

令和5年度

区民住宅入居者募集のご案内

区民住宅とは、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、区が建設して供給する中堅所得ファミリー世帯向けの住宅です。

申込みに際しては、所得要件等がございますのでご注意ください。

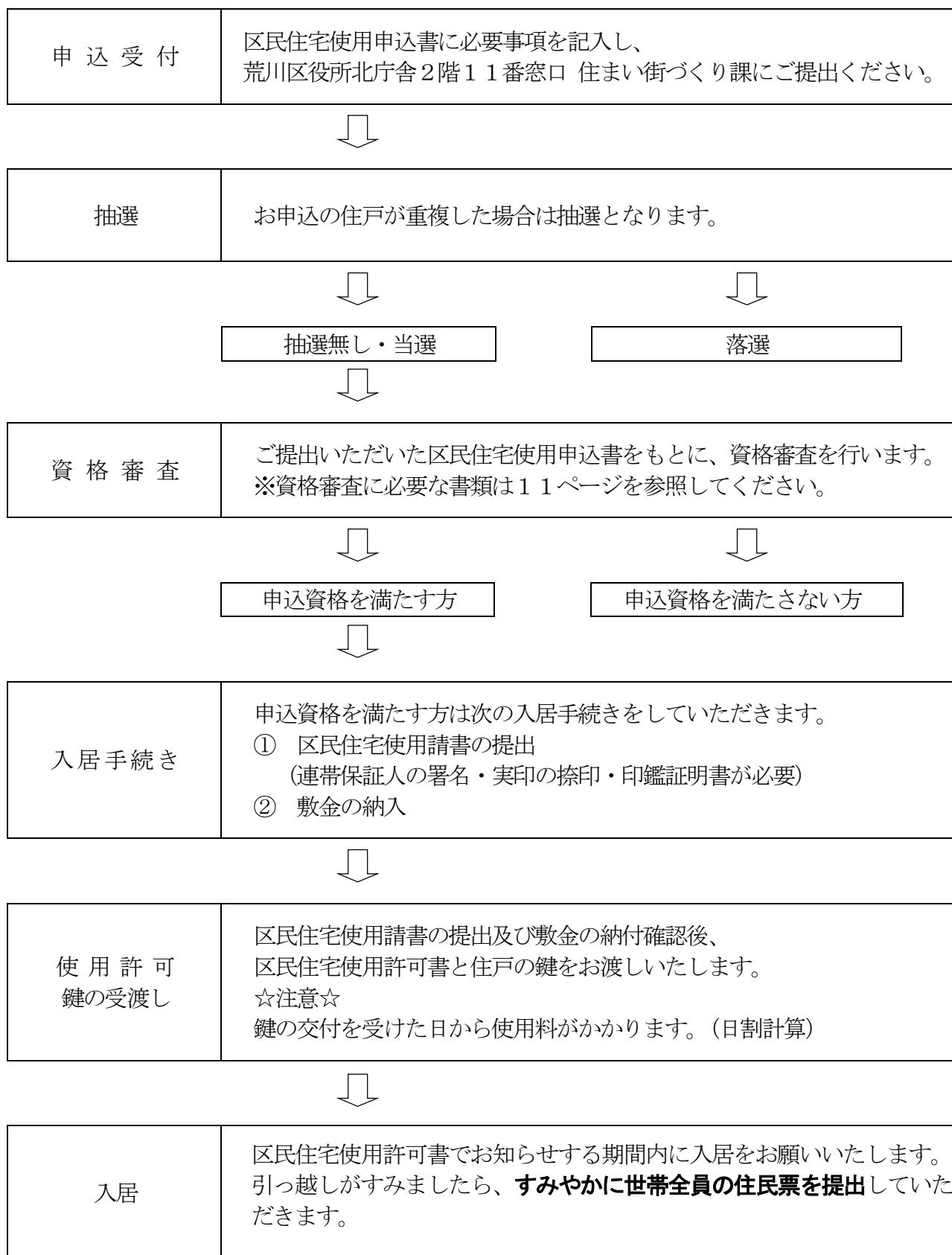
募 集 受 付	申込みは、荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課で受け付けます。 募集の案内書や申込用紙を配布しています。
------------------	--

注意事項

- ◎単身者は申込みません。
- ◎申込書提出から入居までの期間において、申込書に記入した同居親族等（内縁・婚姻予定者、里子、パートナーシップ関係にある方を含む）の変更は認めません。（ただし出生、死亡は除く）
婚姻予定者との申込みの場合には、婚姻予定者の氏名等も必ず記入してください。
入居後に、新たな同居人が入居する場合は、審査があります。
- ◎入居に際しては、連帯保証人が必要になります。ただし、区が指定する法人を連帯保証人とすることも可能です。
- ◎所得区分が違うため、都営住宅と両方申込むことは出来ません。

問い合わせ先	荒川区防災都市づくり部	住まい街づくり課
	電話（3802）3111	内線2822

申込から入居まで



申込資格

申込みのできる方は、現に住宅を必要としている、次の**1～7のすべてを満たす方**に限ります。

- 1 年 齢 申込者が、**成年者であること**。
- 2 外国人の方 外国人の方については、日本国に永住する資格を持っていること。
- 3 所 得 申込者及び同居しようとする親族等の所得の合計が5ページの所得基準表の所得金額の範囲内であること。
- 4 現在の住居 **自家所有者(同居しようとしている親族等に自家所有者がいる場合も含む)は、原則として申込むことができません。**
ただし、次のいずれかに該当する場合は申込むことができます。
 - ① 住宅が著しく老朽化しており、再建築が困難と認められる住宅にお住まいの方で、区民住宅入居後2か月以内に取りこわしを証明する登記簿謄本を提出できる場合。→入居手続きの時までに取りこわしの契約書等で確認します。
 - ② 差押え、正当な事由による立退き要求などにより自家所有者でなくなる場合。→入居手続きの時までに所有権移転登記後の登記簿謄本等で確認します。
 - ③ 最低居住面積水準に満たない住宅にお住まいの場合。(下表参照)

世帯人数	2人	3人	4人	5人以上
専用面積	30㎡	40㎡	50㎡	(10㎡×世帯人数+10㎡)×95%

- 5 納 税 等 申込者及び同居しようとする親族等が**住民税及び国民健康保険料を滞納していない**こと。
- 6 家族構成 **申込者及びその親族等**(内縁・婚姻予定者、里子、パートナーシップ関係にある方を含む。なお、胎児は世帯員数には含まれません。)
 - ① 夫婦の片方とだけ同居しようとする形態としたり、正当な理由なく所得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または合併した申込みはできません。
 - ② 内縁関係にある方は、住民票で「未届けの夫」または「未届けの妻」となっており、戸籍上の配偶者がいないこと。
 - ③ パートナーシップ関係の相手方がいる方の申込みは、パートナーシップ受理証明書等で確認できること、かつ、法律上の配偶者がいないこと。
 - ④ 婚姻予定者については、入居手続き日までに婚姻し、その証明ができること。
- 7 そ の 他 **申込者(同居しようとする親族等を含む)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を警視庁へ照会することについて、同意をいただきます。

荒川区同性パートナーシップ制度開始に伴う入居資格の拡大について

- ・荒川区同性パートナーシップ制度が開始されたことに伴い、戸籍上の親族のほか「パートナーシップ関係にある方」も申込資格を有することになりました。
- ・「パートナーシップ関係にある方」とは「荒川区同性パートナーシップ制度もしくは荒川区同性パートナーシップ制度と同等の制度であると荒川区長が認めた地方公共団体のパートナーシップに関する制度による証明書を受けたパートナーシップ関係にある方」のことをいいます。
- ・この募集案内で「配偶者」「同居親族」「親族」と記載のあるものは「パートナーシップ関係にある方」も対象になります。また、「夫婦」と記載のあるものは「パートナーシップ関係にある二者」も対象となります。
- ・なお、資格審査時に荒川区等のパートナーシップに関する制度による証明の提出が必要です。

使用料について

- 1 月額の使用料は、市場家賃の動向により変更する場合があります。
- 2 子育てに適した広い住宅を希望する多子世帯（満18歳未満の子どもが3人以上いる世帯）に対し、月額使用料2万円の減額を受けることができます。
※詳細はお問い合わせください。
- 3 子育て世帯（同居の満18歳未満の子どもがいる世帯）とその親世帯が区内で近居になる場合に、月額使用料2万円の減額を受けることができます。
※詳細はお問合せください。
- 4 入居者に区内の事業所で働いているエッセンシャルワーカー（助産師、看護師、保健師、介護に従事する者、保育士、幼稚園教諭等）がいる世帯の場合に、月額使用料2万円の減額を受けることができます。
※入居から5年間限定（詳細はお問い合わせください）
- 5 2～4については併用可能であり、月額使用料最大6万円の減額を受けることができます。

住宅別概要・月額使用料表

住宅名 (所在地)	構造	戸数	専用 面積 (㎡)	月額 使用料 (円)
町屋五丁目住宅 (町屋5-9-2)	鉄筋 コンクリート 22階建	114	62.05	111,600
			79.40	142,900

所得基準表の見方について

1 所得基準表の所得金額は、世帯全員の現在の仕事（給与、パート、アルバイト、年金等）の「所得金額の合計」とします。※所得金額については、6ページ以降をご覧ください。

収入のある人の名前	所得金額	-	10ページ②の 特別控除金額	
合 計				

10ページ①の
特別控除金額

あなたの世帯の所得金額

- =

2 所得基準表の家族とは

申込者		同居親族数		遠隔地扶養者数		家族数	
	+		+		=		←この人数で所得基準表をみます
人		人		人		人	

※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。たとえば離れて住んでいる親などを扶養しているような場合です。勤務先や税務署に「扶養親族の申告」をしていることが必要です。

3 所得としないもの

- ① 次の収入は0円とし、所得となりません。
仕送り、生活保護による扶助費、失業給付金、恩給、遺族・障害を事由とする年金、労災保険の各種給付金、退職手当など。
- ② 過去に収入があっても、申込日現在失業中の方は0円となります。
- ③ 現在は収入があっても、申込日以降に次のアまたはイの理由で退職することが申込み時に確定し、退職後無職・無収入となる場合、所得を0円とすることができます。（申込書に退職年月日記入、資格審査のとき証明が必要）
ア、 結婚のため イ、 出産のため

所得基準表

家族数	所得金額(円)
	※ 収入額ではありません。
2人	2,276,000～6,224,000
3人	2,656,000～6,604,000
4人	3,036,000～6,984,000
5人	3,416,000～7,364,000
6人	3,796,000～7,744,000

※家族数が7人以上の場合は、お問い合わせください。

2 現在の勤め先へ就職した日が、令和4年1月1日以前の方

《源泉徴収票のでる方》

令和4年分 給与所得の源泉徴収票				
支払 を受け る者	住所 又は 居所	東京都 荒川区		受給者番号
		荒川2-2-3-101		氏名(フリガナ) アラカワ タロウ
		ハイツアラカワ		名(役職名) 荒川 太郎
種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額
給与	2,386,998	1,488,800		
控除対象労働者		障害者の数 (本人を除く)	社会保険料 等の金額	生命保険料の控除 額
				損害賠償 控除額

年間総収入額	申告書の 年間所得金額欄	年間所得金額 円 1,388,800
--------	-----------------	--------------------------

この金額から100,000円差し引いた額が、所得金額です

《源泉徴収票のでない方》

令和4年1月から令和4年12月までの税込支給額を合計した金額が年間総収入額となります。次に下段の計算式で、年間総収入額を所得金額に換算します。

※病気等により、1か月以上収入のない月がある場合は、その月を除いて推定計算してください。

(現在、長期休職中の方は、休職前1年分の収入から所得計算となります。)

※2か所以上から給与を受けている場合は、合算したのち所得金額に換算してください。

◎年間総収入額を所得額に換算する計算式

年間総収入額	計算式と所得金額
0円～ 650,999円	所得金額は 0円
651,000円～1,618,999円	年間総収入額 ()円 - 650,000円 = 所得金額 ()円
1,619,000円～1,619,999円	所得金額は 969,000円
1,620,000円～1,621,999円	所得金額は 970,000円
1,622,000円～1,623,999円	所得金額は 972,000円
1,624,000円～1,627,999円	所得金額は 974,000円
1,628,000円～1,803,999円	端数整理後の額 ()円 × 0.6 = 所得金額 ()円
1,804,000円～3,603,999円	端数整理後の額 ()円 × 0.7 - 180,000円 = 所得金額 ()円
3,604,000円～6,599,999円	端数整理後の額 ()円 × 0.8 - 540,000円 = 所得金額 ()円
6,600,000円～9,999,999円	年間総収入額 ()円 × 0.9 - 1,200,000円 = 所得金額 ()円

事業等所得の方（自営業・外交員等）

1 現在の仕事を始めた日が、令和4年1月1日以前の方

「令和4年分の所得税の確定申告書」の控えなどで確認してください。

令和4年分の所得税の確定申告書B

(第一表)

所得金額	事業等①	1488800
	農業②	
	不動産③	
	配当④	
	給与⑤	
	雑⑦	
	総合課税・一時所得⑧	
	合計⑨	1488800

(第二表)

○ 事業専従者に関する事項

氏名	続柄	従事月数・程度	専従者給与(控除)額
東京 一郎	子	12月	800,000
氏名			
氏名			
氏名			
⑭ 専従者給与(控除)額の合計額			800,000

申込書の
年間所得金額欄

年間所得金額
円

この金額から⑧を差し引いた金額が所得金額となります。

※ 妻や子供を事業専従者としている場合、この事業専従者の所得は、それぞれの専従者給与額を6～7ページの下段の計算式で所得に換算して申込書の年間所得金額欄に記入してください。

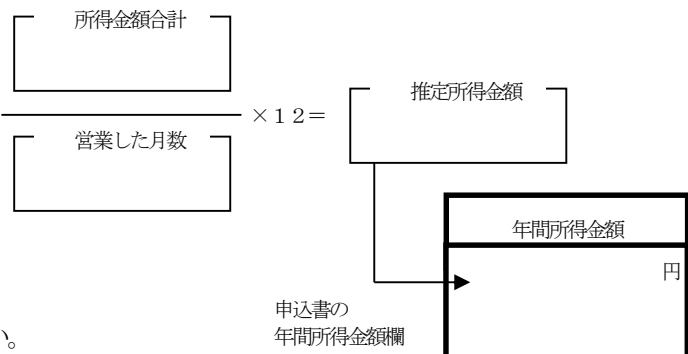
※確定申告をしていない方は、令和4年1月から令和4年12月までの所得金額の合計となります。

2 現在の仕事を始めた日が、令和4年1月2日以降の方

現在の仕事を始めたときからの月別の収入金額、必要経費、所得金額を記入してください。

働いた月	収入金額	必要経費	所得金額
年 月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
合計			

現在の仕事を始めた日が令和4年1月2日以降の方は、現在の仕事を始めた翌月からの所得金額の合計を営業した月数で割り、それを1.2倍します。



※病気等により、1か月以上収入のない月がある場合は、その月を除いて推定計算してください。

年金を受けている方

※年金の「所得金額」は、支給を受けた金額ではありません。

※令和4年1月から12月までに支払いを受けたすべての年金を合計し、以下の説明により「所得金額」に換算してください。ただし、遺族年金、障害年金は除きます。

1 令和3年12月以前から年金を受けている方

「令和4年分公的年金等の源泉徴収票」などで確認してください。

「源泉徴収票」の場合

令和4年分公的年金等の源泉徴収票									
支払を受ける者	住所又は居所 氏名								
種別	支払金額				源泉徴収税額				
年金	**1,074,770円								
扶養親族等 申告書の提出	本人			控除対象配偶者の有無等					
	有	無	特別障害者	その他の障害者	高齢者	有	無	老人控除対象配偶者の有無	有
扶養親族の数		障害者の数 (本人以外)		社会保険料の金額 (介護保険料額)					
特定	老人	その他	特別	その他					
人	人	人	人	人	円				
年金の種別				生年月日					

申込書の
年間所得金額欄

年間所得金額
円

下段で計算した所得金額を記入してください。

2 令和4年1月以降に年金を受け始めた方、年金の支給額が変更になった方

「年金裁定通知書・変更通知書」などの金額を年額とし、下段で所得金額に換算してください。

◎年金収入を所得金額に換算する計算式（下表の計算式で所得金額に換算してください。）

本人の年齢	年金合計金額の範囲	計算式と所得金額
65歳以上	0円～1,200,000円	所得金額は0円
	1,200,001円～3,299,999円	年金額の合計 (円) - 1,200,000円 = (円) 所得金額
	3,300,000円～4,099,999円	年金額の合計 (円) × 0.75 - 375,000円 = (円) 所得金額
65歳未満	0円～700,000円	所得金額は0円
	700,001円～1,299,999円	年金額の合計 (円) - 700,000円 = (円) 所得金額
	1,300,000円～4,099,999円	年金額の合計 (円) × 0.75 - 375,000円 = (円) 所得金額

◎この金額を上回る場合は、お問い合わせください。

注) 年金のほかにも収入がある方はそれぞれ所得を計算し、合計した金額を申込書の年間所得金額欄に記入してください。

計算結果を申込書の
この欄に記入します。

申込書の年間所得金額欄

年間所得金額
円

特別控除について

次の「控除の種類」にあてはまる場合には、それぞれ所得金額から、特別控除金額を差し引きます。

①申込世帯の合計所得金額から差し引くもの（申込者・同居親族・遠隔地扶養者が対象です。）

控除の種類		特別控除金額	特別控除の対象者	備考
1	老人扶養控除等	1人につき 10万円	所得税法上の扶養親族または控除対象配偶者で70歳以上の人	4の特別障害者控除を受ける人は、3の障害者控除をあわせて受けることはできません。
2	特定扶養控除	1人につき 25万円	所得税法上の扶養親族（配偶者は含みません）で16歳以上23歳未満の人	
3	障害者控除	1人につき 27万円	1 愛の手帳等の交付を受けている人で3度・4度の人 2 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で2級・3級の人（障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判定された方を含む。） 3 身体障害者手帳の交付を受けている人で3級～6級の人 4 戦傷病者手帳の交付を受けている人で第4項症～第2目症の人 5 65歳以上の人で1・3と同じ程度であるものとして福祉事務所長の認定を受けている人	
4	特別障害者控除	1人につき 40万円	1 愛の手帳等の交付を受けている人で1度・2度の人 2 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で1級の人（障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判断された方を含む。） 3 身体障害者手帳の交付を受けている人で1級・2級の人 4 戦傷病者手帳の交付を受けている人で特別項症～第3項症の人 5 精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く人 6 原子爆弾被爆者の人で、厚生労働大臣の認定書の交付を受けている人 7 常に就床を要し、複雑な介護を要する人 8 65歳以上の人で1・3と同じ程度であるものとして福祉事務所長の認定を受けている人	

①の特別控除金額の合計 万円 5ページの特別控除金額①へ

②特別控除を受けられる人に所得があるとき、その人の所得から差し引くもの

控除の種類		特別控除金額	特別控除の対象者	備考
5	寡婦控除	27万円	申込者本人または同居親族で、次の1・2のいずれかにあてはまる女性 1 扶養親族を有し、総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額の合計額が500万円以下であり、事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる者がいないこと 2 夫と死別した後婚姻をしていない者又は夫の生死の明らかでないもので総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額の合計額が500万円以下であり、事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる者がいないこと	特別控除を受けられる方の所得が表の特別控除金額よりも少ないときは、その所得金額と同額のみ差し引きます。
6	ひとり親控除	35万円	申込者本人または同居親族で、現に婚姻をしていない者又は配偶者の生死の明らかでない者で、生計を同一にする子を有し、合計所得額が500万円以下かつ事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる者がいないこと	

②の特別控除金額の合計 万円 5ページの特別控除金額②へ

区民住宅の入居手続き等について

資格審査に必要な書類

資格審査には、申し込まれた世帯の状況などにより、次の書類が必要となります。

- ◎ 世帯全員の住民票（本籍・続柄記載のもの）
- ◎ 住宅を必要とすることを証明できる書類（賃貸借契約書、家賃の支払が確認できるもの等）
- ◎ 義務教育修了者全員の令和4年度住民税（特別区民税・都民税）納税証明書または非課税証明書
- ◎ 義務教育修了者全員の令和5年度住民税（特別区民税・都民税）課税（または非課税）証明書

※ただし、次の期間中は、①及び②が必要となります。

【令和5年4月から概ね5月頃まで】

- ① 令和4年度の課税（非課税）証明書 ② 令和4年分の収入を確認できる書類

【令和6年1月から3月まで】

- ① 令和5年度の課税（非課税）証明書 ② 令和5年分の収入を確認できる書類

- ◎ 収入を推定で算出した場合、収入状況を確認できる書類

- ◎ 世帯全員の健康保険被保険者証の写し

※国民健康保険加入者は納付済額証明書も必要になります。

- ◎ その他（退職証明、戸籍謄本、パートナーシップに関する制度による証明書等）

入 居 手 続 き

1 区民住宅使用請書の提出

連帯保証人1名の選出。連帯保証人の資格は、次の①～③のすべてに該当する方です。

- ①日本国内に住所を有する成人の方
- ②使用者と同等以上の所得のある方
- ③日本国籍を有するか、日本国に永住する資格を有する方

※選出できない場合、区が指定する法人を連帯保証人とすることも可能です。（初期費用及び更新料がかかります。）

2 敷金の納付

金 額：月額使用料の2ヶ月分

納付時期：入居予定日の15日前までで、区で指定する日

共 益 費

使用する区民住宅の共用部分の維持管理に要する経費を共益費として納付していただきます。

ただし、使用を許可した日が月初めでない場合は、日割りで算出します。

金 額： 月額 10,000円（令和4年度）

そ の 他 注 意 事 項

- ① 使用料と共益費は、その月の分を月末までに区で指定する納付方法により納めていただきます。
- ② 区民住宅入居後は、家財損害保険等の加入が必要となります。
- ③ ペット（犬・猫等）の飼育は禁止です。
- ④ テレビ受信はCATVを利用しています。CATV独自番組をご覧になる方は別途契約が必要です。
- ⑤ 自転車置場は、一世帯あたり2台までです。（バイク置場はありません）
- ⑥ 通信設備等については、別途契約が必要です。（接続・原状回復は各自で行なってください）
- ⑦ 更新に要する費用負担はありません。