

市営住宅入居予備（登録）者申請書の手引き （姉・小津ヶ里団地 募集用）

既存の市営住宅において、空き家が発生した場合に入居される入居予備（登録）者を募集します。

市営住宅は、住宅に困っている方に安い家賃で入居されることを目的として建設されたものです。

入居に対しての資格などがありますので、この手引きをよく読んで申し込みください。

お問い合わせは

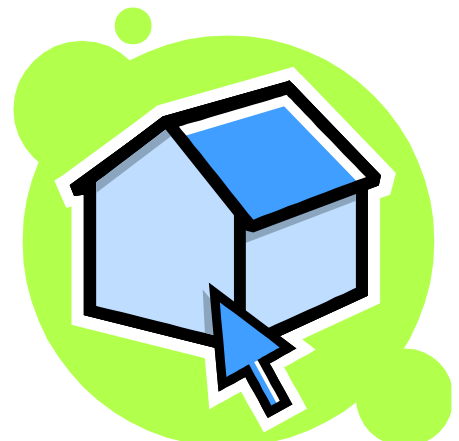
神崎市役所 建設部 建設課 建築住宅係

市営住宅担当 Tel0952-37-0103（内）2031

までお願いいたします。

申込書の提出は、**本庁建設課**のみで受け付けます。

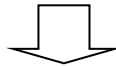
千代田支所及び脊振支所では受け付けを行っていないのでご注意ください。



1 申込みから入居までの流れ

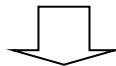
①入居申込書の記入及び入居資格審査書類の用意

市営住宅入居申込書への記入は、記入例をよく見て、必要事項を漏れなく記入してください。
審査書類は、この手引きの7～9ページ「4 入居資格審査に必要な書類と申込書の有効期限」を御覧になり確認して、漏れがないように揃えてください。



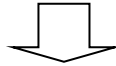
②申込み

申込者が入居資格の審査を受ける際に必要な書類を持参の上、申込書を市役所建設課に提出してください。



③選考委員会・抽選会

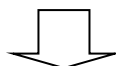
選考委員会にて困窮度合いに応じて入居順位を決定します。なお、選考委員会にて入居順位が定め難い者については、公開抽選により入居順位を決定します。



④入居の決定

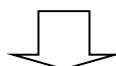
提出いただいた書類により最終的な入居資格審査を行います。そこで適格となった世帯は、入居順位に従って待機者名簿に登録されます（ここで入居資格がないと判断された場合は、市営住宅に入居することはできません）。

登録の順番に従い「入居決定通知書」を送付します。通知がありましたら、市役所建設課にて契約に関する書類を受領し、入居に向けた手続きを行ってください。



⑤契約書・誓約書等の提出（※連帯保証人の資格審査）

連帯保証人の連署する契約書・誓約書及び添付書類を持参していただき、連帯保証人の資格を審査します（入居の決定後、契約書等は速やかに提出してください）。



⑥契約 ⇒ 敷金の納付 ⇒ 入居説明及び鍵渡し

契約書・誓約書等の審査で適格となった方に、入居説明をいたします。

入居説明の当日に敷金納入通知書（家賃の3か月分）をお渡ししますので、会計課窓口で納付してください。※敷金を納付されない場合は、入居できません。

敷金の納付確認後、契約書と鍵2本を渡して入居に際しての手続きや注意事項等について説明します。

○入居申込書、入居資格審査に必要な書類及び誓約書、誓約書に添付する書類に記載された個人情報、入居管理のためのみに使用します。

○入居（鍵渡し）時期は令和7年12月になります。

2 入居申込者の資格

申込者は、次の(1)から(5)に掲げる要件を全て備え、それを証明できる方に限りま
す。また、**入居資格審査後に入居世帯以外で連帯保証人を2名立てていただくことにな
ります。**(連帯保証人については、10 ページ「(1) 連帯保証人の要件」参照)

(1) 現在住宅に困っている方

持ち家のある方又は既に公営住宅に入居している方は、原則として申込みできませ
ん。

(2) 現に同居し、又は同居しようとする親族がいること

ア 親族には配偶者、子などの他、婚姻の届出はしていないが事実上婚姻関係と同様の
事情にある方(住民票で「未届夫」又は「未届妻」となっている場合)及び婚約者を
含みます。なお、婚約中の申込み受付は入籍予定日の1年前からですが、住宅の紹介
は婚姻予定日の2か月前からとなります。ただし、入居前までに入籍したことが確認
できることが条件となります。

イ 未成年者の申込みは認められません。

ただし、未成年者でも、次のいずれかに当てはまる方は、申込みに関しては成年者と
みなします。

(ア) 現に戸籍上の配偶者がいる方

(イ) 戸籍上の配偶者と死別又は離婚している方

ウ 次のように同居が不自然な場合には、申込みは認められません。

(例)・夫婦を分割して子どもと同居しようとする場合(離婚調停中で入居前までに離
婚成立したことが確認できる方、DV被害者を除く。)

・夫婦の他に両親や祖父母の一方のみと同居しようとする場合等(一方が介護施設
に入所中等で同居が困難と認められる場合は除く。)

(3) 公営住宅法施行令に定める収入基準に当てはまること

(詳細については、4 ページ「3 収入基準」参照)

(4) 申込み時点で市税を滞納していないこと

(5) 入居者又は同居親族が暴力団員(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う。)でないこと

○下記のいずれかに該当する方は単身申込ができます。

ただし、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる方を除きます。

- ア 60歳以上の方
- イ 身体障害者手帳の交付を受けている方（障害の程度が1級～4級）
- ウ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方（1級～3級）
- エ 知的障害者（療育手帳を受ける程度）
- オ 生活保護を受けている方
- カ 中国残留邦人等支援給付を受けている方
- キ ハンセン病療養所入所者等
- ク DV被害による一時保護又はDV被害により保護が終了した日から5年を経過していない方
- ケ DV被害により裁判所がした命令の申立てを行った者で、当該命令がその効力を生じた日から5年を経過していない方

（その他注意事項）

- ※ 婚姻の予定の方とは、申込日から概ね3ヶ月以内に入籍予定の方のことです。
- ※ 離婚予定の方は、離婚調停中である旨を事件係属証明書で証明できる場合のみ入居申し込みができます。
- ※ 家族を不自然に分割しての申込はできません。

3 収入基準

(1) 入居申込者資格の収入基準は、次のとおりです。

世帯区分	収入月額 (所得ベース)	該当する世帯
一般世帯	158,000 円以下	裁量世帯以外の世帯
裁量世帯	214,000 円以下	ア 60 歳以上の方のみの世帯、又は 60 歳以上の方と 18 歳未満の方のみの世帯 イ 申込名義人又は同居予定親族に次の方がいる世帯 身体障害者(身体障害者手帳 1 級～4 級) 精神障害者(精神障害者保健福祉手帳 1 級, 2 級) 知的障害者(療育手帳を受ける程度) 戦傷病者(特別項症～第 6 項症, 第 1 款症) 原子爆弾被爆者 海外からの引揚者で引き揚げた日から 5 年以内の方 ハンセン病療養所入所者等 ウ 同居者に義務教育終了までの子どもがいる世帯

(2) 収入月額の計算方法は、次のとおりです。

(所得金額、同居・別居扶養親族控除額及び特別控除額は、下記(3)、(4)、(5)を御参照ください。)
 収入月額＝(世帯の年間所得金額－同居及び別居扶養人数×380,000 円－特別控除額)÷12 か月

世帯の年間所得金額	同居・別居扶養親族控除額	特別控除額	収入月額
(円)	380,000 円× 人	円	円
※(3)により算出した世帯の所得金額を合算	※申込名義人以外の同居予定親族数と別居扶養親族数の合計 (1 人につき 38 万円)	※(5)の該当する特別控除額を合計	※(1)の収入基準以下であること

$$(\text{世帯の年間所得金額}) - (\text{同居・別居扶養親族控除額}) - (\text{特別控除額}) \div 12 = \text{収入月額}$$

(3) 世帯の年間所得金額

ア 次により算出した所得金額を合算します。

a 給与所得の場合

給料、賃金、賞与等の合計所得で、その額は収入金額から所得税法で規定する給与所得控除額と特定支出控除額を差し引いた金額(源泉徴収票の給与所得控除後の金額又は課税証明書の所得金額)から更に 10 万円を差し引いた金額

なお、前年の 1 月 2 日以降に現在の職場に就職又は転職した場合は、満額 3 か月以上の支給額から推定年間収入金額を算出します。

b 事業所得（営業等・農業）の場合

農業、漁業、製造業、卸売業、小売業、サービス業、その他の事業による収入
（確定申告書の所得金額又は課税証明書の所得金額）

なお、前年の1月2日以降に現在の事業又は営業を開始した場合は、事業収支明細書により事業を営んだ月数の総収入金額から推定年間所得金額を算出します。

c 公的年金の場合

その額は収入金額から所得税法で規定する所得控除額を差し引いた金額（源泉徴収票の所得控除後の金額又は課税証明書の所得金額）から更に10万円を差し引いた金額

イ 次のような収入や所得は、所得金額の計算には含めません。

- a 退職所得、譲渡所得等の一時的な所得
- b 生活保護の各種扶助、児童扶養手当、特別児童扶養手当
- c 労災保険の各種保険給付、雇用保険の失業等給付及び健康保険の手当金など
- d 障害（基礎・厚生）年金及び遺族（基礎・厚生）年金
- e 仕送りによる収入
- f 退職予定者（入居前（住宅内覧日）までに退職したことが確認できることが条件となります。）の給与所得等

(4) 同居及び別居扶養親族控除額

全ての世帯の申込名義人以外の同居予定親族と別居中の扶養親族（所得税法上の扶養親族）は、収入の有無にかかわらず、1人につき38万円を控除します。

扶養親族控除額＝（申込名義人以外の同居予定親族数＋別居扶養親族数）×380,000円

(5) 特別控除額

控除項目		控除の内容	控除額
1. 同居控除		入居申込親族及び別居の扶養親族（申し込み本人は含まない）	380,000円/人
特別 控 除 対 象 者	2. 老人配偶者	70歳以上の控除対象配偶者	100,000円/人
	3. 老人扶養親族	70以上の扶養親族	
	4. 特定扶養親族	16歳以上23歳未満の扶養親族で所得38万円以下の方	250,000円/人
	5. 障害者	①特別障害者（手帳を交付されている方） 申込本人または配偶者、扶養親族が下記の(1)～(3)のいずれかに該当 (1)1級～2級の身体障害者手帳の方 (2)1級の精神障害者手帳の方 (3)A級の療育手帳の方	400,000円/人 <u>②と重複して控除できません</u>

		②普通障害者（手帳を交付されている方） 申込本人または配偶者、扶養親族が①以外に該当	270,000 円/人 <u>①と重複して控除 できません</u>
	6. 寡 婦	①夫と死別、離婚した後再婚していない者 や夫が生死不明などの者で、所得金額の 合計額が 38 万円以下の生計を一にする 扶養親族（子を除く。また、他の者の控除 対象配偶者、扶養親族とされない者に限 る）がある場合 ②夫と死別した後再婚していない者や夫が 生死不明などの者で、所得金額の合計額 が 500 万円以下の者	270,000 円 所得金額が 27 万円 未満のときは当該 所得金額まで控除
	7. ひ と り 親	婚姻歴の有無や性別にかかわらず、現に 婚姻していない者又は配偶者と死別、離婚 した後再婚していない者や配偶者が生死不 明者などの者で、所得金額の合計額が 38 万 円以下の生計を一にする子（他の者の控除 対象配偶者、扶養親族とされない者に限る） があり、かつ、所得金額の合計額が 500 万 円以下の者	350,000 円 所得金額が 35 万円 未満のときは当該 所得金額まで控除

(6)収入基準の早見表は、次のとおりです。

なお、中途就職者又は転職した場合、給与所得者が2人以上いる場合は、この早見表は利用できません。市役所建設課建築住宅係で試算しますので御相談ください。

収入基準の所得早見表(給与所得者が1人の場合)

(単位：円)

	種別	同居しようとする親族（本人を除く）及び別居扶養親族の数				
		0 人	1 人	2 人	3 人	4 人
給 場 与 合 所 得 者 者 が の 1 総 人 所 の 得 金 額	一般 世帯	1,896,000円 (2,967,999 円) 以下	2,276,000円 (3,511,999 円) 以下	2,656,000円 (3,995,999 円) 以下	3,036,000円 (4,471,999 円) 以下	3,416,000円 (4,947,999 円) 以下
	裁量 世帯	2,568,000円 (3,887,999 円) 以下	2,948,000円 (4,363,999 円) 以下	3,328,000円 (4,835,999 円) 以下	3,708,000円 (5,311,999 円) 以下	4,088,000円 (5,787,999 円) 以下

- 〈注〉
- ・（ ）内の金額は、給与所得者が1人の場合の総収入金額です。
 - ・この表は特別控除の対象者がいない世帯の場合です。

4 入居資格審査に必要な書類と申込書の有効期限

(1)入居申込書添付書類確認表

書類等の区分	申請者世帯全員の方に提出していただく必要書類の内容	確認欄
☐ 世帯全員の住民票(謄本)	本籍・続柄の記載のあるもの。 ※市町村長発行のもので、発行後3カ月以内のもの(現住所と住民票記載の住所が一致しているもの)	
☐ 所得等の証明書	最新年度の所得課税証明書 ※市町村長発行のもので、発行後3カ月以内のもの(所得、年税額、控除及び扶養等の内訳がわかるもの) ※所得のない方も必要です。(課税証明の内訳記載で非課税のもの)	
☐ 市町村税の納税状況(滞納していないこと)が分かる証明書	完納証明書(未納がない証明) ※現在の住所地及び前住所地(直近1年以内に移動している場合は1年以内の前住所地及び前々住所地等)の課税されているものすべてについて未納がない証明書。(※国民健康保険税(料)とその他の税の証明が分かれている自治体にお住まいの場合はそれぞれの証明書が必要です。) ※自治体により、完納証明書(未納がない証明)を発行していない場合は、 全税目 の滞納がないことが確認できる過去3年分の納税証明書。	
(注)課税証明書及び納税証明書については、所得の有無にかかわらず、16歳以上の世帯全員分が必要です。(ただし、高校生で扶養親族であることが確認できる方は除きます。)		

※ 課税証明書は市町村によって呼び方が異なりますので、上記内容の記載を確認の上、取得してください。(市県民税課税証明書、市県民税課税(所得)証明書、住民税課税証明書、課税内訳証明書など) ※ 課税証明書は、1月1日に住所があった市町村等で取得してください。

上の表以外に、下表の個別な事由に該当する場合は、表中の添付書類が必要です。

個別な事由	申込者世帯の中で該当する方は全員分を提出していただく書類	確認欄
給与所得者の場合	☐ 在職証明書兼給与証明書(市営住宅申込用)(別途様式) <u>※前年1月2日以降に就業を開始した方、又は転職した方は、</u> 現在の勤め先で裏面の支払い明細を記入してください。 ※給与支払い実績が3か月未満の場合は、見込額を含めて3か月分を記載してください。 ☐ 最新年度の源泉徴収票 (ただし、1月～6月に申込む場合のみ)	

事業所得者の場合	☐ 業務開始申立書(別途様式) ☐ 受付印のある確定申告書控え(第一表・第二表)のコピー (ただし、2月～6月に申込む場合のみ) ☐ 収支内訳書 ※前年1月以降に自営業を開業した場合は、直前12か月分の収支内訳書。ただし、満額3か月以上の実績があること。	
退職して現在無職の場合 (前年1月から現在。1月～6月に申込む場合には前々年1月から現在)	☐ 退職証明書(当時の勤務先の代表者等が証明したもの)、 雇用保険被保険者離職票のコピー、雇用保険受給資格者証のコピーなど、退職が確認できる <u>いずれかの書類</u>	
退職予定の場合	☐ 退職予定証明書(別途様式) ※入居申込み受付は退職予定日の1年前からで、入居前までに退職したことが確認できることが条件となります。 ※追加書類として、入居前までに退職を証明する書類(退職証明書等)を提出のこと。	
年金受給(予定)の場合	☐ 年金を受給(予定)の場合は、 最新年度の年金額の記載されている年金証書、年金裁定通知書、年金振込通知書、公的年金の源泉徴収票などの<u>いずれかの書類</u>	
単身者申込の場合	☐ 戸籍謄本(全部事項証明書で発行後3か月以内のもの) ☐ 身元引受人届出書(別途様式)	
片親世帯等の場合	☐ 戸籍謄本(全部事項証明書で発行後3か月以内のもの) ※親子等で別戸籍の場合、それぞれ必要となります。(母子・父子世帯、夫婦で片親と入居する場合、名義人が独身で親兄弟等と入居する場合、兄弟姉妹のみで入居する場合など)	
障がい者世帯の場合	☐ 身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳 又は療育手帳のコピー	
生活保護世帯の場合	☐ 生活保護受給証明書 ※福祉事務所長発行のもので受給開始月の記載されたもの(発行後3か月以内のもの)	
他の世帯と同居している場合	☐ 同居している他の世帯の住民票(本籍・続柄等の記載のあるもの) ※住宅困窮理由が、他の世帯と同居していて、世帯分離で申し込む場合(例えば同住所に申込者世帯とその親世帯の2世帯で同居している場合等)	
高額家賃、過密住居の場合	☐ 賃貸借契約書のコピー ※契約者、家賃、間取り等が記載されていて、契約期間中のもの。期間が切れている場合には、最近3か月分の家賃の領収	

立退きを要求されている場合	☐ 賃貸借契約書のコピー ☐ 立ち退き証明(別途様式)	
持ち家を売却する場合	☐ 売買契約書の写し	
婚約中で家がない場合	☐ 婚約証明書(別途様式) ※申込み受付は入籍予定日の1年前からで、入居前までに入籍したことが確認できることが条件。追加書類として、入籍後の戸籍謄本又は住民票を提出のこと。	
離婚調停中の場合	☐ 家庭裁判所が発行する事件係属証明書 ※入居前までに離婚したことが確認できることが条件。追加書類として、離婚後の戸籍謄本を提出のこと。	
その他の場合	☐ 現況に関する申立書や現況写真、各種証明など	

※ 入居資格審査必要書類の他に、入居予定世帯の状況により必要書類の追加を求めることがありますので、あらかじめ御了承ください。

※ 第三者に書類を作成してもらう場合(在職証明書兼給与証明書・退職証明書等)には、間違いに注意してください。⇒鉛筆で記載された書類や修正液等で訂正した書類では、申込みできません。また、消えるボールペン(フリクションボールペン)は使用しないでください。記載漏れや押印漏れがないかどうか必ず確認してください。

※ 入居申込書の提出で市役所建設課へ来庁する際には、念のため申込者の印鑑(認印)を持参するようにしてください。

(2) 申込書の有効期限について

入居申込み時の書類審査において、入居資格が認められた世帯は、期限付きで待機登録となります。登録期限は翌年度の5月31日までとなります。

書類の有効期限内に入居できなかった方で、引き続き入居を希望される場合には、改めて予備(登録)者申し込みをしてください。

また、申込書を提出した後、下記に該当する方は必ず担当係まで連絡をお願いします。

- (1) 氏名の変更
- (2) 住所の変更
- (3) 電話番号の変更(住宅のあつ旋時に使用します。)
- (4) 世帯構成の変更(世帯員の変更により入居申込要件を満たさなくなることがあります。)
- (5) 住宅困窮事情の変更
- (6) 入居申込みの取下げ
- (7) その他、申込資格に係る変更等

5 契約書の提出と敷金の納入から入居まで

申込者義人とその連帯保証人（2名）の連署する契約書及び契約書に添付する書類を市役所建設課建築住宅係まで持参してください。

契約書及び契約書添付書類等の審査で適格となった方に、入居説明を行います。入居説明の当日に敷金納入通知書（家賃の3か月分）をお渡ししますので、会計課窓口にて納付してください。敷金の納付確認後、鍵渡2本をお渡しします。

万が一、敷金を納付されない場合は入居できません。

（1）連帯保証人の要件

◎連帯保証人とは

連帯保証人は、入居者が家賃を滞納した場合など、入居者と連帯してその債務を負担しなければなりません。

また、連帯保証人には通常の保証人に与えられる「催告の抗弁権」と「検索の抗弁権」がなく、入居者と全く同じ義務を負います。

※催告の抗弁権・・・保証人が市から請求を受けた場合、まず入居者へ請求するよう主張できる権利

※検索の抗弁権・・・保証人が市から請求を受けた場合、保証人が、入居者に弁済の資力があり執行が容易なことを証明して、その請求を拒否できる権利

◎連帯保証人の責務

- ア 入居者が家賃等を3か月以上滞納したときは、入居者へ納付の指導をする。
- イ 納付の指導をしても納付されないときは、入居者に代わって滞納分を納付する。
- ウ 入居者の責任により生じた修繕、また退去に伴う修繕等を行わないときは、入居者に代わって修繕等をする。
- エ 入居者が無断で退去した場合、不適正な使用（部屋を壊す・ゴミだらけにする等）をした場合は、入居者に対し是正指導する。

◎連帯保証人の資格

連帯保証人は、入居者の身分保証に限らず、家賃等の債務、その他の義務を入居者と連帯して果たしていただく事になりますので、次の要件の全てを満たしていなければなりません。

- ア 原則九州内（出来る限り神埼市内）に居住していること。ただし、親族（民法上）に限ってはこの限りでない。
- イ 独立の生計を営んでいること。
- ウ 公営住宅又は特定市営住宅に入居していないこと。
- エ 年間所得が100万円以上のもの。
- オ 市町村税を滞納していないこと。

※議員などの公職の地位にある人が連帯保証人になることは、公職選挙法などの法に抵触するおそれがあります。

(2) 契約書に添付する書類 ※連帯保証人分

ア 印鑑登録証明書（発行後 3 か月以内）

イ 完納証明書（市町村長発行のもので発行後 1 か月以内）

※完納証明書を発行していない市町村の方は、全税目の滞納がないことが確認できる過去 3 年分の納税証明書

ウ 連帯保証人の資格を審査するための書類

・最新の所得証明書（市町村長発行のもので発行後 3 か月以内）

※100 万円以上の収入があることが必要です。

(3) 敷金の納付

入居説明の当日、敷金納入通知書をお渡ししますので、会計課で敷金（家賃の 3 か月分）を納付してください。敷金を納付されない場合は、入居できません。

(4) 入居説明及び鍵渡し

ア 敷金の納付確認後、『入居の手引き』と『鍵 2 本』を渡します。

イ 入居に当たっての注意事項や入居してから守っていただく事項などを説明します。

(5) 入居

ア 入居説明及び鍵渡し日から 10 日以内に入居してください。また、入居後 14 日以内に住民票の異動が必要です。

イ 家賃は入居説明及び鍵渡し日から発生します。

6 予備（登録）者募集団地の構造

《公営住宅》

団地名	所在地	構造	建設年度	募集戸数	棟数	間取り (タイプ)	家賃月額 (円)
姉	千代田町 姉	中層耐火 4 F	R 7	20戸 程度	1	2DK 3DK 3LDK 2LDK（車 椅子専用）	16,400 ～46,300円 程度
小津ヶ里	神埼町 永歌	中層耐火 4 F	R 5	5戸 程度	2	2DK 3DK 3LDK	16,600 ～46,900円 程度

（注意事項）

- ※ 家賃は、住宅の立地条件及び世帯の所得により毎年算定されます。
 - ※ 敷金は、契約時の家賃3ヶ月分です。
 - ※ 共益費は、団地の維持費として団地ごとに納めます。
 - ※ 自治会費（区費や消防費）、はお住いの自治会に納めます。
 - ※ 共益費と自治会費については、各団地の管理人にご確認ください。
 - ※ 自治会の活動には積極的に参加してください。
 - ※ 団地内の管理（草刈り等）は、原則入居者の皆様をお願いしていますので、適正な維持管理をお願いします。
 - ※ 各戸の浴室には浴槽と給湯設備がついています。
 - ※ 車の保有について、各戸には1台分のスペースしかありませんので、2台目以降（軽乗用車も含む）の自動車については、他に場所を借りるか、自治会指定の駐車場へ駐車されますようお願いいたします。
- また、緊急車両等の通行が出来ませんので、道路には絶対に止めないようにして下さい。

7 公開抽選会日時・場所等

選考委員会にて入居順位が定め難い場合、公開抽選により入居順位を決定します。

① 公開抽選会日時（予定）

姉団地・・・令和7年11月26日（水） 午後2時00分 開始

小津ヶ里団地・・・令和7年11月27日（木） 午前10時00分 開始

② 場所

神埼市役所 本庁舎1階 多目的ホール・多目的会議室

○対象者には抽選会前に事前に通知します。

○時間厳守でお越しください（代理出席可）。

○抽選会を欠席された場合、最後の抽選順番になり市職員が代行します。