

平成30年 10月 作成

特定優良賃貸住宅 入居のご案内



(写真はイメージです)

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>

特定優良賃貸住宅とは. . .

特定優良賃貸住宅とは、住宅金融公庫（現、住宅金融支援機構）の融資を受けて建設した民間賃貸住宅を群馬県住宅供給公社が管理受託し、収入が一定の範囲内で住宅に困っている方に対して、国と地方公共団体が一定期間家賃の一部を助成し、入居される方の家賃負担を軽減する住宅です。

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) 収入（同居親族の収入も含む）が、一定基準に適合する人

収入基準月額 200,000円～601,000円

※団地により、月額 158,000 円～487,000 円と審査により月額 178,000 円～601,000 円となる場合がございますので詳しくはお問い合わせください。

詳しくは 8. の計算方法をご覧ください。

- (4) 住民税を納めている人
- (5) 原則として入居される方が二人以上で、その家族が夫婦（内縁関係にある方）<住民票で未届の夫又は妻となっており、戸籍謄本で他に婚姻関係がないことが確認できること>及び婚約者を含む）又は親子を主体とした家族であること

(注) 家族を不自然に分割又は合併しての申込はできません。

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。

- (6) 原則として在勤期間が 3 ヶ月以上の人
- (7) 連帯保証人（原則として、近県に居住している親族で、入居申込者世帯と同等以上の収入のある人）をたてられる人
- (8) 賃貸借契約時に敷金を納入できる人
- (9) 場合によっては、法人契約・単身入居が可能な団地もありますので詳しくはお問い合わせください。

* 各団地について、特定優良賃貸住宅制度は、制度開始から 20 年間の制度期間の定めがあります。

制度期間満了後は、オーナー様管理の一般賃貸住宅へ移行することになります。

各団地についての制度満了期間につきましては、申込み時に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

この住宅の家賃は、経済情勢の変動等により改定されますが、改定の際には改めて入居者の方へ通知します。家賃負担軽減制度がありますので、設定家賃額と入居者負担額は異なる場合があります。

(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。

(団地により異なりますが、原則として毎年約 3.5%程度増額となります)

(3) 家賃対策補助金

家賃対策補助金（以下「補助金」という）とは、入居者負担額を軽減するため、家賃と適正な入居者負担額との差額を地方公共団体（以下「県等」という）と国が補助する制度です。

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20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、公社を経由して県等へ提出され公社は県等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します。県等は、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。

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（最高額）となります。

3. 敷 金

敷金額は団地によって異なりますが、賃貸借契約締結時までに支払っていただきます。

敷金は原則として、住宅返還後に修繕費等の支払いが完了した後にお返しします。

なお、敷金には利子は付きません。

4. 共益費

共益費は、共用施設（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に要する経費です。

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. 入居者負担額等の納入方法

公社の指定する金融機関に納入していただきます。

6. 駐車場使用料

建物所有者又は公社と賃貸借契約を締結していただき、納入していただきます。

7. 収入基準

別紙の「申込資格（収入基準）早見表」を参照してください。

8. 収入月額の計算方法

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

この計算から算出された収入月額が 200,000 円～601,000 円（審査により、月額 178,000 円～601,000 円とさせていただく場合があります。）の範囲内であれば、収入基準に適合します。（詳しくは次の頁をご参考ください）

☆ 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 (9. から)	38万円 × () 人 =				B
特別控除額 (10. から)	1				C
	2				
	3				
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的所得）
- ・ 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
- ・ 遺族及び障害年金（基礎、厚生、共済）、障害手当金の収入
- ・ 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カ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カ月分以上の事業実績をもとにして所得額を算定します。

9. 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。

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

10. 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
障害者控除	申込者や扶養親族で、障害手帳（3級～6級）、精神障害者保健福祉手帳（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
特別障害者控除	障害者手帳（1級～2級）又は療育手帳（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

◎特別障害者控除を受ける方は障害者控除を重複して受けることはできません。

1 1. 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	●必ず「フリガナ」をご記入ください
住民票の写し	<p>●入居を予定している人全員分</p> <p>●続柄等を省略していないもので、発行から3ヵ月以内のもの</p> <p>※下記に該当する方は追加書類が必要です。</p> <p>①婚約申込の方. . . (追加) 戸籍謄本、婚約証明書(媒酌人等)</p> <p>②内縁申込の人. . . (追加) 戸籍謄本</p> <p>③寡婦(夫)世帯申込. . . (追加) 戸籍謄本</p> <p>④出産予定の方. . . (追加) 母子手帳の写し</p>
平成30年度 (平成29年分) 所得(課税)証明書	<p>●収入のある方の全員分</p> <p>※ただし、平成31年1月～5月中旬頃にお申し込みされる場合は平成31年度(平成30年分)所得(課税)証明書が発行されませんので、<u>次の二つの書類</u>を用意してください。</p> <p>(1)平成30年度(29年分)所得(課税)証明書</p> <p>(2)次のいずれか一つをご用意ください。</p> <p>①平成30年分 源泉徴収票</p> <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> <p>②平成30年分 確定申告書控(税務署の受付印の押されたもの)</p> <p>③平成30年分 所得の納税証明書(その2) 税務署発行</p> <p>※下記に該当する方は追加書類が必要です。</p> <p>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</p> <p>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</p>
平成29年度 住民税納税証明書	<p>●申込者(名義人)の分のみ</p> <p>(1)課税されている人は、完納した証明書</p> <p>(2)課税されていない人は、非課税証明書</p>
保険証の写し	<p>●入居を予定している人全員分</p> <p>(1)健康保険被保険者証</p> <p>(2)各種共済組合の組合員証</p> <p>(3)船員保険被扶養者証</p> <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	●他に公社が必要とする書類

1 2. 申込受付場所

受付場所	所在地	電話番号	受付日・時間
群馬県住宅供給公社 事業部	前橋市紅雲町 1-7-12 (住宅公社ビル 2階)	027-224-1881	月曜～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)
群馬県住宅供給公社 前橋支所	前橋市大手町 2-12-1 (前橋市役所 8階)	027-224-1111 027-898-6986(直通)	受付日・時間は各市役 所により異なりますの で事前に電話等で確認 して下さい
群馬県住宅供給公社 高崎支所	高崎市高松町 35-1 (高崎市役所 9階)	027-321-1111 027-321-1267(直通)	
群馬県住宅供給公社 桐生支所	桐生市織姫町 1-1 (桐生市役所新館 4階)	0277-46-1111	
群馬県住宅供給公社 太田支所	太田市浜町 2-35 (太田市役所 9階)	0276-47-1111 0276-30-2011(直通)	
群馬県住宅供給公社 館林支所	館林市城町 1-1 (館林市役所 4階)	0276-72-4111 0276-76-7871(直通)	
群馬県住宅供給公社 富岡支所	富岡市富岡 1460-1 (富岡市役所北庁舎 1階)	0274-62-1511 0274-64-9801(直通)	
群馬県住宅供給公社 みなかみ支所	みなかみ町後閑 318 (みなかみ町役場 2階)	0278-62-2111 0278-25-8423(直通)	

※公社の各支所または市役所で受け付けた場合には、群馬県住宅供給公社に書類が郵送されてからの審査となりますので、若干お時間がかかります。

お急ぎの方は、直接「群馬県住宅供給公社」にお申し込みください。

<別紙> 申込資格（収入基準）早見表

◎前橋市 シャトルミエール

◎桐生市 アーバンハイツ884-2

所得区分	家族数				
	収入分位 及び収入月額	2人	3人	4人	5人
給与所得 (支払額)	①-1 200,000円 ～238,000円	4,152,000円 ～4,723,999円	4,628,000円 ～5,195,999円	5,100,000円 ～5,671,999円	5,576,000円 ～6,147,999円
	①-2 238,001円 ～268,000円	4,724,000円 ～5,171,999円	5,196,000円 ～5,647,999円	5,672,000円 ～6,119,999円	6,148,000円 ～6,595,999円
	①-3 268,001円 ～322,000円	5,172,000円 ～5,983,999円	5,648,000円 ～6,455,999円	6,120,000円 ～6,893,333円	6,596,000円 ～7,315,555円
	② 322,001円 ～445,000円	5,984,000円 ～7,688,888円	6,456,000円 ～8,111,111円	6,893,334円 ～8,533,333円	7,315,556円 ～8,955,555円
	③ 445,001円 ～601,000円	7,688,889円 ～9,768,888円	8,111,112円 ～10,181,052円	8,533,334円 ～10,581,052円	8,955,556円 ～10,981,052円
事業所得 (所得額)	①-1 200,000円 ～238,000円	2,780,000円 ～3,236,000円	3,160,000円 ～3,616,000円	3,540,000円 ～3,996,000円	3,920,000円 ～4,376,000円
	①-2 238,001円 ～268,000円	3,236,001円 ～3,596,000円	3,616,001円 ～3,976,000円	3,996,001円 ～4,356,000円	4,376,001円 ～4,736,000円
	①-3 268,001円 ～322,000円	3,596,001円 ～4,244,000円	3,976,001円 ～4,624,000円	4,356,001円 ～5,004,000円	4,736,001円 ～5,384,000円
	② 322,001円 ～445,000円	4,244,001円 ～5,720,000円	4,624,001円 ～6,100,000円	5,004,001円 ～6,480,000円	5,384,001円 ～6,860,000円
	③ 445,001円 ～601,000円	5,720,001円 ～7,592,000円	6,100,001円 ～7,972,000円	6,480,001円 ～8,352,000円	6,860,001円 ～8,732,000円

※ 上記表は **1人の所得者による場合のみ参考**となります。

※ **所得のある方が複数**の場合や**年の途中で転職、就職、退職**されている場合には参考となりません。

※ 「**家族数**」は主たる**申込者と扶養家族の合計**となります。

※ 「**支払額**」とは給与所得者の**源泉徴収票の支払金額又は所得証明書の給与収入金額**です。

※ 「**所得額**」とは事業所得者の**確定申告書又は所得証明書の所得額**(必要経費控除後)です。