

高齢者向け賃貸住宅 こうゆうちん

京都市高齢者向け優良賃貸住宅

案内書

高齢社会の急速な進展のなか、増大する高齢者の単身世帯や夫婦世帯などの居住の安定を図るため、主として民間活力を活用して、高齢者の身体機能に対応した設計、設備などバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給を促進すること等を目的として平成13年8月「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年4月6日 法律第26号）が施行されました。

この法律の施行に伴い京都市においても「京都市高齢者向け優良賃貸住宅制度」があらたに定められ、京都市は認定事業者に整備費補助、家賃補助などを行い、京都市住宅供給公社は入居者の募集や管理などを行います。

制度の特徴

入居申込者の資格

一定の資格と要件が設けられています。原則60歳以上の単身者ですが、同居の場合は一定の要件が定められております。所得制限はありませんが、一定の所得を上回る場合は、次の家賃減額の措置はありません。（詳しくは、2ページおよび3ページをご覧ください。）

家賃の減額措置

高齢者が安定して住み続けられるよう、一定の期間は所得に応じて家賃の負担を軽くする措置がとられています。

安全・安心設計

高齢者にとって安全で、安心な住居となるよう、床の段差解消、手すりの設置、介助スペースの確保などきめ細やかな配慮がなされています。

生活支援サービス

- 緊急時対応サービス 万一の場合（事故、急病、負傷）には緊急通報システムを活用した緊急時対応サービスを受けられます。
- 生活異常監視サービス 毎日の生活リズムの異常を感知する水量等センサーを活用した生活異常監視サービスを受けられます。

年1回の所得調査

所得に応じた適正な家賃補助を行うため、入居後も毎年1回、入居世帯の構成や所得調査の実施が義務づけられております。

空き住宅の公募について

空き住宅情報は、公社ホームページ (<https://www.kyoto-jkosha.or.jp/>) のトピックス欄にて、公募の告知をいたします。公募期間内にお申込みいただいた方を対象に抽選を行い、その1位当選者が資格審査（6ページ参照）で承認されれば入居者となります。

空き住宅の随時募集について

上記の公募にて入居者が決まらなかった住戸は随時募集となり、空室があればいつでもお申し込みいただけます。空室の状況は日々異なり、お申し込みいただいてから1～2か月でのご入居となります。詳しくは裏表紙の公社窓口・連絡先へお問い合わせください。

申込資格

高齢者向け優良賃貸住宅の申込者は、次の資格要件をすべて満たしていなければなりません。

- 1 **日本国籍を有する方または日本に居住権を有する外国籍の方で、自ら居住するための住宅を必要とされる方。**
- 2 **京都市内に居住する満60歳以上の方で、次のいずれかに該当する方。**
 - [1] 単身
 - [2] 同居人が配偶者（配偶者の年齢は問いません）
 - ア) 婚約者との申込の場合は、指定する日までに、所定の婚約証明書を提出でき、かつ婚姻したことが証明できる書類（婚姻届受理書証明書等）が提出できることが要件となります。
 - イ) 内縁関係にある場合は、住民票の記載事項証明書で続柄が「未届の夫」又は「未届の妻」の記載のあること、および戸籍上の配偶者がいないことが要件となります。
 - [3] 同居人が満60歳以上の親族（6親等以内の血族または3親等以内の姻族）
 - [4] 同居人が介護者（同居が必要と認められる場合に限り）または扶養する18歳未満の者
※居住の要件は、申込日現在、住民票または登録原票記載事項証明書により確認できること
- 3 **自立した生活ができ、入居時の敷金・毎月の入居者負担額・共益費・生活支援サービス料等の支払い能力のある方。**
- 4 **家賃保証会社を利用し、身元引受人を確保できる方。**

入居者が自立して日常生活を営むことができなくなった場合等に、確実な身元引受および賃貸契約により発生した義務及び債務を継承できること。
- 5 **京都市の市民税を滞納していない方。**
- 6 **過去10年以内に京都市市営住宅条例の規定による明渡請求を受けていない方。**
- 7 **申込者及び同居人が暴力団員でない方。**

暴力団員でないことを確認するため、警察に問い合わせをすることがありますのでご了承ください。
- 8 **円満な共同生活が営める方。**
- 9 **公社の指定する手続き等が適正かつ円滑にできる方。**

契約家賃・入居者負担額・家賃補助・世帯の月額所得と収入区分

契約家賃は本来の家賃であり、入居者負担額は契約家賃のうち入居者が負担する家賃です。契約家賃と入居者負担額の差額が家賃補助額となります。

契約家賃

契約家賃は、住宅の賃貸借契約上の家賃であり、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない適正な家賃として制度上オーナー（認定事業者）が承認を受けた家賃です。

契約家賃は、経済情勢や市場家賃の変動により見直し、必要があれば変更されます。

入居者負担額

入居者負担額は、契約家賃のうち入居者が負担する額であり、下記に記載の収入区分によって異なります。なお、毎年1回おこなう所得調査の結果により、収入区分が変動すれば入居者負担額も変更されます。

家賃補助

1 家賃補助の方法

家賃補助額とは、契約家賃から入居者負担額を差し引いた額で、京都市が認定事業者（オーナー）に交付します。入居者は、入居者負担額のみ支払うことで実質的には補助を受けることになります。

2 家賃補助の期間

家賃補助の期間は、住宅の管理開始日から20年間が限度です。ただし毎年決定される入居者負担額が、契約家賃の額と同等以上になった場合及び世帯の月額所得が268,000円を超えた場合は、家賃補助はありません。

3 所得調査

入居世帯の所得に基づく収入区分に応じて、適正な家賃補助がなされるよう毎年1回公社が定める期間に入居世帯の所得調査を実施いたします。所定の収入状況報告書のほか、住民票、課税証明書等の必要書類を提出していただきます。この所得調査の結果、前年の収入区分が変動した場合は、変動後の収入区分による入居者負担額が決定されます。変動後の入居者負担額の適用期間は、毎年度10月1日から翌年の9月30日までの1年間です。

家賃補助のしくみ

収入区分	契 約 家 賃
1	
2	
3	
4	入居者負担額
5	
6	
7	

世帯の月額所得と収入区分

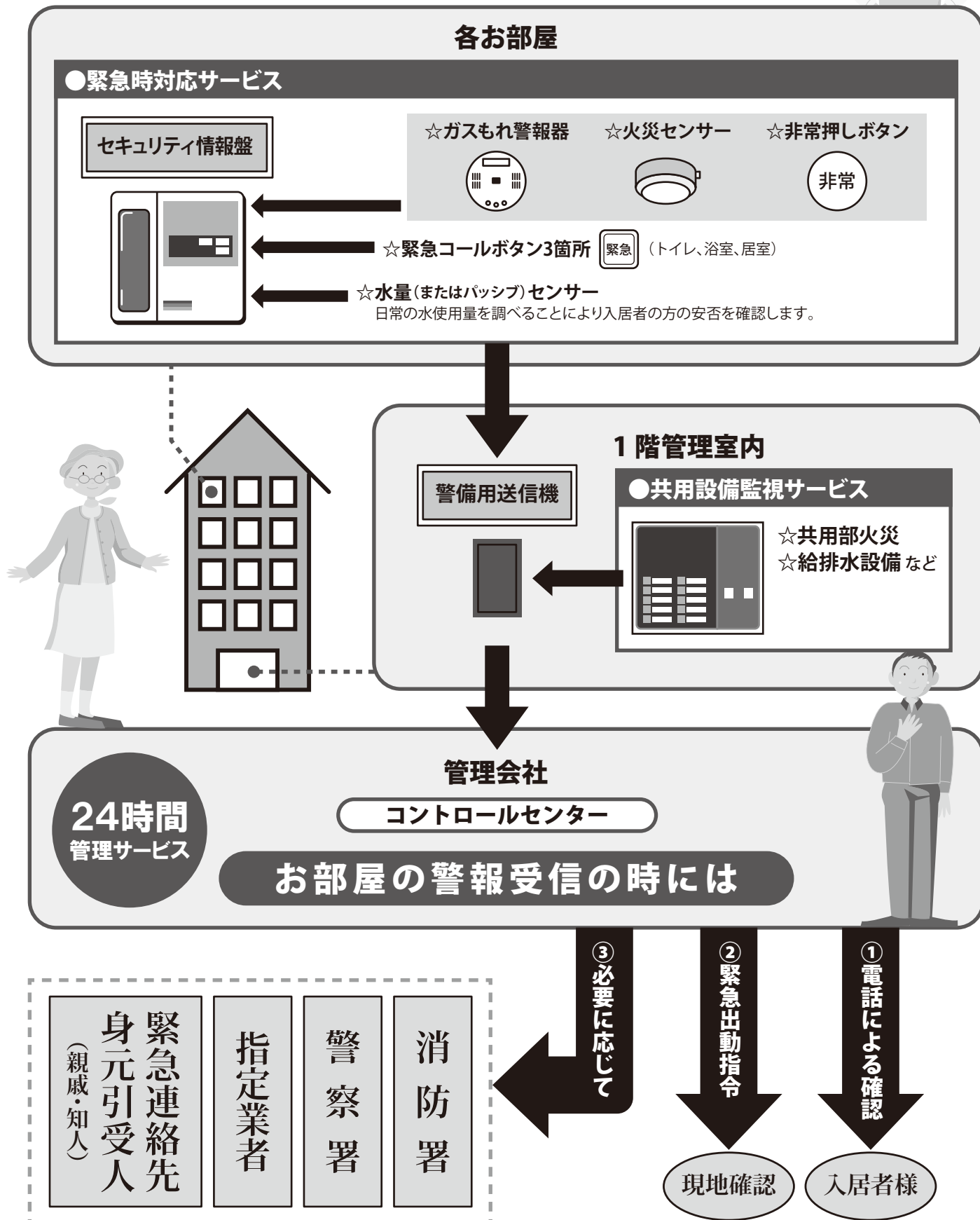
世帯の月額所得は入居予定者全員の所得から算出します。算出した金額によって入居者の収入区分、即ち入居者の家賃負担額が決まります。右表の第7区分に該当する場合は、家賃の補助はありません。

※世帯の月額所得の計算方法など詳しくは公社にお問い合わせください。

収入区分	世帯の月額所得（シオン桂）	世帯の月額所得（リーベン常盤野荘）
1	0円～123,000円以下	0円～104,000円以下
2	123,000円超～153,000円以下	104,000円超～123,000円以下
3	153,000円超～178,000円以下	123,000円超～139,000円以下
4	178,000円超～200,000円以下	139,000円超～158,000円以下
5	200,000円超～238,000円以下	158,000円超～186,000円以下
6	238,000円超～268,000円以下	186,000円超～214,000円以下
7	268,000円超	214,000円超～487,000円以下

生活支援サービス フロー図

24時間遠隔無人監視による生活支援サービス、ホームセキュリティ、共用設備管理のシステムフロー図です。



ご了解事項

入居時及び入居後には家賃のほかに次の費用を負担していただきます。

敷金

敷金は、契約家賃（入居者負担額ではありません）の3ヶ月分で賃貸借契約締結時に納入していただきます。敷金には補助制度の適用はありません。また納入された敷金に対する利息は付きません。契約家賃が変更された場合は、敷金も変更されます。

共益費

通常の共同住宅と同様、住宅の共用部分および共用施設等の維持管理に要する費用として共益費を負担していただきます。共益費は入居者負担額と同時に納入していただきます。共益費は物価の変動等により改定する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

生活支援サービス料

建物ごとに提携している警備会社と別途契約を締結していただきます。月々の利用料は家賃・共益費などと一緒に支払ってください。

駐車場について

1. オーナーとの直接契約となります。空き区画の確認・契約方法は別途お知らせいたします。
2. 駐車場の利用料金は、団地ごとに異なります。
3. 駐車できる車両は、契約名義人またはその同居家族が現在所有し、かつ使用しているもので自家用の乗用車または貨客兼用車（バン）であること。
4. 駐車番号を付したスペース（間口約2.5m、奥行き約5.0m）に駐車可能な大きさの車両とします。
5. 来客用駐車場がある場合、利用時間は連続2時間を限度とします。

その他

1. 「こうゆうちゃん」は、高齢者向けの賃貸住宅であり、シニア住宅、老人ホーム、介護施設など同様のサービスや待遇が受けられるものではありません。
2. 仮当選者には、資格審査の際に公社が定める書類を提出していただきます。
3. 身元引受人になられる方は、公社が定める承諾書等を資格審査時にご提出ください。
4. 入居と同時に町内会（自治会）に加入していただきます。
5. 既存の周辺環境に対する改善要望には対処できません。
6. 建物の共用部分の維持管理や清掃に関しては管理者の指示に従ってください。
7. 小鳥・観賞用の魚類以外の動物を飼育することはできません。（身体障害者補助犬は除く）
8. 衛星放送受信料は個人負担となります。また、有線放送の配線はできません。
9. 住宅を居住の用途以外に供する他、住宅内での営業行為は一切できません。
10. 電話引き込み工事費は入居者負担となりますのでご了承ください。
11. 入居者負担額のお支払は、京都中央信用金庫に口座を開設していただきます。
（預金口座の名義人は申込本人または同居親族の方に限ります）
12. ご入居に際し、火災保険に加入していただきます。

資格審査に必要な書類

◆ 必須提出書類

1～3、8の住民票謄本・印鑑証明書・住民税課税証明書は公的書類です。区役所等で申請してください。4～7は公社所定の様式をお渡しします。

			本人	同居人	身元引受人
1	住民票謄本 (又は登録原票記載事項証明書)	入居予定者全員のもので続柄が記載されているもの 現在の居住地での世帯全員のもので。単身の方も謄本(世帯全員)で 続柄記載のもの が必要です。	○		
2	印鑑証明書	申込本人のもの	○		
3	最新の住民税課税証明書	前年度分の 所得金額と課税額と控除の内訳 が記載されているもの。※所得のない方も必要です。	○	○	
4	身元引受けに係る誓約書	身元引受人にご記入いただきます(身元引受等の確認のため)。 ◎身元引受人は近隣に居住の方			○
5	重要事項説明書(2部)	当該事項についてご了解のうえ契約していただきます。	○		
6	町内会加入承諾書	当該事項についてご承諾をいただきます。	○		
7	確約書	当該事項について確約をしていただきます。	○		
8	身元引受人の印鑑証明書	身元引受人の方に提出いただきます ※余白に「フリガナ」と「電話番号」をご記入ください。			○
9	介護保険証(写し)両面 健康保険証(写し)両面	ご本人様確認書類としてご提出いただきます。	○		

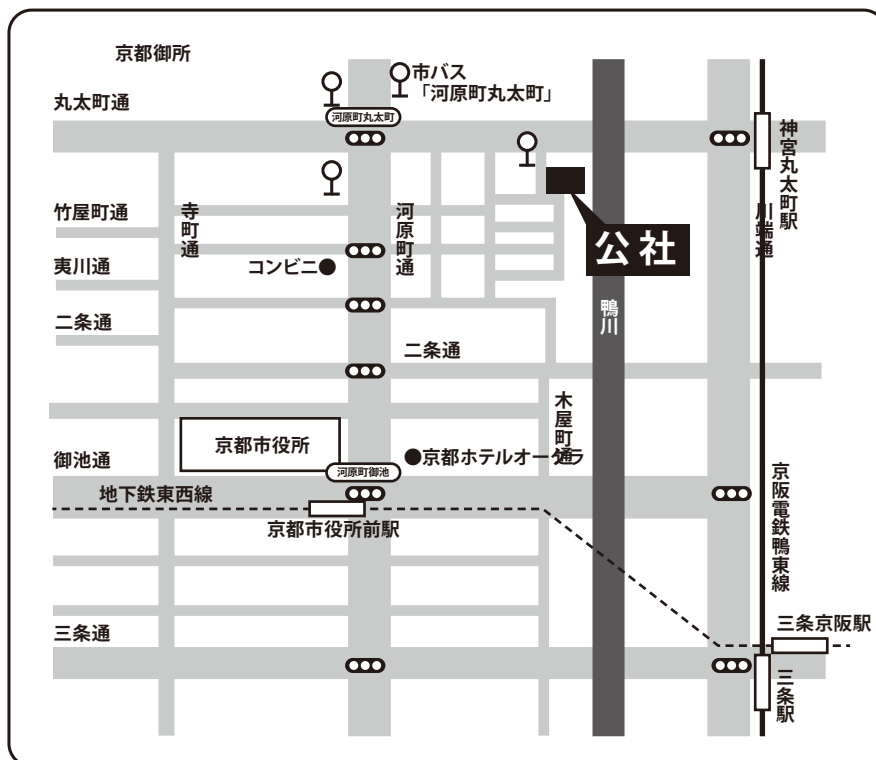
1月～5月末までに申し込まれる方は、上記に加え次のいずれかが必要です。

10	給与所得・年金所得の方	前年分の源泉徴収票(会社印のあるもの)	○	○	
	事業所得の方	前年分の確定申告書の写し (確定申告前はその予定の収支明細書)			

下表提出書類は、入居予定者のうち右欄記載に該当する方がある場合に提出していただきます。

家賃等の支払いに係る誓約書	家賃等の支払い能力が書面により確認できない方
給与支払証明書	前年1月2日以降に現在の職場に就職された方
事業所得の収支明細書	前年1月2日以降に開業された方
税務署長に提出した開業届の控え	前年1月2日以降に開業された方(届出受領印のあるもの)
年金証書及び年金支払通知書	前年1月2日以降に新たに年金の受給権を取得した方
雇用保険受給証明書の写し または退職証明書	入居予定者のうち前年1月2日以降に退職し、現在無職の方がいる 場合(退職証明書は退職先の代表者の証明を受けてください。)
身体障害者手帳	障害者世帯に該当する方
その他	当公社が指定するもの

※提出いただいた書類は入居されなかった場合でもお返しいたしませんので、ご了承ください。



安心のすまいを信頼とともに

京都市住宅供給公社

〒602-0872 京都市上京区中町通丸太町下る駒之町561番地の10

募集専用ダイヤル

TEL. 075 (257) 4707

FAX. 075 (223) 2129

平日：午前9時～午後5時（年末年始を除く）

ホームページ

<https://www.kyoto-jkosha.or.jp/>