

令和5年度

# 台東区指定法人管理型住宅 (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、あき家発生後、登録番号順にあっせんをおこないます。

指定法人管理型特定優良賃貸住宅は、指定法人が20年間管理する特定優良賃貸住宅です。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。管理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、入居条件が変わります。

(8頁『指定法人管理型特定優良賃貸住宅』参照)

**【申込期間】令和5年4月1日から随時**

**【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)

——— 台東区役所 都市づくり部 住宅課 ———

〒110-8615 台東区東上野4-5-6 電話 03(5246)1213(直通)

## 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空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等(内縁、婚約者を含む。)がいること。

- (1)同居親族等の範囲は、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、里親に委託されている児童及びパートナーシップ関係の相手方(東京都パートナーシップ宣誓制度による証明をともに受けた者)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等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、同居親族等の変更(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)申込者と同居親族等の所得合計額から各種控除金額を差し引いた金額が、3 ㉟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+同居親族等の数+遠隔地扶養者の数をいいます。  
※遠隔地扶養とは、入居しないが申込者または同居親族等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、令和4年1月1日以前からの人は、  
令和4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、令和4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、令和4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=㊦)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～ 550,999	所得額は 0 円	1,628,000～ 1,799,999	$\text{収} \div 4,000 \times 2,400 + 100,000$
551,000～1,618,999	$\text{収} - 550,000$ 円	1,800,000～ 3,599,999	$\text{収} \div 4,000 \times 2,800 - 80,000$
1,619,000～1,619,999	所得額は 1,069,000 円	3,600,000～ 6,599,999	$\text{収} \div 4,000 \times 3,200 - 440,000$
1,620,000～1,621,999	所得額は 1,070,000 円	6,600,000～ 8,499,999	$\text{収} \times 0.9 - 1,100,000$
1,622,000～1,623,999	所得額は 1,072,000 円	8,500,000～	$\text{収} - 1,950,000$
1,624,000～1,627,999	所得額は 1,074,000 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、令和4年1月1日以前からの人は、  
『令和4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、令和4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・年齢によって違いますので、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	0～3,299,999 円	年金支給額 - 1,100,000 円
	3,300,000～4,099,999 円	年金支給額 $\times 0.75 - 275,000$
	4,100,000～7,699,999 円	年金支給額 $\times 0.85 - 685,000$
	7,700,000～ 9,999,999 円	年金支給額 $\times 0.95 - 1,455,000$ 円
	10,000,000～	年金支給額 - 1,955,000 円
65 歳未満	0～1,299,999 円	年金支給額 - 600,000 円
	1,300,000～4,099,999 円	年金支給額 $\times 0.75 - 275,000$
	4,100,000～7,699,999 円	年金支給額 $\times 0.85 - 685,000$
	7,700,000～ 9,999,999 円	年金支給額 $\times 0.95 - 1,455,000$ 円
	10,000,000～	年金支給額 - 1,955,000 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等に土地または住宅の所有者がいる場合を含む。)は、原則として申込みできません。ただし、次のいずれかにあてはまるときは申込みことができます。
- 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、申込みできません。また、公共住宅の使用期間中に、その住宅を退居して申込みすることもできません。ただし、世帯員が3人以上の世帯で、住戸専用面積 39㎡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、申込みことができます。
- (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、申込みことができます。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(同居親族等を含む。)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。



# 家賃等について

## 1. 契約家賃

契約家賃とは、指定法人が住宅所有者と契約した家賃をいいます。

## 2. 特定優良賃貸住宅の入居者負担額(使用料)

(8頁『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4月(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。
- ※上記の事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、指定法人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。

## 3. 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。

## 4. 管理期間満了後について

指定法人管理型特定優良賃貸住宅は、指定法人が20年間管理する特定優良賃貸住宅です。管理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、入居条件が変わります。

## 申込みから入居まで

**申込期間** 令和5年4月1日から随時

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等の変更(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)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。空きが生じなかった場合は、年度末に登録が抹消となります。あらかじめご了承ください。

### ●申込みから入居まで

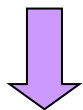
申込み



登録

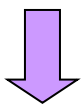
**登録期間** 令和5年4月1日(または受付日)～翌年3月31日

年度ごとの登録です。翌年度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。



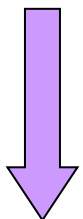
入居あっせん

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。

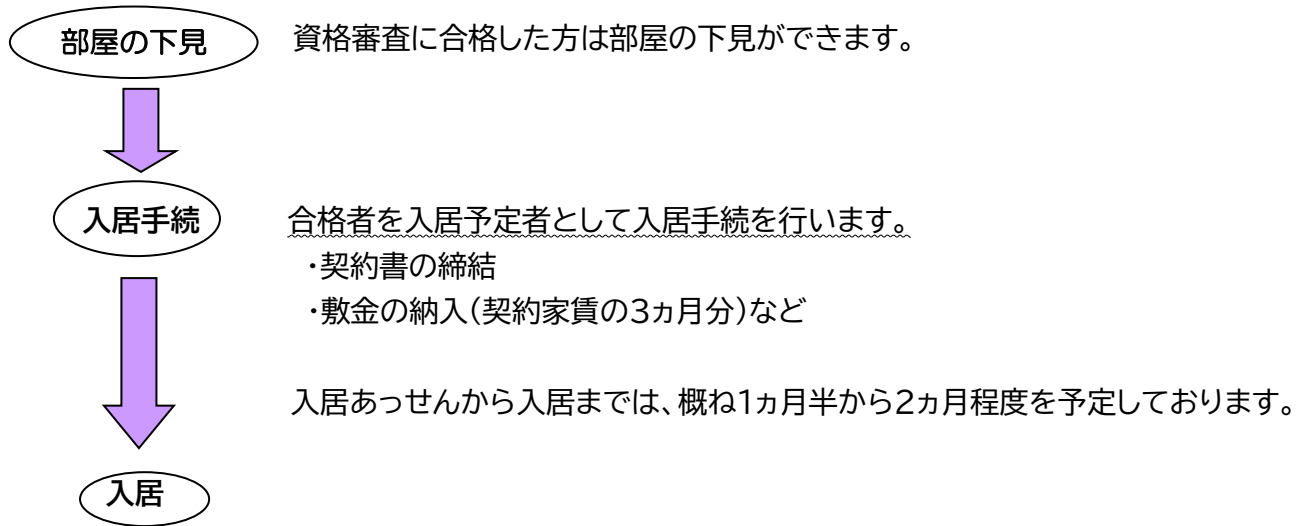


資格審査

住宅課に必要な書類を提出していただきます。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。)



資格審査までは区が行いますが、その後は指定法人(三幸ハウス株式会社)からの指示に従って  
お手続きいただきます。



名称 (所在地)	管理 戸数	管理 開始	管理期間 満了日	階層	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	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
ラフォーレ・ ACT3 (入谷2-6-1)	15	H17.4	R7.3.31	2~10	2LDK	65.24	128,200	契約家賃	契約家賃	契約家賃	契約家賃	15,000	139,400
					3LDK	67.00	131,000	契約家賃	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等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(4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. 管理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ります。

※指定法人管理型特定優良賃貸住宅について

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お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)。

**【契約内容・入居手続き等の詳しいお問い合わせは下記までお願いいたします。】**

**指定法人 三幸ハウス株式会社**

〒156-0041

東京都世田谷区大原1-27-4 三幸ビル

TEL 03-5452-0214

FAX 03-5452-0212