

西栗倉村 村営住宅募集要項

〒707-0503 岡山県英田郡西栗倉村大字影石 3 3 番地 1
西栗倉村役場 総務企画課

〔TEL〕 0868-79-2111

〔FAX〕 0868-79-2125

〔WEB〕 <http://www.vill.nishiawakura.okayama.jp/>

この要項には、村営住宅および単独住宅の入居者を募集する際の入居資格・基準等についてまとめています。

村営住宅は、住宅に困窮されている方に対し、公営住宅法等に基づき建設され管理・運営されている公の住宅です。

単独住宅は、法の規定による国の補助を受けずに、村が単独で建設、買取り又は借り上げて、住宅に困窮する方に賃貸し、又転貸するための住宅です。

民間の賃貸住宅とは異なり、収入制限や世帯状況などの資格要件がありますので、この要項を最後までお読みになったうえで、ご希望の住宅を申し込んでください。村営住宅・単独住宅の所在地、間取り図は、総務企画課にて閲覧できます。

なお、入居可能住宅の募集をする場合は、申込受付開始日に、ホームページ、文字放送、告知放送で発表します。

目 次

● 住宅の種類	3
● 入居資格	3
・ 村営住宅の単身申込み	4
・ 村営住宅の裁量階層における入居資格の緩和	5
● 申込みに必要な書類	6
● 申込み方法	7
● 家賃	8
● その他	9

1 村営住宅の種類

【村営住宅】

村営住宅とは、住宅に困っている比較的所得が低い方のために、低廉な家賃で賃貸することを目的に西栗倉村が整備した住宅です。家賃は、入居者の収入や床面積・築年数など住宅の状況によって異なります。

【単独住宅】

単独住宅とは、基本は村営住宅と同じ基準で取り扱いますが、一部、西栗倉村独自の基準を設けて運営しています。

2 入居資格

1	村内に住所若しくは勤務場所を有する者又は新たに市内に居住することが必要と認められる者。 ※村外に居住され西栗倉村内で勤務している場合、勤務していることを証明する書類を提出してもらいます。 ※村外の方については、新たに村内に住所を必要とする理由が必要です。
2	現に住宅に困窮していることが明らかであること。 ①住宅以外の建物、または場所に住んでいる。 ②保安上危険、または衛生上有害な状態にある住宅に居住している。 ③他の世帯と同居し、著しく生活上の不便を受けている。または住宅がないため、親族と同居することができない。 ④住宅の規模、家族数により衛生上または風教上不適当な居住状態にある。 ⑤正当な理由による立ち退きの請求を受け、適当な立ち退き先がない。 ⑥遠隔地から通勤しなければならない。または、収入に比べ著しく高い家賃を支払っている。 ⑦①から⑥の他、住宅に困窮していることが明らかであること。
3	同居の親族があること。事実上の婚姻関係と同様の事情があること。
4	公営住宅法に定める収入基準（月割所得額）を満たしていること。 【村営住宅・単独住宅】 月額158,000円以下 ※裁量階層（P5参照）に該当する場合は、月額214,000円以下 ※単独住宅はこの要件を含みません。 ＜月割所得額の算出方法＞ (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か月 ※詳細は、P11以降を参照
5	国税・地方税に滞納がないこと。

6	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が、あらかじめご了承ください。
7	被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条に規定する被災者であり、災害により住宅が滅失していること。

★村営住宅の単身者申込み

単身者で申し込みができる方は、戸籍上の配偶者のいない方です。

上記申込みの資格要件に加え、下表いずれかの事項に該当することが必要です。

※単独住宅は、下記の要件を満たしていても、単身入居はできません。

資格要件			提出する書類（写し）
1	60歳以上	60歳以上の方 ※年齢の基準日は、申込日現在	
2	障害者	①身体障害者手帳の交付を受け、その程度が1級から4級である方 ②精神障害者保健福祉手帳の交付を受け、その程度が1級から3級である方 ③療育手帳の交付を受け、その程度がA又はBである方	<ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者手帳 ・精神障害者保健福祉手帳 ・療育手帳
3	戦傷病患者	戦傷病患者手帳の交付を受け、その程度が特別項症から第6項症（同法別表第1号表ノ3の第1款症）までに該当する方	<ul style="list-style-type: none"> ・戦傷病患者手帳
4	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条に規定する厚生労働大臣の認定を受けている方	<ul style="list-style-type: none"> ・原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条に規定する厚生労働大臣の認定書
5	生活保護受給者	現在生活保護を受けている方	<ul style="list-style-type: none"> ・生活保護受給証明書
6	引揚者	海外から引き揚げて5年を経過していない方	<ul style="list-style-type: none"> ・引揚証明書
7	ハンセン病療養所入所者	ハンセン病療養所に入所していた方	<ul style="list-style-type: none"> ・ハンセン病療養所入所証明書
8	DV被害者世帯	DV被害者で次のいずれかに該当する方 ①女性相談所の一時保護又は母子生活支援施設における保護が終了して5年未満の方	<ul style="list-style-type: none"> ・裁判所の保護命令書 ・女性相談所等の証明書（配偶者暴力防止等法第3条第1項第1号の相談を受けた証明

		②裁判所の保護命令の申立てをした方でその命令が効力を生じた日から5年未満のもの	書)
9	被災者世帯	被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条に規定する被災者であり、災害により住宅が滅失していること。	・罹災証明

★公営住宅の裁量階層における入居資格の緩和

次に掲げる世帯については、特に居住の安定を図る必要があると考えられるため、入居収入基準が一般世帯より高くなります。

裁量階層の世帯		提出する書類（写し）	
1	障害者世帯	入居申込者又は同居者に、 ①身体障害者手帳の所持者で、障害の程度が1級から4級に該当する方がいる場合 ②精神障害者保健福祉手帳の所持者で、障害の程度が1級から2級に該当する方がいる場合 ③療育手帳の交付を受け、その程度がA又はBに該当する方がいる場合	<ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者手帳 ・精神障害者保健福祉手帳 ・療育手帳
2	60歳以上の方と児童世帯	入居申込者が60歳以上の方であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満である場合 ※年齢の基準日は、申込日現在	<ul style="list-style-type: none"> ・住民票の写し ・住民票記載事項証明書
3	戦傷病者世帯	入居申込者又は同居者に、戦傷病者手帳の所持者で障害の程度が恩給法別表第1号表ノ2の特別項症から第6項症（同法別表第1号表ノ3の第1款症）までに該当する方がいる場合	<ul style="list-style-type: none"> ・戦傷病者手帳
4	原子爆弾被爆者世帯	入居申込者又は同居者に、原子爆弾被爆者で厚生労働大臣の認定を受けている方がいる場合	<ul style="list-style-type: none"> ・医療特別手当証書 ・特別手当証書
5	引揚者世帯	入居者又は同居者に、海外からの引揚者で日本に引き揚げた日から5年を経過していない方がいる場合	<ul style="list-style-type: none"> ・引揚証明書

6	ハンセン病療養所入所者世帯	入居申込者又は同居者に、ハンセン病療養所入所者がいる場合	・ハンセン病療養所入所証明書
7	高等学校卒業前世帯	同居者に高等学校卒業前の方がいる世帯	・住民票写し
8	新婚世帯	3月以内に婚姻の届出を行おうとする者、又は婚姻の届出後3年未満の者で、入居申込者及びその配偶者の年齢の合計が70歳以下であること	・婚約証明書（未婚） ・戸籍謄本（婚姻後）

3 申込みに必要な書類

区分		内容
1	村営住宅入居申込書	
2	住民票の写し	本籍・続柄が記載されているもの 申込世帯員全員分が必要
3	所得控除証明書 (課税証明書も可)	申込世帯員全員分が必要(高校生以下は除く)
4	完納証明書 (滞納が無いことの証明書)	申込世帯員全員分が必要(高校生以下は除く) ※証明日は募集期間中とし、村外からの申込者は居住地市町村の証明、1月2日以降に村外から転入してきた場合は、前住所地の市町村の証明も必要。

★追加で必要となる書類

区分		内容
1	入居収入基準の裁量階層に該当する場合	該当資格を証明する書類(P5参照)
2	単身入居の場合	入居資格を証する書類(P4参照)
3	婚約中の場合	婚約証明書(申込日から3月以内に婚姻予定であること)
4	婚姻後3年未満の場合	戸籍謄本
4	離婚調停中の場合	家庭裁判所が発行する事件証明書等
5	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】 ・現在の勤務先での月別給与実績証明書(様式任意) 【事業所得者】 ・月別収支明細書(様式任意)
6	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）
7	その他	その他必要に応じて提出をお願いする場合があります

4 申込方法

- (1) 申込みは1世帯1通に限ります。虚偽の申込みは無効となります。
- (2) 郵送による申込みの場合は身分証明書（写真が載っている物）のコピーを一緒に送付してください。
- (3) 申込みは、発表期間ごとに行ってください。
- (4) 提出された入居申込書及び添付書類は、お返ししません。

5 申込から入居

① 募集住宅の発表

募集住宅は、申込受付開始日に掲示板、ホームページ、文字放送、告知放送等で発表します。
※公募の例外を受ける場合があります（西栗倉村営住宅管理条例第4条及び第8条第3項参照）。該当する方がいる場合は、その時点で募集・抽選を打ち切ることがあります。



② 申込み受付（締切：募集から1週間）

管理委託事業者



③ 入居資格審査

申込書類の確認及び収入基準や入居資格の確認を行います。



④ 抽選会

申込者が募集戸数より多いときには、公開抽選により決定します。

（1）抽選は、申込者本人または代理者の出席により実施します。

（2）抽選は、本抽選の順番を決める予備抽選、その後本抽選となります。



⑤ 入居決定通知

入居手続き時に必要となる書類を送付します。決定のあった日から1週間以内に、次に掲げる手続きをしてください。

（1）西栗倉村営住宅使用請書

添付書類 ・入居者の印鑑証明書

・連帯保証人の印鑑証明書

・ " の住民票の写し

・ " の前年の収入を証する書面（所得控除証明書）

（※連帯保証人は、県内在住で入居者と同等以上に収入がある方）

（2）敷金を納付すること（入居時の家賃の3か月分）

（3）入居月の使用料（家賃）納付

（4）各種使用に関する手続き（家賃、上下水道、ケーブルテレビなど）



⑥ 入居手続き

上記（1）、（2）、（3）の手続きが完了したら、鍵渡し、入居説明を行いますので、入居可能日から一週間以内に入居してください。

電気、ガスは業者へ直接手続きをしてください。



- ⑦ 引っ越し・入居
各自で引っ越しをしていただきます。



- ⑧ 住民票の異動
住所変更し、入居完了届（住民票の写し添付）を提出していただきます。

6 家賃

【公営住宅】

住宅の立地条件、面積、築年数、設備などにより入居世帯の収入額を加味して毎年度決定します。

入居者の方から、入居の状況及び前年の所得を申告していただき、その申告に基づき、翌年度4月から1年間分の家賃を決定します。（申告の基準日は10月1日）収入申告の提出がない場合には、公営住宅の家賃の上限である「近傍同種の住宅の家賃」となります。

<家賃の算出方法>

家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数

●家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて国が全国一律に定める金額。

●市町村立地係数

市町村の地価の状況を勘案して国が定める数値。

●規模係数

住宅の床面積を65平方メートルで除した数値。

●経過年数係数

住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて1以下で国が定める数値。

●利便性係数

村が住宅の存する区域及びその周辺の状況、設備等を勘案して定める数値。

7 敷金

敷金は、家賃の3ヶ月です。

- (1) 退去時に住宅の修理等を行った後、なお残金がある場合に返還します。
- (2) 未納の家賃、割増賃料、損害賠償金、修理費等がある場合は、敷金の内から引きます。
- (3) 敷金の返還に利子につきません。利子分は、共同施設の建設費に充てます。

8 入居の継承

入居者が同居の親族を残して死亡、退去した場合は、残された同居の親族が入居を継承することができます。

9 修繕

- (1) 軽微な修繕は、使用者が負担することになります。
例えば、畳の表替え、襖の張替、ガラスの破損、給水栓（腐食の場合は村負担）、点滅器、蛍光灯、その他付帯施設で重要でない部分の修繕
- (2) 軽微な修繕以外は、まず管理委託事業者にご連絡ください。
- (3) 入居者の責により発生した破損等は、入居者が全額負担することになります。
その場合、村の指示に従って修理して下さい。

※畳の表替基準

畳の表替えの時期は、概ね入替後 5 年です。

経過年数	費用の徴収		参考価格	
			(長尾住宅)	(中土居住宅)
1 年未満	総表替経費相当額	30%	30,870 円	13,710 円
2 年未満		50%	51,450 円	22,860 円
3 年未満		70%	72,030 円	32,000 円
4 年未満		90%	92,610 円	41,140 円
5 年未満		100%	102,900 円	45,720 円

※畳の表替え単価については、変動します。

10 入居者の方に守っていただきたいこと

- (1) 村営住宅を 15 日以上使用しないときは、届出をして下さい。
- (2) 村営住宅を他の者に貸したり入居の権利を他の者に譲渡したりすることはできません。
- (3) 村営住宅を住宅以外の用途に使用することはできません。
- (4) 村営住宅、共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態に維持する義務を負います。
- (5) 村営住宅を模様替えしたり、増築したりすることは原則できません。ただし、簡単に原状に戻したり、撤去したりできる場合は管理者（役場）と相談の上、行うことができます。
- (6) 団地内で犬、猫、鶏、鳩等の動物を飼うことは禁止しています。（平成 8 年度から）
- (7) 住宅で葬儀があった場合、区長の許可なく公民館を利用しないようお願いします。
- (8) 騒音には気を付けて、近隣に迷惑をかけないようにしてください。（特に夜間・早朝）
- (9) 住宅の景観には、注意をはらって花等で美しい団地になるよう心がけてください。
- (10) ゴミステーションは、所定の場所を利用してください。
- (11) 毎年 7 月第 1 日曜日の道路愛護デーには、長尾住宅、中土居住宅単位で道路の清掃活動を行ってください。但し、他の地区に既に所属されている方は、お互いによく相談してから行ってください。

- (12) 毎年8月第1日曜日の河川愛護デーには、長尾住宅単位で河川の清掃活動を行ってください。但し、他の地区に既に所属されている方は、お互いによく相談してから行ってください。
- (13) 除草剤を散布する際は、周辺の住宅、農業地に注意を払って行ってください。
- (14) 小中学校等子供の登下校時において近隣と仲良くしたり、また住宅火災の初期消火活動などをしたり住民としてすべき行動を心がけてください。

11 住宅の明け渡しを求めます

- (1) 不正な行為によって入居したとき。
- (2) 家賃または割増賃料を3カ月以上滞納したとき。
- (3) 村営住宅または共同施設を故意に毀損したとき。
- (4) 正当な事由によらないで15日以上村営住宅を使用しないとき。
- (5) 村営住宅管理条例第11条、12条及び22条から27条までの規定に違反したとき。
- (6) 暴力団員であると判明したとき（同居家族が該当する場合を含む。）。
- (7) その他遵守事項が守られなかったとき。

12 退去する場合

- (1) 退去する場合は、1月前までに届出して下さい。
- (2) 管理委託事業者・村の立ち会い検査を受けなければいけません。
- (3) 退去者は、指示に従い修繕、原状に回復して明け渡さなければいけません。

13 その他事項

- (1) 電気、ガスの契約は、各自で行ってください。
- (2) 火災保険について、建物は村が掛けていますが、家財は各自でお願いします。
- (3) カーテン（単独住宅はカーテンレールも含む）、一部照明器具は各自で設置してください。
- (4) 緊急時を除き、ブレーカーは落とさないようにしてください（特に冬場）。
- (5) 冬場は凍結します。水道の管理には十分気を付けてください。
- (6) 入居時の鍵の取り替えを希望される場合、施工は村で行いますが、費用はご負担願います。

14 公営住宅法に定める収入基準（月割所得額）

村営住宅等の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月で割った額です。

$$\text{（入居者・同居者の年間総所得金額）} - \text{（入居者・同居者の控除金額）} \div 12 \text{月}$$

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か月分として満額支給された月の収入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

給与収入	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
10,000,000 円～	収入金額（_____ 円）×0.95－1,700,000 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失業給付金、労災保険の各種給付金
- ④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）
- ⑤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。

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・控除対象配偶者	

3	老人扶養控除	所得税法上の扶養親族・控除対象配偶者のうち70歳以上の者	100,000円
4	特定扶養親族控除	所得税法上の扶養親族で16歳以上23歳未満の者	250,000円
5	特別障害者控除	申込者本人または、同居者・扶養親族が「①1・2級の身体障害者」、「②療育手帳「A」判定所有者」、「③1級の精神障害者」のいずれかに該当する場合	400,000円
6	障害者控除	申込者本人または、同居者・扶養親族が、特別障害者控除の範囲以外の障害者等の場合	270,000円
7	寡婦控除	申込者本人又は同居者で、「①夫と離婚してから婚姻しておらず、扶養親族がある者で、所得金額が500万円以下である者」、「②夫と死別してから婚姻していない者、または夫の生死が明らかでない一定の者で、所得金額が500万円以下である者」のいずれかに該当する場合	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)
8	ひとり親控除	申込者本人又は同居者で、「①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者が居ないこと」、「②総所得金額等が48万円以下で他者の同一生計配偶者や扶養親族になっていない生計を一にする子がいること」、「③所得金額が500万円以下であること」の全てに当てはまる者	350,000円 (その者の所得金額が350,000円未満である場合は、当該所得金額)

※2～8の控除は、所得税法上認定されている方に限ります。

※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。