

# 11. 面向高龄者等的优惠政策

我们制订了很多面向高龄者等的优惠政策，请有效利用。

UR 都市机构对家里有高龄者等的住户采取各种方法解决困难。



49

11 面向高龄者等的优惠政策

## (1) 征集住户时的优待措施

- ① 征集新建租赁住宅的住户时，设置了以下优待措施。
  - a 家中有高龄者（60 岁以上）的家庭，被选中的几率是普通家庭的 20 倍。
  - b 家中有高龄者（60 岁以上）的家庭若申请希望与赡养人家庭住在同一个或者相邻的市区町村（这里的区是指东京 23 区）时，被选中几率是一般申请者的 20 倍。
- ② 面向老高龄者优质租赁住宅（参照 3）在征集住户时有以下优待措施。  
UR 租赁住宅的住户被选中的几率是其他申请者的 2 倍。

## (2) 更换住房（让高龄者搬进低层住房）

目前住在 UR 租赁住宅的住户，因高龄、身体不便或身患疾病以及需要介护等理由，导致上下台阶有困难，而提出搬进低层住房的意愿时，我们为您介绍同一团地内一层、二层或电梯停靠层的住户。

更换住房时，需解除现房屋的合同，并重新办理租房手续。（房租按更换后的房租征收。）

## (3) 面向高龄者的优质租赁住宅

根据“有关高龄者住房安全确保法”（2011 年法律第 26 号），对以高龄者为对象可进行改良的团地一层住房，在接受国家财政支援的基础上，实施无障碍化等面向高龄者的改良以及减轻房租负担等办法。

按住宅的地理位置、规模及使用年数对根据收入所设定的标准费用进行相应调整，决定住户所需承担的费用。按住宅的地理位置、规模及使用年数对根据收入所设定的标准费用进行相应调整，决定住户所需承担的费用。

- ① 入住条件（必须满足 a ~ c 的所有条件）
  - a 满足以下任一条件（入住后也将继续确认）
    - (a) 申请人为 60 岁以上，并且是一个人。
    - (b) 申请人为 60 岁以上，一同入住的为配偶者，60 岁以上的亲族由于特殊情况有必要跟申请人同住的（及）UR 都市机构所认同的亲族。
  - b 家庭月收入低于 48 万 7 千日元（仅限部分面向高龄者的优质租赁住宅。）
  - c 必须具备与申请普通住房同样的 UR 租赁住宅的申请资格。
- ② 租金减额标准  
家庭每月合计税前收入  $\leq$  15 万 8 千日元
- ③ 改善的主要内容（概要请参阅 89 页）
  - a 整平地面

- b 将门把手变成拉杆式
- c 安装扶手
- d 改善机器设备等

※ 我们会努力整平每个房间的地面，但会残留一部分不平整的地方。

此外，从团地入口到各户门前也可能会有路面不平的地方。

#### ④ 紧急情况相应服务

紧急情况相应服务是指在室内设置 24 小时紧急通报装置以应对紧急情况。（收费）

发生事故或突发疾病等情况时，按下紧急通报装置本体的按钮，或按下设置在卫生间、浴室、房间（1 间）的按钮，将会通报至与 UR 都市机构合作的民间机构等，工作人员将会赶赴现场等进行应对。

有需求的住户还可在室内设置红外线传感器等，利用其感应并自动通报异常情况的安全状况确认服务。（另需支付传感器设置费及利用费。）

另外，利用紧急情况相应服务是由入住者本人和相关民间机构等直接签订合同。

### （4）健康寿命支援住宅

健康寿命支援住宅是为了使高龄者能持续安全居住，应对多样化环境需求、防止因移动等引发摔倒而进行了相应翻修的住宅。建造不易受伤、不使人受伤的住宅，旨在延缓高龄者等常见的【①自立→②虚弱·需要支援→③需要介护】各种身体状况变化阶段的进行。

此外，对于满足减额要求的住户，从原租金上减少 20% 金额（但减额金额应在 25,000 日元以下，且不低于面向高龄者的优质租赁住宅住户承担基准金额）。

※ 存在减额率不足 20% 或者不在减额对象范围内的住户。

#### ① 入居必要条件（必须满足 a～c 的所有条件。）

a 满足以下任一条件（入居后也将持续进行确认。）

- (a) 申请者本人为 60 岁以上独身者。
- (b) 申请者本人为 60 岁以上，同居人为其配偶、60 岁以上的亲属或者 UR 都市机构认可的由于特殊情况有必要跟申请者本人同居的亲属。
- (c) 申请人本人或一同入住者是残障人士等。

b 家庭月收入总额低于 48 万 7 千日元。

c 此外，必须具备申请 UR 普通租赁住宅同等的申请资格。

#### ② 房租减额必要条件

家庭月收入总额低于 15 万 8 千日元。

#### ③ 改良的主要内容

- a 无障碍化
- b 设置扶手
- c 采用顾虑到温差影响的浴室室内地面材料

- d 设置浴室暖气
- e 设置座圈加温座便器
- f 设置带人感传感器的照明灯具
- g 设置带液晶显示器的对讲机。

※ 当住宅未设置该设备或者采用再利用设备时，所设置设备的功能、数量、类型、形状等部分规格会有所不同。

### (5) 育儿家庭优惠住宅（面向育儿家庭的地区优良租赁住宅）

该住宅是面向育儿家庭的地区优良租赁住宅。符合以下“育儿家庭优惠”住户入住标准的家庭，若符合租金减额条件即可根据收入享受租金最高优惠 20%（上限 2 万 5 千日元）的制度。

- ① 入住必要条件（必须满足下列 a ~ c 所有的必要条件）
    - a 新婚家庭注 1 或育儿家庭注 2。
    - b 家庭每月合计税前收入  $\leq$  48 万 7 千日元。
    - c 具备与一般住宅相同的 UR 租赁住宅的申请资格。
  
  - ② 房租减额必要条件（入住后也将继续实施确认。入住后如果不满足减额必要条件，减额终止。）
    - a 新婚家庭注 1 或育儿家庭注 2。
    - b 家庭每月合计税前收入  $\leq$  25 万 9 千日元。

注 1 新婚家庭  
婚后 5 年以内的家庭（包括虽不存在法律上的婚姻关系但与婚姻同样的同居关系和有婚约者）

注 2 育儿家庭（符合（a）或（b）任意一项的家庭）

    - （a）家庭中有正在抚养未满 18 岁的亲属（配偶除外）的成員的家庭。
    - （b）家庭中有孕妇的家庭。
  
  - ③ 房租的减额期限
    - a 新婚家庭，从入住之日起最多 3 年。
    - b 育儿家庭，从入住之日起最多 6 年。
    - c 从新婚家庭过渡到育儿家庭的，最多 9 年。
- ※ 各住宅分别设有各项制度可利用期限，利用期限结束后，不论入住者居住年数长短，减额随之结束。

※ 本制度为截至 2025 年 10 月的内容，今后减额标准等可能会发生变更。

## (6) 近居优惠事业租赁住宅

这是一项针对高龄者及育儿家庭等和对他们提供支援的亲属家庭的优惠制度。如果双方决定居住在 UR 都市机构所指定的同一或相邻的团地及大约 2 公里范围内的团地，或包括 UR 都市机构指定地区内的 UR 租赁住宅在内的任何住宅，新入住 UR 租赁住宅的家庭可享受房租 5 年内减额 5% 或 5 年内减额 20%（上限 4 万日元）的待遇。

- ① 入住必要条件（符合 a 或 b 任何一项的必要条件）
  - a 高龄者家庭注 1、育儿家庭注 2 或残障人士家庭注 3。
  - b 对前项 a 提供支援的亲属  
（包括对高龄者、育儿等家庭提供支援的直系血亲或现在负有抚养义务的 3 等亲内的亲属的家庭）。
    - 注 1 高龄者家庭  
家庭中有满 60 岁以上成员的家庭
    - 注 2 育儿家庭（符合（a）或（b）任意一项的家庭）
      - （a）家庭中有正在抚养未满 18 岁的亲属（配偶除外）的成員的家庭。
      - （b）家庭中有孕妇的家庭。
    - 注 3 残障人士家庭  
家庭中有 4 级以上身体残疾或重度智障等成员的家庭
- ② 房租减额必要条件（如果满足 a 和 b 的所有必要条件，可减额 5%，如果满足 a ~ c 的所有必要条件，可减额 20%。入住后也将继续实施确认，入住后如果不满足减额必要条件，则终止减额。）
  - a 近居（近居是指有子女居住于附近）
  - b 近居的对象家庭不存在拖欠房租等的情况。
  - c 2022 年 1 月 27 日起育儿家庭<sup>注 2</sup>入住，家庭每月收入不可超过 25 万 9 千日元。
- ③ 房租的减额期限  
入住之日起 5 年  
※2022 年 1 月 27 日以后作为育儿家庭<sup>注 2</sup>与近居优惠事业的租赁住宅签约的各位  
如果发生入住条件改变或者近居的对象家庭搬家等情况，  
请直接通知最近的管理服务办公室或者居住中心等。  
对被判定不满足房租减额条件但仍在继续享受房租减额待遇的住户，

如果发现不满足降租金的条件，而享受了降租金的待遇，需要在 UR 都市机构所规定的期限内，交纳应交纳金额与已交纳的降租金后的金额之间的不足部分。请注意。

本制度可能会发生变更。相关详情请咨询募集指南窗口。

## （7）面向高龄者的特别设施改善住宅

面向申请人或同住亲属中有高龄者（满 60 岁以上）等的家庭，进行了如下改善的租赁住宅。

对一层空房进行设备改善（设备概要请参阅 89 页）

- a 厨房（调整灶台高度）
- b 浴室（降低浴缸与地面的高度差，安装扶手等）
- c 卫生间（安装多功能马桶的插座、扶手）
- d 装配联络通报系统（安装对讲机及联络通报设备）

## （8）关于在室内（卫生间、浴室）安装扶手

为满足居民的个别要求，可在室内（卫生间，浴室）安装扶手（根据建筑模式以及实地调查的结果不同，有可能不能安装或不能安装在住户希望的位置，请谅解。）。详情请咨询管理服务事务所。

## （9）确保老年人安心生活的咨询窗口

为使住户能够安心生活，UR 都市机构设置有以下窗口。

### ◆住宅中心等“高龄者等咨询员”、“生活相连支持者（旧称：生活支援顾问）”◆

住宅中心等配置有“高龄者等咨询员”，除了接受下述咨询外，在部分团地，还开展“老年人等巡回咨询业务”，定期巡回并接受各住户咨询。

此外，部分团地管理服务事务所还配有“生活相连支持者（旧称：生活支援顾问）”来提供相同的介绍及咨询服务。

#### 主要咨询内容

- UR 租赁住宅高龄者等住户支援制度的介绍及咨询
- 公营住宅窗口介绍
- 行政福利窗口介绍（包括生活保护、生活困难者支援咨询窗口）
- 监控服务及生活相关信息提供

#### 咨询窗口

最近的住宅中心等（地址及电话号码参考第 99 ~ 101 页）

## （10）远程守护服务

UR 都市机构面向全国 UR 租赁住宅（部分地区除外）的住户，由民间机构提供面向老年人的远程守护服务，使住户能够放心居住。

远程守护服务，是当安装在室内的传感器在一定时间内不工作时，将会联系紧急联络人或上门确认情况等的服务。

（该服务的提供方不是 UR 都市机构。另外，服务机构不同，服务内容也有可能不同。）