

令和 8 年度

総社市営住宅募集のしおり

◆ 入居者募集日程

	募集月	受付期間	選考委員会	(予備日)	入居可能 予定日
1	6月	6/1(月)～10(水)	6/17(水)	6/19(金)	8/1(土)
2	9月	9/1(火)～10(木)	9/16(水)	9/18(金)	11/1(日)
3	12月	12/1(火)～10(木)	12/16(水)	12/18(金)	2/1(月)
4	2月	2/1(月)～10(水)	2/17(水)	2/19(金)	4/1(木)

(受付は土・日・祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで)

- ◆ 募集する住宅は、各募集月の前月20日頃に公表します。
- ◆ 受付場所：市役所 建築住宅課 営繕住宅係
(郵送での申込みは受付けておりません。)
- ◆ 申込みに必要な書類に不備があった場合は受付できませんので、このしおりをよく読んでからお申し込みください。
- ◆ 選考委員会には申し込み者が必ず出席してください。
(原則、毎回13:30～開催)
- ◆ ご不明な点がございましたら下記までお問い合わせください。

総社市役所 建設部 建築住宅課 営繕住宅係

〒719-1192 岡山県総社市中央一丁目1番1号

TEL 0866-92-8287

FAX 0866-92-8383

総社市ホームページ <http://www.city.soja.okayama.jp/>

市営住宅は、住宅に困窮されている方に対し、建設され、管理・運営されている市営の住宅です。（県営住宅は県へお問い合わせください。）

民間の賃貸住宅とは異なり、収入制限や世帯状況などの資格要件がありますので、このしおりを最後までお読みになったうえで、申し込んでください。

総社市では、住宅一覧表（1ページ参照）の中から、現在空家であって、修繕が完了した住宅について、年4回（6・9・12・2月）入居者を募集します。

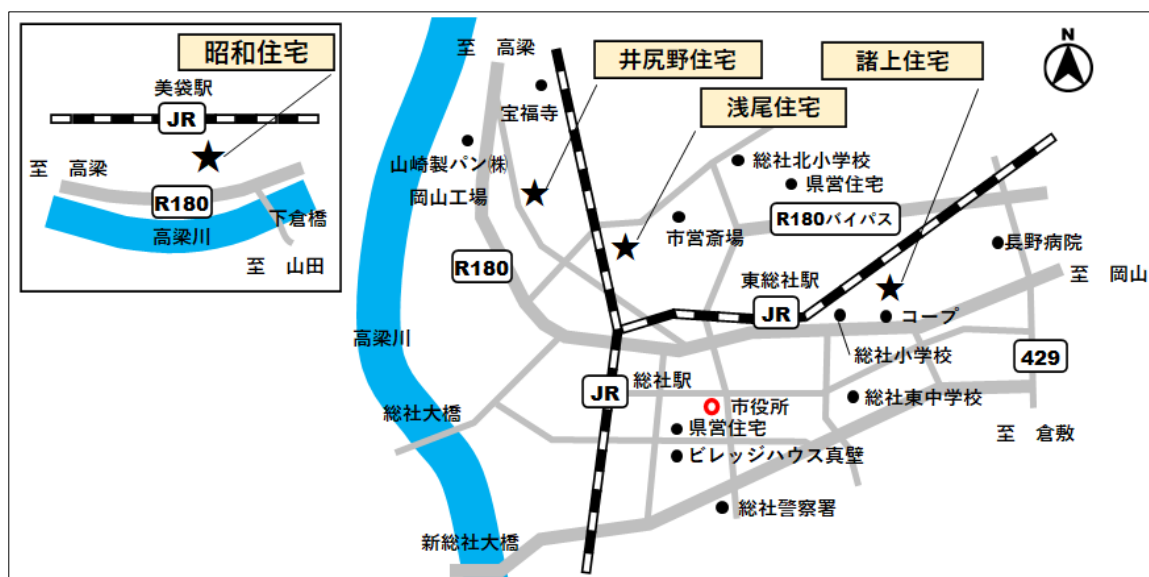
募集する住宅は『広報そうじゃ』，『総社市ホームページ』，または建築住宅課窓口でご確認ください。（各募集月の前月20日頃に公表します。）

も く じ

● 1	住宅一覧表	1
● 2	申込資格	2
● 3	単身入居申込資格	3
● 4	高齢者，障がい者，未就学児等の世帯	4
● 5	申込みに必要な書類	5
● 6	追加で必要となる書類	5
● 7	申込方法	6
● 8	申込から入居まで	6
● 9	入居後の注意事項	7
● 10	収入超過者・高額所得者	8
● 11	月額所得の計算方法	9
● 12	収入基準早見表	10
● 13	月額所得別家賃表	11

1 住宅一覧表

住宅名	所在地	建設年度	構造	間取り	管理戸数
あさお 浅尾 住宅	門田 8 9 2 番地	昭和 4 2 年 ～昭和 4 9 年	コンクリートブロック造 (平屋建) 汲み取りトイレ	2DK 3DK	208戸
いじりの 井尻野 住宅	井尻野 1 5 1 3 番地 7	昭和 4 9 年	鉄筋コンクリート造 (3階建) 水洗トイレ	3DK	12戸
むらげ 諸上 住宅	総社 1 3 6 2 番地	昭和 5 2 年 ～昭和 5 3 年	鉄筋コンクリート造 (4階建) 水洗トイレ	3DK	48戸
しょうわ 昭和 住宅	美袋 1 1 4 番地 1	令和 2 年 ～令和 3 年	木造 (平屋建) 水洗トイレ	1LDK	26戸



※各住宅とも部屋番号の指定及び事前の内覧は出来ません。

※各住宅ともエレベーターはありません。また、原則として、浴槽・ボイラー・エアコン・ガスコンロ等もありませんので、ご自身で設置が必要です。

2 申込資格

市営住宅に申込まれる方は、次の①～⑥すべての条件を満たしていなければなりません。

①	市内に住所もしくは勤務場所を有すること
②	現に同居し、または同居しようとする親族（婚約者を含む）があること ※単身入居（3ページ参照）は除く。
③	申込者は成人であること
④	現に住宅に困窮していること ※市営住宅や県営住宅などの公営住宅に入居している方は申込みできません。 ※原則 持家のある方は申込みできませんが持家が居住の用をなさない程度に住宅が著しく老朽化し、かつ、費用が不足するため、その建替が困難である場合や差押、正当な事由による立退要求等によりその住宅に居住し続けることができなくなった場合は住宅に困窮していると扱います。
⑤	申込者または同居親族が、「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号）」第2条第6号に規定する暴力団員でないこと
⑥	収入基準を満たしていること ※月額所得158,000円以下（9ページ参照） ※高齢者、障がい者、未就学児等の世帯（4ページ参照）は、月額所得214,000円以下

契 約 時	連帯保証人（2名）を確保すること
	入居敷金（入居当初の家賃の3ヶ月分）を納付すること

3 単身入居申込資格（単身入居は浅尾住宅，昭和住宅のみ）

単身入居で申込みできる方は，前ページの申込資格に加え，次の（１）～（１０）のいずれかに該当する方です。

なお，身体上または精神上著しい障がいがあるために常時の介護を必要とされる方で，常時の介護が受けられないまたは受けることが困難であると認められる方は，申込みができません。

(1)	60歳以上の方	
(2)	身体障害者手帳の交付を受け，障がいの程度が1級から4級に該当する方	手帳確認必要
(3)	精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方	手帳確認必要
(4)	療育手帳の交付を受けている方	手帳確認必要
(5)	戦傷病者手帳の交付を受け，障がいの程度が恩給法の特別項症から第6項症，または第1款症に該当する方	手帳確認必要
(6)	「原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律」第11条の規定による厚生労働大臣の認定を受けている方	認定書必要
(7)	海外から引き揚げて5年を経過していない方	証明書必要
(8)	ハンセン病療養所入所者の方	証明書必要
(9)	配偶者からの暴力を受け，保護が終了した日から5年を経過していない方，または裁判所に命令の申立てをした方でその命令が効力を生じた日から5年を経過していない方	保護命令等必要
(10)	現在，生活保護を受けている方	証明書必要

4 高齢者，障がい者，未就学児等の世帯（収入基準 214,000 円の世帯）

申込者または同居者で，次の(ア)～(コ)に該当する世帯は「高齢者，障がい者，未就学児等の世帯」になります。

(ア)	身体障害者手帳の交付を受け，障がいの程度が1級から4級に該当する方がいる世帯	手帳確認必要
(イ)	精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方がいる世帯	手帳確認必要
(ウ)	療育手帳の交付を受けている方がいる世帯	手帳確認必要
(エ)	戦傷病者手帳の交付を受け，障がいの程度が恩給法の特別項症から第6項症，または第1款症に該当する方がいる世帯	手帳確認必要
(オ)	「原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律」第11条の規定による厚生労働大臣の認定を受けている方がいる世帯	手当証書必要
(カ)	海外から引き揚げて5年を経過していない方がいる世帯	証明書必要
(キ)	ハンセン病療養所入所の方がいる世帯	証明書必要
(ク)	配偶者からの暴力を受け，保護が終了した日から5年を経過していない方，または裁判所に命令の申立てをした方でその命令が効力を生じた日から5年を経過していない方がいる世帯	保護命令等必要
(ケ)	小学校就学始期に達するまでの方がいる世帯	
(コ)	申込者が60歳以上であり，かつ同居者のいずれもが60歳以上または18歳未満である世帯	

5 申込に必要な書類

必要な書類		内 容
①	総社市営住宅入居申込書	市役所建築住宅課にて配付
②	住民票	本籍・続柄（・外国籍の方の場合は国籍）が記載されているもので、申込者及び同居予定者全員分が必要 ※申込書へ個人番号を記載する場合は不要
③	所得・課税証明書 （最新年度）	申込者及び同居予定者（18歳以上）全員分が必要 ※原則として、1月1日に住民票のある市町村役場で取得可能 ※無職等で収入のない方も必要 ※同居しないが、所得税法上扶養している18歳以上の親族がいる場合も、該当者の課税証明書が必要
④	給与収入を証明する書類	市役所建築住宅課にて配付 ※給与収入のある方は、申込みする時点から過去1年間の収入証明が必要（勤務先での証明書）
⑤	資産等申告書	市役所建築住宅課にて配布 ※預貯金の額、土地・建物などの保有状況を記載して提出が必要（通帳の写し、土地・建物登記簿などは不要）
⑥	同意書	市役所建築住宅課にて配布

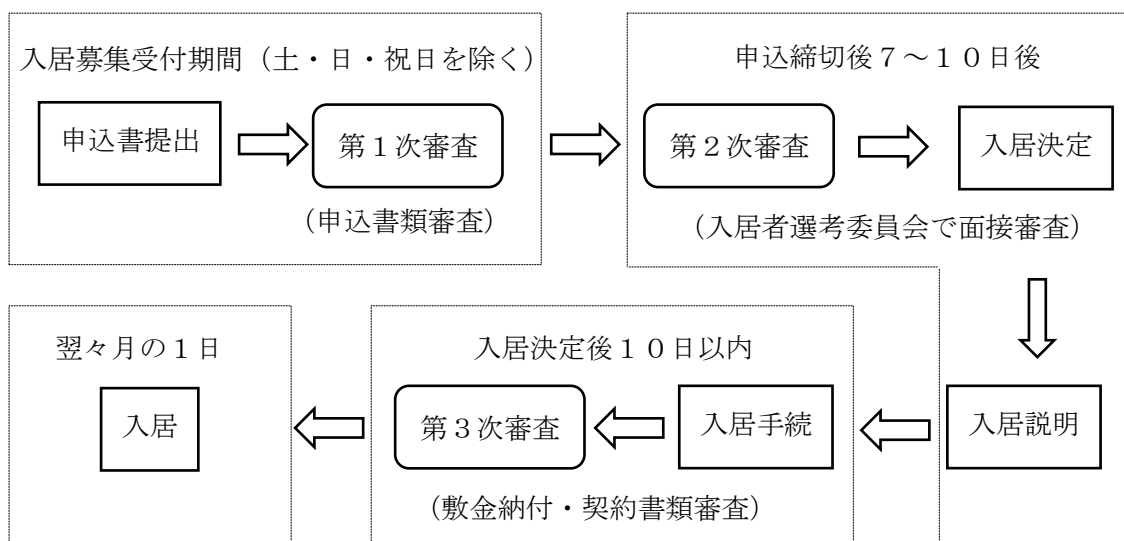
6 追加で必要となる書類

条 件		必要となる書類
①	収入基準が214,000円の場合	その資格を証明する書類（P4参照）
②	単身入居の場合	その資格を証明する書類（P3参照）
③	婚約中または内縁等の関係にある方	両名の戸籍全部事項証明書（戸籍謄本） 婚約証明書または関係証明書（パートナーシップ登録証明書など）
④	外国籍の方が入居する場合	在留カードの写し

7 申込方法

- (1) 申込みは1世帯1住宅に限ります。虚偽の申込みは無効となります。
- (2) 提出された入居申込書及び添付書類は返却しません。
- (3) 郵送による申込みはできません。
- (4) 受付期間内に直接建築住宅課窓口へ申込みをしてください。

8 申込から入居まで（年4回募集）



① 入居申込者の選考方法及び決定方法

入居申込をした人数が入居募集している住宅の戸数を超える場合は、住宅に困窮している度合いの高い方から入居を決定しますが、住宅困窮順位を決めることが困難な場合は、抽選によって入居を決定します。

② 入居手続

- (1) 入居に際して、連帯保証人2名が連署した「契約書」を2部提出していただきます。
なお、連帯保証人は市内に居住し、かつ入居者と同等以上の収入を有する者であって、それぞれが独立の生計を営み確実な保証能力を有する者であることが必要です。
※現在、公営住宅に入居している方は連帯保証人になれません。
- (2) 敷金は家賃3カ月分に相当する額を、契約締結時に納めていただきます。
- (3) 市営住宅には原則、浴室の浴槽・ボイラーの設備はありません。入居の際は、各自で設置していただきます。
- (4) 単身で入居される方は「身元引受人届出書」の提出が必要です。
- (5) 決められた期限内に入居手続ができな場合は、入居決定を取消す場合があります。

9 入居後の注意事項

- ① 原則として毎月末が家賃の納期限となっており、口座振替等によりその月の家賃を納付していただきます。ただし、月末が土・日・祝日の場合には翌営業日が納期限となります。
ただし、12月分の家賃の納期限は12月25日です。
- ② 畳・ふすま・ガラス・蛇口コマ等の使い傷みするものを、入居中に修理する必要があるときは、すべて入居者の負担になります。
- ③ 市営住宅では、犬・猫・鳥等の動物を飼うことは禁止です。
- ④ 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ので、十分注意してください。
 - (1) 不正行為によって入居したとき
 - (2) 家賃を3ヶ月以上滞納したとき
 - (3) 住宅を故意に破損したとき
 - (4) 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
 - (5) 無断で住宅の模様替えや増築をしたとき
 - (6) 入居者または同居者が、暴力団員であることが判明したとき
- ⑤ 入居後は、住宅内の他の入居者と共同生活を営むこととなりますので、お互いに明るく快適な生活ができるよう努めてください。

10 収入超過者・高額所得者

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して賃貸する目的で建設されたものです。このため、3年以上入居している方で「収入超過者」と認定された方は、住宅を明渡す努力をしていただくとともに、本来家賃より高い家賃を支払っていただくこととなります。

また、5年以上入居している方で直近2年間引き続き「高額所得者」と認定された方は、住宅を明渡していただくこととなります。この場合、明渡しまでの家賃は民間住宅並みの家賃となります。また、明渡し期限以降は損害金として、明渡しまでの間、民間住宅並みの家賃の2倍以下に相当する額を請求することとなります。

1 1 月額所得の計算方法

下記の計算方法により月額所得が算出されます。また、算出された月額所得により月額家賃が決められます。

$$(\text{世帯の年間総所得金額合計額} - \text{各種控除金額}) \div 12 \text{月} = \boxed{\text{月額所得}}$$

●年間総所得金額

給与所得者の場合

年間の給与等の総収入金額 - 給与所得控除額

(※ 源泉徴収票の給与所得控除後の金額)

事業所得者の場合

年間の事業の総収入金額 - 税法上の必要経費

(※ 申告した際の所得金額)

公的年金所得者の場合

年間の公的年金等の総収入金額 - 公的年金等控除額

●各種控除金額

1 給与、公的年金等の所得がある者の控除	1人につき最大	10万円
2 同居者控除	1人につき	3.8万円
3 同一生計配偶者、遠隔地扶養親族控除	1人につき	3.8万円
4 老人扶養控除（扶養親族のうち70歳以上）	〃	10万円
5 特定扶養控除（扶養親族のうち16歳以上23歳未満）	〃	2.5万円
6 普通障害者控除（身体障害者手帳3～6級、療育手帳B、要介護1～3、精神保健福祉手帳2・3級）	〃	2.7万円
7 特別障害者控除（身体障害者手帳1・2級、療育手帳A、要介護4・5、精神保健福祉手帳1級）	〃	4.0万円
8 寡婦控除	〃	2.7万円
9 ひとり親控除	〃	3.5万円

上記の5を除く3～9の控除は所得税法上認定されている方に限ります。

また所得税法上の、入居者本人の基礎控除、配偶者特別控除等はありません。

※ 注意事項

ア) 入居する家族（婚約者を含む）に収入のある方が2人以上いる場合は、それぞれの所得金額を合算します。

イ) 次のような収入は「所得」に含みません。

生活保護の扶助、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等

1 2 収入基準早見表

給与所得者が1人で、かつ、特別控除対象者（老人扶養親族、特定扶養親族、普通障害者、特別障害者、寡婦、ひとり親）がない場合です。

(単位：円)

月額所得		扶養家族（申込み者を含む）と年間総収入金額					
		単身者	2人	3人	4人	5人	6人
①	0	0	0	0	0	0	0
	}	}	}	}	}	}	}
	104,000	2,043,999	2,583,999	3,127,999	3,663,999	4,135,999	4,611,999
②	104,001	2,044,000	2,584,000	3,128,000	3,664,000	4,136,000	4,612,000
	}	}	}	}	}	}	}
	123,000	2,367,999	2,911,999	3,451,999	3,947,999	4,423,999	4,895,999
③	123,001	2,368,000	2,912,000	3,452,000	3,948,000	4,424,000	4,896,000
	}	}	}	}	}	}	}
	139,000	2,643,999	3,183,999	3,711,999	4,187,999	4,663,999	5,135,999
④	139,001	2,644,000	3,184,000	3,712,000	4,188,000	4,664,000	5,136,000
	}	}	}	}	}	}	}
	158,000	2,967,999	3,511,999	3,995,999	4,471,999	4,947,999	5,423,999
⑤	158,001	2,968,000	3,512,000	3,996,000	4,472,000	4,948,000	5,424,000
	}	}	}	}	}	}	}
	186,000	3,447,999	3,943,999	4,415,999	4,891,999	5,367,999	5,843,999
⑥	186,001	3,448,000	3,944,000	4,416,000	4,892,000	5,368,000	5,844,000
	}	}	}	}	}	}	}
	214,000	3,887,999	4,363,999	4,835,999	5,311,999	5,787,999	6,263,999

※ 事業所得年金所得者は9ページの計算方法により実際に計算してください。

※ 高齢者、障がい者、未就学児等の世帯（4ページ参照）以外の方は、月額所得欄の①～④に該当しなければ申込みできません。

13 月額所得別家賃表

(単位：円)

住宅ごとの月額の家賃						
	①	②	③	④	⑤	⑥
月額所得	0円	104,001円	123,001円	139,001円	158,001円	186,001円
	～	～	～	～	～	～
	104,000円	123,000円	139,000円	158,000円	186,000円	214,000円
浅尾	3,700	4,200	4,900	5,500	6,300	7,300
	～	～	～	～	～	～
	9,000	10,400	11,900	13,400	15,300	17,700
井尻野	12,000	13,900	15,900	17,900	20,500	23,600
諸上	15,300	17,600	20,200	22,800	26,000	30,000
	～	～	～	～	～	～
	16,300	18,800	21,500	24,200	27,700	32,000
昭和	11,800	13,600	15,600	17,600	20,100	23,200

※ 月額所得欄の①～⑥は、10ページの収入基準早見表の月額所得欄の①～⑥にそれぞれ対応しています。