

小山町地域優良賃貸住宅入居申込のしおり

(グランファミリア落合 入居募集)



今回募集する住宅は、地域優良賃貸住宅として整備されています。

したがって、この目的に沿った運営をするために、入居される方は、収入などの一定の資格が必要とされ、入居後も一定の決まりが設けられています。

入居希望の皆様には、このことを十分ご理解のうえ、この『しおり』をよく読んでお申込みくださいますようお願いいたします。

小山町地域優良賃貸住宅 (グランファミリア落合)
指定管理者 富士山麓きんたろう住宅株式会社

維持管理会社
株式会社合人社計画研究所

目 次

1	募集住宅.....	3
2	入居までの流れ.....	4
3	入居資格.....	5
	【所得基準早見表】	6
	【所得計算方法（概略）】	6
4	申込にあたっての注意事項.....	8
5	入居申込に必要な書類.....	8
6	申込受付.....	9
7	書類審査.....	9
8	入居者選考.....	9
9	入居手続き	10
10	入居手続きに必要な書類.....	10
11	退去に関する注意事項.....	11

1 募集住宅

物件名	住所	部屋番号	間取り	住戸面積
グランファミリア 落合	小山町藤曲 54-1	108号室 (北棟1階)	3LDK	72.65㎡

※入居は2023年4月中旬以降の予定です。

部屋タイプ	家賃(月額)	敷金 (家賃の3ヶ月分)	共益費(月額)
3LDK	60,000円	180,000円	3,000円

駐車場使用料※ (月額)	普通自動車枠	軽自動車枠
	3,000円	2,000円

2 入居までの流れ

- 入居申込のしおり配布** . . . ㈱合人社計画研究所湘南営業所、小山町役場都市整備課で配布します。また、ホームページからプリントアウトすることもできます。
- 入居申込書類提出** . . . 所得証明書、住民票、未納のない証明書などが添付書類として必要です（詳細は8ページをご覧ください）。
- 募集締め切り** . . . 決められた締切日までに入居書類一式を㈱小山町都市整備課まで郵送してください。
- 書類審査** . . . 書類不備がないか、また入居条件に適合しているかの審査を行います。
- 入居者選考** . . . 基準に基づき入居者選定を行います。
※入居可能日1ヶ月前までに入居の可否をお知らせします。
- 入居手続きの開始** . . . 入居のための手続きを行います。郵送される「入居決定通知書」が届き次第、必要書類及び、敷金などの納入を行ってまいります。
- 鍵渡し** . . . 書類確認、敷金などの納入を確認した後、「入居可能日通知書」を交付し、鍵をお渡しします。
- ご入居** . . . 入居開始

3 入居資格

この住宅に入居する場合は、小山町地域優良賃貸住宅設置及び管理に関する条例により、次の（１）～（７）の条件をすべて満たしていることが必要です。

（１） 世帯要件として次のいずれかに該当するものであること。

該当世帯	該当世帯の説明
子育て世帯	同居者に18歳未満の者または妊娠している者がいる世帯
新婚世帯	婚姻して5年以内の者、婚姻予定者等
災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められている世帯	

（２） 世帯の合計所得月額が158,000円～487,000円以内であること。世帯の合計所得月額が158,000円に満たない場合は、所得の上昇が見込まれること（6ページ【所得基準早見表】参照）。

（３） 入居予定者が暴力団員または暴力団関係者でないこと。

（４） 自ら居住するために住宅を必要とする人。
※セカンドハウスとしての入居は認められません。

（５） 市区町村税を滞納していないこと。

（６） 過去に小山町営住宅に入居していた人にあたっては、未納の家賃等、当該町営住宅の使用に係る債務がないこと。

（７） 過去10年以内に小山町営住宅を退去させられた人でないこと。

【所得基準早見表】

所得基準 (月額)	所得基準早見表 (給与所得者)		
	世帯員	給与収入	所得金額
158,000 円 ～ 487,000 円	2 人	3,512,000 円～8,248,889 円	2,276,000 円～6,224,000 円
	3 人	3,996,000 円～8,671,112 円	2,656,000 円～6,604,000 円
	4 人	4,472,000 円～9,093,334 円	3,036,000 円～6,984,000 円
	5 人	4,948,000 円～9,515,556 円	3,416,000 円～7,364,000 円

給与所得者の場合。ただし、課税所得者が1人で、障害者控除などの特別な控除がないとき

【算出方法】 所得基準の算出方法は次のとおりです。

$$\left(\begin{array}{l} \text{本人の所得金額 (円)} \\ + \\ \text{同居者の所得金額 (円)} \end{array} \right) - \text{同居親族等控除額(A)} - \text{特別控除額(B)}$$

(38万円×同居人数)

12ヶ月

A 同居親族等控除

控除の種類	遠隔内容	控除金額
同居親族等控除	同居者又は遠隔地扶養親族	1人につき 380,000円

B 特別控除額

	控除の種類	控除の内容	控除金額
1	老人扶養控除	所得税法の扶養親族のうち年齢70歳以上の者	100,000円
2	特定扶養親族控除	所得税法の扶養親族のうち年齢16歳以上23歳未満も者(配偶者は除く)	250,000円
3	寡婦・寡夫控除	所得がある寡婦または寡夫。	270,000円
4	障害者控除	普通障がい者の方がいるとき	270,000円
5	特別障害者控除	特別障がい者の方がいるとき 身体障害者手帳1～2級 療育手帳A1～A2 精神障害者保健福祉手帳1級	400,000円

【所得計算方法(概略)】

給与収入の方 ⇒ 源泉徴収票の給与所得控除後の欄

確定申告をされている方 ⇒ 確定申告書の所得金額の合計欄の金額

※特別控除額（6 ページ (B)）は市区町村発行の課税（所得）証明書または、源泉徴収票の扶養控除欄でご確認ください。

令和3 年分 給与所得の源泉徴収票

支払 を受け る者	住所 又は 居所 小山町〇〇-△	(受給者番号)											
		(個人番号)											
		(役職名)											
		氏名 (フリガナ) キン タロウ 金 太郎											
種 別	支 払 金 額	給与所得控除後の金額			所得控除の額の合計額			源泉徴収税額					
給与・賞与	内 4 948 000 千 円	① 3 416 000 千 円											
(源泉)控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く。)						16歳未満扶養親族の数	障害者の数 (本人を除く。)		非居住者である親族の数		
有 従有	老人	特 定	老 人	そ の 他				特 別	そ の 他				
		人 従人	人 従人	人 従人	人 従人		人	内 人	人	人			
社会保険料等の金額		生命保険料の控除額			地震保険料の控除額			住宅借入金等特別控除の額					
内 千 円		千 円			千 円			千 円					
(摘要)													

本人、妻、小学生（10歳）、母（72歳）の4人家族の場合
給与の源泉徴収票の①給与所得控除後の金額を見ます。

①給与所得控除後の金額	3,416,000円
同居親族等控除（本人を含まないため3人×380,000円）	-1,140,000円
老人扶養控除（母親が72歳のため100,000円）	-100,000円
差し引き	2,176,000円(1)

$$2,176,000(1) \div 12 \text{ヶ月} = 181,333 \text{円}$$

※入居条件が世帯の合計所得（月額）158,000円以上（月額）487,000円のため181,333円の場合入居可能となります。

4 申込にあたっての注意事項

- 1 観賞用の小鳥、魚類等の明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない小動物以外の飼育はできません。
- 2 3年に1度、契約の更新があります。
- 3 入居者と同程度以上の所得を有する保証人が必要です（入居選定後、契約書への連署・押印及び所得証明書、未納のない証明書、印鑑登録証明書を提出いただきます。また、契約更新時にも同様に必要となります。）。
- 4 階数・号数は、入居選定後の決定になりますので、申込時に選ぶことはできません。
- 5 駐車場の区画については、指定できません。
- 6 当住宅では、テレビを視聴するために、「小山町テレビ共聴組合」との契約が必要となります（光回線等を別途契約する場合は除きます）。
- 7 入居後は、自治会への参加が必須となります。

5 入居申込に必要な書類

書類	書類説明	入居者	同居者
入居申込書	地域優良賃貸住宅入居申込請書	○	
住民票	発行後3ヶ月以内のもので、入居予定の同居者分まで必要	○	○
所得証明書	市区町村で発行されるもので、最新のもの	○	○
未納のない証明書	市区町村で発行されるもの	○	○ 課税者のみ
その他	戸籍謄本又は、婚姻届の受理証明 (新婚世帯で申し込まれる場合)	○ 該当者のみ	○ 該当者のみ

※ 入居資格審査において、上記書類以外に必要な書類を追加でお願いする場合があります。

※ その他正式な書類の手続きは、入居決定通知後となります。

※ 詳しくは、㈱合人社計画研究所 湘南営業所（TEL：0120-06-5334）までお問い合わせください。（平日：午前9時～午後6時）

6 申込受付

1 募集受付期間

令和5年3月1日（水）～令和5年3月8日（水）

※郵送の場合、受付期間の消印があるものが有効となります。

2 申込方法

必要書類（5 入居申込に必要な書類参照）を揃え入居申請書類一式を下記宛先に、郵送してください（必要な方は小山町都市整備課に封筒があります。）。

3 郵送先

小山町役場 都市整備課

〒410-1395 静岡県駿東郡小山町藤曲57-2

TEL 0550-76-6137 開庁時間 平日8:30～17:15

7 書類審査

受付時に審査を行い、入居資格に適合しない場合は受付をいたしません。受付後であっても、入居資格に適合しないことが判明した場合には、入居申込を取り消し、申込書に記載した連絡先へ連絡いたします。

8 入居者選考

書類審査後、基準に基づき入居者選定を行います。申込者が多数の場合は抽選により、入居者を決定します（抽選の場合、別途お知らせします）。後日、入居決定者へ入居説明会を行います。

9 入居手続き

郵送される「入居決定通知書」が届き次第、指定期日までに敷金の納入（家賃の3ヶ月分）及び、連帯保証人に関する書類の提出など入居の手続きを行ってまいります。書類の確認、敷金などの納入を確認した後、「入居可能日通知書」を交付し、鍵をお渡しします。

10 入居手続きに必要な書類

書類名	入居者	連帯保証人
1 地域優良賃貸住宅賃貸借契約書	○	
2 最新の所得証明書（市区町村発行分）		○
3 未納のない証明書（市区町村発行分）		○
4 印鑑登録証明書	○	○
5 地域優良賃貸住宅駐車場使用契約書 （駐車場を使用される場合）	○ 同居者も含む	
6 自動車車検証の写し （駐車場を使用される場合）	○ 同居者も含む	

11 退去に関する注意事項

1. 退去される際には

①退去される1ヶ月前には、(株)合人社計画研究所 湘南営業所までご連絡ください。

②(株)合人社計画研究所 湘南営業所より送付された「退去届」に必要な事項を記入して返送してください。

③管理人が退去前の室内確認に伺います。その際には、「入退去チェックシート」を用いて入居者と共に室内の汚損を確認します。(場合によっては、室内確認に業者が同行することがあります。)

※室内確認の際には、清掃状況も確認します。清掃が不十分と判断した場合には、再度清掃していただく場合があります。清掃の実施が困難な場合等には、合人社計画研究所にて清掃業者を手配させていただきます。(その際の費用は入居者負担となります。)

◆小山町役場 都市基盤部 都市整備課
〒410-1395 静岡県駿東郡小山町藤曲 57-2
電話 0550-76-6137

◆株式会社合人社計画研究所 湘南営業所
〒234-0034 神奈川県平塚市宝町 3-1 平塚 MN ビル 6 階
電話 0120-06-5334 FAX0463-20-5313