

高齢者向け優良賃貸住宅 入居のご案内



ノ・メゾン広瀬川（前橋市千代田町）

群馬県住宅供給公社 事業部

〒371-0025 群馬県前橋市紅雲町一丁目7番12号
(住宅供給公社ビル2階)

TEL:027-224-1881 FAX:027-223-5903

営業日・営業時間：月曜日～日曜日 8:30～17:15
(祝日及び年末年始は休業。但し年末年始除き、土・日曜日に祝日があたる場合は営業)

URL <http://www.gunma-jkk.or.jp>

高齢者向け優良賃貸住宅とは．．．

高齢者が安全に安心して居住できるように「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用可能な賃貸住宅です。また、高齢者の生活を支援するために、任意の付加サービスを提供したり、医療施設・福祉施設等を併設することで、より安心して住み続ける住宅とすることができます。

高齢者向け優良賃貸住宅は、60歳以上の単身・夫婦世帯の方等を入居対象に、このような賃貸住宅を民間活力を活用して供給促進するための制度です。

1. 申込資格

次のすべてに該当する人

- (1) 現在住宅を必要としている人
- (2) 日本人又は外国人（永住許可もしくは在留許可を受けていて、外国人登録をしている人）
- (3) 申込本人が満60歳以上の単身であること。
 - ・申込本人が満60歳以上で、同居者が配偶者（婚約者等含む）もしくは満60歳以上の親族であること。また特別な事情により申込本人と同居が必要であると群馬県知事が認める親族であること。
 - ・入居時において自立した日常生活を営むことができる方。または同居者の支援によって自立した日常生活を営むことができる方。

（注）家族を不自然に分割して申し込むことはできません。
現在、持ち家を所有している方でも申し込めます。
- (4) 収入（同居親族の収入も含む）が、一定基準に適合する人

収入基準・・・収入月額487,000円以下

***詳しくは7の計算方法をご覧ください。**

***なお、原則として家賃債務保証制度を利用させていただきます。**

家賃債務保証制度の利用は、賃料（家賃＋管理料）の2倍の月収が必要です。

例：Aタイプ

賃料（家賃＋管理料）89,450×2＝178,900円

178,900×12ヶ月＝2,146,800円（年収）

（注意：年収には入居される方の収入の他に仕送り等も含めます。）

家賃債務保証制度の詳細については公社までお問い合わせください。

- (5) 住民税の滞納がない方。
- (6) 申込受付後の同居親族の変更は、出生又は死亡を除き認めません。
- (7) 連帯保証人1名（原則として親族）と身元引受人1名をたてられる方（同じ方でも可能です）。身元引受人の条件として、入居者の緊急時及び入居者が自立して日常生活を営めなくなった場合、公社と連絡が取れる方で入居者の退去時に家財道具及び身柄の引き取り等ができる方です。
- (8) 団地（家財等）保険を加入すること。
問い合わせ先：株式会社 ジーエスエス 027-234-8864
- (9) 家賃の3ヶ月分に相当する敷金を公社の指定する日にすべて納入できる方。
詳しくはお問い合わせください。

2. 家賃に係る入居者負担額及び家賃対策補助金

- (1) 家賃（ノ・メゾン広瀬川）

家賃及び管理料は別紙のとおりです。

平成21年度4月より下記すべてに該当される方に対して前橋市の家賃（対策）補助が交付されます。なお、補助金の限度額は※3万円になります。

ア前橋市にお住まいの方、または前橋市内に勤務されている方。

イ前年度所得が月額21万4千円以下の方

※詳しくは公社へお尋ねください。

(2) 入居者負担額

入居者負担額とは、家賃の一部として入居者の方が実際に支払う額です。

(3) 家賃対策補助金

高齢者向け優良賃貸住宅は契約する家賃に対し、収入に応じて国と地方公共団体（以下「前橋市」という）から家賃負担を軽減するための補助（家賃対策補助金（以下「補助金」という。））があります。

補助の期間は、家賃が入居者負担額を上回っている期間（最長10年間）です。

① 補助の方法

補助金の申請及び請求は建物所有者が行い、公社を經由して前橋市へ提出され公社は前橋市から交付された補助金を建物所有者に支払います。

入居者の方は、家賃からこの補助金を差し引いた入居者負担額を公社に納入していただきます。

② 収入調査

補助金を受けるためには、入居している世帯の収入が一定の基準を満たしていることが必要です。このため、**毎年1回収入調査を行い、基準を満たしているかを判定します。調査の時期には入居者の方へ直接通知をいたします。前橋市はこの調査をもとに審査を行い、補助金額の決定を行います。**

ただし、入居者の世帯収入が一定額を超えた場合は、補助金の減額又は打ち切りの対象となります。

また、**入居者が毎年指定された期限までに必要書類を提出しないときは、この補助金を受けることはできませんので、契約家賃額となります。**

3. 敷 金

敷金額は家賃（管理料は含めません。）の3ヶ月分となります。すべての住宅で建物賃貸借契約締結時（終身）までに支払っていただきます。

敷金は原則として、住宅返還後に退去者分の修繕費等の支払いが完了した後にお返しします。なお、この敷金には利子は付きません。

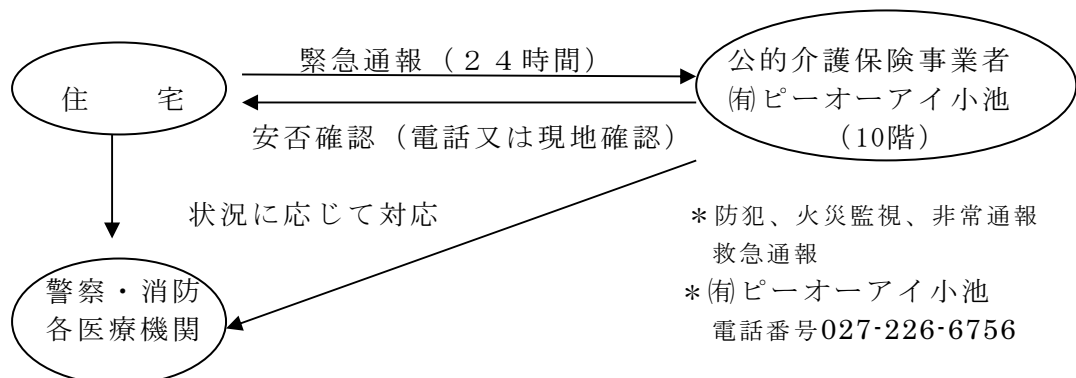
4. 共益費（管理料）

共益費とは、共用のために設置した施設（エレベーターなど）の電気料、水道料、給排水施設等の維持管理費、施設共用部分清掃費及び冷暖房維持管理費・緊急通報システムなどに要する経費です。

この経費については物価の変動、人件費等の上昇又は収支状況により改定することがあります。

5. 緊急通報システムについて

「ノ・メゾン広瀬川」では、入居者の緊急時の対応を迅速に行うため、次のような安否確認及び緊急対応を行います。



* 緊急通報サービス利用料は無料ですが、緊急対応時の状況により後日、介護サービス料金等をお支払いいただく場合があります。

6. 入居者負担額等の納入方法

群馬銀行本店、各支店のいずれかに公社の定める期限までに納入していただきます。

7. 収入月額の計算方法

$$\boxed{(\text{世帯の所得額} - \text{扶養親族控除額} - \text{特別控除額}) \div 12 \text{ヵ月} = \text{収入月額}}$$

*この計算から算出された収入月額が487,000円以下の方。

*平成21年4月から交付されている家賃対策補助金については収入月額が、214,000円以下の方が対象です。

☆ 2名以上所得のある方がいる場合には、次の表により収入月額を計算してください。

	区 分	1	2	3	計
世帯の所得額	所得額				A
扶養親族控除額 (4名～8から)	38万円 × ()人 =				B
特別控除額 (4名～9から)	1 2 3				C
年間の所得額 (A - B - C)					D
収入月額 (D ÷ 12)					

(1) 世帯の所得額とは、前年中に収入のあった人の所得を合計した額です。

- ・ 給与所得 給料・賃金・賞与等の給与に係る所得
(源泉徴収票の給与所得控除後の金額又は所得証明書の所得額です)
- ・ 事業所得 製造業・卸売業・小売業・サービス業・飲食業等の収入に係る所得
(総収入から必要経費を差し引いた金額です)
- ・ 公的年金所得 厚生年金・国民年金・共済年金等の収入に係る所得
(所得証明書の所得額です)

(2) 次の収入や所得は、所得額の計算には含めません。

- ・ 退職所得 (退職手当等)
- ・ 一時所得 (利益を目的として得た所得以外の一時所得)
- ・ 生活保護法・労働基準法・船員法・雇用保険法等に基づいて支給される扶助、補償、給付金等の収入
- ・ 遺族及び障がい年金 (基礎、厚生、共済)、障がい手当金の収入
- ・ 相続、遺贈又は個人からの贈与により得た金品等
- ・ 退職予定者の給与所得

※年の途中で転職又は事業を開始した人の場合、転職された方は在職証明書及び3ヵ月分以上の給与支払証明書をもとに、又事業所得者の方は3ヵ月分以上の事業実績をもとにして所得額を算定します。

8. 扶養親族控除額

扶養親族控除額の額は、1人当たり38万円で、申込者以外の同居予定親族と別居中の扶養親族が対象となります。

$$\text{計算式} \quad (\text{同居予定親族数} + \text{別居扶養親族数}) \times 38 \text{万円} = \text{扶養親族控除額}$$

9. 特別控除額

控除の種類、対象者、控除額は次の表のとおりです。

控除名	控除対象者	控除額
老人扶養親族等控除	扶養親族のうち、70歳以上の人	1人につき10万円
特定扶養親族	扶養親族のうち、16歳以上23歳未満の人	1人につき25万円
寡婦（夫）控除	夫（妻）が亡くなった人、別れたままでいる人（扶養親族がいること）、夫（妻）の生死が3年以上分からない人。	1人につき27万円
障がい者控除	申込者や扶養親族で、障がい者手帳（3級～6級）、精神障がい者保健福祉手帳（2級か3級）又は療育手帳（B級）をもっている人	1人につき27万円
特別障がい者控除	障がい者手帳（1級～2級）又は精神1級、療育手帳（A級）をもっている人	1人につき40万円

◎次の場合は、控除の該当となりません。

・寡婦・寡夫控除は、その人の所得額が500万円を超えたとき

◎特別障がい者控除を受ける方は障がい者控除を重複して受けることはできません。

10. 申込時の提出書類

申込資格の有無は、必要書類をすべて提出していただいてから最終的に判断します。
入居申込書などの提出された書類は、すべてお返しすることができません。
なお、住宅周辺の環境や交通機関等を確認のうえ、お申し込みください。

書類名	説明・追加必要書類等
入居申込書	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者向け優良賃貸住宅申込書 ●日常生活自立状況申立書
住民票の写し	<ul style="list-style-type: none"> ●入居を予定している人全員分 ●本籍・続柄等記載のもの（発行から3ヵ月以内のもの） <p>※下記に該当する方は追加書類が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 単身申込の方．．．（追加）戸籍謄本 ② 内縁申込の人．．．（追加）戸籍謄本
平成29年度 （平成28年分） 所得（課税）証明書	<ul style="list-style-type: none"> ●収入のある方の全員分 <p>※ただし、平成30年1月～5月中旬頃にお申し込みされる場合は、平成29年分所得（課税）証明書が発行されませんので、次の二つの書類を用意してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 平成28年分所得（課税）証明書 (2) 次のいずれか一つをご用意ください。 <ul style="list-style-type: none"> ① 平成29年分 源泉徴収票 <p>※手書き・コピーの場合は、勤務先の朱肉印の押されたもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ② 平成29年分 確定申告書控（税務署の受付印の押されたもの） ③ 平成29年分 所得の納税証明書（その2）税務署発行） <p>※下記に該当する方は追加書類が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 年の途中で就職、転職または事業開始をした人．．． （代）給与支払証明書、支払予定証明書、収支明細書 ② 退職をして再就職していない人．．． （代）各種年金証書の写し（定年退職された人） （代）各種年金裁定通知書の写し
平成29年度 住民税納税証明書	<ul style="list-style-type: none"> ●申込者（名義人）の分のみ <ul style="list-style-type: none"> (1) 課税されている人は、完納した証明書 (2) 課税されていない人は、非課税証明書 <p>※ただし、平成30年4月～6月上旬頃までにお申し込みされる場合は、平成28年度の証明書をお願いします。</p>
保険証の写し	<ul style="list-style-type: none"> ●入居を予定している人全員分 <ul style="list-style-type: none"> (1) 健康保険被保険者証 (2) 各種共済組合の組合員証 (3) 船員保険被扶養者証 <p>※国民健康保険の人は（追加）在職証明書または事業証明書が必要</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●他に公社が必要とする書類