

竹原市「市営住宅」入居者募集
申 込 み の し お り

建設部 都市整備課 住宅建築係

目 次

	ページ
1 募集のあらまし	1
2 申込方法	2
3 申込みから入居決定まで	3
4 入居決定から入居まで	4
5 必要書類	5
6 申込資格	
(1) 一般世帯の資格	8
(2) 単身者の資格	10
7 収入基準	
(1) 月収額の計算方法	12
(2) 収入の種類	12
(3) 所得の合算	13
(4) 収入基準早見表	13
(5) 年間総所得から差し引く各種控除	14
(6) 収入計算の例	15
8 家賃の算定方法	17
9 選考方法	18
10 注意事項	
(1) 申込みについての注意事項	20
(2) その他の注意事項	20

★その他

- (1) 「市営住宅入居者募集案内」 別紙
- (2) 「市営住宅」申込整理票 別紙

1 募集のあらまし

市営住宅の募集は、次の場合があります。

募集方法	内 容	募集時期
新築募集	新築住宅への新規入居者を決める場合	住宅完成時
定期募集	既に入居している住宅で転居等の理由で空家となった場合	7、11、3月
臨時募集	既に入居している住宅で転居等の理由で空家となった場合	随 時

市営住宅への申込みをされる場合は、収入基準をはじめいろいろな資格要件がありますので、この「申込みのしおり」を最後までよく読んでください。

なお、募集日時・住宅名等については、別紙「市営住宅入居者募集案内」をご覧ください。

◎ 市営住宅には、次の種類があります。

◇ 公営住宅・・・市が、公営住宅法の規定による国の補助を受けて建設、買い取り又は借上げを行った住宅（附帯施設を含む。）で、低額所得者に賃貸又は転貸するものです。

◇ 改良住宅・・・市が、住宅地区改良法の規定による国の補助を受けて建設した住宅で、「住宅地区改良事業」の施行に伴い居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる方に賃貸するものです。
入居できる収入基準が他の住宅と異なり、収入基準が裁量階層（特に居住の安定を図る必要のある世帯）の場合は139,000円以下、その他の場合は114,000円以下であることが入居資格となります。

2 申 込 方 法

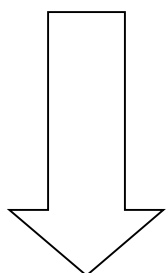
「市営住宅」申込整理票を市役所 建設部 都市整備課 住宅建築係へ期限までに提出して下さい。

1. 申込みは、1世帯につき1戸のみ申し込むことができます。2戸以上申込みと、全ての申込みが無効となります。
 2. 「市営住宅」申込整理票の＜住所＞＜氏名＞欄は、確実に郵便が届くように記入してください。また、＜電話番号＞欄も必ず連絡がとれる電話番号を記入してください。
- ※ 「入居資格本審査に必要な書類」（5ページ参照）は、入居資格審査において入居候補者及び補欠順位者に提出していただく書類となりますので、申込みの段階では必要ありません。

3 申込みから入居決定まで

申込みの受付
(入居資格仮審査)

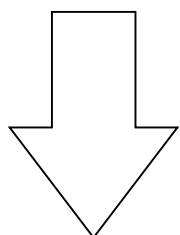
「市営住宅」申込整理票を市役所建設部都市整備課住宅建築係（4階）へ提出して下さい。



※ 「市営住宅」申込整理票によって入居資格の仮審査（重複申込の確認など）を行い、入居資格がないと判断された場合には、この時点で失格になります。（正式な入居資格審査は、抽選会終了後の指定した日時に改めて行います。）

公開抽選会

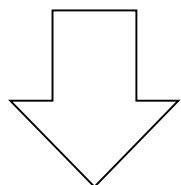
申込者のうち、入居希望する住宅が重複する場合には公開による抽選会を行います。（なお、重複しない場合には、抽選会を行いません。）



※ 抽選会の出欠は、当選者及び補欠順位の抽選には影響しませんが、応募が無い住宅があった場合に抽選会当日に補充の募集の受付及び抽選を行うことがありますので、可能な限り出席ください。

入居資格本審査

指定する日時までに必要書類（5ページ）を持参していただき、入居資格本審査を受けていただきます。



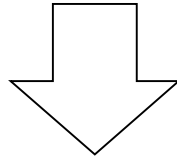
※ 入居資格本審査の結果、次の場合は失格になりますのでご注意ください。
★ 収入基準、同居親族、住宅の困窮等入居資格に該当しない場合
★ 申込整理票と内容が異なる場合

入 居 決 定

4 入居決定から入居まで

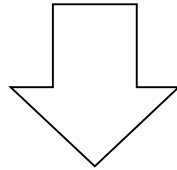
入居説明及び
入居手続き

入居資格本審査後に入居決定通知書（家賃及び敷金が明記されています。）と請書を送付しますので、期限までに提出してください。
▼「請書」
▼「敷金」（入居時家賃の3か月分）の納付



「鍵」の交付

請書の提出と敷金を納付した後に「鍵」を交付します。この日から家賃が発生します。



入 居

「鍵」の交付を受けた日から入居できます。
ただし、14日以内に入居していただくことになります。
住民票等異動の届出をしてください。

5 必 要 書 類

1. 申込(入居資格仮審査)に必要な書類

- ①「市営住宅」申込整理票

2. 入居資格本審査に必要な書類

- ①「竹原市市営住宅使用申込書」
- ② 申込者と同居親族全員の住民票の写し（本籍・筆頭者・世帯主・続柄の記載があるもの。竹原市に住民登録がある方は不要です。）
- ③ 申込者の戸籍謄本
 - ▼ 住民票で申込者と同居親族との続柄が不明である場合は、同居親族の戸籍謄本を提出していただく場合があります。
- ④ 申込者と同居親族全員の健康保険被保険者証（国民・社会・組合）
- ⑤ 最新の課税証明書（マイナンバーを記載する場合は不要）
 - ▼ 市町の税務担当課等で発行します。
 - ▼ 世帯全員必要です。（中学生以下は除く。）
 - ▼ 入居する方（例えば妻子など）が無収入の場合でも必要です。
- ⑥ 証明願

別紙「証明願」（申込者と同居親族全員に市町税の滞納がないことを証明するもの）を市町の税務課等担当課にて証明してもらい提出してください。
- ⑦ 収入を証する書類

世帯全員の収入を確認するため、次ページの書類の中で該当するものを提出してください。
- ⑧ その他

申込者と同居親族全員のマイナンバーカードまたは通知カード（こちらの場合は、本人が確認できる免許証等写真付の場合は1点、写真が無い場合は2点）。念のため、印鑑をご持参ください。

【年金受給者】

内 容	必 要 な 書 類
国民年金・厚生年金・恩給・各種共済年金を受けている方	年金証書、恩給証書、源泉徴収票、最新の年金改定通知書、年金支払通知書（ハガキ）など

【給与所得者】

勤務の状況	証明を要する期間	必要な書類
昨年の1月1日から引き続き現在の会社に勤務している方	昨年1月～昨年12月	最新の源泉徴収票（本人交付用）
昨年の1月2日以降に現在の会社に採用されている方	受付日前月までの1年間	給与支給証明書（別紙）に勤務先で月別の証明をしてもらうこと（1年未満の場合は、1年分の支給見込額を証明してもらうこと）
採用されて1年未満	採用された月から1年間（支給見込額も含む）	

【事業所得者】

営業の状況	証明を要する期間	必要な書類
昨年の1月1日以前から現在の事業を開始している方	昨年1月～昨年12月	税務署提出の確定申告書の控え（受付印のあるもの）又は収支明細書（任意の様式可）
昨年の1月2日以降に現在の事業を開始している方	事業を開始して1年以上の方は、申込受付日前月までの1年間、1年未満の方は申込受付日前月まで	

【無職・無収入】

内 容	必 要 な 書 類
失 業 中 の 方	雇用保険受給資格者証、離職票、その他失業の証明となるもの（会社の退職証明書など）
生活保護を受けている方	生活保護受給証明書

⑨その他必要な書類

次の方については、その他書類が必要となります。

内 容	必 要 な 書 類
単 身 者	単身入居の入居者資格認定のための申立書（別紙）
婚 約 中 の 方	婚約証明書及び誓約書（別紙） ▽婚姻後1ヶ月以内にそれを証明するもの（戸籍謄本、婚姻届受理証明書、住民票等）を提出してください。 ▽婚約者で退職している方は、退職証明書・離職票・雇用保険受給資格証のうち1つが必要です。 ▽婚約者で退職を予定している方は、会社の退職予定証明書が必要です。（ただし、入居までに会社の退職証明書を提出してください。） ※なお、別紙「退職・退職予定証明書」をご利用ください。
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の受給者証、その他ひとり親世帯の確認ができる書類
心身障害者世帯	身体障害者手帳、療育手帳又は精神障害者保健福祉手帳
難病患者世帯	障害福祉サービス受給者証又は地域相談支援受給者証
原爆被爆者世帯	医療特別手当証書、特別手当証書、健康管理手当証書のいずれか
引 揚 者 世 帯	引揚証明書、支給決定通知書（中国残留邦人等の帰国者）のいずれか
戦 傷 病 者 世 帯	戦傷病者手帳
災害により家屋が滅失した方 及び都市計画などにより立退きを要求されている方	り災証明書等それを証明する書類
ハンセン病療養所入所者等の方	ハンセン病療養所入所者等であることの証明書
D V 被 害 者	女性相談支援センター又は裁判所等の証明書
婚姻後3年以内または 婚姻予定の方	戸籍謄本、婚姻届受理証明書（事実婚の場合は、それを証する書類）、披露宴の招待状等
土砂災害特別警戒区域内に 持ち家を所有する方	持ち家の建築年月日が分かる書類・持家の写真等

6 申 込 資 格

(1) 「一般世帯」の資格

市営住宅に申込される方は、次の①～⑦のすべての条件を満たしていることが必要です。

- ① 申込者が成人であること。
- ② 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
▽持家がある方は原則申込みできません。
- ③ 現に同居又は同居しようとする親族がいること。
▽夫婦(婚約者及び内縁関係にある方を含みます)又は親子を主体とした家族であること。
▽家族を不自然に分割したり、統合した申込みはできません。
▽入居日までに婚約者が変わったり、同居親族の変更(出生・死亡の場合を除く。)は認めません。
▽入居の際には、全員が同時に入居できること。
※親族とは … 配偶者・六親等内の血族・三親等内の姻族・婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の状態にある方、その他現在婚約者で、入居日までに同居が可能である方です。
- ④ 申込者及び同居者が市町税を滞納していないこと。
市町県民税、固定資産税、軽自動車税及び国民健康保険税(料)を滞納していないこと。
- ⑤ 申込者及び同居者が地域優良賃貸住宅及び市営住宅の家賃を滞納していないこと。(申込者が失職している場合を除く。)

- ⑥ 世帯の収入(月収額)が定められた収入以下であること。

種 別	収 入 基 準 (月収額)	
	一般(単身者含む。)	★ 裁 量 階 層
公営住宅	158,000 円以下	214,000 円以下
改良住宅	114,000 円以下	139,000 円以下

(注) この月収額は、11ページの月収額の計算方法により算出した公営住宅法施行令に定める収入額で、一般に言われる「手取り」などとは異なります。

- ⑦ 申込者又は同居親族が暴力団員(「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員をいう。) でないこと。

★「裁量階層」における入居者資格の緩和

次に掲げる世帯（一般世帯との混同を避けるため「裁量階層」と呼びます。）については、特に居住の安定を図る必要があるため、入居収入基準(月収額)は一般世帯より高くなっています。

裁 量 階 層 の 世 帯		提出する書類(写し)
身体障害者世帯	入居者又は同居者に、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程度が1～4級の方がいる世帯	身体障害者手帳
精神障害者世帯 知的障害者世帯	入居者又は同居者に、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第6条第3項に規定する1級又は2級の精神障害者の方がいる世帯又は同程度と認められる知的障害者の方（最重度㊶、重度A、中程度㊷）がいる世帯	精神障害者保健福祉手帳 療育手帳等
難病患者世帯	入居者又は同居者に、18歳以上の難病患者で障害者総合支援法に基づく障害福祉サービス受給者証又は地域相談支援受給者証の交付を受けた方がいる世帯	障害福祉サービス受給者証 地域相談支援受給者証
高齢者と児童世帯	入居者が60歳以上の方で、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の方である世帯(単身者で60歳以上の方も該当します)	住民票の写し 住民票記載事項証明書 (外国人の方は外国人登録済証明書)
戦傷病者世帯	入居者又は同居者に、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程度が恩給法の特別項症から第6項症の方又は第1款症の方がいる世帯	戦傷病者手帳
原子爆弾被爆者世帯	入居者又は同居者に、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	医療特別手当証書 特別手当証書
引揚者世帯	入居者又は同居者に、海外から引き揚げて5年を経過していない方がいる世帯	引揚証明書
子育て世帯	18歳に達する日以後の3月31日までの間にある方がいる世帯	住民票の写し 住民票記載事項証明書 (外国人の方は外国人登録済証明書)
ハンセン病療養所入所者等世帯	入居者又は同居者に、「ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律」第2条に規定する方がいる世帯	ハンセン病療養所入所者等であることの証明書

※ マイナンバーを提示できる場合は、省略可。

(2) 単身者の資格

単身で申込みできる方は、8ページの「(1) 一般世帯の資格」のうち③を除いた各項にあてはまる方で戸籍上配偶者がいない方です。さらに、下表のいずれかの事項にあてはまる必要があります。

● ただし、同居親族がありながら、不自然に親族と別居して単身で申込みすることはできません。

● 日常生活において、常時介護を必要とされる方でも、必要な介護体制が整い、日常生活に支障がない方は申込みできます。

ただし、市営住宅に入居した場合において、必要な介護体制が整わないなど、日常生活に支障があると認められる場合は、申込みをお断りすることがあります。

資 格		提出する書類(写し)
60 歳以上の方	60 歳以上	
身体障害者	・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程度が1～4級の方	身体障害者手帳
精神障害者	・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程度が1～3級の方	精神障害者保健福祉手帳
知的障害者	・療育手帳等の交付を受けた方	療育手帳等
難病患者	難病患者で障害者総合支援法に基づく障害福祉サービス受給者証又は地域相談支援受給者証の交付を受けている方	障害福祉サービス受給者証 地域相談支援受給者証
戦傷病者	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程度が恩給法の特別項症から第6項症の方又は第1款症の方	戦傷病者手帳
原子爆弾被爆者	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	医療特別手当証書 特別手当証書
生活保護受給者	現在、生活保護を受けている方	生活保護受給証明書
引揚者	海外から引き揚げて5年を経過していない方	引揚証明書 支給決定通知書(中国残留邦人等の帰国者)
ハンセン病療養所入所者等	「ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律」第2条に規定する方	ハンセン病療養所入所者等であることの証明
DV 被害者	配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律第1条第2項に規定する被害者(同法第28条の2に規定する関係にある相手からの暴力を受けた者を含む。)でア又はイのいずれかに該当する者。 ア 同法第3条第3項第3号(同法第28条の2において準用する場合を含む。)の規定による一時保護又は同法第5条(同法第28条の2において準用する場合を含む。)の規定による保護が終了した日か	女性相談支援センター等の証明書又は裁判所の保護命令書

	ら起算して5年を経過していない方 イ 同法第10条第1項（同法第28条の2において読み替えて準用する場合を含む。）の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していない方	
--	--	--

7 収 入 基 準

市営住宅の申込みには、あなたの収入(月収額)が一定の基準内であることが必要です。
次の計算方法により、あなたの収入が基準内かどうかを確認してください。

(1) 月収額の計算方法

- ① 申込者世帯全員の年間総所得金額を対象とします。
- ② 各々の年間総所得金額から、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、月収額を算出します。

【算 式】

$$\left(\begin{array}{c} \text{①} \\ \text{年間総} \\ \text{所得金額} \end{array} - \begin{array}{c} \text{②} \\ \text{個別の} \\ \text{特別控除} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{c} \text{③} \\ \text{一般} \\ \text{控除} \end{array} + \begin{array}{c} \text{その他の} \\ \text{特別控除} \end{array} \right) \div 12$$

= 世 帯 の 月 収 額
〔 小数点以下
は切捨て 〕 → この金額を下の表にあてはめてください。

月 収 額	申 込 資 格
214,000 円 (139,000 円) を超える	な し
214,000 円 (139,000 円) 以下	裁量階層の申込資格あり
158,000 円 (114,000 円) 以下	一般世帯の申込資格あり

※ () 内は、改良住宅の収入基準です。

一般世帯と裁量階層の世帯の説明は、9 ページをご覧ください。

(2) 収入の種類

収入には、収入計算の対象となるものとならないものがあります。

なお、過去又は現在に収入があっても、入居可能日までに退職される方は、収入は 0 円とします。

【収入計算の対象となる収入】

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、恩給等（ただし、遺族年金、障害年金は除く。）
- 給与、賞与、残業その他の手当（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

【収入計算の対象とならない収入】

- 生活保護の扶助費
- 各種の原爆被爆者手当
- 雇用保険金、労災保険金、休業補償
- 遺族が受給している恩給及び年金
- 障害年金、障害福祉年金、遺児福祉年金、児童福祉年金、老齢福祉年金
- 給与所得者の一定額までの通勤手当
- 仕送り、学費に充てるために給付される奨学金
など、非課税所得及び退職金・譲渡所得などの一時的な所得

（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ものを合算します。
- ★1人で2種類以上の収入を得ているとき（（例）給与と年金等）は、年間総所得金額を個別に算出したものを合算します。
- ★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金額を出します。

（4）収入基準早見表

- 「表1」では、次の2つの事項に該当する場合に限り、申込みできるかどうかを判定できます。

- ① 給与所得者が1名
 - ② 特別控除がない（14ページの表3を参照）

上記の事項に該当する方は、源泉徴収票の支払金額を申込家族数に応じて表1にあてはめてください。ただし、就職して1年未満の場合及び休業・休職期間がある場合は、次の計算方法で年間総収入金額を算出して「表1」にあてはめてください。

$$\text{年間推定総収入金額} = \frac{\text{総収入} - \text{賞与}}{\text{勤務月数}} \times 12 \text{ヶ月} + \text{賞与}$$

※ 総収入とは、給与の支給を受けた月の給与の合計額。

「表 1」 収入基準の年収早見表（年間総収入金額でみた収入基準）

種別	月収額	申込みができる年間総収入金額（円）				
		申込家族数（申込者を含む）				
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人
公営	158,000 以下	2,968,000 未満	3,512,000 未満	3,966,000 未満	4,472,000 未満	4,948,000 未満
改良	114,000 以下	2,212,000 未満	2,756,000 未満	3,300,000 未満	3,812,000 未満	4,288,000 未満

- 「表 2」では、次の 2 つの事項に該当する場合に限り、申込みできるかどうかを判定できます。

- ① 事業所得者又は 12 ページの所得の合算をした場合
② 特別控除がない（表 3 を参照）

上記の事項に該当する方は、年間総所得金額を申込家族数に応じて表 2 にあてはめてください。

「表 2」 収入基準の年間所得早見表（年間所得金額でみた収入基準）

種別	月収額	申込みができる年間総所得金額（円）				
		申込家族数（申込者を含む）				
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人
公営	158,000 以下	1,896,000 未満	2,276,000 未満	2,656,000 未満	3,036,000 未満	3,416,000 未満
改良	114,000 以下	1,368,000 未満	1,748,000 未満	2,128,000 未満	2,508,000 未満	2,888,000 未満

（5）年間総所得金額から差し引く各種控除

「表 3」 各種控除一覧表

区分	控除名	控除対象者	控除額
一般控除	同居者控除	申込家族のうち申込者以外の方	1 人につき 38 万円
	別居の扶養親族控除	同居親族以外の方で、所得税法上の扶養親族控除の対象として認められている方	
個別の特別控除	寡婦控除	合計所得金額が 500 万円以下のうち、次のいずれかに当てはまる方 ①夫と離婚した後婚姻していない方のうち、扶養親族を有する方 ②夫と死別した後婚姻していない方、又は夫の生死が明らかでない方 ※いずれも住民票の続柄に「夫（未届）」「妻（未届）」の記載があるものは対象外	1 人につきその人の所得から 27 万円 （所得が 27 万円以下の方はその所得金額）

	ひとり親控除	婚姻歴や性別にかかわらず、生計を一にしている子（総所得金額等が 48 万円以下）を有する単身者で、合計所得金額が 500 万円以下の方 ※住民票の続柄に「夫（未届）」「妻（未届）」の記載があるものは対象外	1 人につきその人の所得から 35 万円 〔所得が 35 万円以下の方はその所得金額〕
その他の特別控除	障害者控除 〔特別障害者控除〕	申込者又は一般控除対象者の中で心身障害者があり、手帳等を交付されている方 〔身障者手帳 1・2 級、戦傷病者手帳 特別項症～第 3 項症、療育手帳 A 精神障害者保健福祉手帳 1 級等〕	1 人につき 27 万円 〔1 人につき 40 万円〕
	老人控除対象配偶者控除	一般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	一般控除対象者の中で年齢 70 歳以上の方で、収入のある方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	一般控除対象者の中の年齢 16 歳以上 23 歳未満の方で、収入がある方の扶養親族と認められている方（配偶者を除く。）	1 人につき 25 万円
給与年金控除	給与所得者控除 又は 公的年金等所得者控除	給与所得又は公的年金等に係る雑所得を有する方	1 人につき 10 万円 〔所得が 10 万円以下の方はその所得金額〕

（6）収入計算の例

以下は、①給与所得者、②年金所得者ごとの収入計算の具体例です。

① 給与所得者の方の例

例：申込本人 50 歳と妻 45 歳（両方とも収入あり） 子 17 歳（高校生）と 13 歳（中学生）の 4 人世帯の場合 ・ 年収金額と所得金額を計算します。（「源泉徴収票」などで確認） 〔 本人→(年収)3,021,500 円 (所得)2,034,000 円 〕(年収合計) 4,521,500 円 〔 妻 →(年収)1,500,000 円 (所得) 950,000 円 〕(所得合計) 2,984,000 円 ・ 控除額を計算します。

同居者控除	380,000 円 × 3 人 = 1,140,000 円	(控除額合計)
特定扶養親族控除	250,000 円 × 1 人 = 250,000 円	1,590,000 円
給与所得者控除	100,000 円 × 2 人 = 200,000 円	
・世帯の月収額を計算します。		
世帯の所得金額	控除額合計	世帯の月収額
(2,984,000 円	－ 1,590,000 円)	÷ 12 = <u>116,166 円</u>
↓		
※ 158,000 円/月以下のため、公営住宅の申込資格はあるが、114,000 円/月を超えるため、改良住宅への申込資格はない。		

② 年金所得者の方の例

例：申込本人 70 歳と妻 68 歳の場合（両方とも年金収入あり）		
・収入の種類を確認します。（6 ページの「収入の種類」を参照）		
本人 → 厚生年金（収入の対象になります。）		
妻 → 国民年金（収入の対象になります。）		
・年収金額と所得金額を計算します。（「源泉徴収票」などで確認）		
本人 → (年収) 3,123,000 円 (所得) 2,023,000 円	(年収合計) 3,714,500 円	
妻 → (年収) 591,500 円 (所得) 0 円	(所得合計) 2,023,000 円	
・控除額を計算します。		
同居者控除	380,000 円 × 1 人 = 380,000 円	(控除額合計)
公的年金所得者控除	100,000 円 × 1 人 = 100,000 円	480,000 円
・世帯の月収額を計算します。		
世帯の所得金額	控除額合計	世帯の月収額
(2,023,000 円	－ 480,000 円)	÷ 12 = <u>128,583 円</u>
↓		
※ 158,000 円/月以下のため、公営住宅の申込資格はあるが、114,000 円/月を超えるため、改良住宅への申込資格はない。		

8 家賃の算定方法

市営住宅の家賃制度は、入居しようとする世帯の収入、住宅の立地条件、規模等に応じて家賃が定まる応能応益による家賃制度です。

家賃の算定方法については、次の算定式になります。

<家賃算定式>

$$\begin{aligned} \text{家賃} = & (\text{①家賃算定基礎額}) \times (\text{②市町村立地係数}) \times (\text{③規模係数}) \\ & \times (\text{④経過年数係数}) \times (\text{⑤利便性係数}) \\ & \leq (\text{⑥近傍同種の住宅家賃}) \end{aligned}$$

- | | |
|------------|--|
| ①家賃算定基礎額 | → 収入に応じて定まる基本的な家賃額です。 |
| ②市町村立地係数 | → 市町村の立地条件により割合が決まっています。
(竹原市の場合は0.7とされています。) |
| ③規模係数 | → 住宅の床面積が狭くなれば、家賃は安くなります。 |
| ④経過年数係数 | → 住宅が古くなれば、家賃は安くなります。 |
| ⑤利便性係数 | → 住宅の立地や設備により家賃は変動します。 |
| ⑥近傍同種の住宅家賃 | → 国の政令及び規則で定める算式により算出した金額であり、算出項目は建物等の複成価格、利回り、償却額、修繕額、管理事務費等です。(近傍の民間賃貸住宅の家賃ではありません。) |

★入居後も、毎年家賃が変わります。

- (1) 毎年、入居者全員に「収入申告」を求め、家賃額を算定します。
- (2) 収入申告をしない(市県民税の申告をしない場合を含む。)、又は収入申告に伴う添付書類に不備の場合は、最高金額の「近傍同種の住宅家賃」となります。
- (3) 「生活保護受給者」や「収入が年金だけの場合」でも、収入申告を行う必要があります。

9 選 考 方 法

- ① 申込者が1戸に対して複数になる場合には、公開による抽選会を行います。
 （重複しない場合には、抽選会は行いません。）
 応募が無い住宅がある場合は、抽選会当日に補充募集の受付及び抽選を行うことがあります。
- ② 抽選は、次の方法により実施し、当選者・補欠順位を決定します。
- ▼第1回抽選
 入居申込者を、申込みの受付順に抽選を行い、各自の持ち玉を決めます。
- ▼第2回抽選（本抽選）
 抽選を行い、1番目に出た玉を持っている方が当選者になります。
 2番目に出た玉をもっている方を補欠1位、3番目に出た玉をもっている方を補欠2位とします。
- ③ 「特組」と「その他の組」に分け、「特組」の当選率を「その他の組」の2倍となるように抽選します。（下表参照）
- ④ 次の方については、入居資格を失います。
- 当選者が住宅へ入居しなかったとき。
 - 入居補欠者で有効期限を過ぎたとき。

選 考 組 別 表

組 別	分 類 基 準		必要書類
特組	高 齢 者	次の条件を満たす方がいる世帯又は単身 60 歳以上の方 ▼申込者が 60 歳以上 ▼同居しようとする親族が次のいずれかに該当する方からなる世帯 （ア）配偶者（年齢は問わない。） （イ）18 歳未満の方 （ウ）障害の程度が下記の「心身障害者」に該当する方 （エ）60 歳以上の親族 ※ 18 歳以上の子がいるなど、一人でも条件に該当しない方がいれば非該当になります。	
	ひとり親	配偶者（内縁の夫及び婚約者を含む）のない方で、現に 20 歳未満の子を扶養している方	7 ページ

特組	心身障害者	申込者又は同居しようとする親族が次のいずれかに該当する方からなる世帯 (ア) 1～4級の身体障害者手帳の交付を受けている方 (イ) 恩給法の特別項症から第6項症又は第1款症の戦傷病者手帳の交付を受けている方 (ウ) 1級又は2級の精神障害者保健福祉手帳等の交付を受けている方又は同程度と認められる知的障害者(最重度㊸、重度A、中度㊹)の方	7 ページ
	難病患者	18歳以上の難病患者で障害者総合支援法に基づく障害福祉サービス受給者証又は地域相談支援受給者証の交付を受けている方がいる世帯又は単身者(20歳以上に限る。)	7 ページ
	原爆被爆者	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、医療特別手当、特別手当又は健康管理手当を受けている方がいる世帯又は単身者	7 ページ
	引揚者	海外から引き揚げて5年を経過していない方がいる世帯又は単身者で、引揚証明書、支給決定通知書(中国残留邦人等の帰国者)のある方	7 ページ
	多回数落選	定期募集落選回数が7回以上の方(平成16年度2次募集以降)	落選通知書
	子育て世帯	18歳に達する日以後の3月31日までの間にある者がいる世帯	
	災害等	公営住宅法第22条第1項に規定する災害、不良住宅の撤去、その他政令で定める特別の理由がある世帯又は単身者	7 ページ
	ハンセン病	ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第2条に規定する方がいる世帯又は単身者	7 ページ
	DV被害者	配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律第1条第2項に規定する被害者(同法第28条の2に規定する関係にある相手からの暴力を受けた者を含む。)でア又はイのいずれかに該当する者。 ア 同法第3条第3項第3号(同法第28条の2において準用する場合を含む。)の規定による一時保護又は同法第5条(同法第28条の2において準用する場合を含む。)の規定による保護が終了した日から起算して5年を経過していない方 イ 同法第10条第1項(同法第28条の2において読み替えて準用する場合を含む。)の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していない方	7 ページ
	犯罪被害者	犯罪被害者等(DV被害者を除く。)のうち、イ又はロのいずれかに該当する方 イ 犯罪により収入が減少し生計維持が困難となった方 ロ 現在居住している住宅又はその付近において犯罪等が行われたために当該住宅に居住し続けることが困難となった方	
その他の組	新婚・婚姻予定世帯	一般世帯向けの申込資格を満たし、かつ、申込者及び配偶者の合計年齢が募集期間末日に75歳以下の世帯のうち、イ、ロ又はハのいずれかに該当する世帯 イ 新婚の場合は婚姻の日後3年以内の世帯 ロ 事実婚の場合は事実婚の届出をした日後3年以内の世帯 ハ 婚約の場合は、婚約予定者、双方の親の証明又は結婚披露宴の案内状に記載された婚姻の日前4ヶ月以内の方	7 ページ
	その他の組	「特組」の事由に該当しない方	

10 注 意 事 項

(1) 申込みについての注意事項

- ① 申込みは1世帯1戸に限ります。2戸以上申込みと全て無効となります。
- ② 申込書などに不正な記載があった場合は、無効となります。
- ③ 夫婦又は親子を主体とした家族でないと申込みはできません。
(単身者の申込資格は別にあります。)
★家族を不自然に分離したり、統合した申込みはできません。
- ④ 申込書の入居世帯構成欄に記載されていない方は入居できません。
★申込後の家族の増減変更は、出生・死亡以外は認めません。
★入居時に一人となったとき(単身者を除く。)又は申込者本人が入居しなくなったときは失格となります。
- ⑤ 受付後の申込書の内容変更は認めません。
- ⑥ 婚約者との申込みの場合は、次のことに注意してください。
★申込後、婚約者が変わった場合は入居できません。
★入居可能日から3ヶ月以内に婚約者が入居できない場合、失格とします。
★婚姻後1ヶ月以内にそれを証明するもの(戸籍謄本、婚姻届受理証明書、住民票等)を提出してください。

(2) その他の注意事項

①入居にあたっての注意

- ▼入居決定者(入居者全員)の入居期限は入居可能日から14日以内とします。
- ▼家賃及び敷金(家賃の3ヶ月分)は、入居通知の際にお知らせします。なお、敷金は入居手続き時に納付してください。
- ▼市営住宅使用請書を提出するときは、緊急連絡先(人)が必要です。
- ▼**団地内では、犬・猫などの動物を飼うことはできません。**
- ▼住宅の家賃は入居世帯の収入額及び住宅の広さ・立地・古さ等によって変わります。また、家賃は市営住宅を良好な状態で維持管理していくための予算となりますので、毎月末日までに納入してください。なお、**家賃を滞納されると、支払督促・住宅の明渡請求等の法的措置をとります。**
- ▼住宅によっては駐車スペースが無い場合があります。

▼入居後は、毎年、世帯全員の収入申告をしていただき、その額に応じて家賃額を変更することがあります。また、家賃制度の改定によって家賃額を変更することがあります。

▼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、住宅の明渡努力義務が生じ、通常より高い家賃を支払っていただきます。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、一定期間内に住宅を明渡していただきます。

② 入居後の注意

次のような場合は、入居されていても退去していただきます。

◆不正行為によって入居したとき。

◆家賃を3ヶ月以上滞納したとき。

◆正当な理由によらず、15日以上住宅を使用しないとき。

◆住宅又は共同施設を故意に破損したとき。

◆周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしているとき。

◆公営住宅法、住宅地区改良法、市営住宅設置及び管理条例並びに管理規則に違反したとき。

③ 明け渡し時の注意

明け渡し時には原則、入居時の状態に戻していただくこととなります。

詳しくは住宅建築係にお問い合わせください。

◆浴槽・ボイラー等の撤去（後付の場合）

◆破損箇所の修繕（経年劣化を除く。）

◆増築物の撤去

◆し尿汲み取り・浄化槽の清掃等（費用の負担）

問い合わせ先

〒725-8666

竹原市中央五丁目6番28号

竹原市役所都市整備課住宅建築係

TEL0846-22-7749