

令和4年度版 三原市営住宅入居者募集

申込みのしおり

発行：三原市営住宅管理グループ
〒723-0016
三原市宮沖四丁目1 2番2号
TEL：0848-62-1800

も く じ

		ページ
1	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	申込み方法・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3	申込みから入居までの流れ・・・・・・・・	2
	市営住宅申込整理票の記入例・・・・・・・・	3
4	住宅分類および入居要件・・・・・・・・	5
5	収入額の基準・・・・・・・・・・・・・・・・	9
6	家賃の算定方法・・・・・・・・・・・・・・・・	15
7	選考方法・・・・・・・・・・・・・・・・	16
8	注意事項・・・・・・・・・・・・・・・・	17

1 はじめに

市営住宅の募集は、①新築住宅への新規入居者を募集する場合、②転居等の理由で空家になった場合、などがあります。

市営住宅への申込みをされる場合、収入基準、同居親族、住宅の困窮等の資格要件、注意事項がありますので、この「申込みのしおり」をよく読んで申込みをしてください。

募集する住宅・家賃については、募集期間に配布および三原市営住宅管理グループのホームページに掲載される別添「三原市営住宅募集一覧表」をご覧ください。

なお、募集する住宅は、都合により変更する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

募集する住宅については、事前に部屋をご覧くださいことはできません。

また空家募集をする住宅は、生活上支障のないように補修してありますが、壁・天井・台所・板の間等に多少の痛みや汚れが残っている場合がありますので、その点をご了解の上、申込みください。

2 申込み方法

「三原市営住宅申込整理票」を受付期間に次のことに注意して持参してください。申込整理票の記入例を3・4ページに掲載していますので、参考にしてください。電子申請される方は、受付期間に三原市営住宅管理グループのホームページに掲載される専用の申込フォームより申込みしてください。

①申込みは、1世帯につき1戸のみ申込みことができます。

＊2戸以上申込まれると、全ての申込みが無効となります。

＊家族を不自然に分離・統合しての申込みも無効となります。

例 ・夫婦のどちらか一方が子どもと申込み場合(DV被害者の人は除く)や、現に親がありながら兄弟姉妹、祖父母と孫、もしくは単身だけで申込みなど、社会通念上不自然な世帯分離、統合しての申込みをすることはできません。

・前回申込みをして自己の都合で辞退された方は、今回申込みをすることができません。

②市営住宅申込整理票の「住所」「氏名」欄は、確実に郵便物が届くように記入してください。届かない場合は、申込みを無効とさせていただく場合があります。また、「電話番号」欄も確実に連絡のとれる電話番号を記入してください。

◎ 資料配布・受付・公開抽選会の日時等については、募集期間に配布および三原市営住宅管理グループのホームページに掲載される別添「三原市営住宅募集一覧表」でご確認ください。

3 申込みから入居までの流れ

申込み受付
(入居(使用)資格
仮審査)

「市営住宅申込整理票」に必要事項を記入し、受付期間内に三原市営住宅管理グループへ持参してください。電子申請される方は三原市営住宅管理グループのホームページに掲載される専用の申込みフォームより申込みしてください。

※市営住宅申込整理票または電子申請の内容によって入居資格の仮審査(関係機関への照会など)を行い、入居(使用)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。

※電話による申込状況のお問合せはできません。

公開抽選会

募集住宅に対して申込者多数の場合、公開抽選を行い、入居候補者及び補欠順位を決定します。(随時募集を除く。)

※定期募集の場合、出欠は抽選結果に影響しませんが常時募集・定期再募集の場合、欠席すると落選となります(代理可)。

結果通知

入居候補者や補欠順位・落選については、文書でお知らせします。

※電話によるお問い合わせはできません。

入居(使用)資格本審査

指定する期間に必要な書類を提出していただき、入居(使用)資格の本審査を行います。

・添付書類として住民票、住民税課税台帳記載事項証明書、市町村税等の完納証明書(滞納がないことの証明書)、三原市内に居住に用いる住宅を所持していないことの証明などが必要になります。

※次の場合は失格となります。

- ・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
- ・官公署等の関係機関へ照会した結果、申込整理票等と内容が相違した場合
- ・広島警察本部へ照会した結果、暴力団又は暴力団員と判明した場合

入居に必要な書類を交付します。

※連帯保証人が1名必要です。

- ・連帯保証人は原則、三原市在住の親族。詳細は17ページをご参照ください。
- ・添付書類として連帯保証人の印鑑登録証明書、連帯保証人の資格申告書などが必要になります。
- ・保証人代行会社等は連帯保証人として認められません。

※敷金(入居時家賃の3ヶ月分)を納付していただきます。

入居(使用)決定通知

入居(使用)開始

入居(使用)可能日は
申込月の2ヶ月後の予定です

鍵を交付した日から入居できます(事前に部屋をご覧いただくことはできません)。※社宅使用の場合、入居承認後に入居できます
なお、鍵を交付した日から家賃(日割り計算します)を納付していただきます。

二ヶ月程度かかります

三原市営住宅申込整理票

申込住宅	募集番号	住宅名	部屋番号	* 単身可 ・ 障害者向け ・ 多子向け ・ 子どもがいる世帯向け
	1	〇〇 住宅	〇-〇〇〇	

申込者	ふりがな	みはら たろう			生年月日	S〇〇年 1月1日 (57歳)	
	氏名	三原 太郎					
	住所	〒確実に郵便物が届く住所を記入してください。 (アパートなどの名称・部屋番号を省略しないでください。) (県外の方のみ都道府県名から記入してください。)					
	勤務先	電話番号(自宅・携帯・勤務先) 平日の日中、確実につながる電話番号を記入してください。					
	単身での申込みの場合 (申込みのしおり6ページを参照のうえ、該当するものに〇印)	1. 60歳以上 2. 身体障害者(1級, 2級, 3級, 4級) 3. 精神障害者(1級, 2級, 3級) 4. 知的障害者(最重度A, 重度A, 中度B) 5. 戦傷病者 6. 原爆被爆者 7. 生活保護受給者又は中国残留邦人等に対する支援を受けている者 8. 引揚者 9. ハンセン病療養所入所者 10. DV被害者					
優先入居を申込みの方 及びその世帯の場合 (申込みのしおり16ページを参照のうえ、該当するものに〇印)	1. 60歳以上の単身者 2. 60歳以上の者と同居者が配偶者 3. 60歳以上の者と同居者が60歳以上の者 4. 60歳以上の者と18歳未満の児童で構成される世帯 5. 身体障害者(1級, 2級, 3級, 4級) 6. 精神障害者(1級, 2級, 3級) 7. 知的障害者(最重度A, 重度A, 中度B) 8. 母子・父子 9. 引揚者 10. 原爆被爆者 11. ハンセン病療養所入所者 12. DV被害者 13. 小学校就学前の子と同居している世帯 14. 18歳未満の子が3人以上同居している世帯						
同居しようとする親族	ふりがな	続柄	生年月日	職業	勤務先・学校名及び連絡先 (現在別居の場合 その住所も記載)		
	みはら はなこ	妻	S〇〇年 2月2日	無職			
	三原 花子		(55歳)				
	みはら じろう	子	S〇〇年 3月3日	会社員	三菱商事(株) 111-2222-3333 (△△市△△町 1-2-3)		
	三原 次郎		(35歳)				
	・同居しようとする親族すべてを記入してください。			年 月 日 (歳)			
	・現在同居していない場合は、勤務先欄に現住所を記入してください。			年 月 日 (歳)			
			年 月 日 (歳)				
			年 月 日 (歳)				

二重線の枠内すべてに記入してください。(裏面もあります。) 記入されていない場合、申込みを受け付けることができません。*欄は記入しないでください。

◆自己都合により辞退をされた方は、次回の申込ができません。

◆単身で申込の方は、この用紙とは別に入居資格の認定のための申込書を提出してください。

◆消えるボールペン(フリクション等)や鉛筆等消せる筆記具では記入しないでください。無効となります。

住居の状況	<input type="checkbox"/> 申込者及び同居しようとする親族名義の家（名義人： ） <input type="checkbox"/> 家族名義の家（名義人： ，続柄： ） <input type="checkbox"/> 公営住宅：県営住宅，市町村営住宅等（名称： ） <input type="checkbox"/> 公的住宅：UR住宅，雇用促進住宅等（名称： ） <input checked="" type="checkbox"/> 民間借家住宅など（名称：〇〇住宅 ） <input type="checkbox"/> 間借り，社宅，官舎，独身寮など（名称： ） <input type="checkbox"/> 病院，福祉施設など（名称： ） <input checked="" type="checkbox"/> 過去に公営住宅に住んだことがある（名称：〇〇住宅 時期：平成10年頃） <input type="checkbox"/> その他（ ）
-------	--

申込みの理由	<p>現在の住宅は，</p> <input type="checkbox"/> 狭い（間取り 1LDK，面積 100 m ² ，使用人員 4人） <input checked="" type="checkbox"/> 家賃等が高額である（ 50,000円） <input type="checkbox"/> 家族と同居している（同居している家族の続柄： ） <input type="checkbox"/> 他の世帯と同居している <input type="checkbox"/> 自己の責めによらない立退き要求を受けている （要求者氏名：具体的に記入してください ） （内容：具体的に記入してください ） <input type="checkbox"/> 防災上問題がある（ ） <input type="checkbox"/> 衛生上有害である（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 通勤が不便である（勤務地… 〇〇市 ，片道 60分） <input type="checkbox"/> その他（ ）
	<p>（上記の理由を詳細に記入してください。） 申込む理由を具体的に記入してください。</p>

<p>申込者確認欄</p> <p>下記の事項について，相違ありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申込者が成人である ・住宅に困っている ・同居しようとする親族がいる（または，単身の申込み基準に該当している） ・世帯収入が基準内である ・市町村税及び使用料（住宅使用料，上下水道使用料等）を滞納していない ・入居・同居しようとする親族が過去において地方公共団体が賃貸する住宅に入居していた場合（又は現に入居している場合）の家賃，駐車場使用料，修繕費用，共益費等の滞納をしていなくかつ明け渡しの事由（18ページ）に該当したことがない ・申込者及び同居しようとする親族が暴力団員ではない ・優先入居の資格に誤りがない 	
<p>上記の事項について，審査のため官公署等の関係機関へ照会することに同意し，この申込整理票の記載内容が事実と相違するとき，失格になっても異議はありません。</p> <p>令和〇〇年 〇月 〇日 （※高校生以上の全ての方の署名をお願いします。） 氏名 三原 太郎 印 （※本人が手書きした場合は，押印不要です。）</p> <p>氏名 三原 花子 印 氏名 三原 次郎 印</p>	

※ 申込者又は同居しようとする親族が，市営住宅申込整理票を提出することが出来ない場合，代理提出者の連絡先を記入してください。

名 前	続 柄	住 所	電話番号
円一 一子	母	三原市円一町1丁目1番1号	090-6666-6666

4 住宅分類および入居要件

(1)住宅分類が「公営」

①一般用住宅の資格

市営住宅に申込みされる方は、次のア～カの全ての条件を満たしていることが必要です。

ア 申込者が成人であること

イ 現に同居又は同居しようとする親族がいること(久井, 大和, 本佐木以外)
→夫婦(婚約者又は内縁関係にある方を含みます), パートナシップ宣誓制度利用者又は親子を主体とした家族であること。

*家族を不自然に分離・夫婦の分離等による申込みは認められません。

詳細は1ページをご参照ください。

ウ 世帯の収入額(月収額)が158,000円以下であること

*月収額は、9ページからの月収額の計算方法により算出した収入額で、一般的に言われる「月々いくら」とか「手取り」等とは異なります。

*次に掲げる世帯(「裁量階層世帯」という)については、特に居住の安定を図る必要があると考えられるため、収入額(月収額)は214,000円以下となります。

裁量階層世帯	
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
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Ⓐ, 重度A, 中度Ⓑ)がいる世帯
60歳以上の方と 児童世帯	入居者が60歳以上で、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の世帯(単身で60歳以上の方も該当します)
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
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
引揚者世帯	入居者又は同居者に、海外から引き揚げた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
子育て世帯	小学校就学前の子どもがいる世帯

エ. 現在、住宅に困っていること

例えば ・住宅ではない建物(倉庫等)に住んでいる。

- ・部屋が狭い。
- ・他の世帯と炊事場やトイレ等を共同で使用している。
- ・家賃が高すぎる。
- ・家主または国、地方公共団体等から、自己の責めによらない立退き要求を受けている。
- ・通勤に時間がかかりすぎる。等

※ なお、公営住宅、特定公共賃貸住宅の名義人や、現に居住できる持ち家(共有名義も含む)がある方は、申込みできません。

- オ 入居，同居しようとする親族が申し込み時までの市町村税，使用料（住宅使用料，駐車場使用料，上下水道使用料，保育料，介護保険料，後期高齢者医療保険料等）の滞納がないこと
- カ 入居，同居しようとする親族が過去において地方公共団体が賃貸する住宅に入居していた場合（又は現に入居している場合）の家賃や駐車場使用料，修繕費用，共益費等の滞納をしていなくかつ明渡し事由（18 ページ）に該当したことがないこと
- キ 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。）ではないこと

②単身者用住宅の規格

単身で申込み可能な部屋は，2DK，1LDK 又は55㎡未満の規格となります。

単身で申込みができる方は，5ページの(1)一般世帯の資格のイ以外の全ての条件を満たし，戸籍上配偶者がいない方（婚約者や，内縁の夫，または妻を含む）で，下表のいずれかの事項に該当することが必要です。

要 件	
60 歳以上の方	
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
精神障害者 知的障害者	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1～3級の精神障害者の方又は同程度と認められる知的障害者（最重度(A)，重度A，中度(B)）
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
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
生活保護受給者 中国残留邦人等に対する支援を受けている者	現在生活保護を受けている方，中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律第14条第1項の給付を受けている方
引揚者世帯	海外から引き揚げて5年を経過していない方
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
DV 被害者	配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律第1条第2項に規定する被害者で次のいずれかに該当する方 <ul style="list-style-type: none"> • 配偶者暴力相談支援センター又は婦人保護施設において保護を受けた後，5年以内の被害者 • 配偶者に対し裁判所から接近禁止命令又は退居命令が出された後5年以内の被害者

* 不自然な世帯分離を行い，単身として申込むことはできません。

* 単身での申込の方は，入居者資格認定のための申立書を提出してください。

* 日常生活において常時介護，支援が必要な方は，必要な介護体制が整わず，日常生活に支障があると認められる場合には，申込をお断りします。

* 本佐木住宅，久井・大和地区の公営住宅は上記の要件及び部屋の規格に関わらず単身での入居が可能です。

(2)住宅分類が「改良」

世帯の収入額（月収額）が114,000円（裁量階層世帯は139,000円）以下であることが条件となります。

世帯の収入額（月収額）以外の条件は，「公営」と同様です。

(3)住宅分類が「特公賃」

世帯の収入額（月収額）が 158,001 円（所得の最も高い人が 40 歳未満の場合は 139,001 円）以上 487,000 円（小西北住宅は 445,000 円）以下であることが条件となります。令和 4 年度 4 月から里親制度利用者も入居可能となりました。それ以外の条件は、「公営」と同様です。

久井・大和地区の特公賃住宅では、上記条件のうち、同居者等の条件を除いた全ての条件を満たしていれば単身でも入居が可能です。

(4)住宅分類が「市単独」

他の住宅と条件が異なります。随時の申込みが可能です。空き住宅の一覧は、ホームページまたは募集配布資料をご覧ください。市単独住宅では、単身での入居や事業者の社宅としての使用が可能です。

【個人入居者の資格】

- ア 申込者が成人であること
- イ 同居する者があるときは、その者が親族、婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者又は里親に委託されている児童（「児童福祉法第 27 条第 1 項第 3 号の規定により同法第 6 条の 4」に規定する里親に委託されている児童をいう）であること
- ウ 三原市内に住所を有する方又は三原市内に住所を移そうとする方で市単独住宅の住戸に住所を異動することが確約できること
- エ 市町村税及び使用料の滞納がないこと
- オ 入居者及び同居者等が過去において地方公共団体が賃貸する住宅に入居していた場合（又は現に入居している場合）の家賃、駐車場使用料、修繕費用、共益費等の滞納をしておらず、明け渡しの事由（18 ページ）に該当したことがないこと
- カ 入居者及び同居者等が暴力団員（「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

【事業者の資格】

- ア 従業員等の居住の用に供する住宅として使用すること
- イ 市町村税及び使用料の滞納がないこと
- ウ 従業員等が市単独住宅の住戸に住所を異動することが確約できること
- エ 使用する事業者（役員を含む）が暴力団又は暴力団員（「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 2 号及び第 6 号」に規定する暴力団又は暴力団員をいう）ではないこと
- オ 使用する事業者が過去において市単独住宅を使用し、又は市単独住宅に入居していた者であって、一定の要件に該当したことによる明け渡しの請求を受けていないこと

【申込み/決定等の手続】

- ア 随時の申込みが可能
- イ 社宅使用を希望する事業者が使用申込み等の手続を行う
- ウ 従業員等を入居させようとする際は、事業者が入居承認申請を行い市長の承認を得なければならない

【入居する従業員等の入居資格】

- ア 従業員及びその同居親族等（以下「従業員等」という。）の居住の用に供する住宅として使用すること
- イ 市町村税及び使用料の滞納がないこと

- ウ 従業員等が市単独住宅の住戸に住所を異動することが確約できること
- エ 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）ではないこと
- オ 従業員等が過去において地方公共団体が賃貸する住宅に入居していた場合（又は現に入居している場合）の家賃や駐車場使用料、修繕費用、共益費等の滞納をしていなくかつ明け渡し事由（18 ページ）に該当したことがないこと

(5) 特定の人・世帯を対象とした住宅

*各住宅分類に掲げた条件に該当することが必要です。

① シルバーハウジング

次のア～ウを全て満たす入居者又は同居者がいる世帯（单身可）

ア 高齢者（60 歳以上）であること

※夫婦世帯の場合、いずれか一方が 60 歳以上であれば可

イ 生活援助員の支援を必要とする方

（申込み時に聞取調査を行い、判定委員会で入居資格の審査をします）

ウ 三原市内に住所を有する方

【注意】

シルバーハウジングへの申込み時には、面接による聞取調査も合わせて行いますので、日程調整のため事前にご連絡ください。

この聞取調査の結果をもって判定委員会において入居資格の有無を審査しますので、必ず入居を希望する本人が来庁してください。

判定委員会で「入居資格なし」と判定された場合は、シルバーハウジングへの申込みは無効となります。この場合、申込み住宅を変更することはできません。

② 障害者世帯向住宅

歩行に支障がある方（4 級以上の身体障害者手帳所持者）またはその世帯。

③ 障害者世帯向け住宅（車椅子対応）

次のア～イのいずれかに該当する入居者又は同居者がいる世帯。

ア 戦傷病者手帳の交付を受け、障害の程度が第 1 款症以上の方

イ 身体障害者手帳の交付を受け、障害の程度が 4 級以上の方

【注意】

住宅設備が車椅子対応となっているため、常時車椅子利用者または常時車椅子利用者がいる世帯に限定させていただきます。

④ 子どもがいる世帯向け住宅

現に扶養している 18 歳未満の子どもと同居し、世帯員数が 3 人以上である世帯

5 収入額の基準

(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やその他の特別控除の額を差し引いたものを12(ヶ月)で割り、月収額を算出します。

《算式》

$$\boxed{\text{年間総所得額}} - \boxed{\text{個別の控除}} - \boxed{\text{一般控除やその他の特別控除}} \div \boxed{12(\text{ヶ月})} = \boxed{\text{月収額}}$$

月収額を下の表にあてはめ、収入額が基準内か確かめてください。

【公営】

月収額	申込み資格
214,001 円以上	申込み資格なし
214,000 円以下	裁量階層世帯の申込み資格あり
158,000 円以下	一般世帯の申込み資格あり
139,000 円以下	裁量階層世帯の改良住宅に申込み資格あり
114,000 円以下	一般世帯の改良住宅に申込み資格あり

*裁量階層世帯については、5ページを参照してください。

【特公賃】

月収額	申込み資格
487,001 円以上 (小西北は 445,001 円以上)	申込み資格なし
158,001 円以上	申込み資格あり
139,001 円以上	所得の最も高い人が 40 歳未満の場合、申込み資格あり
139,000 円以下	申込み資格なし

(2) 収入の種類

対象となる収入	対象とならない収入
<ul style="list-style-type: none"> ○国民年金, 厚生年金, 恩給等 ○給与, 賞与, 残業手当, その他手当 ※アルバイトやパート等も含む ○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, 利子や配当など継続的な収入で, 課税対象となるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○生活保護の扶助料 ○各種の原爆被爆者手当 ○雇用保険金 ○労働災害保険金 ○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 ○母子年金, 母子福祉年金 ○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の非課税所得や, 退職金・譲渡所得などの一時的な所得

※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0円とします。

(本審査の際には、退職証明書等が必要です。)

○ 表2では、次の2つの事項に該当する場合に限り、申し込みできるかどうか
判定できます。

①事業者所得者又は前ページの所得を合算した場合

②特別控除がない(表3参照)

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

月収額	申込みができる年間収入金額(円)					
	申込家族数(申込者を含む。)					
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
158,000 以下	1,896,000 以下	2,276,000 以下	2,656,000 以下	3,036,000 以下	3,416,000 以下	3,796,000 以下

(5) 各種控除額

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	基礎控除 振替分の控除	給与所得又は公的年金に係る雑所得を有する方	一人につき その人の所得 から10万円 (所得が10 万円以下の人 は、その所得 金額)
	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	ひとり親控除	現に婚姻をしていない方又は配偶者の生死が不明の方で生計を一にする子(総所得金額等が48万円以下)を有する合計所得金額が500万円以下の方	1人につき その人の所得 から35万円 (※1)
	寡婦控除	夫と離婚したのち婚姻をしていない子以外の扶養親族を有する合計所得金額が500万円以下の方	1人につき その人の所得 から27万円 (※2)
		夫と死別した後婚姻をしていない方又は夫の生死が不明な合計所得金額が500万円以下の方	
※ひとり親控除、寡婦控除のいずれについても事実婚している場合は対象外 ※寡婦控除は、ひとり親控除に該当しない方のみ対象となります。			
その他の特別控除	障害者控除	申込者又は一般控除対象者の中で、身体障害者手帳3～6級、戦傷病者手帳第4項以下、療育手帳㊦・B、精神障害者福祉手帳2・3級などを所持している方	1人につき 27万円
	特別障害者控除	申込者又は一般控除対象者の中で、身体障害者手帳1・2級、戦傷病者手帳特別項症～第3項症、療育手帳㊦・A、精神障害者福祉手帳1級などを所持している方	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	所得税法上の扶養親族で、年齢70歳以上の方	1人につき 10万円
	上乗せ控除	所得税法上の扶養親族で、年齢16歳以上23歳未満の方(配偶者を除く)	1人につき 25万円

※1 基礎控除振替分の控除後の所得が35万円以下の方は、その所得金額

※2 基礎控除振替分の控除後の所得が27万円以下の方は、その所得金額

(6) 収入計算の流れ

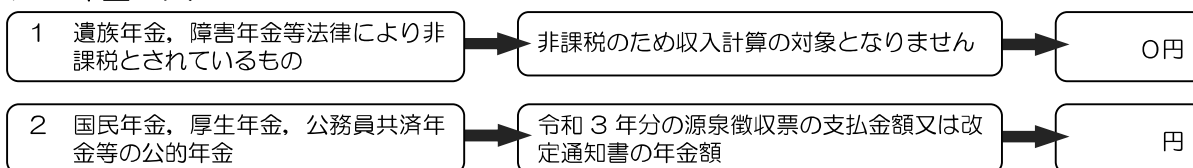
収入の計算は次の順序に従って計算していきますと、⑥で世帯の月収額が算出されます。

計算にあたっては、まず、収入が1～7のどれにあてはまるかを確認のうえ→にそって具体的に数字をあてはめながら計算してみてください。

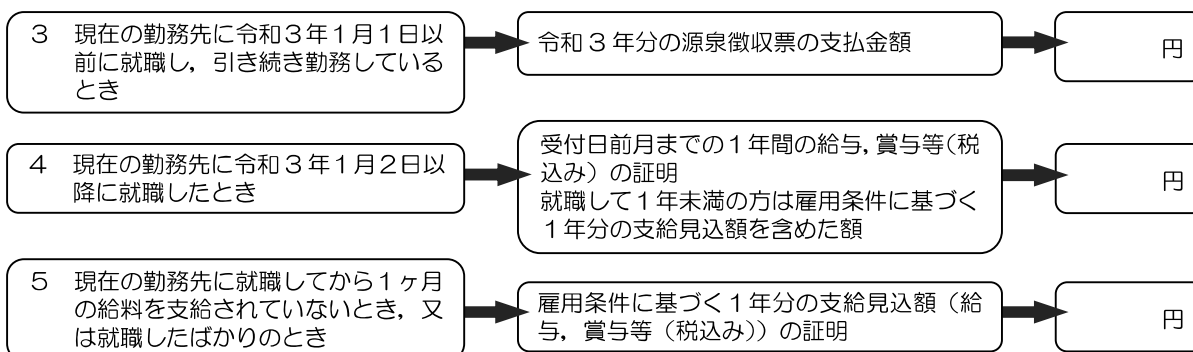
【手順】

- ①収入が1～7のどれにあてはまるかを確認します
- ②必要な収入証明をそろえます
- ③年収又は推定年収を出します

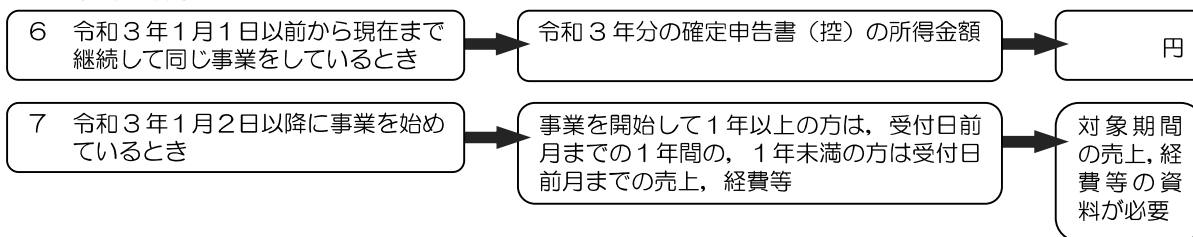
ア 年金の人



イ 給与の人



ウ 事業所得の人



【手順】

④ 3～5は端数整理します

⑤ 2～5は年収から次の式により所得額を計算します

年金所得者の場合

年齢	年間総収入額	所得の計算式
65歳以上の方	1,100,000円以下	0円とします
	1,100,001円以上 3,300,000円未満	年金の総額 円 - 1,100,000円
	3,300,000円以上 4,100,000円未満	年金の総額 円 × 0.75 - 275,000円
	4,100,000円以上 7,700,000円未満	年金の総額 円 × 0.85 - 685,000円
65歳未満の方	600,000円以下	0円とします
	600,001円以上 1,300,000円未満	年金の総額 円 - 600,000円
	1,300,000円以上 4,100,000円未満	年金の総額 円 × 0.75 - 275,000円
	4,100,000円以上 7,700,000円未満	年金の総額 円 × 0.85 - 685,000円

年間総収入額を端数整理してください。

ア 1,628,000円未満は端数整理しません。

円

イ 1,628,000円以上 6,600,000円未満

左で出した年収 ÷ 4,000 = 円

↑ 小数点以下切捨

円 × 4,000 = 円

(例)

2,979,369 ÷ 4,000 = 744.8422

744 × 4,000 = 2,976,000円

ウ 6,600,000円以上は端数整理しません。

円

給与所得者の場合

年間総収入額	所得の計算式
551,000円未満	0円とします
551,000円以上 1,619,000円未満	総収入金額 円 - 550,000円
1,619,000円以上 1,620,000円未満	1,069,000円とします
1,620,000円以上 1,622,000円未満	1,070,000円とします
1,622,000円以上 1,624,000円未満	1,072,000円とします
1,624,000円以上 1,628,000円未満	1,074,000円とします
1,628,000円以上 1,800,000円未満	総収入金額 円 × 0.6 + 100,000
1,800,000円以上 3,600,000円未満	総収入金額 円 × 0.7 - 80,000円
3,600,000円以上 6,600,000円未満	総収入金額 円 × 0.8 - 440,000円
6,600,000円以上 8,500,000円未満	総収入金額 円 × 0.9 - 1,100,000円

【手順】

⑥ 所得金額から控除額を引いて12(ヶ月)で割り、世帯の月収額を算出します。
この額により申込みできるかどうか決まります。

年間総所得金額	基礎控除 振替分 10万	個別の特別 控除
給与所得者は ⑤により算出 した額	-	寡婦 27万 ひとり親 35万
収入のある人が2人以上いる場合には、上記計算式で各々計算し (マイナスのときは0とする)、出た金額を合算した金額		

一般控除	その他の 特別控除
38万円 × 同居者数 又は 扶養親族数	障害者 特別障害者 上乗せ控除 老人扶養親族 老人控除対象配偶者 } × 対象者数

÷ 12 =

世帯の月収額
円
(公営の場合) 15.8万円を超える → 申込不可 15.8万円以下 → 申込可

※ただし、裁量階層の世帯は月収 15.8万円を超えても、214,000円までは申込みすることができます。

6 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家賃制度です。

なお、希望する住宅の家賃については、募集期間に配布される別添「三原市営住宅募集一覧表」で確認してください。

《算式》

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

- 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
 - ⑤ 利便性係数
- } 住宅の立地等によって家賃は変動します。
- ③ 規模係数 → 住宅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。
 - 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するもので、算出項目は建物等の複成価格、利回り、償却額、管理事務費等とされています。(近傍の民間賃貸マンションの家賃ではありません)

- ★ 入居後も、毎年家賃が変わります。
- ア 毎年、入居者全員に「収入申告書」の提出を求め、家賃を算定します。
 - イ 「収入申告書」の提出がない、又はあっても添付書類が不備の場合は、最高金額の「近傍同種の住宅家賃」となります。
 - ウ 「生活保護」を受けていても、「年金生活」でも、「収入申告書」は必ず提出しなければなりません。

7 選考方法（市単独住宅を除く）

募集住宅に対して申込者が多数の場合は、公開抽選を行い、入居候補者及び補欠順位を決定します。

募集住宅に対して申込者が無かった場合は、補充の募集を予定しています。

次の申込者及びその世帯については、特に居住の安定を図る必要があると考えられるため、優先入居の取扱いとし2倍となるように抽選します。

優先入居対象	
60歳以上の方の世帯	入居者が60歳以上の者とその同居者が、配偶者、60歳以上の者、18歳未満の児童で構成される世帯（単身で60歳以上の方も該当します）
身体障害者世帯	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級の方及びその世帯
精神障害者世帯 知的障害者世帯	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1～3級の精神障害者の方又は同程度と認められる知的障害者（最重度Ⓐ、重度A、中度Ⓑ）及びその世帯
母子・父子世帯	配偶者（内縁の夫・内縁の妻及び婚約者を含む）のない方で、現に20歳未満の子どもを扶養（同居）している方
引揚者世帯	海外から引き揚げて5年を経過していない方及びその世帯
原子爆弾被爆者世帯	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及びその世帯
ハンセン病療養所入所者等世帯	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条に規定する方及びその世帯
DV 被害者	配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律第1条第2項に規定する被害者で次のいずれかに該当する方及びその世帯 <ul style="list-style-type: none"> 配偶者暴力相談支援センター又は婦人保護施設において保護を受けた後、5年以内の被害者 配偶者に対し裁判所から接近禁止命令又は退居命令が出された後5年以内の被害者
子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> 小学校就学前の子と同居している世帯 18歳未満の子が3人以上同居している世帯

* 資格確認のための書類は入居資格本審査の時に提出していただきます。

* 優先入居対象住宅は、住宅ごとの公募戸数が2戸以上の場合とし、建築課が指定します。

例 公募戸数2戸 優先入居1戸

公募戸数3戸 優先入居1戸

8 注意事項

1 申込みについて

- ① 入居（使用）申込手続きは、申込者（事業者）、同居予定者又は代理人（親族である連帯保証人）が行ってください。
- ② 申込みは、1世帯につき1戸のみです。2戸以上申し込まれると無効になります。
- ③ 市営住宅申込整理票などに不正な記載があった場合は、無効になります。
- ④ 原則、夫婦又は親子を主体とした家族でないと申込みません。
世帯を不自然に分離・夫婦の分離等、もしくは不自然に統合して申込みすることはできません。詳細は1ページをご参照ください。
単身者の申込資格は別にあります。詳細は6ページをご参照ください。
- ⑤ 受付後の市営住宅申込整理票の内容変更は一切できません。
市営住宅申込整理票の同居親族欄に記載されている方全員が入居してください（出生・死亡を除く）。入居時に一人になったとき又は申込者本人が入居しなくなったときは入居できません。また、入居後も無許可での同居はできません。
- ⑥ 婚約者と申込み場合は、次のことに注意してください。
ア 申込後、婚約者が変わった場合は入居できません。
イ 入居申込日から3ヶ月以内に婚約者が入居できない場合は入居できません。
ウ 婚姻後1ヶ月以内に婚姻を証明するもの（戸籍謄本、婚姻届受理証明等）を提出していただきます。
- ⑦ パートナーシップ宣誓制度利用者が申込み場合は、三原市が交付するパートナーシップ宣誓書受領証又はパートナーシップ宣誓書受領カードの写しを提出していただきます。（三原市との協定市町で既に宣誓している場合は、協定市町で発行されている受領書等の写しを提出してください。）
- ⑧ 入居・同居しようとする親族が過去において地方公共団体が賃貸する住宅に入居していた場合（又は現に入居している場合）の家賃や駐車場使用料、修繕費用、共益費等の滞納がある場合、また、明け渡し事由（18ページ）に該当する方は申込できません。
- ⑨ 入居（使用）申込手続きの際に、敷金（入居時家賃の3ヶ月分）を納付していただきます。
また、連帯保証人原則1名が必要となります。
【連帯保証人の資格】
 - ・原則、三原市内に住所がある親族（特別な事情がある場合は相談してください）
 - ・独立の生計を営む方
それぞれが別生計（別世帯、同居をしていないこと）でなければいけません
 - ・三原市営住宅入居者または、過去に入居していた方で家賃、駐車場使用料の滞納がない方（特公賃、単独住宅を除く）
 - ・暴力団員ではない方
 - ・未成年者、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は精神の機能の障害により連帯保証を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者でないこと
 - ・保証人代行会社等は連帯保証人として認められません。
 - ・連帯保証人が死亡または条件に該当しなくなったときは届出が必要です。
- ⑩ 自己都合により辞退をされた方は、次回の申込ができません。

2 住宅について

- ① 住宅の家賃は、住宅の広さ・立地・古さ等によって異なり、毎年入居世帯の収入額によって変わります。
入居後は、毎年、世帯員全員の「収入申告書」の提出が必要です。その額に応じて、家賃額が決定されます。また、家賃制度の改正によって家賃が変更することがあります。
- ② 募集する住宅は、生活上支障のないように補修してありますが、壁・天井・台所・板の間等に多少の汚れが残っている場合がありますので、その点をご了解の上申込ください。入居中に発生した破損・故障の修繕については、修繕の内容により、入居者が負担するものと、市が負担するものがあります。原則として、入居者が占有して日常的に使用しているものは全て入居者の負担で修繕していただきます。住宅の使用にあたり、故意・過失や通常の手入れを怠ったことにより生じた傷や磨耗、汚損損害が発生した場合は、損害を賠償していただくこととなります。また、退去の際には、入居時の状態に戻すために必要な修繕費の一部（畳表替費用とふすま替え費用等）を負担していただきます。
- ③ 一部の中層住宅（4～5階建）を除き、エレベーターはありません。
- ④ 駐車場は、駐車区画に限りがありますので、駐車できない場合があります。駐車場を使用する際には駐車場許可申請（所有者・使用者・車両の登録を変更する場合も）が必要です。許可を受けた駐車区画以外への駐車や、登録をしていない車両の駐車は禁止です。また、市営住宅家賃とは別に駐車場使用料（無料の住宅があります）や共益費が必要です。
- ⑤ 犬や猫などペットを飼うことはできません。
- ⑥ 事前に部屋をご覧いただくことはできません。

※ 次のような場合は、住宅を明け渡していただくこととなります。

- 不正な行為によって入居したと判明したとき
- 家賃を3ヶ月以上滞納したとき
- 住宅又は共同施設を故意に破損したとき
- 正当な理由によらず、15日以上住宅を使用しないとき
- 市の承認を受けていない者を無断で同居させたり、入居者の転出、名義変更等の手続きを行わないとき
- 承継手続きをしない、また承継資格のない入居者のみの世帯になったとき
- 転貸や権利譲渡したとき
- 許可を得ず住宅以外の用途に使用したとき
- 許可を得ずに増築や改装・改築したとき
- 暴力団員であることが判明したとき
- 新たに住宅を取得したときや、住宅に生活の本拠を有していないとき
- 高額所得者として認定されたとき
- 犬や猫などペットを飼っているとき
- 共益費を滞納したとき
- 許可を受けた区画以外への駐車や、違法駐車により近隣住民へ迷惑をかけたとき
- 自治会や町内会のルールを守らず、騒音、ゴミの放置、恫喝や粗暴な言動により、周辺環境を乱し近隣住民へ迷惑をかけたとき
- 市の条例又は、これに基づく市長の指示や命令に違反したとき

