費用の額から国土交通省令で定める方法で算出した残存価額を控除した額を次の表の上欄各項に定める住宅の区分に応じてそれぞれ下欄各項に定める期間で除した額とする。

住宅	期間
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年

公団の賃貸住宅を承継したURにおいても、これまでの耐用年数を前提とした賃貸住宅経営を承継することから、同様に70年と設定

【独立行政法人における固定資産の耐用年数の取り扱い】

○「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」としている。

(「独立行政法人会計基準及び注解」に関するQ&A 40-2)

【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。

○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。

■ キャッシュフローがプラスとなっている団地については、70年間継続使用する計画

○敷地の高度利用が可能な昭和30年代の団地は建替えを行ってきたが、昭和40年代以降の団地については、原則70年間継続使用。

○修繕方法の工夫により、70年よりも長期に継続使用するための方策を検討中。

■ 法人税法における耐用年数である47年に減価償却期間を合わせた場合、年間の減価償却額が約1,000億円増大