

**要件を満たせば入居 OK~高齢者も長く住める「UR 賃貸住宅」**

1973年以降、日本の持ち家率は6割前後で推移していますが、50代以下の持ち家率は近年、減少傾向です。先々は高齢賃貸世帯が増えるかもしれませんが、保証人の確保や、賃貸オーナーの7割が高齢者入居に拒否感を持つなど、高齢者の賃貸住宅確保には課題もあります。

他方「UR 賃貸住宅」は、入居者の年齢不問、保証人不要で、高齢者が長く住める有力な選択肢といえます。

**●建物は耐震診断済み、内装変更可**

かつて「公団住宅」と呼ばれたUR賃貸住宅は、独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）が管理しています。公団住宅を手掛けた旧日本住宅公社の役割は、大勢の労働者が都市に流入して起きた住宅不足の解消でした。そのためUR賃貸住宅が建っているのは、おもに都市部です。

UR賃貸住宅には、画一的な「団地」のイメージがありますが、中にはタワーマンションやデザイナーズ住宅、ペット共生住宅、DIY住宅なども。インテリア雑貨のIKEAや無印良品とコラボしたお洒落な内装の物件もあります。通常の物件でも、届け出れば、壁紙やフロアカーペット等を一定程度変えられるので、室内を自分好みにカスタマイズできます。

UR賃貸住宅のほとんどは、鉄筋コンクリート造などのマンション構造です。現在より耐震基準の緩い1981年以前建築の物件もありますが、それらの耐震診断もほぼ完了しており、必要な耐震改修が計画的に進められています。阪神・淡路大震災や東日本大震災で大きな被害が生じなかった点も、長く住む上での安心材料といえそうです。

大規模改修など、平時のメンテナンスも安定的に行われています。住宅や室内に不具合が出たときは、住

宅管理窓口で対応を受けられます。

**●市場並み家賃、入居コストは低い**

家賃は、近隣同種の住宅家賃を基準に決定されるため民間賃貸住宅並みですが、入居時のコストは一般的な賃貸住宅より抑えられます。

物件や地域で異なりますが、賃貸入居時は敷金・礼金・前家賃に加え、仲介手数料、家賃保証料、火災保険などがかかるのが一般的。連帯保証人を求められる場合もあります。

他方、UR賃貸住宅は敷金2か月分と日割りの家賃・共益費のみで、保証人は原則不要です。賃貸借契約は原則1年毎の自動更新で、更新料はかかりません。入居後一定期間の家賃が無料となるフリーレント物件、子育て世帯や親子の近居で家賃が割り引かれる物件もあります。

またPontaポイントも貯まります。手続きをすれば、家賃500円毎に1Pontaポイントが毎月付与されます。

火災保険への加入は求められませんが、加入をお勧めします。他人の起こした火災で被害を受けても、法律上の賠償義務が原則として火元には無いからです。第三者への損害賠償に備え、個人賠償責任保険にも加入しておくとい良いでしょう。

**●退去時の原状回復区分は明確**

UR賃貸住宅は、物件の事前予約や電話申込みが原則できず、先着順の入居となります。

UR都市機構のWebサイトには、全国の物件がアップされており、Webで内覧や申込みの問い合わせができます。各地にあるUR都市機構の店舗でも物件を探せます。

退去時には、UR都市機構基準の査定が行われ、修理費用などを精算したのち敷金が返還されます。鍵交換費用やクリーニング費用は控除されません。原状回復区分が事前に明確にされているため、敷金返還・原状回復トラブルは回避できそうです。

**●収入要件を満たせば申し込める**

収入等の基準を満たせば、年齢や国籍を問わず申し込めます。単身者はもちろん、入居者の双方が契約者となる「ハウスシェアリング方式」で契約すれば、同性カップルや友人同士の入居も可能です。

収入基準は、過去1年間の収入を12で割った金額（＝平均月収額）がUR都市機構の定める基準月収額以上あること。家賃が8万2500円～20万円未満の物件に申し込む場合、基準月収額は単身世帯で25万円、家族世帯で33万円。申込人の平均月収額がこれ以上あれば申し込めます。

収入がなくても、家賃の100倍以上の貯蓄（＝預貯金）があれば申し込める「貯蓄基準制度」もあります。家賃10万円の物件なら、1000万円以上の貯蓄があれば申し込めます。

これらが基準以下でも、申込人の平均月収額と貯蓄額の両方が基準の2分の1以上あれば申し込める特例もあります。さらに、申込人の平均月収額が基準の2分の1以上で、親族の平均月収額または勤務先の家賃補助を合算すると基準月収額以上になる、申込人の貯蓄が基準の2分の1以上で、親族の貯蓄額を合算すると基準額以上になる場合もOKです。

「家賃等の一時払い制度」もあります。1～10年間の1年単位で家賃を前払いすれば要件を満たす制度で、期間に応じた家賃割引も受けられます。ただし、現在の割引率が超低金利下でわずかなこと、中途解約が原則できない点に注意が必要です。

高齢者（60歳以上）や障がい者、ひとり親世帯、満18歳以上の学生は収入基準や貯蓄基準を満たさなくても申し込めます。ただし、平均月収額や貯蓄額の基準を満たした扶養等親族の連帯保証が必要になります。

なお、解雇・雇い止めで住宅退去となり生活困窮者自立支援制度に基づく住居確保給付金が支給される場合、収入要件を問わず申し込めます。

（クルー 清水香）