

令和5年度

サンライズ東山北304号室入居者募集要項



【配布期間】

令和5年8月16日（水）から令和5年9月6日（水）まで

【申込期間】

令和5年8月23日（水）から令和5年9月6日（水）まで

土・日曜日を除く8時30分から12時まで、13時から17時15分まで

【申込場所】

山北町役場 定住対策課（役場庁舎2階北側）

【申込方法】

申込書及び必要書類を定住対策課へ提出してください。

【問合せ先】

山北町定住対策課 0465-75-3650

【その他】

申込期間に申込がなく、入居者が決定しない場合は、令和5年9月7日（木）から先着順で申込を受け付け、入居者を決定します。

| | |
|-------------------|----|
| 1. 申込資格 | 3 |
| 2. 申込みに必要な書類 | 4 |
| 3. 所得月額の算定 | 5 |
| 4. 募集する住宅 | 7 |
| 5. 概略平面図 | 7 |
| 6. 家賃・敷金について | 8 |
| 7. 入居者負担額について | 8 |
| 8. 申込みについての注意事項 | 9 |
| 9. 選考方法 | 9 |
| 10. 入居手続きに関する事項 | 10 |
| 11. 入居に関する事項 | 10 |
| 12. 家賃に関する事項 | 11 |
| 13. その他留意事項 | 11 |
| 14. 入居中の各種手続きについて | 12 |

1. 申込資格

次の（１）から（５）のすべてに該当する方のみ、申し込むことができます。

（１）所得月額（※１）が 158,000 円以上 487,000 円以下であって、次のいずれかに該当するものであること。ただし、世帯月収額が 158,000 円以下のものであっても、今後この基準に該当することが見込まれるものについては、この基準に該当するものとみなします。

ア 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚約者及び内縁関係にある者を含みます。）がある者

◎家族を故意又は不自然に分割（または合併）する世帯の申込みはできません

イ 単身者

（２）自ら居住するため住宅を必要としていること。

（３）申込者本人及び同居しようとする親族が暴力団員（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。

（４）申込者本人及び同居しようとする親族が市町村税を滞納していないこと。

（５）原則、県内または近県に居住する連帯保証人を 1 名準備できる方、又は保証会社との契約を行える方

◎連帯保証人の条件は、身元及び家賃の支払いなどが保証でき、申込者本人と同程度以上の収入を有する方に限ります。

◎申込者本人が保証会社との契約を連帯保証人に代わるものとして希望することができます。

（※１）所得月額

所得月額とは、入居する方全員の所得金額（収入）から所得税法上定められた各種控除を差し引き、12 で除した額です。

次の世帯員の方は、申込みできません。

ア 原則、申込者本人又は同居しようとする親族に持ち家のある方（「所有権登記」上の名義人及び共有名義人を含みます。）

イ 夫婦で単なる別居の方

ウ 町営住宅内での共同生活を送るための協力等ができない方

2. 申込みに必要な書類

(1) 入居申込書

(2) 所得が分かる証明書

下記の①の他に②から④の該当するもののいずれかを提出してください。

① 令和5年度課税証明書※発行から3ヶ月以内のもの

(令和4年の所得、年税額、控除及び扶養などの内訳がわかるもの)

※所得のない方も必要です。(課税証明の内訳記載で非課税のもの)

(16歳以上の世帯全員分が必要です。ただし、18歳以下の就学者で扶養親族であることが確認できる方は除きます。)

② 給与所得の方は令和4年分給与所得の源泉徴収票※年末調整済の原本

③ 年金受給の方は令和4年分公的年金等の源泉徴収票のコピー

④ 確定申告が必要な方(事業所得者等)は令和4年分所得税の確定申告書(第一表・第二表)のコピー

(3) 市町村長発行の納税証明書※発行から1ヶ月以内

納税(完納)証明書は、令和4年度から令和5年度が必要です。

ただし、市町村により、令和4年度分に「過年度滞納なし」等の記載がある場合は、この限りではありません。なお、税目は、「市町村・県民税、軽自動車、固定資産税(該当するもの)」が必要です。

(4) 住民票の写し※発行から3ヶ月以内

申込者および同居者全員分で続柄の記載がされているもの。

※婚約中で入居する場合、双方の住民票が必要です。

(5) その他状況により必要な書類

申込者の状況によっては、追加で書類を提出していただく場合があります。

3. 所得月額の算定

所得月額とは、1年間の世帯の所得金額から、該当する控除額を差し引いた金額を12ヶ月で割った金額です。

(1) 計算にあたっての注意事項

○所得金額は

給与収入の方は、源泉徴収票の給与所得控除後の欄

確定申告をされている方は、確定申告書の所得金額の合計欄

課税証明書は、合計所得金額の欄

に記載されている金額です。

○入居しようとする親族に収入のある方が2人以上いる場合は、それぞれの所得金額を計算し、合算した額を世帯の所得金額としてください。

○仕送り、失業給付金、労災保険の各種給付金、生活保護の扶助料、遺族年金、障害年金等、非課税とされている所得金額については、0円としてください。

○過去に収入があっても現在失業中の場合、または入居予定日までに退職することが確定しており、退職後に無収入となる場合は、所得金額を0円としてください。

○現在の勤務先に前年1月2日以降に就職した方や、年金を受給されて1年に満たない方などは、推定所得金額を算出しますので、定住対策課へご相談ください。

(2) 計算の順序

手順1：世帯の所得金額を算出します（入居する親族全員分を合算）

手順2：同居及び扶養親族控除、特別控除を算出します（次ページ参照）

手順3：世帯の所得金額からそれぞれの控除額を差し引き、12ヶ月で割ります

計算方法

$$\frac{\left(\begin{array}{l} \text{本人の所得金額} \quad (\quad \text{円}) \\ + \\ \text{同居者の所得金額} \quad (\quad \text{円}) \end{array} \right) - \left(\begin{array}{l} \text{同居及び扶養親族控除額} \quad - \quad \text{特別控除額} \\ (38 \text{ 万円} \times \text{同居者数}) \end{array} \right)}{12}$$

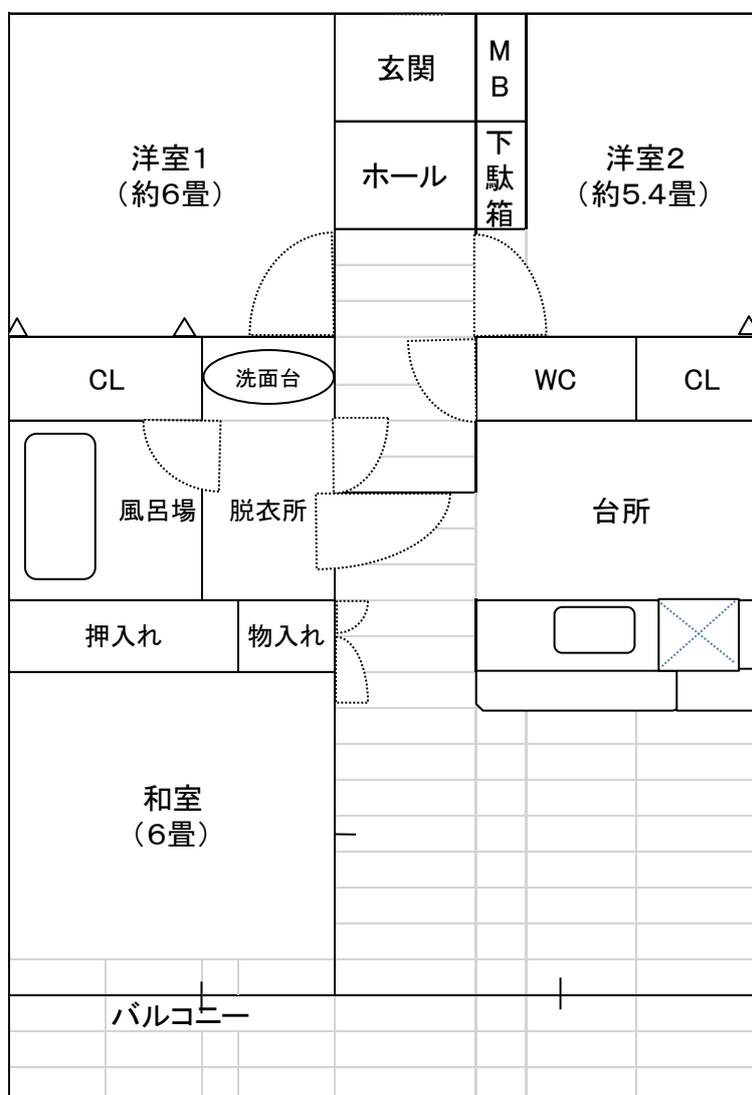
控除の種類

| 控除の種類 | | 控除対象者 | 控除額 |
|------------|--------------|---|---|
| 給与所得等 | | 申込者又は同居親族のうち、所得税法上の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 ※該当者の所得金額が10万円未満の場合は、その所得まで控除 |
| 同居及び扶養親族控除 | | 次のいずれかに該当する方 ・同居する親族（本人除く） ・同居しないが所得税法上の扶養親族 | 1人につき 38万円 |
| 特別控除 | 老人扶養、老人配偶者控除 | 70歳以上 の扶養親族又は老人控除対象配偶者 | 1人につき 10万円 |
| | 特定扶養控除 | 16歳以上23歳未満 の扶養親族 ・妻、婚約者は該当しません ・同居、非同居に関わらず年額所得38万円未満であること | 1人につき 25万円 |
| | 障害者控除 | 障害者がいる場合（特別障害者以外） | 1人につき 27万円 |
| | 特別障害者控除 | 特別障害者がいる場合（身体障害者1～2級・重度の精神障害者） | 1人につき 40万円 |
| | 寡婦控除 | 夫と死別、又は離婚した後婚姻をしていない方又は夫の生死が明らかでない方で、扶養親族（子を除く）のある、所得金額が500万円以下の方 ※夫と死別、又は夫の生死が明らかでない方は、扶養親族などがなくても「寡婦」とされます。 | 1人につき 27万円 ※該当者の所得金額が27万円未満の場合は、その所得まで控除 |
| | ひとり親控除 | 婚姻をしていない、又は配偶者の生死が明らかでない方で、生計を一にする子を扶養し（他の人の控除対象配偶者や扶養親族とされていたり、所得金額が48万円を超える子は除かれます。）、所得金額が500万円以下、その人と事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる一定の人がいないこと。 | 1人につき 35万円 ※該当者の所得金額が35万円未満の場合は、その所得まで控除 |

4. 募集する住宅（空き家）

| 住宅名 | 号室 | 住宅所在地 | 建設年度 | 構造 | 規模（㎡） | 間取 |
|--------------|------|---------|--------|-------|--------|------|
| サンライズ 東山北 | 304号 | 向原 2008 | 平成 16年 | 鉄筋 6階 | 65.58㎡ | 3LDK |

5. 概略平面図



6. 家賃・敷金について

| 住戸タイプ | 面積 | 家賃の額 | 敷金の額 |
|--------------|----------------------------|-----------------|------------------|
| 1LDK | 50.40 m ² | 52,000 円 | 156,000 円 |
| 2LDK | 63.76 m ² | 62,000 円 | 186,000 円 |
| 3LDK① | 65.58 m² | 67,000 円 | 201,000 円 |
| 3LDK② | 80.61 m ² | 72,000 円 | 216,000 円 |

※入居時に、家賃3ヶ月分の敷金を納めていただきます。

※駐車場使用料は家賃に含まれています。

7. 入居者負担額について

世帯所得月額により、入居者負担額を決定します。

入居者負担額一覧表（サンライズ東山北304号室：3LDK）

単位：円

| 世帯所得月額 | 158,000 ～186,000 | 186,001 ～214,000 | 214,001 ～259,000 | 259,001 ～350,000 | 350,001 ～487,000 |
|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 入居者負担額 | 53,600 | 56,950 | 60,300 | 63,650 | 67,000 |

8. 申込についての注意事項

- 1 申込書の記載漏れがないようご注意ください。
- 2 必要書類が揃っていない場合は受付できません。
- 3 申込み後は、入居しようとする者の増減は認めません。ただし、申込書提出後の出生や死亡による増減は除きます。
- 4 家族を不自然に分割（夫婦の別居、兄弟姉妹のみ等）した申込みは認められません。
- 5 婚約者と申込み場合は、入居後に「戸籍謄本」、「婚姻届受理証明書」等、婚姻の事実がわかる書類を提出していただきます。
- 6 母子世帯、父子世帯で申込み場合は、配偶者との戸籍上の婚姻関係が整理されていることが前提となります。
- 7 次のような場合は、無効・失格となります。
 - ア 申込資格のうち、ひとつでも欠けるとき。
 - イ 申込書に不正の記入があったとき。
 - ウ 申込書の内容と、提出していただく書類と内容が一致しないとき。
 - エ 1世帯で同一の住宅に、重複して申込みをしたとき。

- オ 申込み後、婚約者が変わったとき。
- カ 入居手続きを決められた日まで行わないとき。

9. 選考方法

- 1 提出された申込書等による書類審査を行います。
※必要に応じ、電話や訪問等による実態調査を行う場合があります。
- 2 本審査を通過した申込者が募集戸数より多い場合は、公開抽選を行い、入居決定者を決定します。
書類審査を通過次第、申込者が入居決定者となります。

10. 入居手続きに関する事項

- 1 賃貸借契約書を作成します。入居者には、印紙代200円を負担していただきます。
- 2 原則、県内又は近県に居住する連帯保証人の提出が1名必要です。
入居者が保証会社との契約を連帯保証人に代わるものとして希望する場合には、入居者の申し出を町長に行う必要があります。
※連帯保証人とは民法で規定されている債務者と連帯して責務を負担する人的担保の機能です。
- 3 連帯保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのものその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負います。
※極度額は、入居当初の家賃12ヶ月分です。
- 4 敷金は、家賃の3ヶ月分を納入していただきます。
- 5 入居の手続き（契約書提出、敷金納入等）は入居決定のあった日から30日以内に行ってください。
- 6 駐車場は、1住戸につき1台です。
- 7 住宅では、1階と2階のみ犬（室内犬）・猫・鶏等の小動物を飼うことができます。
1階と2階の入居者で飼育を希望する方は申し出てください。（ペット飼育に関する誓約書を提出していただきます。）
- 8 地震保険等は、任意で加入となります。加入の場合は、入居者にて行ってください。

11. 入居に関する事項

- 1 入居可能日から10日以内に入居してください。
- 2 電気・ガス・水道は閉栓してありますので、各自で使用開始届の提出等の手続きを

行ってください。詳細は、入居決定後にご説明します。

- 3 入居後14日以内に山北町役場にて住民票の異動手続きを行ってください。
- 4 入居する前に、住宅内を点検してください。もし、異常や故障がありましたら、すみやかに山北町定住対策課へ申し出てください。後で申し出ても、修繕できない場合がありますので、ご注意ください。
- 5 入居者の皆様には下本村自治会に加入いただきます。自治会の行事や活動には、積極的に参加をお願いします。

1 2. 家賃に関する事項

- 1 入居月の家賃は、入居日からその月の末日までの日数分の家賃を納付していただきます。口座振替登録が済むまでは、送付する納入通知書にて納付してください。
- 2 入居者は、毎年、前年分の収入申告が必要です。9月頃に申請案内をしていますので、詳細は定住対策課へお問合せください。また、申告内容によっては家賃を減額することができます。
- 3 家賃を滞納すると、連帯保証人に迷惑がかかるばかりか、住宅の使用許可を取り消され、住宅を明け渡さなければならなくなります。家賃は皆様の住宅の維持修繕や環境改善にも使われています。滞納されると修繕や改善の支障となりますので、必ず月末までに納付してください。

家賃を3ヶ月滞納すると、住宅の明け渡し請求を行う場合があります。

1 3. その他留意事項

- 1 駐車場内における自動車の盗難もしくは損傷等の事故または人身事故により使用車が損害を受けても、その賠償の責めを負いません。
- 2 団地内及び周辺道路には、違法・迷惑駐車を絶対にしないでください。
- 3 バルコニーは、火災等が発生した場合の避難路です。植木を置いたり、物置場にすることは法律上禁止されています。
また、子どものいる世帯では、日ごろから転落を未然に防止する環境を整える（出入口に補助錠やストッパー設置や、ベランダに足がかりになるものを置かない、子どもを家に一人にしない）などの注意をお願いします。
- 4 次の場合は、住宅の明渡しを請求され、契約が取り消されます。（一例）
 - ア 不正行為により入居したとき
 - イ 家賃または入居者負担額を3ヶ月以上滞納したとき
 - ウ 理由がなく30日以上住まないとき
 - エ 入居者の資格を失ったとき
 - オ 山北町特定公共賃貸住宅条例に基づく町長の命令を守らないとき

- 5 町営住宅は、町民の共有の財産です。集会所、自転車置き場などの共用施設も大切に使用してください。また、定められた規則等を守り、適正に管理、使用してください。
- 6 他の入居者へ迷惑になる行為はやめてください。また、深夜、早朝における騒音にも気を付けてください。ペットの飼育等により他の入居者の日常生活に支障を生じさせたり、著しく迷惑を及ぼすと認められたときは、住宅を明け渡していただきます。
- 7 住宅を転貸や譲渡することはできません。
- 8 住宅を住宅以外の用途に使用することはできません。
- 9 承認を受けずに入居時に届出された同居人以外に、他人を同居させることはできません。
- 10 入居者の責任による修繕が生じたときは、入居者負担にて修繕しなければなりません。修繕箇所が生じた際は、修繕負担区分を確認いたしますので、山北町定住対策課へ御連絡をお願いいたします。
ご連絡をいただく前に入居者にて修繕を行った場合は、たとえ町負担の修繕だとしても、お支払ができない場合があります。
- 11 住宅を退去されるときは、退去者の費用負担で原状回復（私物の撤去、ルームクリーニング、破損箇所の修繕等）をしていただきます。

1 4. 入居中の各種手続きについて

次のような場合には、所定の手続きが必要です。手続きを行わない場合は、入居者の皆様に不利益が及ぶことがありますので、必ず手続きを行ってください。

- 1 同居者の異動
 - ・ 出産により同居親族が増えたとき
 - ・ 結婚、死亡、転出等により移動するとき
 - ・ 新たに同居しようとする者があるとき（ただし、同居が承認される範囲は限定されています）
- 2 入居名義人の変更
 - ・ 入居名義人が死亡、失踪等により入居名義人を変更しようとするとき（ただし、入居承継される範囲は限定されています）
- 3 連帯保証人の変更
 - ・ 連帯保証人を変更（住所、氏名等）するとき
 - ・ 連帯保証人がその資格を失ったとき
- 4 保証会社との契約
 - ・ 連帯保証人に代わり、保証会社と契約するとき
- 5 模様替え

- ・住宅の模様替えは原則として認められません。ただし、やむなく住宅の一部を模様替えしようとするときは、あらかじめ承認が必要です。（無断で模様替えを行えば撤去命令をすることもあります）（例：手すりの設置等）
- 6 保管場所使用承諾証明書の発行
 - ・自動車の購入や車検時などの必要なとき（発行に3日ほどかかります）
- 7 住宅の明渡し
 - ・住宅を明け渡す（引っ越し等）とき
- 8 家賃減額申請（収入申告）
 - ・家賃の減額を受けようとするとき（毎年9月頃に申請書を送付します）

| 書類名 | 内容 | 提出時期 | 添付書類 |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|--|
| 特定公共賃貸住宅 入居世帯員異動届 | 同居者に異動があったとき（出産、転出、死亡等） | 異動の日から 14日以内 | |
| 特定公共賃貸住宅 同居承認申請書 | 新たに同居しようとする者があるとき | 事前 | 新たに同居させようとする者との続柄を証明する書類、課税証明書（出生の場合は、移動の日から14日以内） |
| 特定公共賃貸住宅 承継入居申請書 | 入居名義人の死亡、退去により、同居者が引き続き居住するとき | 事実発生から 30日以内 | 入居者と申請者との関係を証明する書類（戸籍謄本等）、承継の原因を証明する書類、課税証明書 |
| 特定公共賃貸住宅 連帯保証人変更承認申請書 | 連帯保証人がその資格を失ったとき | 速やかに | 新連帯保証人の住民票、印鑑証明、課税証明書、 |
| 特定公共賃貸住宅 連帯保証人住所（氏名）変更届、 | 連帯保証人の登録状況を変更しようとするとき | 速やかに | 変更を証明する書類 |
| 特定公共賃貸住宅 模様替え承認申請書 | 住宅の一部を模様替えするとき | 事前 | 模様替えをする箇所の平面図、工事内容等 |
| 保管場所使用承諾 証明書発行申請書 | 自動車の購入や車検時に保管場所使用承諾証明書が必要なとき | 必要とする3 日前までに | 車検証の写し（購入のため未発行の場合は後日提出） |
| 特定公共賃貸住宅 明渡し届 | 住宅を明渡す（引っ越し等）とき | 明け渡そうとする30日前 | |
| 家賃減額申請書 | 家賃の減額を受けようとするとき | 毎年9月頃 | 課税証明書（対象者全員） |

※条例、規則等が変更されている場合がありますので、提出書類、添付書類等は事前に山北町定住対策課へご確認ください。