**朝日町地域優良賃貸住宅「蔵ハイツ大町」入居者募集要項**

**◎物件内容**

(1) 物 件 名：「蔵ハイツ大町」

(2) 所 在 地：西村山郡朝日町大字宮宿１０７８番地３

(3) 構 造：木造２階建

(4) 募集戸数：1戸　A棟2号

(5) 間 取 り：3DKメゾネットタイプ（85.27㎡）

(6) 家 賃：所得に応じて下記の４段階となります。

所得別家賃表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 入居者の月額所得 | **家賃(月額)** |
| Ⅰ | 214,000円以下 | **38,800円** |
| Ⅱ | 214,001円 ～259,000円 | **41,800円** |
| Ⅲ | 259,001円 ～350,000円 | **44,800円** |
| Ⅳ | 350,001円 ～487,000円 | **48,800円** |

(7) 共 益 費：月額２,７５０円（外灯、外部水道、合併処理浄化槽等の維持管理費用）

(8) 敷 金：家賃の３ヶ月分

(9) 駐 車 場：２台

**◎募集期間**

1. **令和6年4月9日（火）～令和6年4月22日（月）**
2. **令和6年4月23日（火）～**

※①の募集期間内に複数の申し込みがあった場合は審査や抽選等により入居の決定を行います。なお、①の期間内に申し込み者がいない場合は②の募集を行いますが、②の期間内は申し込みがあれば終了しますので、申し込みを希望される方は事前にお問い合わせ下さい。

受付時間：午前９時から午後４時まで（土日祝を除く）

受付場所：山形県住宅供給公社 西村山管理事務所（中郷ハイツ管理室）

**◎申し込み方法**

(1) 入居申込に必要な書類に所要事項を記入し、本人または申込事情を詳しく説明できる人が持参して申し

込んで下さい。(申込書等は管理事務所に準備していますが、町ホームページでもダウンロードできます。)

　※なお、**申込書には日中連絡の取れる電話番号を必ず記入してください。**

(2) 申込は１世帯１住宅に限ります。

**◎入居者の資格**

入居の資格については、下表の１から５まですべての事項に該当することが必要です。

|  |  |
| --- | --- |
| １ | 現に同居し、又は同居しようとする３親等以内の親族(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、婚姻の予定者を含む)があること。  ※結婚予定者の方は、入居後結婚し同居することを条件に申込みできます。 |
| ２ | 政令に定める収入基準（月割所得額）を満たしていること。  月額１５８，０００円以上４８７,０００円以下  ※月割所得額の算出方法は、Ｐ８以降を参照 |
| ３ | 納付すべき税や料金に滞納がないこと。  ※ 現年度だけでなく過年度分も滞納していると申し込みができません。 |
| ４ | 入居申込者または同居親族が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員でないこと。  ※ 調査をさせていただきますので、あらかじめご了承ください。 |
| ５ | 入居決定後、指定期日までに敷金を納入し、連帯保証人２名を立てられる方。  ※敷金は、入居時の家賃３ヶ月分の金額。  ※連帯保証人は、収入が申込者と同等程度であること。 |

**◎申し込み時に必要となる書類**

(1) 特定公共賃貸住宅入居申込書

(2) 住民票謄本

家族全員のもの。婚姻予定者は双方の住民票謄本が必要です。

(3) 所得に関する証明書（所得証明書等）

入居を予定する義務教育を終了し収入がある方全員分の過去１年間における所得額を証する書類が必要です。

●**令和６年1月1日から現在の勤務先に勤めている、給与所得者の方**

　・令和５年度所得（課税）証明書

　・令和５年度の源泉徴収票

　・令和５年度の確定申告書の写し（※給与所得以外の所得がある方）

　※令和６年１月１日以降に就職・転職・退職された方は別途書類の提出が必要です。

**●個人事業者の方**

　・令和５年度所得（課税）証明書

　・令和５年度の確定申告書の写し

**●年金収入のみの方**

・令和５年度所得（課税）証明書

・令和５年度の確定申告書の写し（※年金収入以外の所得がある方）

　※令和５年度の確定申告書の写しがない場合、令和５年度分住民税申告書の写しでも可能です。

(4) 入居予定者全員の完納証明書

　(5) 納税等確認書

(6) その他、必要に応じて別途必要書類の提出を求める場合があります。

**◎追加で必要となる書類**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 区　　　分 | | 内　　　　容 |
| １ | 婚約中の場合 | （婚姻）誓約書　（様式は管理事務所にあります） |
| ２ | 就職・転職等により前年と収入状況が異なる場合 | 【給与所得者】  ・現在の勤務先での給与支払証明書  【事業所得者】  ・月別収支明細書（様式任意） |
| ３ | 前年は収入があったが、現在  無職の場合（退職予定の場合） | 【給与所得者】  ・雇用保険受給資格者証の写し又は元の勤務先で発行された退職証明書等（退職予定の場合は、退職予定証明書）  【事業所得者】  ・廃業を証する書類（様式任意） |
| ４ | その他 | その他必要に応じて提出を求める場合があります |

※入居申込書及び添付された書類の内容が事実と相違していた場合は入居できません。

※入居申込書及び提出書類等の個人情報については、入居に係る業務に必要な範囲でのみ利用します。なお、入居申込書及び提出書類は返却いたしません。

**◎申し込みにあたっての注意事項**

次のような申し込みは、受付しても無効になります。

(1) 入居資格を満たさない場合

(2) 提出書類に不備がある場合

(3) 申込受付時間外に申し込んだ場合

(4) 抽選会に欠席または、遅刻した場合

(5) 同一人物が複数の申込書に記載して申し込んだ場合

(6) 不自然に世帯分離、または世帯合併している場合

(7) 申込書に虚偽の記載があった場合（入居後に発覚した場合は退去になります。）

**◎実態調査**

申込書及び添付書類等の記載内容を確認するため、現住所･勤務先等を訪問し、調査することがあります。

**◎入居者の決定**

書類等の内容を審査の上決定します。申し込み多数で同じ資格条件の場合は、抽選になります。

但し、同居家族が多い方、特に住居の安定を図る必要がある方については、法施行規則第29条の規定に

基づき入居者を選定します。

抽選の有無について入居申込者に電話で連絡します。

※抽選会に出席されない方、抽選会開始時刻に遅れた方は、入居申込みを辞退されたものとみなします。

※入居決定者には「特定公共賃貸住宅入居許可書」を通知します。

**◎入居の辞退**

「特定公共賃貸住宅入居許可書」通知後、入居を辞退される方は「特定公共賃貸住宅入居辞退届出書」を提出して下さい。

**◎入居補欠者**

抽選により入居決定者になれなかった方は、入居順位を定めたうえで入居補欠者を定める場合があります。入居決定者が入居を辞退した場合は、入居補欠者から入居順位に従い入居者を決定することになります。

**◎入居の手続き**

入居許可通知日から**１０日以内**に、下記の手続きを行って下さい。

(1) 提出書類

①特定公共賃貸住宅使用請書 　 2部

②連帯保証人の住民票抄本（世帯主等省略可）　　各1通（計2通）

③連帯保証人の印鑑証明書　　　各1通（計2通）

④連帯保証人の過去１年における所得額を証する書類（令和４年度所得証明書又は源泉徴収票）

各1通（計2通）

⑤連帯保証人確認書　　　各1通（計2通）

※同居人の方は連帯保証人になれません。

※連帯保証人は２名必要となります。原則として親族等で県内に居住し、かつ入居決定者と同程度の収入がある方となります。

※連帯保証とは、「一定の債務が履行されない場合に、その債務を主たる債権者に代わって履行する義務を負う」ということです。連帯保証人の方には、入居者に係る債務（滞納家賃、修繕費用等）の保証をしていただく場合があるほか、入居者への納入指導の協力や、緊急時の連絡先となっていただく場合があります。

(2) 敷金の納入

敷金は家賃の**３ヶ月分**になります。納付書により、役場出納室又は町指定（収納代理）金融機関へ納入して下さい。

**◎入居開始**

入居の手続きが済み次第入居可能日を通知しますので、その**入居可能日より１０日以内**に入居となります。もし、１０日以内に入居できない場合はご相談下さい。

また入居の際には、入居者と町により住宅の現状確認を行います。

**◎注意事項**

|  |  |
| --- | --- |
| 項目 | 内　　　　　　　容 |
| 住所の変更 | 入居してから１４日以内に、役場（総合窓口）にて住所を変更して下さい。  町外から入居される場合は事前に転出証明書をもらってきて下さい。  車の手続きもお願いします。  【朝日町大字宮宿１０７８番地３　蔵ハイツ大町Ｃ棟１号】 |
| 共益費（月額） | 共益費は、２，７５０円となります。 |
| 備品等 | カーテン、エアコン等必要な場合は入居者で準備していただくことになります。 |
| 家賃等の納入方法 | 家賃等は月ぎめとします。口座引落しを希望される人は、申し出てください。  口座引落し以外にも町が２０日前後に発行する「納入通知書」に基づき、月末までに役場出納室又は町指定（収納代理）金融機関へ各自納入することも可能です |
| 家賃の滞納・延滞金 | 家賃の納入が滞ると納めにくくなり、家計が乱れるもとになります。また、滞納すると  (1)督促状を発送します。（手数料１００円）  (2)３ヶ月以上滞納すると、住宅の明渡しを請求する場合があります。  (3)指定された納期限までに納付金額を納付しない場合、納付期限の翌日から納付までの期間の日数に応じ延滞金が加算されます。  以上の措置がとられますので、滞納しないようにして下さい。 |
| 共用部分の清掃 | **ゴミ置場の清掃は入居者の皆さんで協力して輪番制で行っていただきます。** |
| ペット等の動物の飼育 | 愛がん用の小鳥、魚など、明らかに近隣に迷惑のかからない生き物は飼ってもかまいませんが、それ以外の動物、犬、猫、鳩、鶏などは飼育できません。  また、たとえ小鳥であっても鳴き声等で迷惑をかけるおそれのあるものは飼育できません。 |
| 駐車場 | 自動車の保管場所となるべき駐車場は各戸２台です。  （除雪は各自対応となります） |
| 連帯保証人の  変更 | 連帯保証人を変更しようとするときは、「特定公共賃貸住宅入居者連帯保証人変更承認申請書」を提出して下さい。 |
| 家賃等の減免又は猶予 | 入居者が病気を患ったり、災害で著しい損害を受けた場合で、家賃等の減免･徴収猶予を希望する方は、「特定公共賃貸住宅家賃等減免・徴収猶予申請書」を提出して下さい。 |
| 収入の認定 | 次年度の家賃については毎年度入居者が収入を申告し、それによって決定します。  毎年８月頃に収入を申告していただきます。なお、詳しくは後日通知します。 |
| 住宅の修繕 | 町が修繕するものは、主要構造部及び給水、排水、電気、テレビ共聴施設、合併処理浄化槽施設などです。  これ以外の小修理は入居者負担となります。ただし、町が行うものでも、入居者の不注意によって住宅等を損傷した場合は、故意、過失を問わず入居者で修繕していただくか、または、これに要する費用を負担していただきます。  町が修繕をしなければならないもので修繕の必要が生じたときは、「特定公共賃貸住宅修繕依頼書」を提出して下さい |
| 水道栓等の凍結防止 | 冬期間は水抜き等の防止策を行い凍結しないようお願いします。  もし、凍結しますと、入居者の負担で修理していただくことになりますので、ご注意下さい。 |
| 模様替え | 住宅の模様替えは原則として認めておりません。ただし、原状回復又は撤去が容易な模様替え（例えばエアコンの設置等）において、町の承認を得た場合は行うことができますので、「特定公共賃貸住宅模様替申請書」を提出して下さい。 |
| 同居の承認 | 入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとする場合は、「特定公共賃貸住宅同居承認申請書」と同居予定者に係る住民票の写しを提出して下さい。 |
| 継続使用の承認手続き | 入居者が死亡又は退去した場合において、入居者と同居していた方が引き続いてみどりハイツを利用する場合、事実が発生した日から１ケ月以内に「特定公共賃貸住宅継続使用承認申請書」を提出して下さい。 |
| 同居者の異動 | 入居中に出産等の理由により家族構成が変更となった場合には、「同居者異動届」と入居者の死亡または退去の事実を証する書類を提出して下さい。 |
| 長期不在となるとき | 入居者が住宅を引き続き15日以上使用しないときは、「特定公共賃貸住宅不使用届書」を提出して下さい。 |
| 転貸等について | 転貸、セカンドハウスとしての使用はできません。 |
| 退去手続 | 退去日から７日前までに「特定公共賃貸住宅明渡届書」を提出してください。 |
| 退去立会い | 入居者と町職員により確認させていただきます。この確認を基に修繕費を町と入居者で負担区分させていただきます。  清掃がいきとどいていない場合は、再度清掃をしていただくかハウスクリーニングを依頼していただきます。 |
| 家賃の精算 | 退去する月の家賃・共益費につきましては、１ヶ月を３０日として退去日までの日割り計算とします。 |
| 敷金の精算 | 退去時に敷金は無利子で返還致します。ただし、家賃等の滞納がある場合は、その額の内訳を明示したうえで敷金から差し引いて返還することになります。 |
| 明渡の請求 | 入居者が次の各号の一に該当する場合において、入居者に対し入居の決定を取り  消し、賃貸住宅の明渡を請求します。  (1)不正の行為によって入居したとき。  (2)家賃または入居者負担額を３ヶ月以上滞納し連帯保証人が支払をしないとき。  (3)故意又は過失により賃貸住宅を棄損したとき。  (4)正当な事由によらないで１５日以上賃貸住宅を使用しないとき。  (5)入居者の費用負担義務、入居者の保管義務、迷惑行為等の禁止、長期不使用の届、転貸等の制限、用途変更の禁止に違反したとき。  (6)暴力団員であることが判明したとき。（同居者が該当するときを含む）  明渡請求を受けた入居者は入居した日から請求の日までの期間、請求の日の翌日から明渡しを行う日までの期間については、町長が定める額をいただく場合があります。 |

**◎その他**

　○区は大町になります。地区の区費等の負担や行事参加の依頼があります。

　○町営住宅敷地以外の土地には、入らないでください。特にお子さんへの指導をお願いします。

問い合わせ先

山形県住宅供給公社 西村山管理事務所

ＴＥＬ：０２３７－８５－１８３１

ＦＡＸ：０２３７－８５－１８３２

**◎収入基準（月割所得額）について**

入居資格となる収入は、入居しようとする世帯全員の年間総所得金額から扶養控除額などを差し引いた後の額を１２ヶ月で割った額です。

**（入居者・同居者の年間総所得金額－入居者・同居者の控除金額）÷ １２ヶ月）**

**○入居者・同居者の年間総所得金額**

前年中の収入のあった方について、給与所得、事業所得、年金所得、不動産所得、利子所得、配当所得等、課税の対象となる所得を合算した額です。なお、年の途中で就職または転職された方は、１ヶ月分として満額支給された月の収入等をもとに年間所得金額を計算します。

(1)給与所得

給与所得者の年間総収入額（給与収入金額）から給与所得金額を計算する方法

|  |  |
| --- | --- |
| 給料収入 | 給与所得 |
| ～ 650,999 円 | 0 円 |
| 651,000 円～1,618,999 円 | 収入金額（ 　　　　　　　　円）－650,000 円＝ 　　　　　　　円 |
| 1,619,000 円～1,619,999 円 | 969,000 円 |
| 1,620,000 円～1,621,999 円 | 970,000 円 |
| 1,622,000 円～1,623,999 円 | 972,000 円 |
| 1,624,000 円～1,627,999 円 | 974,000 円 |
| 1,628,000 円～1,799,999 円 | 収入金額（ 　　　　 円）÷4＝ 　　　　 Ａ  Ａの金額（1,000 円未満切り捨て）  （ 　　 　,000 円）×2.4＝ 　　　　　　　　　 　円 |
| 1,800,000 円～3,599,999 円 | 収入金額（ 　　 　　円）÷4＝ 　　　　 Ａ  Ａの金額（1,000 円未満切り捨て）  （　　　 ,000 円）×2.8－180,000 円＝ 　　　　 円 |
| 3,600,000 円～6,599,999 円 | 収入金額（ 　　　　 円）÷4＝　 　　　 Ａ  Ａの金額（1,000 円未満切り捨て）  （　　　 ,000 円）×3.2－540,000 円＝ 　　　　 円 |
| 6,600,000 円～9,999,999 円 | 収入金額（ 　　　　 円）×0.9－1,200,000 円＝　　　　　 　円 |

(2)年金所得

公的年金等収入金額（年金収入金額）から年金所得金額を計算する方法

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年　齢 | 公的年金収入 | 公的年金所得 |
| ６５歳  未満 | ～700,000 円 | 0 円 |
| 700,001 円～1,299,999 円  年金収入（ 　　　　　　　円）－700,000 円 | 円 |
| 1,300,000 円～4,099,999 円  年金収入（　　　　　　　 円）×0.75－375,000 円 | 円 |
| 4,100,000 円～7,699,999 円  年金収入（ 　　　　　　　円）×0.85－785,000 円 | 円 |
| 7,700,000 円～  年金収入（ 　　　　　　　円）×0.95－1,555,000 円 | 円 |
| ６５歳  以上 | ～1,200,000 円 | 0 円 |
| 1,200,001 円～3,299,999 円  年金収入（ 　　　　　　　円）－1,200,000 円 | 円 |
| 3,300,000 円～4,099,999 円  年金収入（ 　　　　　　　円）×0.75－375,000 円 | 円 |
| 4,100,000 円～7,699,999 円  年金収入（ 　　　　　　　円）×0.85－785,000 円 | 円 |
| 7,700,000 円～  年金収入（ 　　　　　　　円）×0.95－1,555,000 円 | 円 |

(3)その他の所得

自営業などで所得金額を確定申告する方は、前年の収入金額から必要経費を差し引いた後の事業所得、不動産所得、利子所得、配当所得等の総所得金額が対象となります。前年分所得税の確定申告書控や市町村発行の所得証明書で確認できます。

(4)入居資格となる所得として扱わないもの

　①相続、贈与や退職金などの一時的な所得

　②生活保護の各種扶助、雇用保険及び労災保険の各種給付金

　③法律により非課税とされている各種年金等（遺族年金及び障害年金等）

　④仕送りによる収入

　　※過去に収入があっても、入居申込日現在仕事をしていない方は、雇用保険受給資格者証の写し又は退職証明書等を提出していただき、収入を０円とすることができます。

　　※現在収入があっても、入居申込日以後退職することが確定しており、かつ退職後無職・無収入となる方は、退職予定証明書を提出していただき、収入を０円とすることができます。

(5)入居者・同居者の控除金額

控除対象に該当する方がいる場合は、それぞれの控除額を合計して総所得金額から差し引いてください。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 控除対象 | | 範　　　　囲 | 控除額  （1 人につき） |
| １ | 同居者控除 | 申込者以外の同居者 | 380,000円 |
| ２ | 扶養親族控除 | 同居者以外の所得税法上の扶養親族・同一生計配偶者 |
| ３ | 老人扶養控除 | 所得税法上の扶養親族のうち７０歳以上の者 | 100,000 円 |
| ４ | 老人控除対象  配偶者控除 | 所得税法上の同一生計配偶者のうち７０歳以上の者 |
| ５ | 特定扶養親族控除 | 扶養親族で１６歳以上２３歳未満の者 | 250,000 円 |
| ６ | 特別障害者控除 | 申込本人及び扶養親族のうち   1. 心神喪失の状況にある方 2. 精神衛生鑑定医などから重度の知的障害者と判定された方 3. 身体障害者手帳の交付を受けており１級・２級の方 4. 戦傷病者手帳の交付を受けており、特別項症から第三項症までの方 5. 原子爆弾被爆者のうち厚生労働大臣に認定を受けている方 6. 常に就床を要し、複雑な介護を要する方 7. 年齢65歳以上で障害の程度が①②③と同程度であることの福祉事務所長の認定書を交付されている方 8. 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で１級の方 | 400,000 円 |
| ７ | 障害者控除 | 申込本人及び扶養親族のうち   1. 精神衛生鑑定医などから中度･軽度の精神薄弱者と判定された方 2. 身体障害者手帳の交付を受けており３級～６級の方 3. 戦傷病者手帳の交付を受けており第四項症から第五項症までの方 4. 年齢65歳以上で障害の程度が①②と同程度であることの福祉事務所長の認定書を交付されている方 5. 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けており２級・３級の方 | 270,000 円 |
| ８ | 寡婦控除 | 申込本人又は同居親族のうち   1. 夫と死別してから婚姻していない方又は夫の生死不明な方で500万円以下の所得のある方 2. 夫と死別もしくは離婚してから婚姻していない方又は夫の生死が不明な方で扶養親族のある方 | 270,000 円  （その者の所得金額が270,000円未満である場合は、当該所得金額） |
| ９ | 寡夫控除 | 申込本人又は同居親族のうち、妻と死別もしくは離婚した後、婚姻していない方又は妻の生死が不明な方で、現に生計を一にする子(所得金額が38万円以下で他の方の控除対象配偶者又は扶養親族でない方)を有し、500万円以下の所得のある方 |

※２～９の控除は、所得税法上認定されている方に限ります。（ただし、５の控除は所得税法上認定されな

い方も該当します。）

※所得税法上の、入居者本人の基礎控除（３８万円）、同居老親割増、配偶者特別控除等はありません。