

高齢者向け優良賃貸住宅 [高優賃]のご案内

賃貸住宅の1階などを 高齢者の方が住みやすいように 改良した住宅です。

■ 申込受付方法

全ての団地において、先着順で受付を行っております。

■ 法律において定められた制度です

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、良好な居住環境を備えた高齢者向け優良賃貸住宅の供給を進めるため、国が事業者（UR都市機構）に対して整備費補助および家賃負担の軽減のため、補助を行う制度です。

UR都市機構の高齢者向け優良賃貸住宅には次の高優賃Aと高優賃Bがあり、以下の点が異なります。

	高優賃A	高優賃B※
所得の上限	なし	世帯所得月額 48.7万円を超える 場合はお申込み できません
家賃負担の 軽減対象	世帯所得月額が 15.8万円以下の方が対象	

※国の「地域優良賃貸住宅制度要綱」に基づく地域優良賃貸住宅(高齢者型)に該当します。

■ 高齢者向けに改良した住宅です

主に昭和40年代に供給した賃貸住宅の1階等の住戸を改良しています。床の段差をほとんどなくし、要所に手すりを設置するなど、高齢者の方が使いやすいように配慮しました。

※各住宅は室内段差解消に努めておりますが、一部段差が残る箇所もございます。また、団地敷地入口から各住宅の玄関までの間に、段差がある場合がございます。

■ 年齢・所得に制限があります

入居にあたって満60歳以上の方、高優賃Bについては所得の制限など、一定の資格要件を設けます。

■ 一定以下の所得の方には、家賃負担の軽減が行われます

高齢者の方に安心してお住まいいただけるよう、一定以下の所得の方に対して家賃負担を軽くする措置がとられます。(ただし、団地によっては一定以下の所得であっても家賃負担の軽減措置が適用されない場合があります。)なお入居後も年1回家賃負担の軽減措置の要件を確認するため、入居者全員の住民票の写しおよび前年の所得を証明する書類等を提出していただきます。なお、家賃負担措置の適用期間は、住宅の改良を終了したときから20年間となっております。

■ 緊急時対応サービスで安心です

緊急時対応サービスは、住戸内に設置された緊急通報装置により、24時間、万一の場合に備えるシステムです(有料)。※緊急時対応サービスの契約はUR都市機構の高齢者向け優良賃貸住宅の入居条件となっております。※ご希望により安否確認サービスについてもご利用いただけます(有料)。

■ 在宅長寿対応住宅について

一部の団地では、高優賃の整備水準を満たした上で、「加齢により身体的に機能が低下しても、可能な限り長く安心して在宅生活を継続できる住宅」をコンセプトに、

- ①住まい手の変化に対応すべく2部屋を洋室に改修、
- ②防犯性の向上に配慮(モニター付きインターホン設置)した住宅(在宅長寿対応住宅)がございます。

■ 安心長住住宅について

高優賃のバリアフリー化・住宅設備・サービスに加えて、車いすでの生活や在宅介護がしやすいように、全室を洋室・LDKにした住宅です。

※安心長住住宅は家賃負担の軽減がございません。

■ 入居者負担額の算定方法等の見直しについて

法令改正に伴い、家賃負担の軽減が受けられる対象者の見直しなどが行われる可能性があります。

高齢者等向け特別設備改善住宅

高齢者・障がい者の方向けに特別に設備を改善した住宅です。

UR都市機構では、高齢者の方および障がい者の方のために、一部の住宅(※)において、特別に設備を改善し、先着順にて受付を行っております。

(※)特別設備改善の対象となる住宅は、中層住棟(5階以下)の場合は、1階の一部の住宅、高層住棟(6階以上)の場合は、1～3階のうちUR都市機構が指定した一部の住宅です。

■申込方法

各UR営業センター等で先着順で受付けております。

■申込資格

お申込みができるのは、62～64ページに記載の申込資格のほかに、申込本人もしくは同居する親族に、次に該当する方が含まれている世帯の方です。

(1)高齢者の方 申込日現在において、満60歳以上の方。

(2)障がい者の方

(イ)身体障がい者手帳の交付を受けている1～4級の障がいのある方。

(ロ)療育手帳の交付を受けている重度の障がいのある方で常時介護を要する方、または児童相談所、知的障がい者更生相談所または精神科医等から、重度の知的障がい又はこれと同程度の精神の障がいがあると判定されている方で、常時介護を要する方。ただし、介護者として親族の同居が必要となります。

■特別設備改善の内容

住宅内の改善内容は、歩行等に特に支障のない高齢者等の方向けのもので、おおむね以下のとおりです。

- 台所の改善…コンロ台の高さ
- 浴室の改善…浴槽と洗い場の段差の緩和、手すり(握り棒)の設置、出入口扉のアルミ製折り戸の設置
- トイレの改善…暖房便座用コンセントの設置、手すり(握り棒)の設置
- 連絡通報用装置の設置…あらかじめ装置に記憶させた連絡先に、緊急時にボタンひとつで通報できる装置です。なお、この装置の使用にあたっては、通常の電話機と同様に電話局へのお申込みが必要となり、その使用料は入居される方のご負担となります。また、電話機能(固定電話)についてはお手持ちの電話機をご利用していただくこととなります。

健康寿命サポート住宅(高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅)

健康寿命サポート住宅はご高齢の方が安全に住み続けられることに配慮して改修を行った住宅です。

■健康寿命サポート住宅とは

移動等に伴う転倒の防止に配慮した住宅改修を行うことで、ケガをしにくい、させない住宅とすることで、【①自立→②虚弱・要支援→③要介護】といった高齢者の心身状況の変化の段階において、段階の移行を遅らせることを目指すものです。

■家賃の減額について

高齢者の方に安心してお住まいいただけるよう、一定以下の所得の方には、所得に応じて家賃の減額が行われます。(ただし、住戸によっては一定以下の所得であっても家賃の減額が行われない場合がございます)。

■申込方法

各UR営業センター等で先着順で受付けております。

■申込資格

62～64ページに記載の申込資格のほかに、満60歳以上の方など一定の資格要件を設けております。

ハウスシェアリング制度

■ハウスシェアリング制度とは？

単身者同士が互いに協力し合って共同で生活したいという居住ニーズが実現できるよう、単身者同士で同居いただける制度です。

※ご入居後に、新たに入居者を追加すること、または、ご入居された方が別の方と交代することはできません。ただし、ご契約中に一部の方が他の入居者の方を残して退去することは可能です。

■対象

新たにUR賃貸住宅をご契約いただく個人のお客様が対象です。

■ご契約について

- (1) それぞれの入居者のプライバシーを確保するため、契約名義人は原則2名とします。(ただし、住宅形式に応じ、3名以上でも可です。その場合、居室数が最大人数となります。なお1K、1DK及び1LDKの住宅では2名を上限とします。)
- (2) 全ての入居者が契約名義人となります。(同一の契約書に連名にてご契約いただきます。)
- (3) 資格確認時に全ての契約予定者に所得証明書、住民票の写し(個人番号(マイナンバー)の記載のないもの)等の書類をご提出いただきます。

■申込方法

- (1) 日本国籍を有する方又はUR都市機構が定める資格を有する外国人の方(63ページに記載の<外国籍の方の申込資格について>をご覧ください。)で、継続して自ら居住するための(生活の本拠としてご使用いただく)住宅を必要とする方であること。
- (2) 入居予定者全員がUR都市機構の定める入居開始可能日から1か月以内にご入居でき、かつ物件内で円満な共同生活を営むことができる方であること。
- (3) 平均月収額がUR都市機構の定める基準月収額以上であること。かつ、それぞれの契約予定者が当該申込住宅の基準月収額の1/2以上の収入があること。
※基準月収額とは家賃の4倍(家賃額の4倍が33万円を超える場合は33万円・家賃額が20万円以上の場合は40万円)です。
※契約名義人の方が満18歳以上の学生である場合、平均月収額が基準月収額の1/2に満たなくても一定の条件のもと、お申込みできる場合があります。
詳しくは64ページをご覧ください。
※平均月収額とは、契約予定者全ての年収の合算額を12で割った額です。

- (4) 過去にUR賃貸住宅(旧都市公団住宅を含む)の家賃等を滞納する等により、UR都市機構及びその承継者に対し未払金がないこと。

マルチハビテーション(セカンドハウス)制度

■マルチハビテーション制度とは？

ライフスタイルの多様化に伴い、都心と郊外を平日と週末で住み分けるなど多様な住まい方が選択できるよう、生活の本拠以外の住宅としてUR賃貸住宅をご利用いただける制度です。

■対象

新たにUR賃貸住宅をご契約いただく個人のお客様及び現在UR賃貸住宅にお住まいの方が対象です。

■申込資格

一般のUR賃貸住宅の申込資格と同様です。ただし、現在UR賃貸住宅の契約名義人の方については、現在居住中の住宅と新たにセカンドハウスとして賃借される住宅の基準月収額(もしくは基準貯金額)の合計額以上の収入(もしくは貯蓄)が必要です。

複数戸賃貸制度

■複数戸賃貸制度とは？

申込本人(契約名義人となる方)が現住所にお住まいのまま、満18歳以上の方1名を含む親族の方が居住するためにご利用いただける制度です。

UR賃貸住宅の契約名義人等の方が、現住宅にお住まいのまま、親族のみを入居させるためにご利用いただくこともできます。

■対象

満18歳以上の親族の方が居住するために新たにUR賃貸住宅をご契約いただく個人のお客様が対象です。

■申込資格

- (1) 一般のUR賃貸住宅の申込資格と同様です。ただし、現在UR賃貸住宅の契約名義人の方については、現在居住中の住宅と新たに賃借される住宅の基準月収額(もしくは基準貯金額)の合計額以上の収入(もしくは貯蓄)が必要です。
- (2) 住宅の型式に応じた同居親族があること。
- (3) 満18歳以上の方1名を含む親族の方が入居すること。

お得な家賃プラン

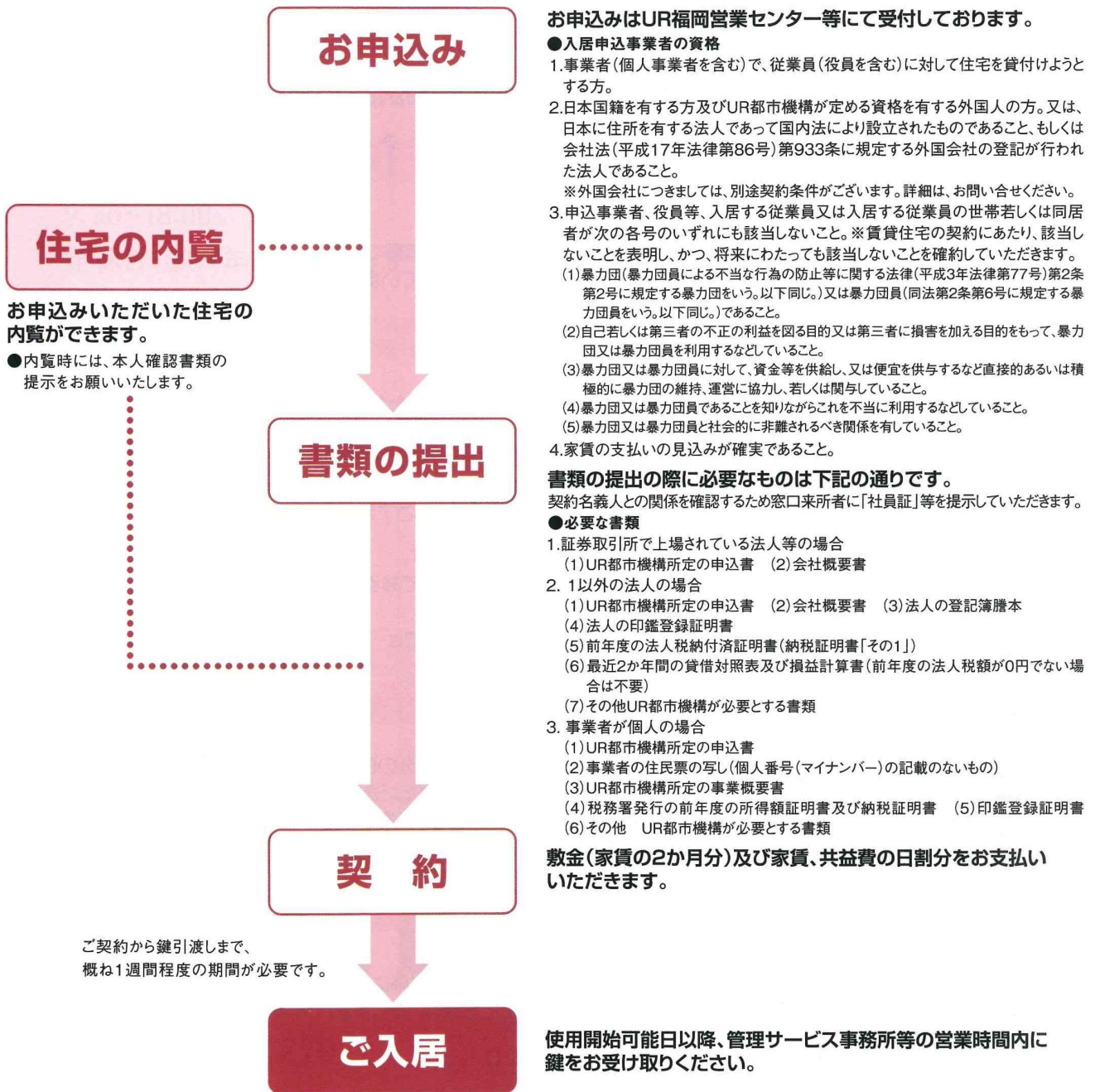
	近居割 NEIGHBORS DISCOUNT	U35割 AGE 35+ UNDER DISCOUNT	そのママ割 SONO MAMA DISCOUNT	子育て割 CHILD CARE DISCOUNT
おトクの内容	<p>CASE1 募集家賃の5%減額</p> <p>CASE2 募集家賃の20%減額 ※減額上限4万円</p>	3年間の定期借家契約で、契約の更新が無い代わりに通常より家賃がおトク!	3年間の定期借家契約で、契約の更新が無い代わりに通常より家賃がおトク!	募集家賃の最大20%減額 ※減額上限2.5万円 ※所得に応じた減額となります
おトクの要件	<p>CASE1 新しくUR賃貸住宅に入居される世帯が、親・子・兄弟姉妹等の親族世帯と近居し、世帯のどちらかが下記条件のいずれかにあてはまる場合。</p> <p>①子育て世帯 ※現に同居する満18歳未満の子を扶養している世帯。 お申し込み時に妊娠している場合も対象。「子」には孫、甥、姪等の親族を含みます。</p> <p>②高齢者世帯 ※満60歳以上の方を含む世帯</p> <p>③障がい者世帯 ※4級以上の身体障がい者等を含む世帯</p> <p>CASE2 新しくUR賃貸住宅に入居される世帯が、親・子・兄弟姉妹等の親族世帯と近居し、下記条件にすべてあてはまる場合。</p> <p>①子育て世帯 ※子育て世帯の要件はCASE1の①子育て世帯と同じとなります。</p> <p>②世帯の所得合計が月額25.9万円以下であること ※所得は収入とは異なります。所得の計算について詳細は各店舗にてご確認ください。</p>	<p>契約名義人の年齢が35歳以下の方。 ※同居できるのは、配偶者(年齢不問)もしくは35歳以下の親族に限ります。</p>	<p>子育て世帯の方。 ※要件は、「近居割」の①子育て世帯と同じとなります。</p>	<p>下記条件に全てあてはまる場合。</p> <p>①子育て世帯または新婚世帯 ※子育て世帯の要件は、「近居割」の①子育て世帯と同じとなります。 ※新婚世帯は配偶者を得て5年以内の世帯。</p> <p>②世帯の所得合計が月額25.9万円以下であること ※所得は収入とは異なります。所得の計算について詳細は各店舗にてご確認ください。</p>
おトクな期間(最長)	5年間	3年間	3年間	<p>①子育て世帯：6年間 ②新婚世帯：3年間 ③新婚世帯から子育て世帯へ切り替えた場合：9年間 ※切り替え時の収入等要件によって、最長のおトクな期間とならないことがあります。</p>
契約形態	普通借家	定期借家(3年) ※契約期間の満了により、更新がなく、確定的に終了する契約です。	定期借家(3年) ※契約期間の満了により、更新がなく、確定的に終了する契約です。	普通借家
その他	ご入居にあたってはURの入居要件を満たす必要があります。また、毎年度減額要件の審査があります。要件を満たさない場合には減額終了となります。	ご入居にあたってはURの入居要件を満たす必要があります。また、UR賃貸住宅からの住替えの方はお申込みいただけません。	ご入居にあたってはURの入居要件を満たす必要があります。	ご入居にあたってはURの入居要件を満たす必要があります。また、毎年度減額要件の審査があります。要件を満たさない場合には減額終了となります。

対象物件はURのウェブサイト、各店舗にてご確認ください。

※令和5年4月1日現在

社宅向け賃貸住宅について

先着順受付対象団地一覧の住宅については、事業者用の社宅として申込みことができます。(先着順受付のため、ご希望の住宅がなく、受付できない場合、また、一部の住宅については、社宅として申込みできない場合がございますので、あらかじめご了承ください。)



賃貸借契約の主な条件

1. 賃貸借契約期間は使用開始可能日から起算して1年とします。この契約は、同一条件で1年間更新されるものとし、契約内容についても同様とします。
2. 従業員に対し、住宅を貸付ける場合には、次の条件を備えている必要があります。
 - (1) 従業員が住宅を必要としており、かつ入居後に円満な共同生活を営むことができること。
 - (2) 従業員の支払うべき使用料の月額、事業者がUR都市機構に支払うべき家賃等の範囲内において定めること。
 - (3) 事業者は、従業員から権利金その他、これに類する金品を受領しないこと。ただしUR都市機構に支払うべき敷金の範囲内で敷金を受領することは、この限りではありません。