

特定公共賃貸住宅

入居者募集要項

(令和5年4月入居分)



津 山 市

申 込 期 間

令和5年1月4日（水）から令和5年1月31日（火）まで

ただし、祝日及び土・日曜日を除く日の午前8時30分から午後5時15分まで
※金曜日は、午後7時まで受付時間を延長します。（要事前連絡）

提 出 先

津山市山北520番地（津山市役所6階）

一般財団法人 津山市都市整備公社 総務企画課

所定の申込書に必要書類を添付して、申込者本人又は入居される家族の方が持参してください。

※書類不備の場合は受付できませんので、書類を十分確認のうえ提出してください。

抽 選 会

令和5年2月中旬

申込者多数の場合は、抽選を行い、入居者を決定します。

抽選会のご案内は、2月上旬に発送予定です。

抽選会を欠席された場合、「失格」となりますので、ご注意ください。

入居予定日

令和5年4月1日（土）

ただし、祝日及び土・日曜日を除く日の午前8時30分から午後5時15分まで

※入居可否の決定は、入居予定日の30日前頃を予定しています。

1. 募集団地について

別紙「募集団地 住宅一覧表」をご覧ください。

2. 入居資格

「入居資格審査」の際に、次の①から⑥のすべての項目に該当していることが必要です。

- ① 津山市内に申込者本人の住所若しくは勤務先がある方、又は、新たに市内に居住することが必要と認められること
住民票や勤務場所の在籍証明書等で、その事実を確認します。
- ② 世帯の所得が基準以内（158,000円以上487,000円以下）であること
基準所得の計算方法については、P. 3, P. 7を参照ください。
- ③ 現に同居し又は同居しようとする親族があること
親族には、婚姻の届出はしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある方及び婚約者も含みます。ただし、婚約中で申込みをされる方は、入居予定日から3か月以内に入籍される方に限ります。なお、婚約中で申込んだ後、婚約を解消したときは、申込みは無効となります。また、入居予定日から3か月経過しても婚姻しないときは、当該特定公共賃貸住宅を明け渡していただきます。
- ④ 市(区)町村税の滞納がないこと
- ⑤ 連帯保証人のあること
入居が決定し、入居手続きの際には、申込者と同等以上の収入があり、独立の生計を営み、かつ、確実な保証能力を有する連帯保証人1名が必要になります。
- ⑥ 入居しようとする者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条）第2条第6号に規定する暴力団員でないこと

3. 申込みにあたっての留意事項

(1) 申込み

- ① 申込みは、1世帯あたり1通に限ります。1世帯で複数の申込書を提出した場合は、すべて無効となります。
- ② 「入居申込書」に必要事項の記入がない場合、受付ができないことがあります。
- ③ 「入居申込書」の提出後は、記載事項の変更はできません。
- ④ 「入居申込書」の提出後は、出生、死亡以外の理由による入居しようとする者の増減はできません。なお、出生や死亡による増減であっても、この増減により2. ②の

収入基準に合致しなくなった場合、申込みは無効となります。

- ⑤ 住宅は入居を希望する団地の部屋ごとでの申込みとなります。申込み後の変更はできません。また、入居後は、健康上の理由等を除き、原則として、団地内及び他の団地への「住宅の変更」はできませんので、申込団地や間取り等について十分検討していただいた上、申込みを行ってください。
- ⑥ 提出書類は、辞退や不入居等の場合も返却はしません。

(2) 入居者の決定など

- ① 津山市特定公共賃貸住宅条例及び津山市特定公共賃貸住宅条例施行規則に基づき、申込内容について資格審査を行い決定します。
申込者数が募集戸数を超えた場合は、市役所本庁舎内で申込者による公開抽選を行い、入居者を決定します。
- ② 災害などにより住宅を滅失された方を津山市特定公共賃貸住宅条例の規定により他の申込者に優先して入居させることがありますので、ご了承ください。

4. 基準所得について

【計算の順序】

- ①収入の種類別に所得金額を計算する。
- ②収入のある人の所得金額を合算し、世帯全体の所得金額を計算する。
- ③世帯全体の所得金額から控除額を差し引き、12で割って基準所得額を算出する。

※具体的な算出は、P. 7の計算方法により行ってください。

ア 次のような収入は、「雑所得」として扱い、「所得」とみなされます。

国民（老齢）年金、厚生（老齢）年金、恩給、各種共済年金等

イ 次のような収入は、「所得」とはみなされません。

生活保護の各種扶助金、雇用保険及び労災保険の各種給付金、遺族年金及び障害年金、仕送り等

ウ 中途就職の方は、次の算式により、年間総収入額を推定してください。

$$\text{推定年間総収入額} = \frac{\text{総収入額} - \text{賞与分}}{\text{勤務月数}} \times 12\text{ヶ月} + \text{賞与分}$$

エ 事業所得者で事業開始後1年未満の場合は、次の算式により年間所得額を推定してください。

$$\text{推定年間所得額} = \frac{\text{総収入額} - \text{必要経費}}{\text{事業を営んだ月数}} \times 12\text{ヶ月}$$

5. 申込に必要な書類

書類不備の場合は、申込みを受け付けることができない場合もありますので、十分確認してください。

(1) 必ず必要な書類

① 特定公共賃貸住宅入居申込書

記載にあたっては、P. 8, P. 9の記入例を参照ください。

② 今年度（前年所得分）の所得証明書（発行後3か月以内のもの）

発行場所：市役所2階税制課、各支所・出張所地域振興課

なお、この証明は当該年1月1日の住所地の市区町村で発行されますので、同日に津山市外に居住していた方は、該当の市区町村にお問い合わせください。

※無職で収入のない方（退職者・退職予定者を含む）も必ず提出してください。

※18歳以上の入居しようとする者全員の所得証明書が必要です。

※18歳未満であっても、収入のある方は所得証明書が必要です。

③ 過去1年間の収入状況を証する書類

ア 給与所得者の方 給与証明書（申込書裏面又は別紙）

申込み月の前月から過去1年間の給与を勤務先で証明してもらってください。
パート、アルバイト等で収入を得ている方や、勤務期間が1年未満の方も証明が必要です。勤務先が複数の場合は、すべての勤務先の証明が必要です。

イ 事業所得者の方 必要ありません

ウ 年金所得者の方 最新の年金の振込通知書の写し等

年金の振込通知書がない場合は、最新の金額が分かる書類の写しを提出してください。

※遺族年金、障害年金は所得とは見なされませんので振込通知書等は不要です。

④ 完納証明書（発行後3か月以内のもの）

発行場所：市役所2階税制課、各支所・出張所地域振興課

住民税の証明は当該年1月1日の住所地の市町村での発行となります。

⑤ 世帯全員が載った住民票の写し（発行後3か月以内のもの）

発行場所：市役所1階市民窓口課、各支所・出張所地域振興課等

必ず「続柄と戸籍の表示がされたもの」で、「この写しは世帯全員の住民票の原本と相違ないことを証明する」と記載されていることが必要です。

※入居しようとする者が現在は世帯が異なる場合、それぞれの世帯全員が載った住民票の写しが必要です。

※世帯が異なる方が婚約者以外の場合、入居申込者との続柄を確認できる書類（戸籍謄本等）も必要です。

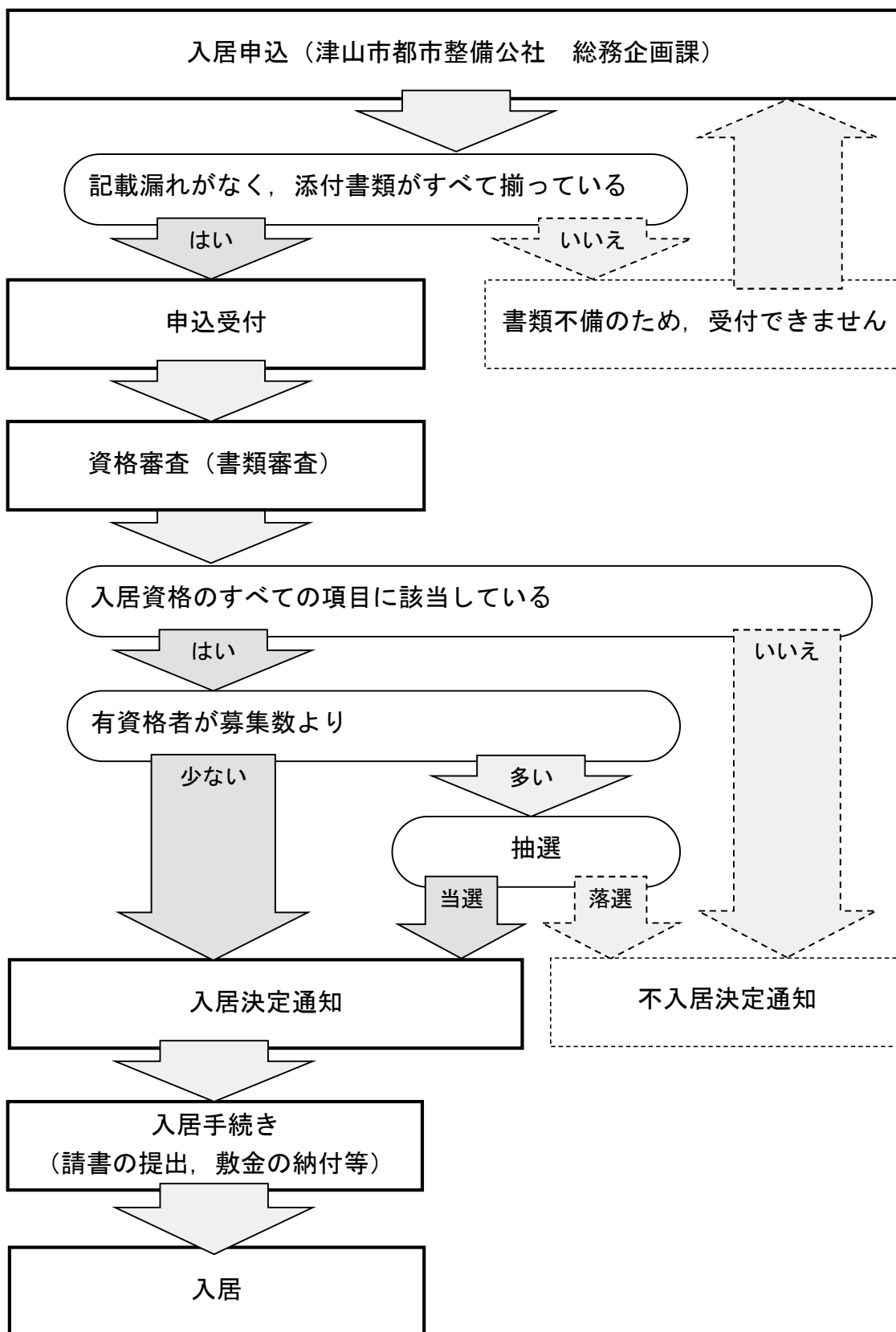
⑥ 入居しようとする者が暴力団員でないことの誓約書兼同意書

※必要に応じて上記以外の書類の提出を求められることがあります。

6. 入居時、入居後の注意事項等

- ① 入居手続きは、入居決定後、10日以内に行ってください。
- ② 敷金は、家賃の3か月分を入居手続き時に納入していただきます。
- ③ 家賃は、毎月末日までにその月分を納付していただきます。
- ④ 家賃とは別に、町内会費等が必要となる場合があります。
- ⑤ 入居する団地の自治会又はその団地が属する町内会に、入居する方の「氏名、部屋番号、世帯員数」等をお伝えします。
- ⑥ 募集团地すべての住宅に駐車場はありますが、住宅ごとに駐車可能台数が異なる場合があります。駐車場が不足する場合、入居者ご自身で団地外に確保してください。
- ⑦ 団地内では、犬・猫・鳥などの動物を飼うことはできません。
- ⑧ 畳・ふすま・その他の消耗品や電球・水道パッキン交換等の小修繕は、すべて「入居者負担の原則」に従い、入居者において修繕していただきます。
- ⑨ 入居後、団地内において他の居住者と円満な共同生活ができない場合は、退去していただくこととなります。
- ⑩ 次のいずれかに該当する場合は、住宅の明渡し及び損害賠償を請求することとなります。
 - ・不正行為によって入居したとき
 - ・家賃を3か月以上滞納したとき
 - ・住宅を故意に損傷したとき
 - ・正当な理由によらないで15日以上住宅を使用しないとき
 - ・無断で住宅の模様替えや増築をしたとき

8. 入居申込みから入居までの主な流れ



基準所得額の計算方法

A 給与所得金額の計算方法

給与等の収入金額の合計額(α)	給与所得金額
550,999 円	0 円
551,000 円 ~ 1,618,999 円	(α) - 550,000 円
1,619,000 円 ~ 1,619,999 円	1,069,000 円
1,620,000 円 ~ 1,621,999 円	1,070,000 円
1,622,000 円 ~ 1,623,999 円	1,072,000 円
1,624,000 円 ~ 1,627,999 円	1,074,000 円
1,628,000 円 ~ 1,799,999 円	(α) を 4 で × 4 × 60% + 100,000 円
1,800,000 円 ~ 3,599,999 円	割って千円 × 4 × 70% - 80,000 円
3,600,000 円 ~ 6,599,999 円	未滿切捨て × 4 × 80% - 440,000 円

(注) 端数処理の方法

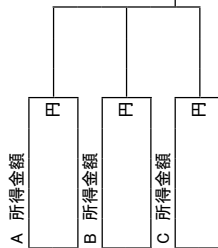
- ① 収入金額が1,628,000円を超える場合は、収入金額を「4」で割って得た額の1,000円未満の端数を切り捨てる。
- ② ①で得た額に「4」を掛けて「年間総収入金額」を得る。
参考>収入が2,326,500円である場合の所得金額の計算
① 「4」で割る 2,326,500円 ÷ 4 = 581,625円
② 1,000円未満を切り捨てる 581,000円
③ 「4」を掛ける 581,000 × 4 = 2,324,000円
④ 所得金額を計算する 2,324,000円 × 0.7 - 80,000円 = 1,546,800円

B 事業所得金額の計算方法

総収入金額 - 必要経費 = 事業所得の金額
(注) 勤務月数又は営業月数が12月に満たない場合は、P6の算式(注)により、推定年間収入(所得)金額を計算してください。

C 公的年金所得金額(雑所得)の計算方法

年齢	公的年金等の収入金額(β)	年金所得金額
65歳以上	330万円未満	(β) - 110万円
330万円以上	410万円未満	(β) × 0.75 - 27.5万円
410万円以上	770万円未満	(β) × 0.85 - 68.5万円
770万円以上	~	(β) × 0.95 - 145.5万円
65歳未満	130万円未満	(β) - 60万円
130万円以上	410万円未満	(β) × 0.75 - 27.5万円
410万円以上	770万円未満	(β) × 0.85 - 68.5万円
770万円以上	~	(β) × 0.95 - 145.5万円



D 控除金額の計算

控除対象	範囲	控除額
① 給与所得または公的年金等に係る雑所得を有する者	申込者及び控除対象②のうち、下記ア、イのいずれかに該当する人 ア 給与所得を有する人 イ 公的年金にかかる雑所得を有する人	100,000円 × 人 = 所得金額が10万円未満の場合は当該所得金額
② 同居親族	申込者に同居しとす人(申込者本人は含まない)	380,000円 × 人 =
③ 別居扶養親族等	別居の同一生計配偶者又は扶養親族	
④ 老人扶養親族	扶養親族のうち年齢70歳以上の者	100,000円 × 人 =
⑤ 老人同一生計配偶者	同一生計配偶者のうち年齢70歳以上の者	
⑥ 特定扶養親族	扶養親族のうち年齢16歳以上23歳未満の人(※2)	250,000円 × 人 =
⑦ 一般障害者	申込者及び控除対象②③のうち、下記ア~オのいずれかに該当する人 ア 精神保健指定医などから中度・軽度の知的障害者と判定された人 イ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で2歳~3歳の人 ウ 身体障害者手帳の交付を受けている人で3歳~6歳の人 エ 身体障害者手帳の交付を受けている人で7歳~12歳の人 オ 身体障害者手帳の交付を受けている人で13歳~20歳の人 カ 原子爆弾被爆者のうち厚生労働大臣の認定を受けている人 キ 常に臥床を要し複雑な介護を要する人 ク 年齢65歳以上で障害の程度がア・イ・エと同程度であると福祉事務所長の認定を受けている人	270,000円 × 人 = 400,000円 × 人 =
⑧ 特別障害者	申込者及び控除対象②③のうち、下記ア~クのいずれかに該当する人 ア 心神喪失の状態にある人 イ 精神保健指定医などから重度の知的障害者と判定された人 ウ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で1歳の人 エ 身体障害者手帳の交付を受けている人で1歳・2歳の人 オ 身体障害者手帳の交付を受けている人で特別障害者から第3項までの人 カ 原子爆弾被爆者のうち厚生労働大臣の認定を受けている人 キ 常に臥床を要し複雑な介護を要する人 ク 年齢65歳以上で障害の程度がア・イ・エと同程度であると福祉事務所長の認定を受けている人	270,000円 × 人 = (所得金額-①)が27万円未満の場合は当該控除額
⑨ 寡婦	申込者及び控除対象②のうち、控除対象(即ち該当しない)人で、下記ア、イのいずれかに該当する人 ア 夫と離別してから婚姻していない人のうち、以下の条件を満たす人 (1) 扶養親族を有している (2) 合計所得金額が500万円以下 (3) 事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる者がいない イ 夫と死別してから婚姻していない人や夫の生死が不明な人で、上記(2)(3)の条件を満たす人	350,000円 × 人 =
⑩ ひとり親	申込者及び控除対象②のうち、現に婚姻していない人または配偶者の生死の明らかでない人で、以下の条件を満たす人 (1) 現に生計を一にする子(総所得金額等が48万円以下で他の者の同一生計配偶者又は扶養親族でない者)を有している (2) 合計所得金額が500万円以下 (3) 事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる者がいない	(所得金額-①)が35万円未満の場合は当該控除額

※ 所得税法上の控除対象・範囲とは異なり、特徴税法上の取扱いによるものです。

記入例(表面)

様式第1号 (第4条関係)

特定公共賃貸住宅入居申込書

令和 3 年 4 月 1 日

津山市長 谷 口 圭 三 殿

入居希望市営住宅名	〇〇団地	申込者氏名	津山 一郎
-----------	------	-------	-------

次のとおり津山市特定公共賃貸住宅に入居したいので、津山市特定公共賃貸住宅条例第7条第1項の規定により申込みをします。なお、本書記載内容が事実と相違するときは、入居に係る一切の権利を放棄します。
また、入居に係る資格について、津山市が関係機関に照会を行うことに同意します。

(※欄は記入しないでください。)

申 込 者	現住所	郵便番号 708 - 0004 電話番号 0868 - 23 - 2111							
		津山市山北520番地		ハイツ岡山7号					
		引き続き住んでいる期間 3 年 月							
者	フリガナ	ツヤマ イチロウ			(男)・女	生年月日	S42 年 9 月 12 日		
	氏名	津山 一郎							
	勤務先 又は 営業所	名称(商) ツヤマ管理 所在地 津山市山下92番地		電話番号 0868 - 22 - **** 内線		勤務又は営業年数 13 年 0 月			
入 居 し よ う と す る 者	続柄	氏名	生年月日	職業	障害・特障・寡婦・ ひとり親の有無	収入金額 (年収)	所得金額	現況	
	本人	津山 一郎	/	/	無	4,000,000円	2,760,000円	/	
	妻	よし子	S42.4.6	無職	"	0円	0円	同居・別居	
									同居・別居
									同居・別居
								同居・別居	
								同居・別居	
入居しないが所得税法上扶養している親族	続柄	氏名	生年月日	障害・特障・寡婦・ひとり親の有無	備考				

◎実態調査に必要なので必ず記入してください。

現在の住居の状況 (□のあるものは該当の方に、レ印をしてください。)						
部屋数	畳数	炊事場	水道	便所	押入又は物置	
4	22.5	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 単独 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 共用	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 単独 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 共用	<input type="checkbox"/> 有、大きさ () <input checked="" type="checkbox"/> 無	

職員記入欄

※ 所得金額の合計	※ 諸控除該当欄	※ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則でいう所得
円-	所得を有する者 () 名 × 円 扶養者 () 名 × 円 老人扶養親族等 () 名 × 円 特定扶養親族等 () 名 × 円 障害者 () 名 × 円 特別障害者 () 名 × 円 寡婦 () 名 × 円 ひとり親 () 名 × 円	-12月 円
	※控除合計	円

記入例(裏面)

◆申込む月の前月から過去1年間の総支給額(税込み総支給額)(単位:円)

給与証明書 (給与所得者)	次の者は、当所に勤務し、次のとおり給与等を支給したことを証明します。 令和 3 年 4 月 1 日 給与支給者 所在地 津山市山下92番地 名称及び (有)ツヤマ管理 代表者氏名 代表取締役 美作 忠						
	氏名	津山 一郎			採用年月日 H20 年 4 月 1 日		
	支給年月	R2.4	R2.5	R2.6	R2.7	R2.8	R2.9 扶養人員
	給与	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	1 人
	賞与等			200,000			
	支給年月	R2.10	R2.11	R2.12	R3.1	R3.2	R3.3 総支給額
	給与	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	4,000,000
	賞与等			200,000			

現住所の付近見取図
(目標となるところをわかりやすく。)



◆申込む月の前月から過去1年間分(単位:円)

収入証明書 (事業所得者)	私の所得は下記のとおり相違ありません。						
	住所 氏名						
	収入年月						扶養人員
	総収入額						人
	必要経費						
	所得額						
	収入年月						総所得額
	総収入額						人
	必要経費						
	所得額						

間取り図



◎入居しようとする親族に収入のある者がいる場合には、別の用紙に上記証明書と同様の内容の証明を受けてください。

婚約証明書	この申込みに係る者は、婚約中であり、年 月 日に結婚する予定であることを証明します。						
	年 月 日						
	申込者の親(又は仲人)			住所	_____		
				氏名	_____		
				電話番号	_____		
	申込者の親(又は仲人)			住所	_____		
			氏名	_____			
			電話番号	_____			

特定公共賃貸住宅に関するお問い合わせ先

津山市山北520番地

一般財団法人 津山市都市整備公社 総務企画課（津山市役所6階）

TEL 0868-32-2127（直通）

ただし、祝日及び土・日曜日を除く日の午前8時30分から午後5時15分まで

※金曜日は、午後7時まで受付時間を延長します。（要事前連絡）

別紙 募集団地 住宅一覧表

団地名 (所在地)	部屋 番号	管 理 開始年	構 造	間取り 面 積	家賃 (円)	風呂 設備	便所	告知 事項
中土居 (阿波 1171)	5	H12	木造 2階建	3LDK 98.9㎡	40歳未満の方 を含む世帯 30,000 40歳以上の方 のみの世帯 42,000	○	水洗	
	12	H16	木造 2階建	3LDK 98.9㎡	40歳未満の方 を含む世帯 30,000 40歳以上の方 のみの世帯 42,000	○	水洗	

【注意事項】

- (1) 入居希望住宅は入居を希望する団地の部屋ごとでの申込みとなります。申込み後の変更はできません。また、入居後は、健康上の理由等を除き、原則として、団地内及び他の団地への「住宅の変更」はできませんので、申込団地等について十分検討していただいた上、申込みを行ってください。
- (2) 「風呂設備」欄の表示については次のとおりです。
 - ① 「○」は、浴槽及び給湯設備が設置されている住宅です。
 - ② 「×」は、浴槽及び給湯設備が設置されていないため、入居される方の負担で設置してください。
- (3) 「告知事項」欄の表示については次のとおりです。
 - ① 「あり」は、居住にあたり告知すべき事項がある住宅です。告知すべき事項の内容については、入居申込を行う前に、津山市都市整備公社までお問い合わせください。
 - ② 空欄の住宅には、居住にあたり告知すべき事項はありません。
- (4) 募集団地すべての住宅に駐車場はありますが、住宅ごとに駐車可能台数が異なる場合があります。駐車場が不足する場合、入居者ご自身で団地外に確保してください。
- (5) 家賃は、現在の金額を記載しています。入居時、次年度以降の家賃額とは異なる場合があります。

