



特定公共賃貸住宅 入居申込案内書

西宮市営住宅管理センター 募集係
西宮市六湛寺町10番3号(市役所南館3階)

 0798-35-5028

 0798-22-0091

2023年9月1日改訂

目次

募集住宅について	P1
家賃と敷金について	P2
申し込みから入居まで	P3
申込資格	P4
申し込みできない方	P6
申し込みの際に注意していただくこと	P6～P7
子育て世帯家賃減額制度について	P8
政令月収額の求め方（計算方法）	P9～P13

募集住宅

両度町特定公共賃貸住宅

所在地：西宮市両度町3番3号

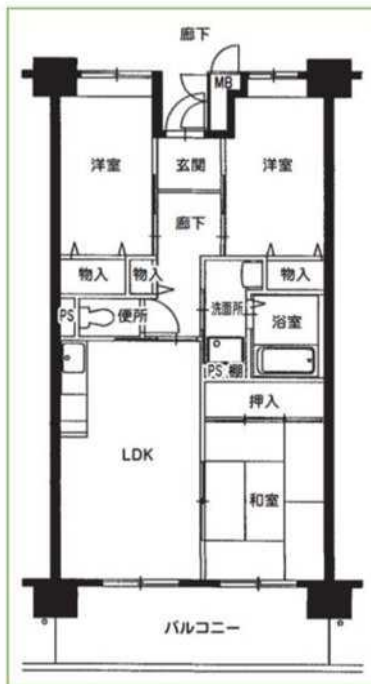
建設年：平成11年

構造：耐火構造14階建

床面積・間取り：64.64㎡ 3LDK

最寄り駅：阪急西宮北口駅 徒歩約8分 / JR西宮駅 徒歩約13分

小中学校区：平木小学校、平木中学校



●外観写真



※実際の住宅は、バルコニーの形状が異なったり反転モデルになる場合があります。

家賃と敷金について

	家賃額	敷金額
18歳未満の方を扶養 する世帯 ※1	83,300円 (最大6年間上記金額に減額。 減額期間終了後は119,000円) 別途共益費が必要 (R5年度は2,000円)	0円 ※2
それ以外の世帯	119,000円 別途共益費が必要 (R5年度は2,000円)	0円 ※2

※1 同居者に18歳未満の方がいる世帯または別居している18歳未満の方を扶養している世帯。子育て世帯への家賃減額制度については8ページをご確認ください。

※2 敷金は無料ですが、家賃保証会社との契約が必須です (入居前に保証料の支払いが必要です)。

入居するには、収入基準などの条件を満たす必要があります。
4ページの「申込資格」をご確認ください。

申し込みから入居まで

1. 申し込み

- ・市営住宅管理センターに申込書をご提出ください。
- ・資格審査に必要な書類をご案内いたします。



2. 資格審査

- ・指定した資格審査日に必要書類を提出して資格審査を受けていただいたうえで、後日、入居資格の正式な決定を行います。提出いただいた書類はお返しできません。



3. 資格審査結果の通知および入居案内

- ・資格審査により、入居資格に該当する場合、入居決定通知を送付します。
- ・あわせて、入居に必要な書類を送付いたします。



4. 鍵渡し

- ・入居住宅の鍵をお渡しいたします。
- ・入居にするにあたっての注意事項等をご説明いたします。

申込資格

申し込まれる方は、(1)から(5)の全ての要件を備えていることが必要です。

※申込資格に関する基準日は、明記しているものを除き申込日現在とします。

(1) 2人以上の世帯であり、次のいずれかに該当している世帯。

- ①夫婦（内縁関係含む）・親子を主体とした世帯。内縁関係にある方は、住民票で夫（未届）・妻（未届）が記載されており、かつ、戸籍謄本で他に婚姻関係がないことが確認できる世帯。申込日現在、出生していない胎児は、申込書の「入居する者」には含みません。
- ②婚約中に申し込む場合は、鍵渡し日までに入籍（内縁含む）したことを証明する公的書類が提出でき、夫婦同時に入居できる世帯。期日までに入籍できない場合は失格となり、入居できません。申込後に婚約者が変わった場合も失格となります。申込書には入籍予定日を必ず記入し、また、「入居する者（親族）欄の続柄を婚約者としてください。
- ③西宮市パートナーシップ宣誓証明書制度に基づく、パートナーシップ宣誓書受領証（以下「受領証」という）の交付を受けた世帯。または、パートナーシップ宣誓予定の方は、鍵渡し日までに受領証が提出でき、双方同時に入居できる世帯。期日までに受領証が提出できない場合は失格となり、入居できません。申込後にパートナーが変わった場合も失格となります。申込書内「入居する者」欄の続柄は“パートナー”と記入してください。
- ④3 親等以内の親族で、申込日現在同居しており、そのことを住民票で確認できる世帯。

※以下のような不自然な家族の合併・分割をした申し込みは一切できません。

- ・夫または妻（内縁を含む）が別々に居住することを前提に申し込むこと。
（例：夫婦の長期別居、離婚調停中または協議中であっても、申込日現在、離婚が成立していなければ一方だけの申し込みはできません。）
- ・18歳未満の兄弟姉妹のみで申し込むこと。
上記に該当しない場合でも、申し込みができない場合があります。

(2) 収入基準に合致される方。

※世帯の政令月収額が 158,000 円以上で 487,000 円以下であること。

ただし、35歳以下で収入がある方がいる世帯は、政令月収額が139,000円以上158,000円未満でも申し込みできます。

(3) 現在、住宅に困窮していること。

※申込者（同居者を含む）が住宅を所有している場合は、申し込みできません。現に持家に住んでいない場合、共有持分がある場合や借地上に住宅を所有している場合も含みます。ただし、売却等により鍵渡し日までに登記簿謄本にて持家を所有していないことが確認できる方は、申し込むことができます。この場合は、申込書に売却等の予定日を必ずご記入ください。

期日までに登記簿謄本にて持家を所有していないことが確認できない場合は失格となります。

なお入居後、住宅を取得等し住宅困窮事由が解消した場合、当該住宅を返還していただきます。

(4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員でない者。(同居者を含む)

※暴力団員であるか否か警察に照会し、調査しますので、同意される方のみ申し込みしてください。なお、申し込みされた方は、同意したものとみなします。

(5) 申込日現在、申込者が成年であること。

(6) 子育て世帯の減額制度の適用を希望される方は、(1)から(5)の条件を満たしたうえで、同居者に18歳未満の方がいるか、18歳未満の方を別居で扶養していることが必要です。

申し込みできない方

申込資格を満たしていても、次の方は申し込みできません。

- ①市営住宅・店舗・駐車場の、家賃、使用料、延滞金、割増賃料、徴収金又は損害金に未納がある方
- ②迷惑行為を行ったことにより明渡し請求を受けて市営住宅（店舗含む）を明渡ししており、明渡し日の翌日から 5 年を経過していない方
- ③不正行為による入居その他の理由により明渡し請求を受けて市営住宅（店舗含む）を明渡ししており、明渡しの日から 3 年を経過していない方
- ④上記①～③の該当者を同居者とし、申し込みをしようとしている方
- ⑤西宮市営住宅に居住している同居人が申し込む場合、申込日現在、申し込みされる同居人の方全員が現に居住している市営住宅の同居承認を受けていない方は申し込みできません。離婚した場合、同居承認者ではなくなるため、市営住宅に居住したまま申し込むことはできません。
- ⑥西宮市営住宅店舗使用者で、当該店舗に住民票を置いている場合、申し込むことはできません。「入居する者（親族）」にそのような方がいる場合も、同様に申し込むことはできません（店舗住宅は住居としての使用を認めておらず、市営住宅管理上は住民票を置くことを認めておりません）。

申し込みの際に注意していただくこと

1. 消せるボールペンや鉛筆等は使用しないでください。
2. 申込書に記載した「入居する者（親族）」等の変更はできません。ただし、同居予定者が急な転勤などにより入居できなくなった場合等は、お問い合わせください。
3. 資格審査までに、申込書に記載した「申し込み者」が死亡・離婚などの理由により入居できなくなった場合、失格とします。
4. 資格審査までに申込条件を満たさなくなった場合、失格とします。
（例）2人以上の住宅を申し込んだが、死亡・離婚などの理由により単身世帯になった。
5. 各室をほとんどフラットに行き来できるバリアフリー仕様です。ただし、玄関の上がりかまちや浴室、バルコニーの出入り口に 10cm 程度の段差があります。
6. 募集住宅の中には、幹線道路、鉄道、商業施設等の周辺状況により、騒音、振動、粉塵、臭気等が発生することがあります。入居後に住宅の変更はできませんので、申込みの際には、周辺状況や交通機関等を十分確認してください。
7. **敷金は無料です。ただし、家賃保証会社との契約が必須です。**
8. 入居資格の決定後、指定した日までに鍵を受け取らない場合、入居許可を取り消します。
9. 鍵渡日から 14 日以内に、申込書記載の家族全員が入居することが条件です。併せて新住所での住民票の届出を済ませてください。
10. **入居後は、家賃の他に共益費が必要です。**
11. **電話線引き込み工事は、入居者の負担で行ってください。**
12. 共用部分等の管理は原則、入居者が行います。団地入居者で結成する「管理運営委員会」があり、自主管理が行われています。快適な団地生活を営むため、活動にご協力ください。

13. 特定公共賃貸住宅は住居が隣接する共同住宅です。戸の開け閉めやテレビ・ラジオの音、お子様の飛び跳ねる音等が思った以上に伝わっている場合があります。マナーを守り他の方の迷惑とならないようにご注意ください。
14. **犬・ねこ等の飼育は禁止です。迷惑をかける動物の飼育も禁止します。ただし、身体障害者補助犬を除きます。**
- ・身体障害者補助犬の利用には、手続が必要です。
15. 駐車場があります。空き状況・使用条件についてはお問い合わせください。
- ・駐車場のある住宅の駐車場の申し込みは、鍵渡日以降に受け付けます。
 - ・駐車場の申し込み後、審査を経て許可が出れば使用可能となります。
16. 入居予定住宅の改装は、ハウスクリーニングと破損個所の修繕等を実施しております。機能面で支障のない傷や汚れ等が残っている場合がありますが、ご了承ください。
17. その他
- ・空家改修工事の状況等により入居が遅れることがあります。
 - ・急な転勤などのやむを得ない場合を除き、辞退しないようにしてください。
 - ・入居後に住宅の建替え等の事業により移転していただく場合があります。

子育て世帯家賃減額制度について

1. 減額の対象

同居者に18歳未満の方がいる世帯または別居している18歳未満の方を扶養（所得税法上の扶養親族であることが必要です。以下同じ。）する世帯が対象です。

2. 制度の内容

(1) 本来の家賃額の30%に相当する額を本来の家賃額から減額します。

(2) 減額の期間は申請のあった月から起算して6年を経過する月までの間です。

ただし、減額の開始から6年を経過するまでに以下の事由が生じたときは、各号に定める日をもって減額が終了します。

①同居または別居で扶養する方の中で最も年齢の低い方が18歳に達した場合は、18歳に達した日が属する年度の末日または、減額の開始された月から起算して6年を経過する月の末日のうち、いずれか早く到来する日をもって減額は終了します。

②退去またはお亡くなりになったなどの理由により減額対象となる方がいなくなった場合には、その事由の発生した日の属する月の末日をもって減額は終了します。

(3) 減額が適用されるのは一回限りです。減額終了後に再度申請することはできません。

3. 手続き

減額の適用には申請が必要です。また、年に1回世帯状況調査に回答いただきます。

政令月収額の求め方（計算方法）

政令月収計算の対象となる収入は、申込者本人及び婚約者を含む同居親族全員の、年間総収入額または、年間総所得金額です。

1. 政令月収額は次の順序で計算してください。

〔計算の順序〕

- (1) 収入の種類別に所得金額を計算する。
- (2) 各自の総所得金額を計算する。
- (3) 収入のある人の総所得金額を合算し、世帯の総所得金額を計算する。
- (4) 世帯の総所得金額から控除額を差し引いたのち、12で割って政令月収額を計算する。

(1) 種類別所得金額の計算

給与所得金額・事業所得金額の計算

- ①前々年12月31日以前から現在まで、勤務・事業を継続している方
 - ア. 給与所得金額：前年分の源泉徴収票の支払金額（税込み）を、8ページ給与所得計算表の算出式にあてはめて計算します。
 - イ. 事業所得金額：前年分の収入金額から、必要経費を除いた金額が事業所得金額です。
- ②前年1月1日以降に就職（転職）または開業し、現在まで勤務・事業を継続しており、1年以上経つ方
 - ア. 給与所得金額：直近1年間（12ヶ月間）の合計金額（税込み）を、8ページ給与所得計算表の算出式にあてはめて計算します。
 - イ. 事業所得金額：直近1年間（12ヶ月間）の合計収入金額から、必要経費を除いた金額が事業所得金額です。
- ③就職（転職）または開業してから1年未満の方
 - ア. 給与所得金額：次の式により推定年間総支払金額をもとめ、8ページ給与所得計算表の算出式にあてはめて計算します。

$$\frac{\text{働いた期間の総収入}}{\text{働いた期間の月数}} \times 12\text{ヶ月} + \text{夏期・冬期などのボーナス支給（推定額）} = \text{推定年間総支払金額}$$

（※働いた期間の総収入・月数とも就職した月は除いてください。）

- イ. 事業所得金額：次の式により推定年間事業所得金額を計算します。

$$\frac{\text{営業した期間の総収入} - \text{必要経費合計}}{\text{営業した期間の月数}} \times 12\text{ヶ月} = \text{推定年間事業所得金額}$$

（※営業した期間の総収入・必要経費・月数とも開業した月は除いてください。）

- ④入居資格審査日の前月末までに退職また廃業予定の方
「退職予定」または「廃業予定」と朱書きしてください。（その場合の収入合算はなし）

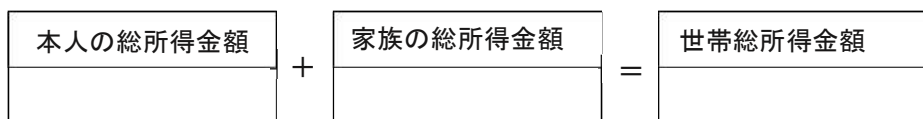
年金所得金額の計算

年金所得の方は、年間総支給額（前年分）を9ページ年金所得計算表の算出式にあてはめて計算します。

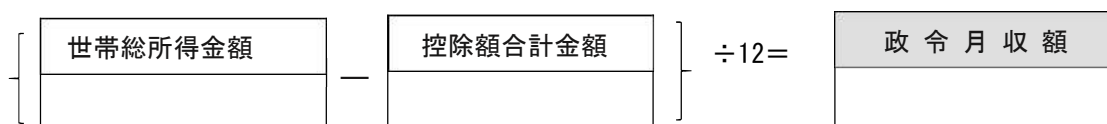
(2) 各自の総所得金額を計算

総所得金額＝給与所得＋事業所得＋年金所得＋不動産所得＋利子所得＋配当所得

(3) 収入のある人の総所得金額を合算し、世帯の総所得金額を計算



(4) 世帯の総所得金額から控除額を差し引いたのち、12で割って政令月収額を計算



控除の内容は 9、10 ページ「控除額一覧表」を参照

控除対象	控除額
1. 同居親族	38万円 × 人 円
2. 同居しない扶養親族	38万円 × 人 円
3. 老人扶養親族	10万円 × 人 円
4. 特定扶養親族 ※①	25万円 × 人 円
5-① 特別障害者	40万円 × 人 円
5-② 障害者	27万円 × 人 円
6. 寡婦 ※②	27万円 × 人 円
7. ひとり親 ※②	35万円 × 人 円
8. 給与所得者	10万円 × 人 円
9. 公的年金等所得者	10万円 × 人 円
控除額の合計	円

※①控除対象となる特定扶養親族は、申込日現在の満年齢が 16 歳以上 23 歳未満の扶養親族です。
(所得税法の特定扶養親族とは取扱いが異なります。)

※②「6. 寡婦」7. ひとり親」控除は、世帯総所得金額からの控除ではなく、寡婦またはひとり親に該当するご本人の所得から控除します。

入居申込書には給与・年金とも税込みの年間総収入金額を記入してください。

(5) 政令月収計算の対象とならない収入例

生活保護費、児童手当、児童扶養手当、雇用保険による失業等給付、傷病手当金、労災保険金、遺族年金、障害年金などの課税されない収入

2. 所得計算表

(1) 給与所得計算表

給与所得の方は、次の表の支払金額（1年間の給与・ボーナスの税込み合計額）の区分により給与所得金額を計算してください。

支払金額		給与所得金額の算出式
551,000 円未満		給与所得金額＝「0」円
551,000 円以上～1,619,000 円未満		支払金額－550,000 円＝給与所得金額
1,619,000 円以上～1,620,000 円未満		給与所得金額＝「1,069,000」円
1,620,000 円以上～1,622,000 円未満		給与所得金額＝「1,070,000」円
1,622,000 円以上～1,624,000 円未満		給与所得金額＝「1,072,000」円
1,624,000 円以上～1,628,000 円未満		給与所得金額＝「1,074,000」円
1,628,000 円以上 ∩ 1,800,000 円未満	まず、次のとおり端数整理します。 (ア) 支払金額÷4,000 円で算出した答の小数点以下を切り捨てる。 (イ) 上の(ア)で算出した数値に4,000 円を掛ける。 次に(イ)で算出した金額を右の算出式にあてはめてください。	左のとおり端数整理した支払金額 × 0.6 + 100,000 円＝給与所得金額
1,800,000 円以上 ∩ 3,600,000 円未満		左のとおり端数整理した支払金額 × 0.7 - 80,000 円＝給与所得金額
3,600,000 円以上 ∩ 6,600,000 円未満		左のとおり端数整理した支払金額 × 0.8 - 440,000 円＝給与所得金額
6,600,000 円以上～8,500,000 円未満		支払金額×0.9 - 1,100,000 円＝給与所得金額

(2) 年金所得計算表

年金所得の方は、次の表の収入金額（1年間の年金の税込み金額）の区分により年金所得金額を計算してください。年齢は、申込日現在の満年齢です。

	収入金額	年金所得金額の算出式
65 歳以上の方	1,100,000 円以下	年金所得金額＝「0」円
	1,100,001 円以上～3,300,000 円未満	収入金額－1,100,000 円＝年金所得金額
	3,300,000 円以上～4,100,000 円未満	収入金額×0.75－275,000 円＝年金所得金額
	4,100,000 円以上～7,700,000 円未満	収入金額×0.85－685,000 円＝年金所得金額
65 歳未満の方	600,000 円以下	年金所得金額＝「0」円
	600,001 円以上～1,300,000 円未満	収入金額－600,000 円＝年金所得金額
	1,300,000 円以上～4,100,000 円未満	収入金額×0.75－275,000 円＝年金所得金額
	4,100,000 円以上～7,700,000 円未満	収入金額×0.85－685,000 円＝年金所得金額

3. 控除額一覧表

- (1) 控除対象者に該当する方がおられる場合はそれぞれの控除額を合算して総所得から差し引いてください。
- (2) 2、3、5～7の控除は、所得税法上の対象者の方に限ります。
- (3) 4の控除は、公営住宅法施行令第1条第3号ニに規定する、扶養親族のうち年齢16歳以上23歳未満の方をいい、所得税法の「特定扶養親族」とは異なります。
- (4) 年齢は、申込日現在の満年齢です。

控除対象		範囲	控除額	
1. 同居親族		申込住宅に同居する申込本人以外の方	38万円	
2. 同居しない扶養親族		申込住宅に同居しないが所得税法上、扶養親族である方		
特別控除対象者	3. 老人扶養親族	扶養親族及び同一生計配偶者のうち70歳以上の方	10万円	
	4. 特定扶養親族	16歳以上23歳未満の扶養親族（公営住宅法上の取扱い）	25万円	
	5. 障害者	① 特別障害者	次の(1)～(8)のいずれかにあてはまる方（申込者又は上記1・2の対象者） (1) 心神喪失の状況にある方または精神保健指定医等の判定により知的障害者とされた方。（このうち重度と判定された方は特別障害者） (2) 精神に障害のある方で厚生労働大臣（知事）からその障害の程度が国民年金法施行令別表（1級の障害の状態と同程度のときは特別障害者）または厚生年金保険法施行令別表第一に定める障害の状態と同程度の状態にある旨を証する書類の交付を受けている方。 (3) 身体障害者手帳の交付を受けている方（1級または2級の方は特別障害者） (4) 障害の程度欄が「A」または「B」の療育手帳の交付を受けている方。（「A」の方は特別障害者） (5) 戦傷病者手帳の交付を受けている方。（恩給法別表第1号表の2の特別項症から第3項症までの方は特別障害者） (6) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項による厚生労働大臣の認定を受けている方。（重度の障害とされている方は特別障害者） (7) 常に就床を要し、複雑な介護を要する方。（重度の障害とされている方は特別障害者） (8) 65歳以上でその障害が(1)又は(3)と同程度であると福祉事務所長の認定を受けた方。（(1)又は(3)の特別障害者と同程度のときは特別障害者）	40万円 ②とは重複して控除することはできません。
		② 障害者	同上	27万円 ①とは重複して控除することはできません。
	6. 寡婦	申込本人又は同居親族で次のア～イのいずれかに該当する方のうち下記「7. ひとり親」に該当しない方。ただし、事実上婚姻関係と同様の事情があると認められる一定の人がいる場合を除く。 ア. 夫と離婚してから婚姻していない方で、扶養親族を有し、年間の所得の見込額が500万円以下の方。 イ. 夫と死別してから後婚姻をしていない方、または夫の生死が不明である方で年間の所得の見積額が500万円以下の方。この場合は、扶養親族などがなくても「寡婦」とされます。	27万円	

控除対象		範囲	控除額
特別控除対象者	7. ひとり親	<p>申込本人又は同居親族で次のア～エのすべてに該当する方。</p> <p>ア. 現に婚姻をしていない方、または配偶者の生死が不明である方。</p> <p>イ. 事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる一定の人がいない方。</p> <p>ウ. 生計を一にする子（他の人の控除対象配偶者や扶養親族とされていたり、年間の所得の見積額が48万円を超える子は除かれます。）があること。</p> <p>エ. 年間の所得の見積額が500万円以下であること。</p>	35万円
8. 給与所得者	9. 公的年金等所得者	<p>申込者本人又は同居親族で過去一年間において給与所得又は公的年金等に 係る雑所得を有する者（その者の所得等の金額が10万円未満である場合には、その金額）</p>	<p>10万円 1～7 と重複して控除することができます。</p>

※1. 控除額は、該当者1人についての額（年間）です。

※2. 寡婦控除は、所得金額から上記8,9の金額を控除した残額が27万円以上の方については27万円、27万円未満の方についてはその所得金額を控除します。

※3. ひとり親控除は、所得金額から上記8,9の金額を控除した残額が35万円以上の方については35万円、35万円未満の方についてはその所得金額を控除します。

※4. 給与所得者又は公的年金等所得者控除は、所得が10万円以上の方については10万円、10万円未満の方についてはその所得金額を控除します。

（注意） 今後、国の制度の見直しに伴い、月収額の区分、控除の内容等が変更になることがあります。