

町営住宅入居のしおり



はじめに

町営住宅は、住宅に困っている方々の生活の安定と福祉の増進を図るため、町が、国・道の協力を得て建設した住宅です。

そのため、民間住宅とは違い、入居から退居までのルールが、法律や町の条例によって定められています。

町営住宅では入居者のみなさんが協力し、互いの生活を尊重する必要があります。

本しおりは入居にあたり、知っていただきたいこと、注意していただきたいことをまとめたものです。

快適な団地生活を送れるよう、このしおりをお役立てください。

～ 目 次 ～

1. 入居資格
2. 入居者の募集
3. 入居の申込み
4. 家賃の決定
5. 入居者本人が行う手続き
6. 入居中の遵守事項
7. 入居者が行う住宅管理
8. 入居状況に変更があった時の手続き
9. 共益費・駐車場等
10. 入居が取り消しになる場合
11. 収入超過者と高額所得者の住宅明け渡し
12. 退去時の手続き
13. 町営住宅一覧

～ 参考資料 ～

1. 所得の計算式
2. 所得控除の種類
3. 町の住宅施策関連助成制度等一覧

1. 入居資格

町営住宅は、原則として住まいに困窮する収入の少ない方に低廉な家賃で供給することを目的とした住宅のため、入居に関していくつかの要件が設定されています。

以下の要件をすべて満たす方が入居することが出来ます。

(1) 月額世帯所得が次の金額を超えないこと。

① 214,000円（裁量世帯と呼ばれます。）

※障害をお持ちの方、入居者が60歳以上で、かつ同居者全員が60歳以上又は18歳未満の方、同居者に高校を卒業するまでの者がいる方、結婚して1年以内の世帯の方、他市町村から転入して1年以内の世帯の方、災害により住宅を失った方（災害発生日から3年経過した後は②の金額）が上記金額の対象となります。

② 158,000円（本来入居者と呼ばれます。）

※①の※印に該当しない方すべて

(2) 住宅に困窮していることが明らかな者であること。

(3) 申込者及び同居者が暴力団員でないこと。

2. 入居者の募集

町営住宅入居者募集については、入居申請の機会均衡を図るため原則公募とされていますが、公募の結果、申し込みがない住宅については、随時募集出来ることとされています。黒松内町では、公募時期は定めておらず、まとまった空き住宅が発生した場合に公募を行っています。

公募は、町内回覧、町ホームページへの掲載によりお知らせしています。

また、公募の結果同一の住宅に複数の応募があった場合は、入居者選考委員会を開催し、住まいの困窮度により入居者を決定しています。

3. 入居の申込み

入居申し込みに当たっては、以下の書類を提出いただきます。

- (1) 町営住宅入居申込書
- (2) 入居者全員の住民票
- (3) 入居者全員の収入（所得）が分かる書類

※源泉徴収票、年金額通知書、確定申告書、所得証明書など

※収入がない方でも、収入がないことを確認するため、所得証明書等を提出いただきます。

- (4) 婚約証明書（婚約者と同居するために申し込みする場合）

4. 家賃の決定

町営住宅家賃は収入に応じて変動する「応能応益家賃」制度となっています。入居申込審査と同時に、提出いただいた収入確認書類を基に家賃を算定・決定します。入居決定後、入居決定通知をお渡しするとともに家賃額をお知らせします。（月の途中入居の場合は、日割り計算になります。）

なお、入居決定後、以下の書類を提出いただきます。

- (1) 入居契約書（住宅によっては請書）
- (2) 同意書（団地案内板への入居者氏名掲示、町内会長への提供）

＝ 毎年、収入状況等を報告していただきます。 ＝

家賃は毎年度変動します。すでに住宅に入居されている方は毎年10月1日現在の世帯構成や収入額等を申告する必要があります。

例年9月に申告書の提出依頼をお送りしています。

提出いただいた書類を基に次年度の家賃を算定します。

提出がない場合、収入の把握ができず、家賃を計算できないため、入居している住宅の上限家賃で家賃決定することとなりますので必ず御提出ください。

＝ 収入の区分 ＝

家賃は8段階の区分に分かれており、以下の収入に応じて決定されます。

なお、入居から3年を経過し、区分が「V」以上の時は、家賃に加算額がかかることとなります。

収入区分	収入月額（円）	入居区分	備 考
I	0～104,000	本来入居者	
II	104,001～123,000		
III	123,001～139,000		
IV	139,001～158,000		
V	158,001～186,000	収入超過者	入居から3年経過し、「V」以上の場合、「収入超過者」として認定され、家賃に割増額が加算。 (裁量世帯は対象外)
VI	186,001～214,000	裁量世帯	
VII	214,001～259,000	収入超過者	入居から3年経過し、「V」以上の場合、「収入超過者」として認定され、家賃に割増額が加算。 (裁量世帯も対象となる)
VIII	259,001 以上		

5. 入居者本人が行う手続き

上下水道、電気、ガス、灯油、インターネット等の契約手続きは各自で行っていただきます。

項目	申込場所	連絡先	備考
上下水道	役場建設水道課	0136-72-4432	入居手続き時に申し込みいただきます。
電気	北海道電力契約センター	0120-12-6565	北電以外も可

灯油	IA・ウォーター・ライフソリューション	0136-72-4000	住宅ごとに指定がありますので、入居手続き時に御案内します。 (指定のない住宅もあります。)
ガス	大星池田商店	0136-72-3011	
	J A ようてい	0136-72-3053	

6. 入居中の遵守事項

住宅に入居されている方は、以下の事項を守ってください。

- (1) 住宅を他者に転貸、入居の権利を譲渡しないでください。
- (2) 住宅を住宅以外の用途（営業場所等）に使用しないでください。
- (3) 他者の迷惑となる集会等を行わないでください。
- (4) 住宅敷地内に新たな物置、車庫等を設置しないでください。
- (5) 犬、猫等、動物の飼育は住宅内外において一切行わないでください。
- (6) 廊下や階段、共用部に通行の障害となるものは置かないでください。
- (7) 周辺や団地内の秩序を乱す行為は一切行わないでください。
- (8) 町内会へ加入し、地域行事等に積極的に参加してください。

7. 入居者が行う住宅管理

入居者において、適正な住宅管理をお願いします。

- (1) 住宅周辺・共用設備の清掃、草刈り、除雪（出入り口付近の屋根の雪下ろし含む）は各自適正に行ってください。
- (2) ごみはルールどおり分別し、決まった曜日に指定のクリーンボックスへだしてください。
- (3) 住宅設備を適切に管理し、異常が生じた場合は、建設水道課へ連絡してください。

8. 入居状況に変更があった時の手続き

住宅入居中に以下のような変更があった場合は手続きをしてください。

主な手続きは下記のとおりです。

- (1) 同居者に変動（転出、出生等）があった場合…同居者異動届の提出
- (2) 新たに同居人を同居させる場合…同居承認申請書の提出
- (3) 名義人退去後、引き続き住宅同居者が住宅を使用する場合…入居承継承認申請書の提出
- (4) 原状回復が可能な模様替え等を行う場合…模様替え・増築承認申請書の提出
- (5) 住宅を1ヶ月以上使用しない場合…長期不使用届の提出

その他、手続きが必要な場合がありますので、特殊事情に該当すると思われるときはお問い合わせください。

9. 共益費・駐車場等

①共益費の負担

町営住宅の共用部分に関する費用については、入居者の皆さんに負担をお願いしています。

費用の負担方法については、団地ごとに異なりますので、町内会長や班長に確認してください。

- ・集合住宅の場合、廊下や階段の電気代
- ・町内会費等

②駐車場の使用

駐車場は1戸につき、1台整備しており、使用料は徴収していません。

2台以上車両を所有している入居者については、入居者間で協議いただき、使用していない駐車場を借りるなどの対応をお願いします。

10. 入居が取り消しになる場合

以下に該当する場合、入居の取り消し・明渡請求をすることがあります。

- (1) 不正に入居したとき。(世帯構成や収入に虚偽があった時等)
- (2) 家賃を3ヶ月以上滞納したとき。
- (3) 住宅や共同施設を故意にき損したとき。
- (4) 入居状況に変更があったが必要な手続きを行わなかったとき。
- (5) 暴力団員であることを隠して入居し、入居後に判明したとき。

11. 収入超過者と高額所得者の住宅明け渡し

公営住宅は、前記の収入区分「I」～「IV」までに該当する世帯収入の方が入居できる住宅です。

入居から3年経過し、収入区分が「V」以上となった方は「収入超過者」となり、家賃に加算額が付され、超過経過年数毎に加算率が上昇する仕組みとなっており、住宅明け渡しの努力義務が発生します。(裁量世帯に該当する場合は収入区分「VII」以上)

また、5年以上入居し、2年続けて世帯所得が313,000円以上の世帯は「高額所得者」となり、住宅の明け渡し請求対象となります。

＝収入超過額と加算率一覧表＝

収入区分	収入月額(円)	収入超過年数	加算率
V	158,001 ～ 186,000	1年目	20%
		2年目	40%
		3年目	60%
		4年目	80%
		5年目～	100%
VI	186,001 ～ 214,000	1年目	25%
		2年目	50%
		3年目	75%
		4年目～	100%
VII	214,001 ～ 259,000	1年目	50%
		2年目～	100%
VIII	259,001円～	1年目～	100%

※加算額は住宅の上限家賃と本来の家賃の差額に対する加算率で計算します。

※加算率100%の家賃額が入居住宅の上限となります。

12. 退去時の手続き

＝住宅退居届と退居時検査＝

住宅を退居するときは、退居日の5日前までに建設水道課へ「退居届」を提出してください。

退居に当たっては、入居者自ら住宅内の清掃を行ってください。

原則、家電・家具等の残置物を置いていかないでください。

どうしても置いて退居せざるを得ない場合は、検査員と協議し、許可を受けてください。

入居者の不注意による破損や汚損があった場合は、入居者負担により原状復旧してください。

退居時は検査員による立会検査を行いますので日程調整のうえ、検査を受けてください。

検査完了後、必ずスペアを含めたすべての鍵を返却してください。

＝退居時に入居者が行う各手続き

ガス、灯油、電気、水道等の解約手続等は各自で行ってください。

町外へ転出する場合は、役場住民課で転出証明書を取得し、新たな住所地の役所へ提出してください。

＝家賃の支払い＝

月の途中で退居する場合、家賃は日割計算となりますので、該当月の納付書を新たに発行します。※日割計算方法＝(月額家賃÷30日)×該当月の入居日数

口座振替でお支払いの方は、定例日(毎月25日)に口座から引き落とします。手続き上間に合わないことがありますので、その場合は差額を後日返還します。家賃の支払いに関しては役場住民課税務担当(電話:0136-72-3312)へお問合せください。

13. 町営住宅一覧

団地名称	間取り	戸数	棟数	建設年度	下限家賃(円)	上限家賃(円)
作開団地	3DK	4	1	平成 8年	20,700	65,600
中ノ川団地	3DK	8	3	昭和55年~平成6年	10,000	51,000
白井川団地	3DK	4	3	平成 5年~ 令和 2年	17,900	50,300
	1LDK	4			16,100	198,800
	2LDK	4			19,500	241,700
熱郭団地	1LDK	6	6	平成17年~ 平成19年	16,500	69,300
	2LDK	30			19,700	84,000
	3LDK	14			23,900	97,400
黒松内団地	2DK	18	5	昭和40年~	入居者募集停止	
	3DK	12	3	平成 2年	16,200	33,200
旭団地	3DK	20	5	昭和55年~ 昭和61年	12,700	34,100
朱太団地	3DK	4	10	昭和63年~ 平成27年	18,500	36,100
	1LDK	16			19,500	95,500
	2LDK	32			22,800	129,000
	3LDK	8			25,000	129,000
アカシア団地	2DK	32	16	平成 4年~	19,200	95,900
	3DK	32		平成15年	22,000	107,200
みどり団地	1LDK	4	1	平成 8年	※4参照	40,000
ベルヴェユ団地	1LDK	12	1	平成12年		41,300

- ※1 基本となる家賃は毎年度変動します。表の家賃額は参考です。(令和4年度の家賃)
 ※2 下限家賃は収入区分が「1」の家賃です。上限家賃は加算額が100%となったときの家賃です。
 ※3 棟ごとに家賃が異なるため、下限は1番安い棟の家賃を、上限は一番高い棟の家賃を記載しています。
 ※4 みどり団地・ベルヴェユ団地については、通常の町営住宅ではないため定額家賃。

～ 参考資料 ～

次項からは、総収入から所得を算出する計算方法や、所得控除の種類を御説明します。

入居者ご本人で収入区分の確認を行う際に御活用ください。

また、住宅にまつわる補助制度等についてお知らせしますので、公営住宅に限らず、今後の住生活の計画を立てるにあたっての参考としてお役立てください。

1. 所得の計算式

公営住宅家賃決定のための収入区分認定額は、総収入ではなく、所得で認定します。所得の計算方法は所得税法に準じて行います。所得の種類については、給与所得、年金所得、事業所得等のその他の所得に区分されます。計算方法は次のとおりです。

※令和4年度4月1日現時の計算方法であり、随時変更される可能性があります。

○給与所得

給料、賃金、ボーナスなどの所得です。会社員やパート、アルバイト労働者などが該当します。総収入額とは、給与所得控除をする前の額で、ボーナス、手当などを含んだ額です。(非課税所得は含みません。)

NO	年間総収入額 (A)	年間総給与所得額
1	～550,999 円	0 円
2	551,000 円～1,618,999 円	年間給与所得 = $A - 550,000$ 円
3	1,619,000 円～1,619,999 円	年間給与所得 = 1,069,000 円
4	1,620,000 円～1,621,999 円	年間給与所得 = 1,070,000 円
5	1,622,000 円～1,623,999 円	年間給与所得 = 1,072,000 円
6	1,624,000 円～1,627,999 円	年間給与所得 = 1,074,000 円
7	1,628,000 円～1,799,999 円	年間給与所得 = $(A \div 4) \times 2.4 + 100,000$ 円
8	1,800,000 円～3,599,999 円	年間給与所得 = $(A \div 4) \times 2.8 - 80,000$ 円
9	3,600,000 円～6,599,999 円	年間給与所得 = $(A \div 4) \times 3.2 - 440,000$ 円
10	6,600,000 円～8,499,999 円	年間給与所得 = $A \times 0.9 - 1,100,000$ 円
11	8,500,000 円～	年間給与所得 = $A - 1,950,000$ 円

【計算の一例】

・年間総収入額 2,550,000 円

①表のNo8の範囲内なので、 $2,550,000 \text{円} \div 4 = 637,500 \text{円}$

②千円未満の端数切捨。 $637,000 \text{円} \times 2.8 = 1,783,600 \text{円}$

③ $1,783,600 \text{円} - 80,000 = 1,703,600 \text{円}$ (年間所得金額)

④月額所得を算出するため12月で割ります。

$1,703,600 \text{円} \div 12 = 141,966 \text{円}$ が月額所得となり、収入区分は「IV」となります。

※ 複数の有所得者が居る場合は、一人ずつ所得を計算した後、合算します。

○年金所得

老齢年金や退職年金等、厚生年金、国民年金などの所得です。

法律により非課税とされている年金（障害年金、遺族年金等）による所得は除外します。

年齢区分	年間総収入額（A）	年間年金所得額
65歳未満	～1,299,999円	年間所得＝A－600,000円
	1,300,000～4,099,999円	年間所得＝A－（A×0.25＋275,000円）
	4,100,000～7,699,999円	年間所得＝A－（A×0.15＋685,000円）
	7,700,000～9,999,999円	年間所得＝A－（A×0.05＋1,455,000円）
	10,000,000円～	年間所得＝A－1,955,000円
65歳以上	～3,299,999円	年間所得＝A－1,100,000円
	3,300,000～4,099,999円	年間所得＝A－（A×0.25＋275,000円）
	4,100,000～7,699,999円	年間所得＝A－（A×0.15＋685,000円）
	7,700,000～9,999,999円	年間所得＝A－（A×0.05＋1,455,000円）
	10,000,000円～	年間所得＝A－1,955,000円

【計算の一例】

・65歳以上、年金収入額 3,300,000円

① $3,300,000円 - (3,300,000円 \times 0.25 + 275,000円)$
＝2,200,000円（年間所得金額）

② 月額所得を算出するため12月で割ります。

$2,200,000円 \div 12 = 183,333円$ が月額所得となり、収入区分は「V」となります。

※ 複数の有所得者が居る場合は、一人ずつ所得を計算した後、合算します。

※ 給与所得、年金所得双方がある場合は、それぞれ計算した後に合算します。

○その他の所得

事業所得、利子所得、配当所得、不動産所得、雑所得などの所得です。

自営業の方などが該当します。所得額は確定申告書の所得額になります。

2. 所得控除の種類

所得計算後、以下の事由に該当する場合は、所得税法や公営住宅法施行令に基づき、算定された所得額から所定の額を控除することができます。

控除の種類	控除の対象者	控除額
基礎控除振替控除	給与所得者又は公的年金所得を有する方	10万円×人数
同居親族及び扶養親族控除	本人以外で収入の有無にかかわらず同居又は扶養している親族	38万円×人数
老人控除対象配偶者控除	控除対象配偶者で70歳以上の方	10万円×人数
老人扶養控除	扶養親族で70歳以上の方	
特定扶養控除	配偶者を除く扶養親族で16歳以上23歳未満の方	25万円×人数
障がい者控除	障がい者手帳を交付されている人で、特別障がい者控除に該当しない方	27万円×人数
特別障がい者控除	障がい者手帳1級・2級、精神障がい者保健福祉手帳1級又は療育手帳Aのいずれかを交付されている方など	40万円×人数
ひとり親控除	婚姻をしていない又は配偶者と離婚・死別などをした後に婚姻又は事実婚状態にない方で、生計を同一にする子（所得48万円以下かつ他者の扶養になっていない）がおり、合計所得額が500万円以下である人	35万円を上限に控除
寡婦控除	ひとり親控除に該当せず、事実婚状態にない人で、以下のいずれかの要件を満たす方 ①夫と離別した人で、扶養親族があり、合計所得額が500万円以下の方。 ②夫と死別などをした人で、合計所得が500万円以下の方	27万円を上限に控除

【所得控除の計算例】

■世帯構成： 入居者A（45歳） 配偶者B（45歳） 子C（17歳） 子D（14歳）

■世帯所得： A 2,500,000円
B 500,000円
C 0円
D 0円
合計 3,000,000円

■該当控除： A = 基礎控除振替控除×1名 控除額 100千円×1 同居者親族×3名 控除額 380千円×3 特定扶養控除×1名 控除額 250千円×1
B = 基礎控除振替控除×1名 控除額 100千円×1
C = 控除なし（特定扶養控除対象）
D = 控除なし（特定扶養控除対象外）

■控除額： A 100,000円 + (380,000円×3) + 250,000円 = 1,490,000円
B 100,000円

■控除後世帯所得： A 1,010,000円 (2,500,000円 - 1,490,000円)
B 400,000円 (500,000円 - 100,000円)
C 0円
合計 1,410,000円

■月額所得： 1,410,000円 ÷ 12 = 117,500円 ⇒ 収入分位「II」
※控除前の分位 3,000,000円 ÷ 12 = 250,000円 ⇒ 「VI」

=====
上記のように世帯構成等に変更があった場合、収入分位（家賃）が大きく
変わることがありますので、毎年度必ず収入申告を行っていただくよう、お
願いします。

3. 町の住宅施策関連助成制度等一覧

本項では、黒松内町の住宅に関する支援制度を紹介します。

公営住宅に入居中の皆さんにおいては、今後の住生活の検討の際の参考としてお役立てください。

若者定住促進生活応援助成金

担当部署	役場企画環境課
連絡先	0136-72-3376（直通）
内容	満35歳未満で賃貸住宅に入居している単身者（公務員を除く）で、家賃から住宅手当を控除して2万円を超える金額を、商店街で利用できる「くろまつないポイントカード「ブナカ」」のポイントで助成します。
助成額等	満30歳未満 月額 1万円まで 満30歳以上35歳未満 月額 5千円まで
申請方法	年に前期と後期の2回に分けて申請書及び添付書類を提出いただきます。 御自身が対象となるか等、詳細については、担当部署へお問い合わせください。

自家住宅建築奨励金

担当部署	役場建設水道課
連絡先	0136-72-4432
内容	新築住宅の建築費用の一部を助成します。
助成額等	建築費の10分の1以内（上限200万円） 基本額 25万円 町内業者施工 112.5万円加算 屋根形状と屋根・壁色指定色 12.5万円加算 黒松内型北方住宅基準該当 50万円加算
申請方法	詳細については、担当部署へお問い合わせください。

自家住宅リフォーム奨励金

担当部署	役場建設水道課
連絡先	0136-72-4432
内容	町内業者施工による自家住宅のリフォーム費用の一部を助成します。 また、同居する18歳までの子どもがいる世帯には限度額を10万円増額します。
助成額等	リフォーム費用の10分の1以内（上限20万円、子育て世帯は30万円）
申請方法	詳細については、担当部署へお問い合わせください。

自家住宅取得奨励金

担当部署	役場建設水道課
連絡先	0136-72-4432
内容	中古住宅の購入費用の一部を助成します。
助成額等	購入費用の10分の1以内（上限50万円）
申請方法	担当部署へお問い合わせください。

黒松内町 建設水道課

〒048-0101

寿都郡黒松内町字黒松内299番地1（役場分庁舎内）

TEL : 0136-72-4432（ダイヤル）

FAX : 0136-72-3833

E-mail : kensetsu@town.kuromatsunai.hokkaido.jp