

賃貸住宅だより

大阪府住宅供給公社



〈発行〉

大阪府中央区今橋2丁目3-21

大阪府住宅供給公社 管理企画課

家賃改定についてお知らせします

皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

公社賃貸住宅の家賃改定につきましては、前回の改定（平成18年2月）より概ね3年を経過いたしましたので、家賃改定を平成21年4月1日付で実施いたします。

つきましては、家賃改定について、その概要を皆様にお知らせし、あわせてQ&Aにより具体的な説明をさせていただきます。

居住者の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

皆様にお支払いいただきます新しい家賃の額がいくらになるかということにつきましては、平成21年2月下旬頃に公社より郵送いたします書面にて個別にお知らせいたしますので、そちらをご覧くださいますよう、よろしくをお願いいたします。

家賃改定に関するお問い合わせ専用ダイヤル

管理企画課 企画調整係

TEL. **06-6203-5453** (直通)

月曜日～金曜日 午前10時～午後5時

土・日曜日・祝日 休業

※家賃改定に関するお問い合わせ以外はお答えできかねますのでご了承下さい。

他のお問い合わせについては、06-6203-5451(本社代表)又は、所管の管理センターまでご連絡下さい。

- 平成21年4月 公社賃貸住宅の家賃改定実施概要 2
- 家賃改定のQ & A 4
- 家賃等の口座振替について 7
- 大阪府からのお知らせ 8

平成21年4月 公社賃貸住宅の家賃改定実施概要

皆様がお住まいの公社賃貸住宅の家賃は、地方住宅供給公社法施行規則におきまして、近傍同種の住宅の家賃（以下「市場家賃」といいます。）を基準として決定することとされております。

家賃は、公社賃貸住宅居住者間、あるいは民間賃貸住宅居住者との間に不公平が生じることのないようにするために、改定をおこなう必要があります。

家賃改定の基本方針

- ① 不動産鑑定機関が賃貸事例比較法（※）によって算出した市場家賃を基に、新たに入居する者の家賃（以下「基準家賃」といいます。）を設定します。
- ② 継続居住者の家賃については、家賃の急激な上昇を抑制する観点から一定の減額措置をおこないます。
- ③ 家賃改定による継続入居者の敷金の取扱については、特例として家賃が引上げとなっても敷金については変更を行いません。ただし超える額を預かっている場合は返還いたします。

※賃貸事例比較法

賃料を求める鑑定手法の一つです。多くの賃貸事例を収集・選択し、その中から適切な住宅の選択を行い、選択した住宅と鑑定賃料を求める対象住宅との構造や設備、面積、築年数、駅までの距離等の地域要因、個別的要因について比較考量し、選択した住宅の家賃に必要な補正をおこなうことにより対象住宅の賃料を求める手法です。

対象団地

管理開始後3年以上経過した団地についておこないます。

※但し、建替事業等実施中団地を除きます。

家賃改定の実施について

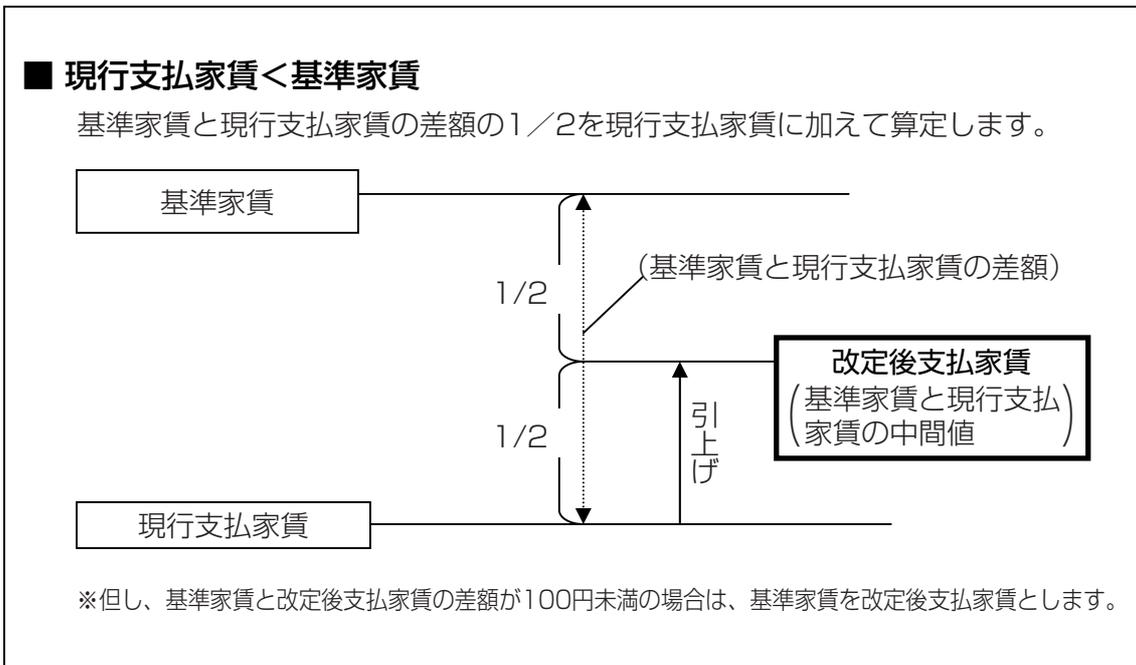
○ 改定期日

平成21年4月1日

○ 改定となる団地及び改定後家賃の算定方法

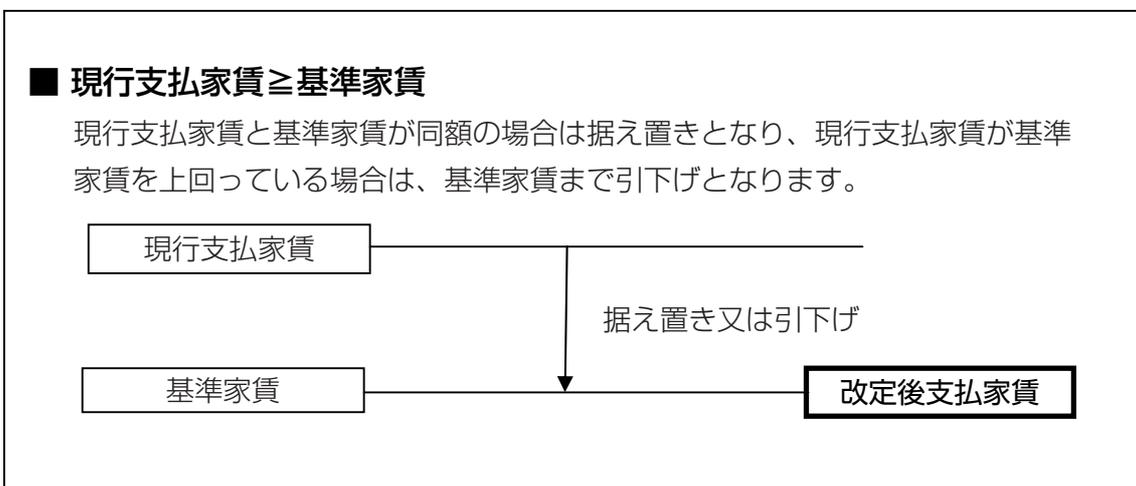
① 引上げとなる団地

現在お支払いいただいている家賃が、今回算出した基準家賃を下回っている団地



② 据え置き又は引下げとなる団地

現在お支払いいただいている家賃が、今回算出した基準家賃と同額以上となっている団地



家賃改定のQ & A

Q₁

家賃改定をおこなう必要はあるのですか。

A

地方住宅供給公社法施行規則において、公社賃貸住宅の家賃は、近傍同種の家賃（市場家賃）と均衡を失しないよう定めることとなっています。また、公社賃貸住宅の家賃が市場家賃に比べて高ければ多くの空家が発生し、住宅を有効に活用できなくなります。一方、市場家賃に比べて低ければ、民間の住宅にお住まいの府民との間で公平性を欠く状態となってしまいます。

このことから、公社賃貸住宅の家賃は賃貸住宅市場の家賃と均衡を図る必要があり、平成14年の家賃審議会の「答申」に基づき、概ね3年毎に家賃改定を実施しております。

Q₂

私の家賃はいくらになるのですか。

A

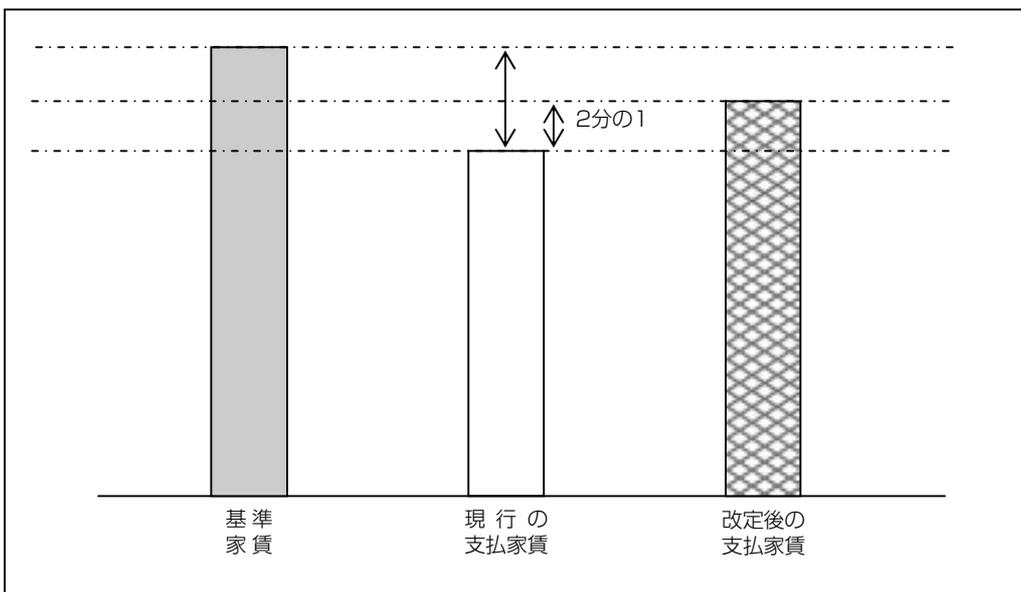
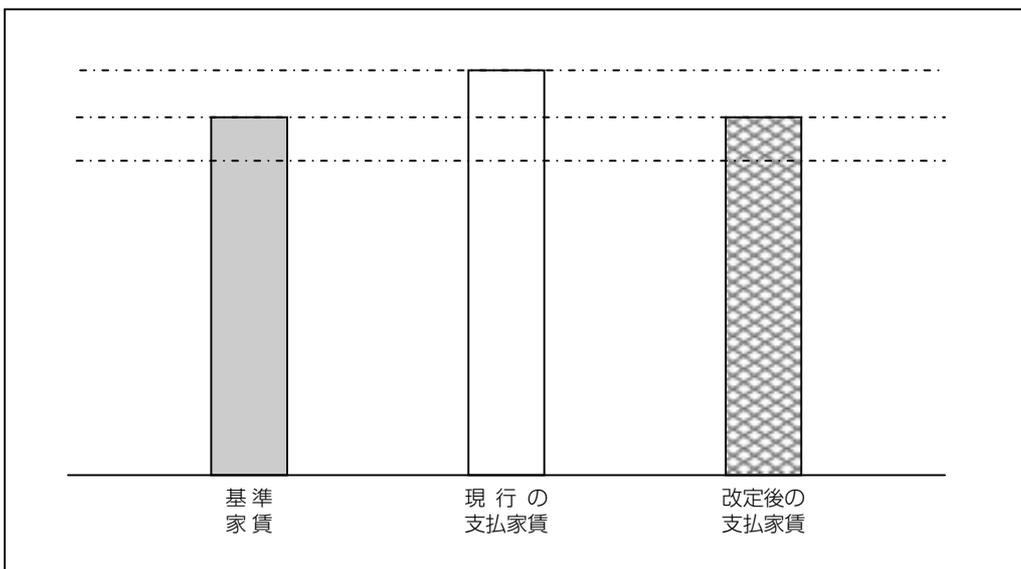
平成21年2月下旬頃に公社より家賃改定通知書を送付いたします。いましばらくお待ち下さい。



Q₃**家賃改定に伴う減額措置は行われるのですか。****A**

家賃の急激な上昇を抑制する観点から、改定後の支払家賃は現在お支払いの家賃と基準家賃との差額ではなく、その2分の1を現在お支払いの家賃に加算した額を改定後の支払家賃とします。

なお、基準家賃が現行の支払家賃を下回る場合は基準家賃が適用されます。

引上げとなる団地の家賃改定（概念図）**引下げとなる団地の家賃改定（概念図）**

Q₄**私は収入が少ないので、家賃を減額してもらえますか。****A**

公社賃貸住宅は、府営住宅などの公営住宅とは異なり、お客様それぞれの収入に応じて家賃を変動させる制度を備えた住宅ではありません。よって、減額措置はありません。

Q₅**今後も家賃改定はおこなわれるのですか。****A**

家賃改定は、平成14年の家賃審議会で「原則3年ごとに家賃の見直しをおこなうのが望ましい」との答申があり、それに沿ったもので、今後も同様を行う予定です。

Q₆**家賃を預金口座からの引き落としで支払っています。家賃改定に際して何か手続きは必要ですか。****A**

口座振替をご利用される方は、特に手続きの必要はありません。
なお、家賃は、当月分を当月28日（土・日・祝日にあたる場合は金融機関の翌営業日。2月のみ26日）に引き落としいたします。改定後家賃の第1回目の引落とし日は平成21年4月28日となります。

Q₇**家賃を「家賃通帳」で支払っています。「新しい家賃通帳」は、いつ頃届きますか。****A**

平成21年4月中旬頃にお届けいたします。

Q₈**家賃改定に伴う敷金はどのようになりますか。****A**

家賃変更に伴う敷金については、特例として家賃が引上げとなっても敷金の変更はおこないません。ただし、超える額を預かっている場合は返還します。なお、返還の時期は5月下旬を目途とします。

家賃等の口座振替について

毎月の家賃・駐車場使用料のお支払いについては、便利な口座振替をご利用ください。

口座振替を利用される方は依頼書（申込書）を当公社収納管理課収納係までご請求ください。なお、振替日は28日（2月は26日、ただし金融機関休業日の場合は翌営業日が振替日）です。

口座振替取扱金融機関

みずほ銀行

三菱東京UFJ銀行

りそな銀行

三井住友銀行

京都銀行

近畿大阪銀行

泉州銀行

池田銀行

紀陽銀行

大正銀行

関西アーバン銀行

中央三井信託銀行

三菱UFJ信託銀行

住友信託銀行

みずほ信託銀行

ゆうちょ銀行

大阪府内の信用金庫

大阪府内の農協

「家電リサイクル大阪方式」を活用しましょう

大阪府では、家電4品目（エアコン、テレビ、冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機）のリサイクルについて、消費者の負担軽減を図ることを目的として、「家電リサイクル大阪方式」を推進しています。

大阪方式は、消費者がご自分で、または収集運搬業者（再生輸送業者）を通じて廃棄物処理法に基づきリサイクル事業者にリサイクルを委託する方式です。

この方式でリサイクルすれば、家電メーカーのリサイクル料金より、品目に応じて1～4割程度安くなりますので、どうぞご活用下さい。

＜お申込みは、システム管理者：大阪リサイクル事業協同組合
フリーダイヤル 0120-44-8780＞

「家電リサイクル大阪方式」リサイクル料金

品 目	リサイクル料金
エアコン	2, 150円
ブラウン管式テレビ	1, 680円
冷蔵庫・冷凍庫	3, 150円
洗濯機	1, 780円

※収集運搬料は別途必要です。



「家電リサイクル大阪方式」についてのお問合せは

大阪府資源循環課まで TEL 06-6944-9224

＜詳しくは、府ホームページ「家電リサイクル情報コーナー」

<http://www.pref.osaka.jp/waste/kaden/> をご覧下さい。＞