

台東区借上げ住宅(家族向) あき家入居登録者募集の ご案内



- ◇ 台東区外にお住まいの方もお申込みできます。
- ◇ 单身の方はお申込みできません。
- ◇ 入居登録者には、あき家が発生した住宅から登録番号順にあっせんをおこないます。
- ◇ 借上げ期間があり、期間満了後は住宅所有者の意向により退去になる可能性があります。期間満了後退去とならなくても、更新料・家賃など、入居条件が変わる可能性があります。

台東区借上げ住宅とは、区内の民間賃貸マンションを20年間借上げ、中堅所得者層の世帯を中心に、家賃負担を軽減したうえで提供する住宅です。

特定優良賃貸住宅一覧・・・8, 9頁

【申込期間】 平成31年4月1日(月)から随時

【申込方法】 持参または郵送

- 持参の場合は、台東区役所 5階 ⑩番窓口 住宅課にて直接受付。
(閉庁日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで)

申込資格

申込みできる方は、次の1～6のすべてにあてはまる方に限ります。

※ただし、入居可能人員については部屋の広さにより異なります。特定優良賃貸住宅は、66㎡未満の場合は2～5人、66㎡以上75㎡未満の場合は2～6人、75㎡以上の部屋の場合は3人以上となります。6人以上の場合、入居可能な住宅が少ないためあき家が発生しない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

1 現に同居し、または同居しようとする親族(内縁、婚約者を含む。)がいること。

- (1) 同居親族の範囲は、6親等内の血族、配偶者(含む内縁)、3親等内の姻族及び婚約者までです。
- (2) 内縁関係にある方は、住民票の続柄が「未届の夫」または「未届の妻」となっており、戸籍上の配偶者がいないこと。
- (3) 婚約者については、入居手続日までに婚姻し、そのことが証明できること。
- (4) 夫婦が別居する申込みや、正当な理由もなく収入のある同居親族を除いて申込むなど、世帯を不自然に分割・合併した申込みはできません。
- (5) 申込後は、同居親族の変更(出生、死亡を除く。)はできません。

2 日本国籍または日本国に永住する資格を有していること。

3 世帯の所得が所得基準内であること。

- (1) 申込者と同居親族の**所得合計額**から各種控除金額を差し引いた金額が、3分の所得基準表の基準額にあてはまる必要があります。
また、一時的な収入や、過去に収入があっても現在失業中の方は、所得は0円とみなします。
- (2) 所得基準表の家族数とは、申込者本人+同居親族数+遠隔地扶養者数をいいます。
※遠隔地扶養とは、入居しないが申込者または同居親族の所得税法上の扶養親族をいいます。
- (3) 所得の計算方法については下記を参照ください。不明な場合は、住宅課窓口でご相談ください。

▼**給与所得者**について(所得額とは、税込収入・税引収入・手取額等ではありません。)

1. 現在の勤務先が、平成30年1月1日以前からの人は、
平成30年分 源泉徴収票の『給与所得控除後の金額』が所得金額です。
2. 現在の勤務先が、平成30年1月2日以降の人は、
 - ①現在の勤務先の税込平均月収(最初の端数月は除く。)を12倍してから、30年1月以降に現在の勤務先から支給された賞与を加え、推定年収(年間総収入=㊳)を算出します。
 - ②推定年収を次頁の計算式に当てはめ、所得に換算してください。ただし、推定年収額が1,628,000～6,599,999円の場合は、÷4,000⇒(少数点以下切捨)⇒×4,000して端数整理をしてください。

年間総収入（円）	計算式又は所得額	年間総収入（円）	計算式又は所得額
0～ 650,999	所得額は 0 円	1,628,000～ 1,799,999	$\text{円} \div 4,000 \times 2,400$
651,000～1,618,999	$\text{円} - 650,000$ 円	1,800,000～ 3,599,999	$\text{円} \div 4,000 \times 2,800 - 180,000$
1,619,000～1,619,999	所得額は 969,000 円	3,600,000～ 6,599,999	$\text{円} \div 4,000 \times 3,200 - 540,000$
1,620,000～1,621,999	所得額は 970,000 円	6,600,000～ 9,999,999	$\text{円} \times 0.9 - 1,200,000$
1,622,000～1,623,999	所得額は 972,000 円	10,000,000～	$\text{円} - 2,200,000$
1,624,000～1,627,999	所得額は 974,000 円		

給与所得者の税込年収を所得に直す計算式

▼事業所得者について

- 現在の仕事を始めた日が、平成30年1月1日以前からの人は、
『平成30年分の所得税の確定申告書』の所得金額を記入してください(ただし、総合譲渡・一時所得の額を差し引いた金額)。
- 現在の仕事を始めた日が、平成30年1月2日以降の人は、月の平均所得額（最初の端数月は除く。）を12倍してください。

▼年金を受けている方について

金額・年齢によって異なりますので、下記の表で計算をしてください。

(ただし遺族年金・障害年金は額にかかわらず所得額は0円です。)

本人の年齢	年金支給額（年間合計額）	計算式と所得額
65歳以上	0～3,300,000円	年金支給額－1,200,000円
	3,300,001～4,100,000円	年金支給額×0.75－375,000
	4,100,001～7,700,000円	年金支給額×0.85－785,000
	7,700,001円～	年金支給額×0.95－1,555,000円
65歳未満	0～1,300,000円	年金支給額－700,000円
	1,300,001～4,100,000円	年金支給額×0.75－375,000
	4,100,001～7,700,000円	年金支給額×0.85－785,000
	7,700,001円～	年金支給額×0.95－1,555,000円

世帯の所得合計が出ましたら下記のそれぞれの表にあてはめてください。

★特定優良賃貸住宅（指定法人管理型含む。） 所得基準表

家族数	所得区分別の基準額（円）				
	I-1	I-2	I-3	II	III
2人	2,780,000 ～3,236,000	3,236,001 ～3,596,000	3,596,001 ～4,244,000	4,244,001 ～5,720,000	5,720,001 ～7,592,000
3人	3,160,000 ～3,616,000	3,616,001 ～3,976,000	3,976,001 ～4,624,000	4,624,001 ～6,100,000	6,100,001 ～7,972,000
4人	3,540,000 ～3,996,000	3,996,001 ～4,356,000	4,356,001 ～5,004,000	5,004,001 ～6,480,000	6,480,001 ～8,352,000
5人	3,920,000 ～4,376,000	4,376,001 ～4,736,000	4,736,001 ～5,384,000	5,384,001 ～6,860,000	6,860,001 ～8,732,000
6人	4,300,000 ～4,756,000	4,756,001 ～5,116,000	5,116,001 ～5,764,000	5,764,001 ～7,240,000	7,240,001 ～9,112,000

4 現に居住する住宅に困窮していること。

※「住宅困窮」とは、現に一定水準の賃貸住宅に居住しているが、さらに良好な賃貸住宅に移り住むことを希望する場合も含まれます。

(1) 土地または住宅の所有者(同居しようとする親族に土地または住宅の所有者がいる場合を含む。)は、原則として申込むことができません。ただし、次のいずれかにあてはまるときは申込むことができます。

①住宅のみの所有で、著しく老朽化した住宅で、特定優良賃貸住宅入居後1ヵ月以内に取り壊しができ、取り壊し1ヵ月以内に、それを証明する登記簿謄本等を提出できる方(入居手続き時に取り壊し等の契約書等が必要です。)

②差押さえや正当な理由による立退要求等により、土地及び建物の所有者でなくなる方(入居手続き時に所有権移転登記後の書類が必要です。)

③土地または住宅が遠隔地(通勤圏外)にあるとき。

※土地を所有しているが狭小及び共有名義などで住宅を建てるのが困難な方は事前にご相談ください。

(2) 現に公営住宅(収入超過者を除く。)・特定優良賃貸住宅・都民住宅等の公共住宅に入居している方は、申込むことができません。また、公共住宅の使用期間中に、その住宅を退居して申込むこともできません。ただし、世帯員が3人以上の世帯で、住戸専用面積 39 m²未満の公共住宅に居住し、かつ、同種の公共住宅内で制度上等により、住み替えが不可能な世帯は、申込むことができます。

(3) 現に台東区ファミリー世帯家賃支援制度等の家賃補助を受けている方であっても、申込むことができます。ただし、家賃補助等の資格は住宅の入居月に喪失します。

5 住民税を滞納していないこと。

※入居決定後も、毎年納税状況を確認します。

6 申込者(同居親族を含む。)が暴力団員でないこと。

ここでいう暴力団員とは「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員をいいます。なお、暴力団員であるか否かの確認のため、警視庁へ照会する場合があります。



家賃・敷金等について

1. 契約家賃

契約家賃とは、台東区が住宅所有者と契約した家賃をいいます。

2. 敷金

敷金は、契約家賃の 3 ヶ月分に相当する金額をお預かりします。なお、敷金は退居後に返還しますが、使用料等を滞納した場合や、鍵の紛失や故意または過失による汚破損の修繕費用がある場合は、その金額を差し引いた金額を返還します。また、返還金に利子はつけません。

3. 特定優良賃貸住宅の入居者負担額（使用料）

（8 号『特定優良賃貸住宅一覧』・9 号『指定法人管理型特定優良賃貸住宅一覧』参照）

◎入居者負担額は、[同居者すべての所得を合算](#)して得られた額により次のとおり決定されます。

- 当初入居者負担額は、資格審査の際に提出していただく収入を証明する書類に基づいて、所得区分を決定し算出します。
- 入居者負担額は、契約家賃に達するまで毎年、基準日(入居住宅の管理開始月)に 3.5%上昇します。
- 所得区分は、前年の所得に基づき、毎年 10 月に新たに決定します(収入認定)。その結果、所得区分が変更となった場合は、その所得区分に応じた入居者負担額となります。ただし、上位の所得区分に移行した場合には、激変緩和措置があります。

※上記のことにより入居者負担額が年 2 回変更になる場合があります。

- 収入認定の結果、所得基準を超えた場合や、区が指定した日までに収入を証明する書類の提出がなかった場合は、契約家賃となります。
- 使用料は、物価の変動等により改定される場合があります。

4. 共益費

- 入居者負担額のほかに、毎月、共益費をお支払いいただきます。
- 共益費は、住宅の共用部の電気代(エレベーターを含む。)・水道代・清掃代・電管球代・その他共用部の維持管理に要する費用です。
- 共益費は、物価の変動や収支の状況により改定される場合があります。
- 共益費の額は、住宅ごとに異なります。

5. 入居者の退居時修繕

退居時の原状回復に要する費用のうち、鍵の紛失や故意または過失による汚破損等は退居者の負担になります。

申込みから入居まで

申込期間 平成31年4月1日(月)から随時

台東区役所 5階 住宅課窓口にて直接受付します。
(閉庁日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで)
郵送での申込みも可能です。

●申込方法

所定の申込書に必要事項を記入・押印し、住宅課へ持参または郵送してください。
郵送の場合は、封筒の表面に「あき家入居登録申込」と記入してください。

●申込みにあたっての注意

- (1) **申込みは、1世帯につき1通です。**1世帯で2通以上の申込みをしたとき、また同一人を2通以上の申込書に記載したときは、全部の申込みが無効となります。
- (2) 申込み後の同居親族の変更(出生・死亡の場合を除く。)は**できません**ので、申込書の記入には十分ご注意ください。また、婚約者を同居親族とする場合は、婚約者の氏名等を必ず記入してください。
- (3) 入居時までに申込世帯の都合により単身者になる等、申込み資格を満たさなくなった場合は、資格審査に合格しても失格になります。
- (4) 申込書の右上の欄には、希望する住宅(8~9ページの住宅一覧参照)の番号を○で囲んでください(複数可)。住宅ごとに、先着順で登録します。複数希望した場合は、早く空きが発生した住宅から順にあっせんしていきます。
- (5) 今後の空きについては現在の入居者次第となります。**住宅によっては1年間まったく空きが生じない場合もあります**ので、あらかじめご了承ください。

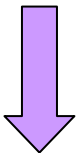
申込み



登録

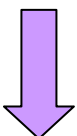
登録期間 平成31年4月1日(または受付日)~翌年3月31日

年度ごとの登録です。翌年4月以降も登録を希望される場合は、**新年度募集の申込みが改めて必要**です。



入居あっせん

あき家入居登録者には、あき家が発生後、登録番号順に住宅のあっせんを行います(複数の住宅を希望している場合、その中で早く空きが発生した住宅から順にあっせんしていきます。)



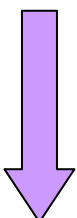
資格審査

資格審査は、申請者の方が住宅課に必要な書類を提出していただき面接により行います。審査に必要な書類は、別途通知します。

《主な必要書類》 住民票の写し、住民税課税(非課税)証明等の所得を証明する書類、住民税納税証明書、住宅の賃貸借契約書等、その他必要書類

※資格審査に合格しないと入居できません。

(入居資格基準は、申込日と資格審査日の両方の時点を基準日とします。)



部屋の下見

資格審査に合格した方は部屋の下見ができます。



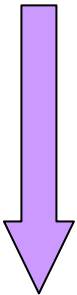
入居手続

合格者を入居予定者として入居手続を行います。

- 誓約書の提出(連帯保証人と連名)

連帯保証人は、日本国籍または日本国に永住する資格を有し、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県、群馬県、栃木県、山梨県のいずれかに居住し、入居予定者と同額(年額278万円)以上の所得があり、所得を証明する書類及び印鑑登録済証明書の提出ができる方。

- 敷金の納入(契約家賃の3ヵ月分)



入居

入居あっせんから入居までは、概ね1ヵ月半から2ヵ月程度を予定しております。

※台東区借上げ住宅は、区内の民間賃貸マンションを20年間借上げ、中堅所得者層の世帯を中心に、家賃負担を軽減したうえで提供する住宅です。借上げ期間満了後は住宅所有者の意向により退去になる可能性があります。期間満了後退去とならなくても、更新料・家賃など、入居条件が変わる可能性があります。

番号	名称 (所在地)	管理 戸数	管理 開始	借上げ期 間満了日	階層	間取り	面積(m ²)	使用料 I -1	使用料 I -2	使用料 I -3	使用料Ⅱ	使用料Ⅲ	共益費	契約家賃
1	ヴィラ・グレイス※ (今戸1-3-16)	17	H122	H32.1.31	2~7	2LDK	59.64 ~61.08	契約家賃			契約家賃	契約家賃	8,588 ~8,795	106,159 ~108,722
2	マホロバ※ (入谷1-15-10)	15	H126	H32.5.31	3~10	2LDK 3LDK	68.04 ~79.43	契約家賃			契約家賃	契約家賃	10,750 ~ 12,549	123,696 ~144,403
3	ラフォーレ・ACT2※ (入谷1-9-9)	27	H13.10	H33.9.30	2~10	2LDK 3LDK	57.84 ~66.64	109,500 ~契約家賃	契約家賃	契約家賃	契約家賃	契約家賃	7,634 ~8,796	109,838 ~126,549
4	マルノ松が谷 (松が谷4-5-4)	14	H14.3	H34.2.28	3~9	3LDK	67.37 ~84.54	契約家賃	契約家賃	契約家賃	契約家賃	契約家賃	9,094 ~11,412	121,266 ~152,172

1. 使用料の区分については、3ページの所得基準表を参考にしてください。
2. 入居者負担額は、契約家賃に達するまで毎年管理開始月に3.5%上がります。
3. 共益費は、物価の変動や収支の状況により改定される場合があります。
4. 借上げ期間があり、期間満了後は住宅所有者の意向により退去になる可能性があります。期間満了後退去とならなくても、家賃等の入居条件が変わる可能性があります。

※ヴィラ・グレイス / マホロバ / ラフォーレACT2について

ヴィラ・グレイス / マホロバ / ラフォーレACT2 は、上記の借上げ期間満了日で区の借上げが満了いたしますが、住宅所有者の意向により、借上げ期間満了後は、民間の賃貸住宅として運営することが決まりました。よって、入居者は満了日までに退去することなく、継続入居することが可能です。ただし、家賃等の入居条件が変わりますので、ご注意ください。

番号	名称 (所在地)	管理 戸数	管理 開始	借上げ 期間満了日	階層	間取り	面積(m ²)	使用料 I -1	使用料 I -2	使用料 I -3	使用料 II	使用料 III	共益費	契約家賃
7	ラフォーレ・ ACT3 (入谷2-6-1)	15	H17.4	H37.3.31	2~10	2LDK	65.24	117,000	127,900	契約家賃	契約家賃	契約家賃	15,000	139,400
						3LDK	67.00	114,200	131,000	契約家賃	契約家賃	契約家賃	15,000	143,100

1. 使用料の区分については、3ページの所得基準表を参考にしてください。
2. 入居者負担額は、契約家賃に達するまで毎年管理開始月に3.5%上がります。
3. 共益費は、物価の変動や収支の状況により改定される場合があります。
4. 借上げ期間があり、期間満了後は住宅所有者の意向により退去になる可能性があります。期間満了後退去とならなくても、家賃等の入居条件が変わる可能性があります。

※指定法人管理型特定優良賃貸住宅について

他の住宅と違い、指定法人が20年間管理する特定優良賃貸住宅です。

資格審査までは区が行いますが、その後は指定法人からの指示に従って手続きいただきます。

敷金、使用料、共益費等の支払先も指定法人です（家賃減額補助は区が行っています）。