

大崎上島町営住宅 入居申込のしおり

大崎上島町役場 建設課 管理係

〒725-0231

広島県豊田郡大崎上島町東野 6625 番地 1

TEL : 0846-65-3124 FAX : 0846-65-3144

1. 応募される方へのご注意

◆住宅についての留意点

- ①募集する部屋は、生活するうえで支障のない程度に清掃及び補修をしていますが、経年変化による汚れや傷が残っている場合がありますので、ご了承ください。
- ②退去する際には、劣化の有無に関わらず、入居者負担で畳と襖の交換をしていただきます。
- ③駐車場は原則有料です。また、住宅によっては、駐車場がない場合があります。
- ④犬・猫・鳥などのペットを飼うことは禁止しています。
- ⑤住宅の家賃は、入居世帯の所得額等によって毎年変動します。また、毎年世帯全員の所得状況を申告していただきます。
- ⑥家賃の他に負担していただく費用があります。なお、負担していただく費用は住宅によって異なります。
 - ・ 部屋内の電気、ガス及び上下水道の使用料金
 - ・ 共益費（外灯・屋内共同灯及び浄化槽等の電気料金、共用水栓の水道料金など）
 - ・ 浄化槽の消毒及び掃除等の維持管理に要する費用
- ⑦申込者数が募集戸数より多い場合は、住宅ごとに抽選を行います。
- ⑧敷金は家賃の3カ月分で、入居手続き（3ページ参照）の際に納付していただきます。
- ⑨入居に際し、連帯保証人が1名必要です。（入居者と連帯保証人の印鑑証明書、連帯保証人の所得証明書及び納税証明書が必要です）なお、連帯保証人の所得は入居者と同程度以上であること。
- ⑩家賃は、毎月末日までに納入してください。家賃を滞納されると、支払命令の申し立て、差し押さえ、住宅の明渡し請求等の法的措置をとるとともに、連帯保証人に滞納家賃の支払請求をすることになります。
- ⑪入居後3年を経過した世帯で、収入基準を超過した場合は、住宅の明渡し努力義務が生じ、月額所得額の超過割合及び超過者となつてからの期間に応じて家賃の割増率が定められ、月額所得額超過者である限り毎年家賃が上昇し、遅くとも5年目の家賃から最高額となります。また、5年を経過した世帯で、高額所得者と認定された場合は、住宅の明渡し義務が生じ、住宅を明け渡ししていただきます。

◆次のような場合は、申し込み・入居ができません

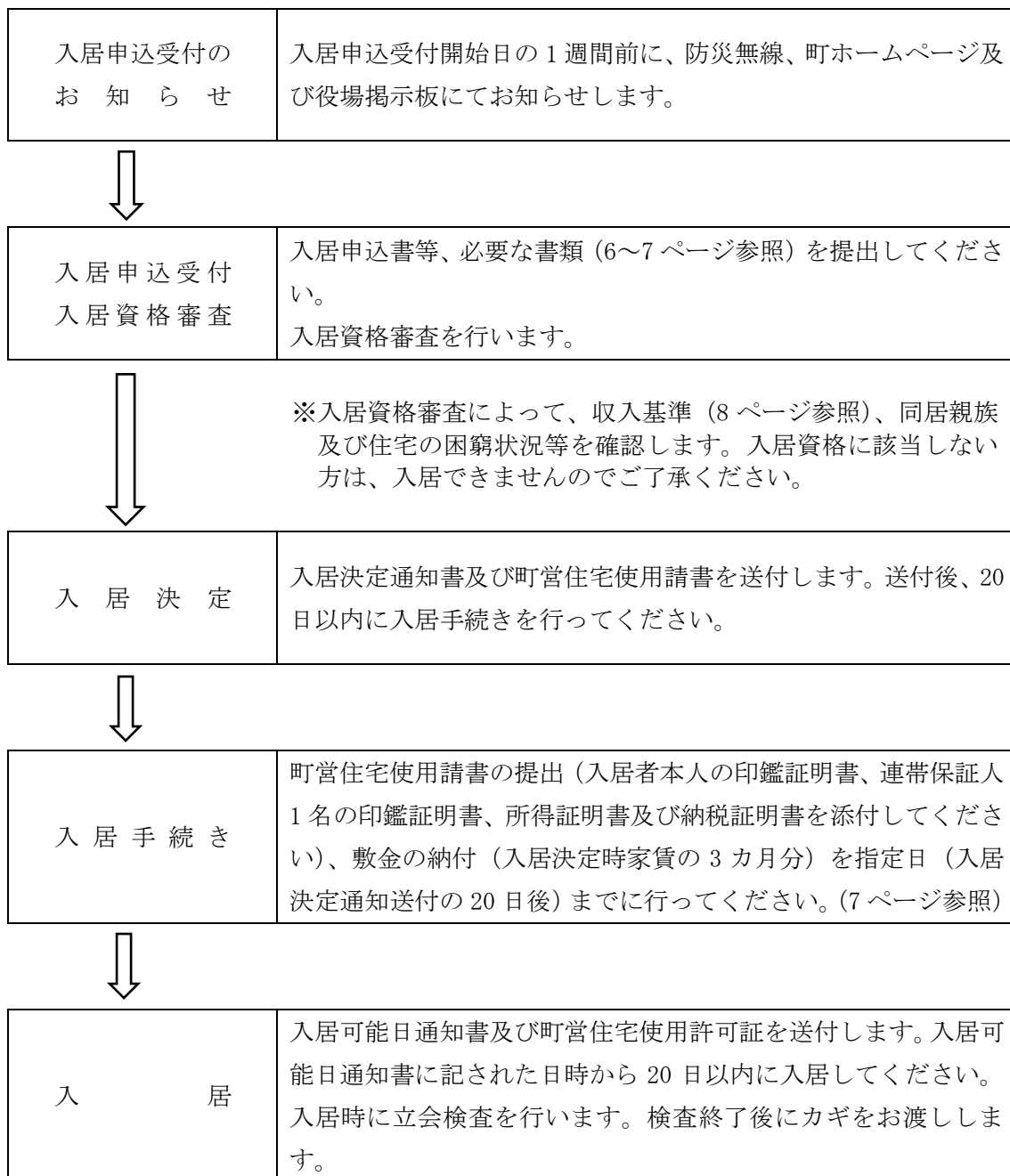
- ①申込資格が一つでも欠けている場合。
- ②世帯状況が不自然な場合。
- ③夫婦（婚約及び事実婚の場合を含む）または親子・兄弟姉妹を主体とした家族でない場合
- ④申込後、同居家族の変更（出生・死亡の場合を除く）があった場合。婚約から婚姻の場合、婚姻後 1 カ月以内に婚姻を証明するもの（戸籍謄本・婚姻届受理証明書・住民票）を提出していただきます。
- ⑤入居決定後、町営住宅使用請書（入居者の印鑑証明書、連帯保証人 1 名の印鑑証明書、所得証明書及び納税証明書の添付が必要です）の提出及び敷金（入居決定時家賃の 3 カ月分）の納付を完了しないとき。

◆次のような場合は入居されても退去していただきます

- ①不正な行為によって入居したとき
- ②家賃を 3 カ月以上滞納したとき
- ③住宅または共同施設を故意に壊したとき
- ④正当な理由によらないで 15 日以上住宅を使用しないとき
- ⑤暴力団員であることが判明したとき
- ⑥犬・猫・鳥等のペットを飼っているとき
- ⑦周辺の環境を乱し、または他人に迷惑を及ぼす行為をしているとき

2. 申込から入居まで

前入居者の転出や転居等の理由で空室になったときに入居者募集を行います。



3. 申込資格について

町営住宅に申し込まれる方は、①～⑤の全ての条件を満たしている必要があります。

- ① 申込者が原則成人であること。
- ② 現在、住宅に困窮していることが明らかであること。
 - ・持家のある方は原則申し込みできません。
 - ・既に町営住宅にお住まいの方は申し込みできません。
- ③ 申込者または同居親族が暴力団員でないこと。
- ④ 市町村税等の滞納が無いこと。
- ⑤ 世帯の月割所得額が 158,000 円以下であること。（本来階層）
 - ・以下の条件に当てはまる（裁量階層）場合は、世帯の月割所得額が 214,000 円以下であること。

（裁量階層）

事 項	詳 細
心 身 障 害 者 世 帯	・入居者または同居者に、身体障害者手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の等級が 1～4 級の方がいる世帯 ・入居者または同居者に、精神障害者保健福祉手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の等級が 1～3 級の方がいる世帯 ・入居者または同居者に、療育手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の等級が、最重度㉠、重度 A、中度㉡の方がいる世帯
60 歳 以 上 の 方 と 若 年 者 世 帯	・入居者が 60 歳以上の方で、かつ、同居者のいずれもが 60 歳以上または 18 歳未満の方である世帯
戦 傷 病 者 世 帯	・入居者または同居者に戦傷病者手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の等級が恩給法の特別項症から第 6 項症の方または第 1 款症の方がいる世帯
原 子 爆 弾 被 爆 者 世 帯	・入居者または同居者に原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第 11 条第 1 項の規定により国の認定を受けている方がいる世帯
海 外 か ら の 引 揚 者 世 帯	・入居者または同居者に、海外から引きあげて 5 年を経過していない方がいる世帯
ハンセン病療養所 入 所 者 世 帯	・入居者または同居者に、ハンセン病療養所に入所していた方がいる世帯

子 育 て 世 帯	・同居者に１８歳に達する日以降の最初の３月３１日までの間にある者
-----------	----------------------------------

4. 必要書類

下記の書類を揃えて、建設課管理係まで提出してください。提出期限までに書類が提出されない場合、または書類に不備がある場合は、受け付けできませんのでご注意ください。

【入居申込】

- ① 町営住宅入居申込書（建設課管理係または各支所窓口係で受け取ってください。ホームページからダウンロードすることもできます。）
- ② 申込者と同居親族全員の住民票（マイナンバー記載なし、続柄・本籍地入り）または住民票記載事項証明書
- ③ 申込者と同居親族全員の最新の市町村民税課税証明書または所得証明書
対象年度の１月１日に住民登録をしていた市町村で発行できます。
- ④ 納税証明書（市町村税に滞納のない証明。同居親族を含む。）
課税されていた市町村で発行できます。
- ⑤ 申込者と同居家族全員の所得を証明する書類（③が準備できない場合。詳しくは下表を参照）

区 分	勤務・営業時の状況	証明を要する期間	証明書等の書類
給与所得者	現在、会社等へ勤務している方	現在の会社等へ採用されてから１年以上の方は直近１年間の実績額、１年未満の方は採用月から１年間分（支払済月は実績額、未支払月は支払予定額）	現在の会社等に前年１月から１２月までお勤めだった方は給与所得の源泉徴収票（本人交付用）、それ以外の方は給与支給証明書に勤務先で月別の証明（支払予定額を含む）をしてもらう。勤務してまだ１回も給与の支払いを受けていない方は雇用条件に基づいて１年間分の支払予定額の証明を受ける。
事業所得者	現在、個人事業主・自営業等の方	事業を開始して１年以上の方は、直近１年間の実績額、１年未満の方は事業開始から１年間分（過去月は実績額、未来月は見込額）	現在の事業を前年１月から１２月まで営んでいた方は税務署に提出の確定申告書の控え。それ以外の方は収支内訳書または決算書（見込額を含む）を作成し、１年間分の所得金額を算出する。
年金受給者等	年金証書、恩給証書、年金の源泉徴収票、最新の年金改定通知書または年金支払通知書など		

無収入の方	・現在失業中の方は、雇用保険受給資格者証書、離職票またはその他失業の証明（会社の退職証明書など）となるもの ・生活保護受給者は、生活保護受給証明書
-------	--

⑥ その他の必要書類（下表に該当する方のみ提出してください。）

状 況	証 明 書 等 の 書 類
婚 約 中 の 方	婚約証明書
申込者及び同居家族の親族関係が住民票で確認できない方	戸籍謄本
ひ と り 親 世 帯	戸籍謄本、児童扶養手当証書、ひとり親家庭等医療費の受給者証
心 身 障 害 者 世 帯	身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳及び療育手帳など
戦 傷 病 者	戦傷病者手帳
原 子 爆 弾 被 爆 者 世 帯	医療特別手当証書、健康管理手当証書など
海 外 か ら の 引 揚 者 世 帯	永住帰国者証明書
炭 鉱 離 職 者 世 帯 ^{*1}	炭鉱離職者手帳
ハンセン病療養所入所者世帯	ハンセン病療養所が発行する入所証明書
災害により家屋が滅失した方及び工事計画などにより立ち退きを要求されている世帯 ^{*2}	り災証明書などそれを証明する書類
D V 被 害 者 世 帯	裁判所の保護命令書または婦人相談所等の証明書など、保護を受けたことを確認できる書類

*1：入居申込者が入居可能戸数を超えたとき

*2：災害により住居を失った場合

【入居手続き】

入居手続きをする際は、下記の書類を揃えて建設課管理係まで提出してください。

- ①町営住宅使用請書（入居決定時に送付します）
- ②入居者本人の印鑑証明書
- ③連帯保証人の印鑑証明書
- ④連帯保証人の所得証明書
- ⑤連帯保証人の納税証明書（滞納がない証明）

5. 町営住宅に申込できる収入基準

町営住宅への申し込みには、月割所得額が一定基準内であることが必要です。以下を参照して、所得が基準内かどうかを確かめてください。

(1) 月割所得額の計算方法

- ① 申込者の世帯全員の年間総所得額を対象とします。
- ② 各々の年間総所得額から個別の控除額を差し引いたものを合算します。
- ③ 合算した金額から一般控除額及びその他の特別控除額を差し引いたものを12で割り、月割所得額を算出します。

《算式》（各種控除額は9ページ参照）

$$\{(\text{年間総所得額} - \text{個別の特別控除}) - (\text{一般控除} + \text{その他の特別控除})\} \div 12 \\ = \text{世帯の月割所得額（小数点以下は切り捨て）}$$

この月割所得額を下表に当てはめて、申込資格の有無を確認してください。

月 割 所 得 額	申 込 資 格
214,001 円以上	なし
214,000 円以下	裁量階層（4ページ参照）での申込資格有
158,000 円以下	一般世帯での申込資格有

(2) 収入の種類

計算の対象となる収入	計算の対象としない収入
------------	-------------

申込者及び同居親族（婚約者を含む）が得ている収入で、次に該当するもの ・国民年金、厚生年金、共済年金、恩給（ただし、遺族年金、障害年金は対象になりません） ・給与、賞与、残業その他手当（アルバイト、パート等の収入も含む） ・事業による所得（生命保険の外交員等の報酬も含む） ・日雇い等による所得 ・その他、利子・配当など継続的な収入で課税対象になるもの	非課税所得となるもの ・生活保護の扶助料 ・原子爆弾被爆者に係る各種手当 ・雇用保険の失業給付 ・損害保険金、損害賠償金、慰謝料等 ・遺族が受給している恩給及び年金 ・母子年金、母子福祉年金 ・老齢福祉年金 ・児童福祉のための支給金品、児童手当、児童扶養手当、特別児童扶養手当 ・退職金、譲渡所得等の一時的な所得など
---	---

（３） 所得の合算

次のような場合は、所得を合算して計算してください。

- ・申込世帯の中で、２人以上に収入があるときは、収入のある方全員の年間総所得金額を個別に算出した額を合算します。
- ・１人で２種類以上の収入を得ているとき（例：年金と給与、給与と事業所得等）は、年間総所得額を個別に算出した額を合算します。
- ・１人で同じ種類の収入を２カ所以上から得ているとき（例：２カ所以上から給与所得を得ている、２種類の年金を得ている等）は、まず総支給額を合算してから年間総所得額を算出します。

（４） 各種控除

年間総所得金額から差し引く各種控除は下記のとおりです。

区 分	控 除 名	控 除 対 象 者	控 除 額
一般控除	同 居 者 控 除	同居者で本人以外の方	1 人につき 38 万円
	別 居 の 扶養親族控除	同居者以外で所得税法上控除対象配偶者または扶養親族となっている方	
個 別 の 特別控除	寡 婦 控 除	夫と死別または離婚した後婚姻していない方（夫の生死が不明の方を含む）で、扶養親族を有する方	1 人につきその 人の所得から 27 万円 （その人の所得金額が 27 万円以下の場合はその所得金額）
		夫と死別した後婚姻していない方（夫の生死が不明の方を含む）で、合計所得金額が 500 万円以下の方	
	寡 夫 控 除	妻と死別または離婚した後婚姻していない方で扶養親族を有しかつ合計所得金額が 500 万円以下の方	

その他の 特別控除	障 害 者 控 除	本人または一般控除対象者のうちで心身障害があり、手帳などを交付されている方	1 人につき 27 万円
	特 別 障 害 者 控 除	本人または一般控除対象者のうちで精神・身体に重度（身体障害 1～2 級、精神障害 1 級等）の障害がある方	1 人につき 40 万円
	老人控除対象 配 偶 者 控 除	所得税法上の控除対象配偶者のうち、年齢 70 歳以上の方	1 人につき 10 万円
	老人扶養親族 控 除	一般控除対象者のうち、年齢が 70 歳以上、かつ所得税法上の扶養親族と認められている方	1 人につき 10 万円
	特定扶養親族 控 除	一般控除対象者のうち、年齢が 16 歳以上 23 歳未満で、かつ所得税法上の扶養親族と認められる方	1 人につき 25 万円

(5) 計算例

◆申込者（総所得金額 250 万円）、配偶者（総所得金額 120 万円）、子ども 2 人（18 歳と 5 歳）の 4 人家族の場合

- ・小学校就学前の子供がいるので、入居基準は 214,000 円以下
- ・合計所得金額 $2,500,000 + 1,200,000 = 3,700,000$ 円
- ・一般控除 同居者控除 $380,000 \times 3 = 1,140,000$ 円
- ・個別の所得控除 該当なし
- ・その他の特別控除 特定扶養親族控除 $250,000 \times 1 = 250,000$ 円

上記の条件をもとに、

$$\{(\text{年間総所得額} - \text{個別の特別控除}) - (\text{一般控除} + \text{その他の特別控除})\} \div 12$$

= 世帯の月割所得額（小数点以下は切り捨て）

に当てはめると、

$$\{(3,700,000 - 0) - (1,140,000 + 250,000)\} \div 12 = \mathbf{192,500 \text{ 円}}$$

となり、入居基準の 214,000 円以下を満たしている。