

東大阪市 高齢者向け優良賃貸住宅

ガーデンサイド ゆうゆう

入居者募集のご案内



INDEX

周辺地図・交通図・周辺のご案内	1	所得の計算方法	11~12
募集住宅概要	2	所得計算の順序	13~14
敷地配置図・各階平面図・住戸番号	2	資格審査に必要な書類	15
間取り平面図・設備概要(住居・共用部)	3~4	給与支払証明書	16
住戸番号表・家賃表	5~6	事業所得収支明細書	17
申込資格等	7	退職証明書	18
契約家賃・家賃補助について	8	記入例(家賃減額依頼書)	20
入居者負担額・敷金等・了解事項	9~10	入居申込書記入例	21
収入基準早見表(概算)	11	記入例(申込書)	22



東大阪市高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)とは

自らが居住するために住宅を必要とする高齢者(満60歳以上)の方で、一定の資格要件を満たした方には東大阪市が家賃の一部を一定期間補助することにより、家賃負担を軽減して賃貸する住宅のことです。

住居部分には、国及び東大阪市で定められた基準により段差がない床、手すりを設置。さらに、万一の時に備えて浴室・トイレ・居室に安心の24時間緊急通報ボタンも設置されています。

年金収入だけでも豊かな高齢生活を楽しむことができる快適で安心な賃貸住宅です。

閑静な住環境で ゆっくり ゆったり 暮らせます。

お買い物施設(食品スーパー)や医療施設(各種診療所・専門医院)もすぐ近くにありますので、
便利・安心・快適な高齢生活をお楽しみいただけます。



大東中央病院



グルメシティ

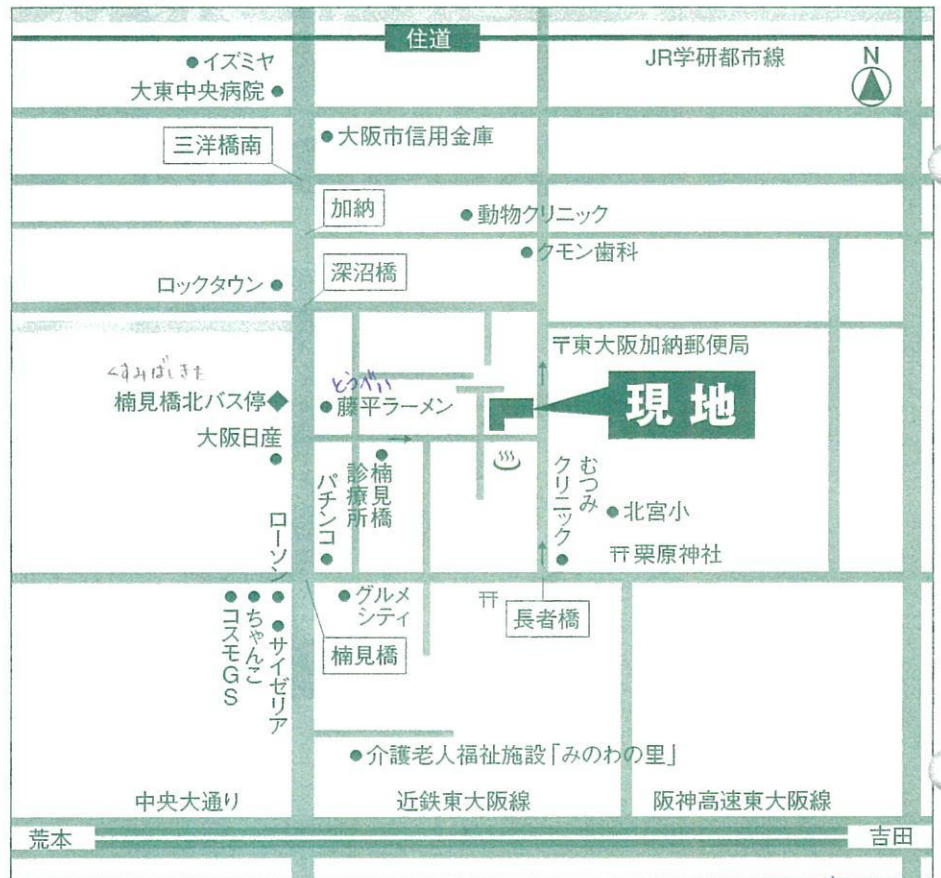


むつみクリニック

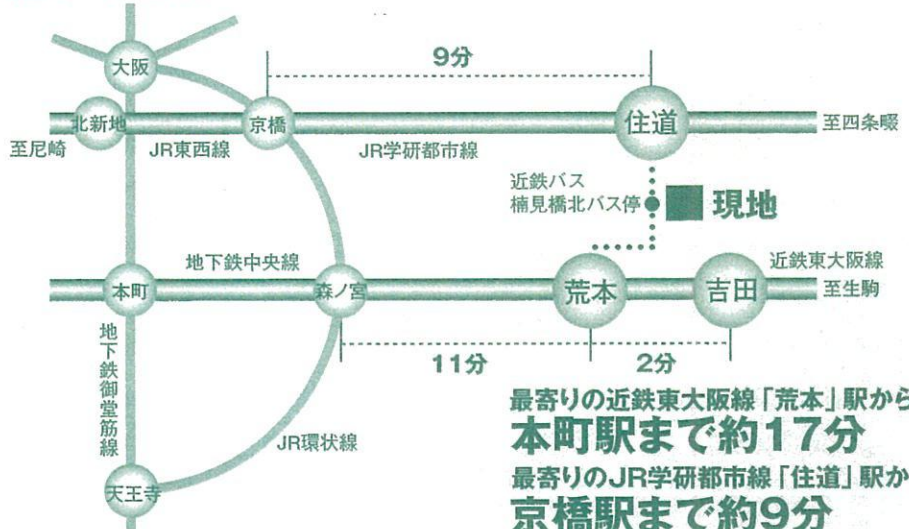


友好先 介護老人福祉施設「みのわの里」

■ 周辺地図



■ アクセス



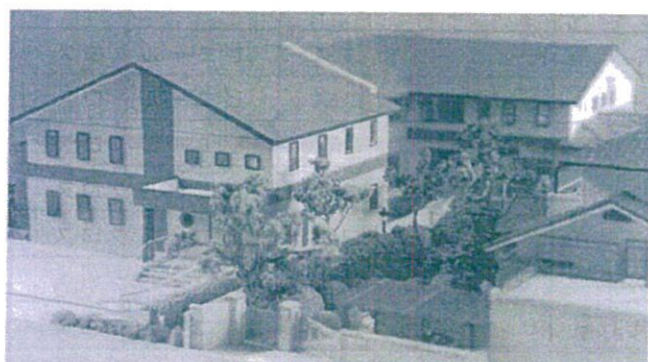
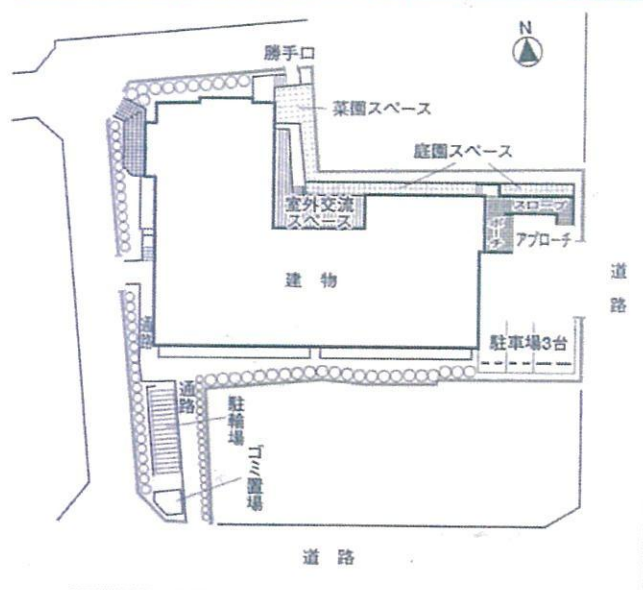
最寄りの近鉄東大阪線「荒本」駅から
本町駅まで約17分
最寄りのJR学研都市線「住道」駅から
京橋駅まで約9分

募集住宅概要

住 宅 名	ガーデンサイド ゆうゆう
所 在 地	〒578-0905 大阪府東大阪市川田1丁目9-16
交 通	JR学研都市線「住道」駅・近鉄東大阪線「荒本」駅 楠見橋北バス停
住 戸 数	15戸
構 造 ・ 規 模	木造(2×4)2階建て
間 取 り	1K、1LDK、1LD・K
住居専用面積	36.00㎡(1K)～43.81㎡(1LD・K)
契 約 家 賃	48,000円～60,000円
当初入居者負担額	38,400円～60,000円
敷 金	144,000円～180,000円
共 益 費	8,000円
入居予定日	平成20年4月
認定事業者	北田 満・北田 典子
設 計 ・ 監 理	住友林業株式会社
施 工	住友林業株式会社
管 理 者 (賃 主)	住友林業レジデンシャル株式会社

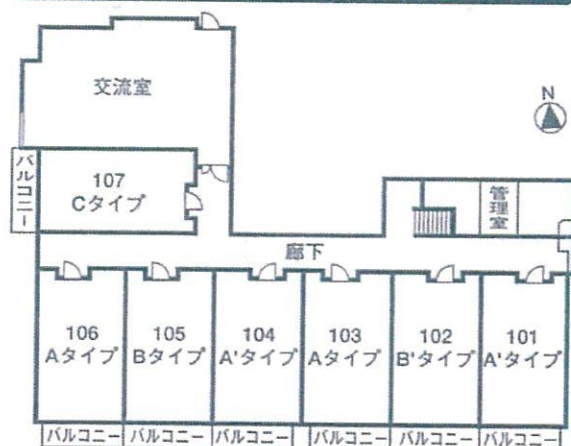
敷地配置図・各階平面図・住戸番号

敷地配置図

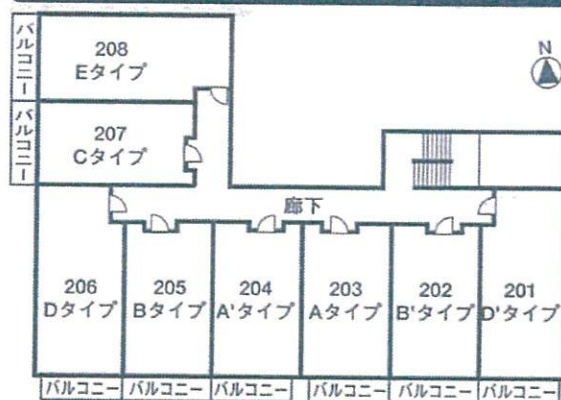


※「ガーデンサイドゆうゆう」の完成予想模型です。

1階平面図



2階平面図



※「'」印の間取りは、各々タイプの左右反転タイプとなります。



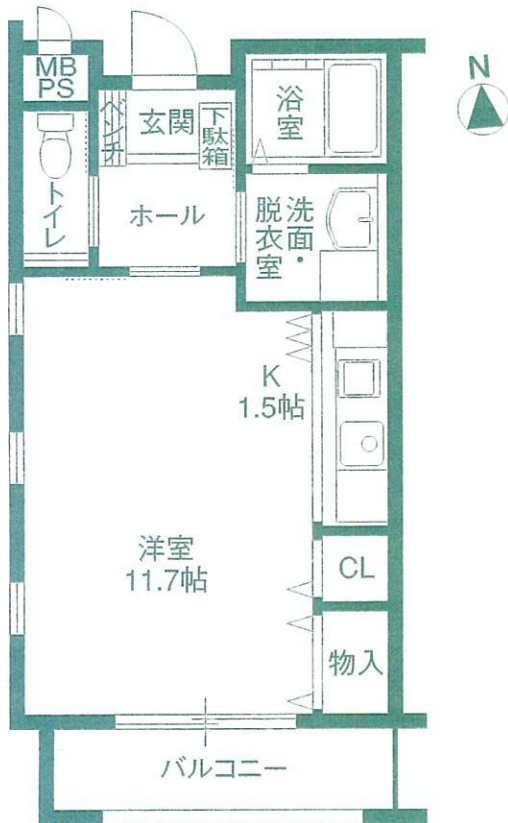
間取り平面図・内部仕上表・設備概要(住戸・共用部)

Aタイプ

●住居専用面積 36.00㎡

3戸

※左右反転タイプはA'タイプ(3戸)です

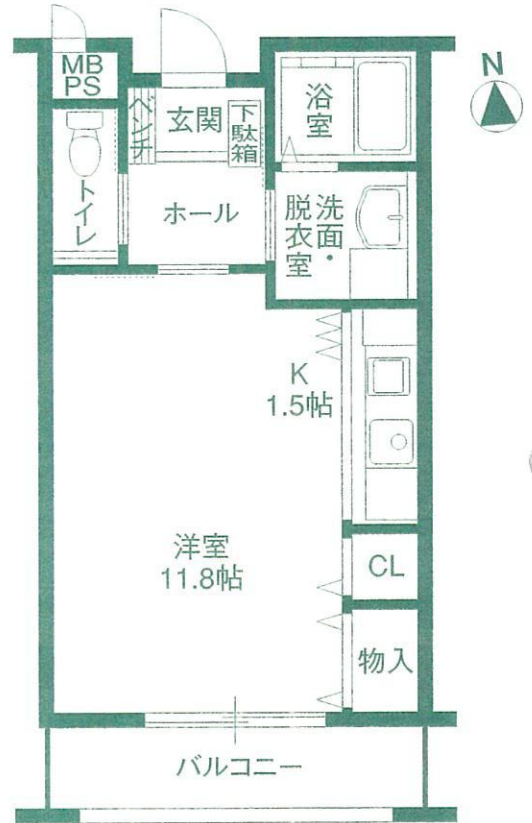


Bタイプ

●住居専用面積 36.19㎡

2戸

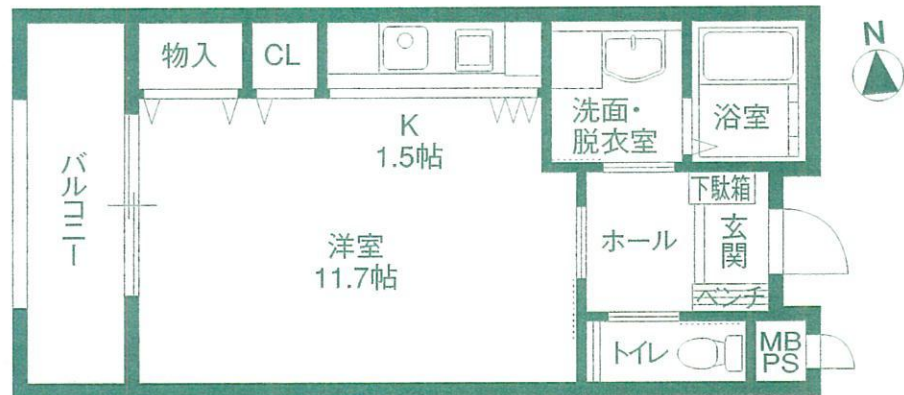
※左右反転タイプはB'タイプ(2戸)です



Cタイプ

●住居専用面積 36.00㎡

2戸



専用部分 内部 仕上表

室名	床	壁	天井
玄関	C F シート	ビニールクロス	ビニールクロス
ホール	C F シート	ビニールクロス	ビニールクロス
洋室	木質フロー(クッション付)	ビニールクロス	ビニールクロス
K・LD・LDK	木質フロー(クッション付)	ビニールクロス	ビニールクロス
トイレ	クッションシート	ビニールクロス	ビニールクロス
洗面	クッションシート	ビニールクロス	ビニールクロス
クローゼット	木質フロー(クッション付)	ビニールクロス	ビニールクロス
浴室	ユニットバス1216(手摺付)		

Dタイプ

●住居専用面積 43.41㎡ 1戸
 ※左右反転タイプはDタイプ(1戸)です

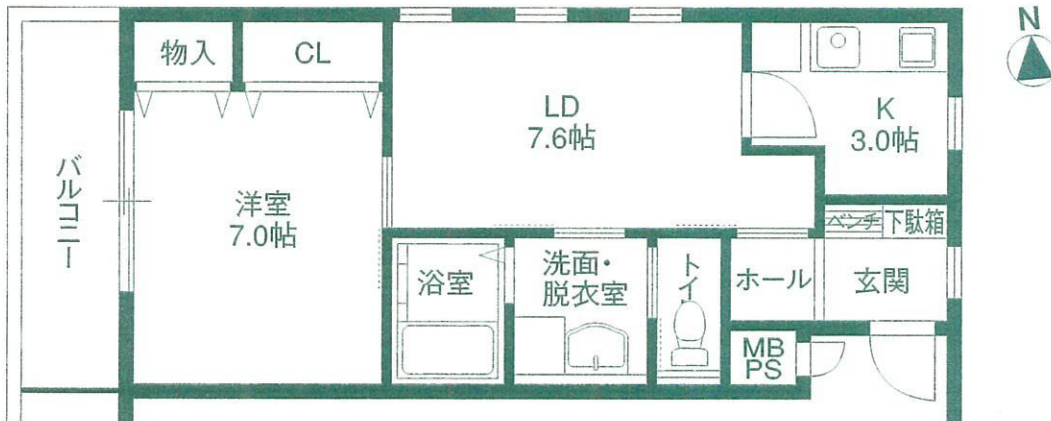


住戸設備概要

- 電 気 / 関西電力
- ガ ス / 大阪ガス
- 給 水・排 水 / 公共上下水道
- 換 気 / キッチン・浴室・トイレ
- 電 話 / モジュラーコンセント
- 流 し 台 / IHコンロ L=1500
L=1650
- 浴 室 / ユニットバス1216(手摺付)
- ト イ レ / 温水洗浄便座
- 洗面化粧台 / W750(3面鏡)
- 緊急通報装置 / 浴室・トイレ・洋室
- 共用部玄関 / オートロック

Eタイプ

●住居専用面積 43.81㎡ 1戸



※概略図になります。

共用部分 内部 仕上表	室 名	床	壁	天 井
	エントランス	300角タイル	防火ビニールクロス	防火ビニールクロス
	交 流 室	木質フローア-	ビニールクロス	ビニールクロス

住戸番号表・改定家賃表

1F

101	A'タイプ	1K
	36.00㎡	
	51,000円	

102	B'タイプ	1K
	36.19㎡	
	51,000円	

103	Aタイプ	1K
	36.00㎡	
	51,000円	

104	A'タイプ	1K
	36.00㎡	
	51,000円	

105	Bタイプ	1K
	36.19㎡	
	51,000円	

106	Aタイプ	1K
	36.00㎡	
	51,000円	

107	Cタイプ	1K
	36.00㎡	
	48,000円	

交 流 室

2F

201	D'タイプ	1K
	43.41㎡	
	60,000円	

202	B'タイプ	1K
	36.19㎡	
	52,000円	

203	Aタイプ	1K
	36.00㎡	
	52,000円	

204	A'タイプ	1K
	36.00㎡	
	52,000円	

205	Bタイプ	1K
	36.19㎡	
	52,000円	

206	Dタイプ	1K
	43.41㎡	
	60,000円	

207	Cタイプ	1K
	36.00㎡	
	49,000円	

208	Eタイプ	1K
	43.81㎡	
	57,000円	

■凡例

208	タイプ	間取り
	専用面積	
	契約家賃	

ガーデンサイドゆうゆう改定家賃表

住戸番号	タイプ	間取り	住居	当初入居者負担額(円)		契約家賃	敷金
			専有面積(m ²)	①	②		
101	A'	1K	36.00	40,800	45,900	51,000	153,000
102	B'	1K	36.19	40,800	45,900	51,000	153,000
103	A	1K	36.00	40,800	45,900	51,000	153,000
104	A'	1K	36.00	40,800	45,900	51,000	153,000
105	B	1K	36.19	40,800	45,900	51,000	153,000
106	A	1K	36.00	40,800	45,900	51,000	153,000
107	C	1K	36.00	38,400	43,200	48,000	144,000
201	D'	1LDK	43.41	48,000	54,000	60,000	180,000
202	B'	1K	36.19	41,600	46,800	52,000	156,000
203	A	1K	36.00	41,600	46,800	52,000	156,000
204	A'	1K	36.00	41,600	46,800	52,000	156,000
205	B	1K	36.19	41,600	46,800	52,000	156,000
206	D	1LDK	43.41	48,000	54,000	60,000	180,000
207	C	1K	36.00	39,200	44,100	49,000	147,000
208	E	1LDK	43.81	45,600	51,300	57,000	171,000

※「'」印の間取りは、各々タイプの左右反転タイプとなります。

※お申込の際は必ず空室状況の確認を願います。



申込者の資格

申込者は、次の各号に掲げる条件をすべて備えていることが必要です。

1. 住民登録、又は外国人登録を受けている方。
2. 自ら居住するための住宅を必要とする方で
 - ① 申込本人が満60才以上の単身者であること
 - ② 申込本人が満60才以上で、同居者が配偶者もしくは、満60才以上の親族であること。又、特別な事情により申込本人と同居が必要であると東大阪市長が認める方。
※満年齢は申込日現在です。
3. 原則として入居時において自立した日常生活を営むことができる方。または同居者の支援によって自立した日常生活を営むことができる方。
4. 家賃等を支払うことができる方。
5. 過去において、公的住宅に入居していた方の場合、不正な使用をしたことがない方。
6. 連帯保証人として次の(1)～(3)全ての資格を有する1名を選定できる方。
(収入条件等、連帯保証人の資格を満たさない場合は、家賃債務保証制度(14ページ参照)をご利用頂きます。)
 - (1) 日本国籍の方または下記の資格を有する外国人の方
 - 「出入国管理及び難民認定法」(昭和26年政令第319号)第22号第2項若しくは第22条の2第4項の規定による許可を受けて永住者としての在留資格を有する方、又は「出入国管理及び難民認定法」の一部を改正する法律により永住者としての在留資格を有する方。
 - 「日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法」(平成3年法律第71号)第3条に規定する特別永住者又は第4条若しくは第5条の規定により特別永住者として許可された方。
 - (2) 原則として大阪府内に居住しているか、勤務先を有する方で申込本人と同程度以上の収入がある方。
 - (3) 他の賃貸住宅で連帯保証人をされていない方。

(尚、契約締結時には所得証明書、住民票、印鑑証明書または署名証明書が必要です。)

7. 身元引受人を立てられる方。親族であり、貸主が認める方。
(住民票、印鑑証明書が必要です)

申込の無効・失格

次のような場合は申込みを無効とします。受け付けた後、仮当選、補欠となられても失格となります。

1. 東大阪市の申込資格審査基準に適合しないとき。
2. 重複申込みをしたとき。
 - 1世帯で2通以上申込みしたとき。(二重申込み)
 - 現在募集中の他の高齢者向け優良賃貸住宅と重複申込みしたとき。
3. 申込書その他の提出書類に虚偽の記載があったとき。
4. 記載事項等の不十分なもの、判読しがたいもの、記載もれの申込み。
5. 所定の申込書以外の申込み用紙で申込みしたとき。

ご注意

- 必ず現地及び現地周辺をご確認の上、お申込みください。
- 入居のときに、申込書に記載した方全員が同時に指定日に入居できることが必要です。
- 申込書に虚偽の記載があったとき、その他不正な行為により入居した場合は、入居後であっても退去していただきます。
- 申込み後、同居親族の変更(出生、死亡の場合を除く)は認めません。
- 貸借した住戸の賃借権の譲渡・転貸はできません。

契約家賃

契約家賃は、貸主と入居者が結ぶ賃貸借契約により決定しますが、入居後、物価、近隣家賃その他経済事情に変動が生じた場合等に応じ2年ごとに見直しがありますのでご了承ください。

家賃補助

家賃補助は、契約家賃と入居者負担額との差額を東大阪市が補填するものです。

(1) 補助の方法

補助は、入居者負担額が支払われた後に東大阪市が住友林業レジデンシャルを經由して貸主に補填する方法で行います。入居者の方は、契約家賃から補助金を差し引いた入居者負担額の当月分を毎月6日までに住友林業レジデンシャルへ支払うことになります。

(2) 補助対象者

所得計算した後の世帯の月額所得が153,000円以下の方。

(3) 補助の期間及び申請方法

補助期間は、最長、管理開始後20年間です。また、月途中に入退去される場合、その月は補助期間から除外します。よって当該月は契約家賃で日割計算を行います。入居者は、毎年指定された期日迄に所得証明書等の収入を証明する書類及び住民票を添付した家賃減額依頼書を、住友林業レジデンシャルを經由して東大阪市に提出していただきます。

東大阪市は、上記の申請に基づいて毎年度入居者負担額を定め、それにより補助金を決定します。

ただし、世帯の月額所得が153,000円を超える場合は、以後補助金を打ち切ります。なお、毎年指定された期日までに必要書類を提出しなかった場合は補助を受けられません。この場合は契約家賃をお支払い頂くことになります。

(4) 補助金交付の条件

次のいずれかに該当した場合は補助金の全部又は一部が取消となります。

1. 賃貸借契約を解除した場合
2. 不正な行為によって住宅に入居したり、補助金の交付を受けた場合
3. 入居者負担額(入居者が実際に支払う額)を毎月6日までに支払わない場合
4. 賃貸住宅の用途以外の使用をした場合
5. 入居者負担額を滞納した場合

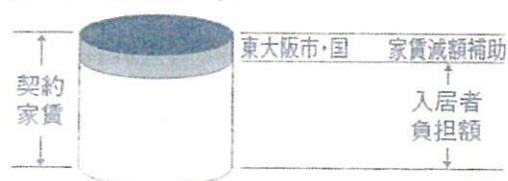
東大阪市の家賃の減額に対する補助について

一定の所得以下の入居者に対して家賃減額補助が受けられます。

対象世帯

入居者の所得月額が、153,000円(収入分位の15%)以下の世帯(平成19年4月現在)

※契約家賃:国が定める限度額家賃の範囲内で近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額として市長が認定した額(家賃鑑定書を提出していただきます。)



家賃減額補助金計算方法

契約家賃に収入分位に応じた数値を乗じて得た額を月額とし、当該高優賃住宅の入居月数を乗じて得た額を一住戸当りの家賃減額補助金とする。

$$\text{家賃減額補助金} = \text{契約家賃} \times \text{収入分位に応じた数値}$$

(百円未満切捨て)

数値一覧表

(平成19年4月現在)

入居者の所得月額	数値
0円～123,000円	20/100
123,001円～153,000円	10/100
153,001円～	0/100

入居者負担額算定式

$$\text{入居者負担額} = \text{契約家賃} - \text{家賃減額補助金}$$



入居者負担額・敷金等・了解事項

入居者負担額

入居者負担額とは契約家賃の一部として入居者が実際に支払う額です。

尚、契約書上の入居日(日割発生日)が毎月1日以外の日になる場合は、当月分は契約家賃の日割賃料をお支払いいただくことになります。(次月分からは、入居者負担額のお支払いになります。)また、退居日が毎月末日以外の日になる場合も、当月分は契約家賃の日割賃料をお支払いいただくことになります。

敷金

敷金は契約家賃の3ヶ月分が必要です。敷金には補助はありませんし、利子をつけません。契約家賃を変更した場合は敷金も変更になりますので増減額が必要です。

共益費

入居者負担額のほかに住宅敷地及び共用部分等の維持管理、その他居住者の共通の利便を図るために必要な費用として、共益費を毎月入居者負担額と共に支払っていただきます。(共益費には補助はつきません)

●共益費の用途

- (1)敷地内の外灯、階段灯、廊下灯等の電気料及び電球の取替料並びに揚水ポンプ、エレベータなどの電気料
- (2)共用の水道料、下水道料等付属施設の使用に要する費用
- (3)共用設備の受水槽等の維持管理費、屋内、屋外の配水管等の清掃費、多目的ホール・談話室・共同炊事場・共用通路等共用部分の清掃費・塵芥処理費
- (4)敷地の除草、清掃、植樹、芝生等の手入れに要する費用
- (5)緊急対応サービスに要する費用
- (6)管理員の派遣に要する費用

(7)その他、共同生活に際し、必要と認められるものについての費用

※物価の変動、人件費等の高騰または収支状況により共益費を改定することがありますので、あらかじめご了承ください。

了解事項

- (1)この案内書で表示している配置図・平面図・間取図は設計図を基に描き起こしたもので、一部変更することがありますので、あらかじめご了承ください。
- (2)次の行為を行うことはできません。
 - 1.住宅の模様替え等住宅に工作物を加えること。
 - 2.住宅の敷地内に工作物を建造すること。
 - 3.小鳥、鑑賞用の魚、以外の動物を飼育すること。
 - 4.階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
 - 5.階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
 - 6.鉄砲、刀剣類または爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造または保管すること。
 - 7.大型の金庫、その他重量の重い物品等を搬入し、または備え付けること。
 - 8.配水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - 9.大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏すること。
 - 10.その他共同・公共の秩序を乱し、他の入居者に迷惑をかけること。
- (3)申込住宅部屋番号は実際の部屋番号です。
- (4)共同住宅は構造上音の伝達には敏感ですので充分にご留意下さい。又、共同住宅であるため他の入居者に迷惑がかからないように注意して下さい。
- (5)駐車場内での事故・トラブル等については住友林業レジデンシャルでは責任を負いかねますのでご了承ください。
- (6)地域によっては、電波の関係上、テレビの映り、ラジオの入りが悪い場合があります。
- (7)住居内の電話加入申込みに伴う回線工事にかかる費用は別途入居者の負担になります。
- (8)入居手続き時、指定の住宅総合保険に加入をお願いしております。
- (9)自治会・町会には必ず入会していただきます。自治会・町会名および会費等の徴収方法に

については、入居説明会にて詳細を説明させていただきます。

家賃の債務保証制度

- 連帯保証人に替えて高齢者居住支援センターの債務保証制度を利用する場合、月額家賃（共益費を含む）の35%の保証料を負担いただきます。保証期間は2年間で、一括振込みとなっておりますのでご注意ください。なお、更新時に保証料を振込まれない場合は退去勧告をすることがありますのでご了承ください。
- ※家賃債務保証制度の加入には審査があります。審査の結果によっては加入できない場合があります。

■個人情報の取扱いについて

住友林業レジデンシャルは「個人情報の保護に関する法律」その他関連する法令等を遵守し、「個人情報保護方針」に基づき、適正に個人情報を管理しています。当社は、個人情報について以下の通り取り扱っています。

- 当該住戸の入居に伴ってご提出いただく個人情報は「家賃等の収納に関するご連絡」「修繕等に関するご連絡」「当社住宅に関する各種情報のご連絡」「調査・統計資料の作成」「その他住宅の管理上必要な場合」に利用することがあります。
- 当社は「法令等の定めがある場合」「個人の生命の安全を守るため緊急かつやむを得ないと認められる場合」等を除き、個人情報を第三者に提供することはいたしません。ただし、業務委託先の事業者（管理会社・修繕業者など）で、事務の執行上必要であり、かつ個人情報保護の措置が講じられている場合を除きます。
- また、個人情報を審査及び認定等のため東大阪市へ提供することとなります。



収入基準早見表(概算) 所得の計算方法

以下の表は、世帯の中で収入のある方が1人だけで、収入が公的年金のみの場合で、かつ、特別控除がない場合のみ適用できます。それ以外の方は「所得の計算方法」をご覧ください。

※個人年金等は下記の表に該当しません。詳しくはお問い合わせください。

ただし
 ①欄は所得月額 123,000 円以下の方
 ②欄は所得月額 123,000 円を超えて 153,000 円以下の方
 ③欄は所得月額 153,000 円を超える方は契約家賃になります。

に該当します。

1. 公的年金所得者 [65歳以上]

(所得月額の区分により、入居者負担額が異なります。)

	区分	1人世帯	2人世帯
年間総収入金額	①	0円～2,676,011円	0円～3,056,011円
	②	2,676,012円～3,036,011円	3,056,012円～3,454,682円

2. 公的年金所得者 [65歳未満]

(所得月額の区分により、入居者負担額が異なります。)

	区分	1人世帯	2人世帯
年間総収入金額	①	0円～2,468,015円	0円～2,974,682円
	②	2,468,016円～2,948,015円	2,974,683円～3,454,682円

※2人世帯の場合、同居人が70歳未満で所得が0円の方の場合と仮定した表です。

所得の計算方法

あなたの世帯の月額所得は、まず1年間の総所得金額を計算して、それから、あてはまる控除額をすべて差し引いた残りの金額を12で割ったものです。13・14ページを参考に月額所得を計算してください。

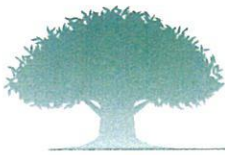
(1) 計算にあたっての注意事項

計算の対象となる収入の種類	ア. 給与等による収入 給料、賞与、残業その他の手当、自己の受けている恩給、年金等で課税対象となるもの イ. 事業・日雇等による収入 総所得金額 事業による総売上げ額・日雇等の日給額から営業に必要な経費を控除した後の額、利子（定期預金利子を除く）配当等で課税対象となるもの。
収入から除外されるもの	ア. 遺族もしくは障害者が受給している恩給及び年金。 イ. 生活保護の扶助料、退職一時金等一時所得、雇用保険金、休業補償、傷病手当、仕送り等。
休業・休職中の扱い	復業、復職した月の翌月からの収入により「所得計算の順序」で計算してください。 (申込時点で休業・休職中で無給の場合、収入額は0円となります。)
無収入として扱わない方	ア. 未成年者、又は退職を予定している者であっても申込時に勤務している方。 イ. アルバイト・パート等であっても申込時に収入のある方。
無収入として扱う方	申込時点において、退職又は事業を廃止されている方、及び就職して1ヶ月分以上の給料を支給されていない方。
2人以上に収入があると	入居する方全員の所得金額を個別に算出して合算します。
遠隔地扶養とは	所得税法に基づいた扶養家族をいい、単に仕送りをしているというだけでは該当しません。

(2) 各控除の内容及び控除額について

世帯の所得金額から次の控除を差引いてください。1の親族控除は、全ての世帯に該当します。2～6の控除は、あなたの世帯に親族控除・老人控除対象配偶者、老人扶養親族、特定扶養親族、寡婦、寡夫、障害者、特別障害者がある場合に1の親族控除に合わせてさらに該当する控除をしてください。

	控除の種類	控除金額	控 除 を 受 け ら れ る 人	備 考
1	同居親族ならびに扶養親族控除	1人につき 380,000円	申込者本人を除く同居親族、ならびに所得税法上遠隔地扶養の対象となっている人(胎児は含みません)。	遠隔地扶養の場合、扶養を証明するものが必要です。
2	老人扶養控除 老人控除対象配偶者	1人につき 100,000円	申込みの時、所得税法上の扶養親族又は控除対象配偶者で年齢70歳以上の人。	
3	特定扶養親族控除	1人につき 200,000円	申込みの時、所得税法上の扶養親族のうち、年齢16歳以上23歳未満の人。	
4	寡婦控除 寡夫	1人につき 270,000円	<p><寡婦の場合> (1)夫と死別・離婚後婚姻をしていない者又は夫の生死が不明で、扶養親族がある。 (2)夫と死別後婚姻をしていない者又は夫の生死が不明の者で、合計所得金額が500万円以下である。</p> <p><寡夫の場合> (1)妻と死別・離婚後婚姻していない者又は妻の生死が不明の者で、生計を一にする子があり、合計所得金額が500万円以下である。</p>	該当する人に所得のあるときに限りその所得から27万円まで(所得が27万円未満の場合はその所得の額)控除できます。
5	障害者控除	1人につき 270,000円	次の(1)～(8)のいずれかにあてはまる人。()内は特別障害者控除を受けられる人です。 (1)知的障害者……療育手帳等の交付を受けている人など。 (障害の程度が総合判定でA) (2)身体障害者手帳の交付を受けている人。 (障害の程度が1級・2級) (3)戦傷病者手帳の交付を受けている人。 (戦傷病者手帳に障害程度が恩給法別表第1号表ノ2の特別項症から第3項症までであるものとして記載されている人) (4)(心神喪失の状況にある人)。 (5)精神障害者手帳の交付を受けている人。 (6)(原子爆弾被爆者のうち、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)精神又は身体に障害のある年齢65歳以上の人で、その障害程度が(1)・(2)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。(同じく(1)・(2)内又は(4)と同じ程度であるものとして認定を受けている人)。	6の特別障害者控除を受ける人は、5の障害者控除を重複して受けることはできません。 4とは重複して受けることができます。
6	特別障害者控除	1人につき 400,000円		



所得計算の順序

所得計算は次の図表の**1**～**4**の順に説明をよく読みながら のなかに計算結果を記入していきますと**4**であ

1 年間総収入金額あるいは年間総所得金額を次の表により確認してください。

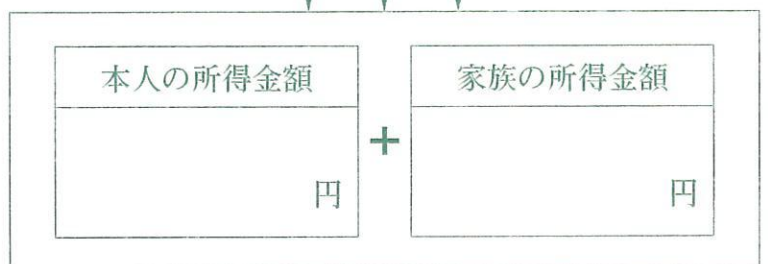
あなたの勤務、事業・日雇等の状態が次の表の区分番号1～11のいずれに該当するか判断し、該当する年間総収入金額あるいは年間総所得金額を確認してから、順序にしたがい計算を進めてください。
また、1人で給与及び年金等、複合収入のある方は種別毎に所得金額を算出し合算してください。

収入の書類	区分番号	あなたの勤務、事業等の状態	計算対象となる期間および金額	端数整理
年金の方	1	遺族年金、障害年金等法律により非課税とされているもの。	非課税のため計算の対象になりません。	
	2	国民年金、厚生年金、公務員共済年金等で、前年の1月以前から支給されている方。	前年中の年金額（前年分の年金の源泉徴収票の支払金額又は前年の住民税課税証明書の年金額）	端数整理をしない
	3	国民年金、厚生年金、公務員共済年金等で、支給されて1年にならない方。	年金証書の支払金額又は改定通知書の支払年金額	端数整理をしない
給与の方	4	現在の勤務先に前年1月1日以前から引続き勤務している方。	前年中の年間総収入金額（源泉徴収票の支払金額又は前年分の住民税課税証明書の収入金額）	左の区分番号4～7までの年間総収入金額を次により端数整理してください。 ア 年間総収入金額が
	5	現在の勤務先に前年1月2日以降就職し、現在まで1年以上勤務している方。	申込みの前月分までの12ヶ月間の総収入金額（勤務先が証明する支払金額）	1,632,000円未満 は端数整理しないで 6,600,000円以上 234 へ進む。
	6	現在の勤務先に就職し、現在まで勤務期間が1年未満で2ヶ月分以上の給料を支給された方。 (既に給料をもらっていることが条件です)	勤務した月の翌月から申込みの前月分までの総収入金額から計算した推定年間総収入金額 $\frac{\left[\begin{array}{l} \text{勤務した月の翌月分} \sim \text{申込みの前月分} \\ \text{までの税込み収入、但し賞与を除く} \end{array} \right]}{\text{上記期間の月数}} \times 12$ + 支払済の賞与	イ 1,632,000円以上6,600,000円未満は次により端数整理をして 234 へ進む。 $\frac{\text{総収入金額}}{4,000} = \text{ } \rightarrow \text{ (小数点以下を切捨てる) 端数整理後}$ $\text{ } \times 4,000 = \text{ }$
	7	現在の勤務先に就職し、現在まで1ヶ月分の給料を支給された方。	支給された月給額×12で計算した推定年間総収入金額	$\frac{2,979,369}{4,000} = 74484225 \rightarrow (744)$ $744 \times 4,000 = 2,976,000$
事業の方	8	前年1月1日以前から継続して同じ事業をしている方。	前年中の年間所得金額（前年分の確定申告所得）	
	9	前年1月2日以降に事業を始め、現在まで1年以上たっている方。	事業を始めた月の翌月分から1年間の所得の合計金額（売上げ等から必要経費等を除いた額）	区分番号 8～11は端数整理しないで 34 に計算を進めてください。
	10	事業を始めて現在まで1年未満で2ヶ月以上たっている方。	事業を始めた月の翌月分から申込みの前月分までの所得金額から計算した推定年間所得金額（給与所得の6の例にならってください。）	
	11	事業を始め、現在まで1ヶ月以上2ヶ月未満たっている方。	事業を始めてから現在までの総売上額及び経費から計算した推定年間所得金額	

注) 年金の所得計算や各種控除にかかる年齢については、申込日における満年齢で、又「現在」とは申込日として計算してください。

4 月額所得の計算方法

上記の計算式により世帯の月収を計算してください。
2人以上に収入があるときは、個別に所得金額を計算して合算してください。



世帯の月額所得が判明します。

2 年間総収入額から所得金額を計算してください。

1の収入の種類の区分番号2~9に該当する方。

(1) 年金の方

65歳以上の 人	1,200,000円以下	0円
	1,200,001円以上 3,300,000円以下	年金の金額-1,200,000円
	3,300,001円以上 4,100,000円以下	年金の金額×0.75-375,000円
	4,100,001円以上 7,700,000円以下	年金の金額×0.85-785,000円
65歳未満の 人	700,000円以下	0円
	700,001円以上 1,300,000円以下	年金の金額-700,000円
	1,300,001円以上 4,100,000円以下	年金の金額×0.75-375,000円
	4,100,001円以上 7,700,000円以下	年金の金額×0.85-785,000円

(2) 給与の方 (端数整理後の金額)

年間総収入金額	所得の計算
651,000円未満	0円とする
651,000円以上 1,619,000円未満	総収入金額 円 - 650,000円
1,619,000円以上 1,620,000円未満	969,000円とする
1,620,000円以上 1,622,000円未満	970,000円とする
1,622,000円以上 1,624,000円未満	972,000円とする
1,624,000円以上 1,628,000円未満	974,000円とする
1,628,000円以上 1,632,000円未満	976,800円とする
1,632,000円以上 1,804,000円未満	総収入金額 円 × 0.6
1,804,000円以上 3,604,000円未満	総収入金額 円 × 0.7 - 180,000円
3,604,000円以上 6,600,000円未満	総収入金額 円 × 0.8 - 540,000円
6,600,000円以上 10,000,000円未満	総収入金額 円 × 0.9 - 1,200,000円
10,000,000円以上 20,000,000円未満	総収入金額 円 × 0.95 - 1,700,000円
上記計算式により算出した所得金額 円	

3 所得金額から差引くための控除金額を計算してください。

計算にあたっては、12ページを参照し、世帯の状態にあわせて該当する控除を合計してください。

符号	控除の種類	控除の内容及び金額	控除金額
1	同居親族 ならびに 扶養親族控除	入居しようとする親族(本人を除く) 及び遠隔地扶養親族 380,000円× <input type="text"/> 人=	円
2	老人扶養控除 老人控除対象 配偶者	扶養親族又は控除対象配偶者で年齢 70歳以上の老人扶養控除があるとき 100,000円× <input type="text"/> 人=	円
3	特定扶養親族 控除	所得税法の扶養親族のうち年齢 16歳以上23歳未満 200,000円× <input type="text"/> 人=	円
4	寡婦控除	所得がある寡婦又は寡夫 270,000円× <input type="text"/> 人= ただし、その所得が27万円未満の ときは、その所得額のみ控除	円
5	障害者控除	障害者がいるとき 270,000円× <input type="text"/> 人=	円
6	特別障害者控除	特別障害者がいるとき 400,000円× <input type="text"/> 人=	円

親族控除金額1 円 + 該当する控除金額 2+3+(4又は5)+(6又は7) 円 = 控除額合計金額 円

控除額合計金額

= 円

÷12→

世帯の月額所得

円

所得区分

①	123,000円以下の方
②	123,000円を超えて 153,000円以下の方
③	153,000円を超える方

※入居者負担額は所得区分①~②により変わります。また、③の方は契約家賃となります。



資格審査に必要な書類・給与支払証明書

■**仮当選者に提出していただく書類** ※詳しくは、係員におたずねください。

書類	適 要	発行先	必要数
①世帯全員の住民票 (外国人の方は、登録原票記載事項証明書)	・募集開始日以降に発行のもの。 ・入居するものを含む現世帯全員の続柄を記載したもの。(窓口で続柄記載のものと指定してください) ・内縁関係については続柄欄に見届けの妻(夫)の記載があるもの。	市・区役所・町村役場	原本1通
②直近年度の住民税課税証明書 ※市町村の発行する前年分の所得証明書です。 ※但し申込み時期によっては、前々年分の住民税課税証明書の場合もあります。	・収入の有無にかかわらず、入居される家族全員のものがが必要です。(収入がない場合でも0円としての証明が必要ですので0円と記載されたものを発行してもらってください。) ・市区町村によって呼び名が違う場合がありますが下記の事項が記載されているもの。 イ.収入金額 ロ.所得金額 ハ.扶養親族の状況 ・非課税証明書は不可です。 ・市町村民税・府民税特別徴収税額の通知書は不可です。	市・区役所・町村役場	原本1人につき1通ずつ
③前年度分源泉徴収票 (1月～6月申込みの場合)	・前年度分の年金収入が記されたもの。(厚生年金・企業年金等) ・前年度分の勤務先より発行されたもの。	社会保険庁勤務先	1通 (複数の場合は全て提出して下さい)
④連帯保証人の印鑑証明書・住民票・住民税課税証明書	・家賃債務保証制度を利用する場合は申込書類等(別途ご案内いたします。)	市・区役所・町村役場	原本各1通
⑤身元引受人の印鑑証明書・住民票		市・区役所・町村役場	原本各1通

※連帯保証人と身元引受人を同一の場合は、書類は1通で可。

■**該当する方のみ提出していただく書類**

下に該当する方	必 要 書 類	必要数
寡婦(寡夫)	・戸籍の全部事項証明書(戸籍謄本)の原本	1通
母子(父子)世帯の方および単身の方	・戸籍の全部事項証明書(戸籍謄本)の原本	1通
障害者の方	・障害者手帳(写し)	1通
昨年1月以降に新たに年金の受給権を取得した方	・年金証書の写し及び年金支払通知書の写し	各1通
昨年1月2日以降に勤務先を変更している方	・給与支払証明書に代表者印又は、事業所の実情にあわせ、連絡先などが記載がされているもの(支店長印や会社印など)	各1通
昨年1月2日以降に事業を開始した方	・管轄税務署等の受付印のある開業届(写し) ・事業所得収支明細書	各1通
昨年1月1日以降に退職した方	・退職証明書(会社証明欄に雇用保険受給資格者証(写し)貼付済でも可)(資格取得(入社年月日)・離職年月日が確認できるもの) ・会社倒産による退職の場合は会社が倒産したことがわかる書類(官報や新聞記事)	1通
昨年1月1日以降に事業を廃止した方	・管轄税務署等の受付印のある廃業届(写し) ・商業登記簿謄本(閉鎖済の記載があるもの)	各1通
所得税法上遠隔地に扶養家族がいる場合	・源泉徴収票に遠隔地扶養者の名前が記入されたもの、もしくは健康保険証の写し	1通
その他	・東大阪市又はサンステップが指定する書類を提出していただく場合がございます。	

※印鑑証明書・住民票・登録原票記載事項証明書・戸籍謄本は、取得後全て3ヶ月以内に発行されたものです。
※提出していただいた書類は、一切お返しいたしませんのでご了承ください。

給与支払証明書

申込団地名		採用年月日		平成	年	月	日
住所				フリガナ			
				氏名			
区分	年・月区分	支給	月日	支給金額			
給料・手当等	年 1月分			<p style="text-align: center;">●記入上の注意●</p> ①ペンまたはボールペンで記入してください。 ②金額は所得税法第28条の給与等の金額(諸手当等を含む税・社会保険等控除前の金額、ただし交通費を除く。)を記入してください。 ③支払済額のみ記入してください。(支払予定は含まず。) ④支払月で記入してください。 ⑤直近1年間の支払済額を記入してください。 ⑥休職期間があれば、その期間および支給金額を記入してください。 ⑦後日「貸金台帳」および「所得税源泉徴収簿」と照合させていただくことがありますので正確に記入してください。 ⑧金額を訂正されたときは必ず代表者の訂正印を押してください。			
	年 2月分						
	年 3月分						
	年 4月分						
	年 5月分						
	年 6月分						
	年 7月分						
	年 8月分						
	年 9月分						
	年 10月分						
	年 11月分						
	年 12月分						
合 計							
賞与等				控 除			
				控除対象配偶者の有無		有 ・ 無	
				扶養親族者数		人(配偶者を除く)	
	合 計			(のうち特定扶養家族		人)	
			(のうち老人扶養家族		人)		
源泉徴収の有無		社会保険の有無		該当があれば		寡婦(夫)控除の有無	
有 ・ 無		有 ・ 無		記入してください		有 ・ 無	
						特別障害者控除	
						人	

上記のとおり記載事項に相違ないことおよび申込者本人が当方に在職していることを証明します。

平成 年 月 日

所在地

給与所得者 会社事業所名

代表者名

代表者印

※この欄は記入しないでください。

()	円)		× 12 + ()) =	
()	円)						

【コピーしてお使いください】

退 職 証 明 書

1	住 所	
2	氏 名	
3	生 年 月 日	昭 和 年 月 日
4	採 用 年 月 日	昭 和 ・ 平 成 年 月 日
5	退 職 年 月 日	平 成 年 月 日
6	健 康 保 険 証 記 号 ・ 番 号	
健康保険証の記号・番号は会社に勤務されていたときのものを 資格取得後届、または喪失届により記入してください。		
上記のとおり退職したことに相違ないことを証明します。 平成 年 月 日		
	所 在 地	
	会 社 事 業 所 名	
	代 表 者 氏 名	(印)

(「雇用保険受給資格者証」等(写)の場合は、上記証明欄に貼付すること。)

上記のとおり私 _____ (印) は、平成 年 月 日現在
 無職・ _____ であることを誓約します。なお、事実と相違する場合は、家賃減額補助金
 相当額を返還し退居することを併せて誓約します。

【コピーしてお使いください】



Memo

A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.



●表面

平成 年 月 日

認定事業者様

平成 年度東大阪市高齢者向け優良賃貸住宅に係る家賃減額依頼書

平成 年度東大阪市高齢者向け優良賃貸住宅に係る家賃減額の適用を受けたいので、東大阪市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業費補助金交付要領第18条(第1項・第2項)の規定により家賃減額の依頼をします。
また、当減額依頼書に記載された個人情報及び添付する書類の個人情報を、家賃減額に伴う入居者負担額の認定を受けるために第三者機関(東大阪市)へ提供することに同意します。

申込者本人の名前を記入

現住所を記入

建物名称と希望の住戸番号を記入を記入

フリガナ	生年月日
フリガナ	明記 大 昭和 年 月 日
フリガナ	電話 番 号
フリガナ	住戸 番 号

3カ所 押印してください

注 意
必ずご押印
ください。

●裏面

収入及び同居親族に関する事項

続柄	氏名	生年月日	年齢	所得金額	控 除 対 象						
					親族・遠隔地扶養	老人控除対象配偶者	老人扶養	特定扶養親族	寡婦・寡夫	障害者	特別障害者
申請者											
同居											
親族											
遠隔地扶養											

この欄は記入不要です

申込者本人の名前を記入

続柄を記入(妻・子等)

同居する家族の名前を記入

関係書類

(1) 収入を証明する書類
入居しようとする世帯全員の市町村発行の所得金額を証明する書類。
(各種控除欄に記載されたもの。ただし、原則として中学生以下は除く。)

(2) 入居しようとする者を含む世帯全員の続柄記載の住民票等。

(3) その他知事が必要と認める書類

(注1) 依頼内容、提出された関係書類の内容が事実と異なることが判明した場合は、家賃減額の適用の取消し及び契約解除になることがあります。

(注2) 当減額依頼書に記載された個人情報及び添付する書類の個人情報は、入居者負担額の認定を受けるために第三者機関(東大阪市)へ提供することとなります。



入居申込書記入例・記入例 (申込書)

あなたのお手元に下記の書類があればそれを参考に申込書に収入・所得金額を記入してください。

ただし、昨年途中での就職・転職・開業等をされた場合は、パンフレット13・14ページの算出方法で年間総収入・年間所得金額を計算し、記入してください。

内容等、書き損じが生じた場合は、訂正印を押印してください。

⑮ 1人で複数の所得のある方(年金と給与等)はそれぞれの種別毎に総収入金額、所得金額の両方を記入してください。

給与所得のみの場合

申込者は、次の各号に掲げる条件をすべて備えていることが必要です。

事業所得 (申告所得) の場合

⑮ ただし、⑦の雑所得、⑧の総合譲渡・一時所得のある場合は、①～⑥までの合計金額を「所得金額(円)」の欄に記入してください。

また、雑所得のうち、課税対象の公的年金等は、①～⑥までの合計金額に加算してください。

収入が2種類以上ある場合は、就職開業年月日・受給開始年月日金額をそれぞれ分けて記入してください。

年金所得の場合

※この金額を「総収入金額(円)」の欄に記入し、13・14ページの方法で算出した金額を「所得金額(円)」の欄に記入してください。

●表面

東大阪市高齢者向け優良賃貸住宅入居申込書

株式会社 サンステップ 御中

平成 年 月 日

申込本人を含め、下記記載の入居家族全員が自ら居住すること、及びこの申込書の記載事項にいつわりのないことを誓約し、入居申込をいたします。この申込書の記載事項が事実と相違したり、または入居資格が証明できないときは申込みを無効とされても異議を申しません。

申込団地 ガーデンサイド ゆうゆう 申込 住戸番号 105 号室

フリガナ フセ タロウ 性別 男
氏名 布施太郎 (印) 住所 〒542-0081 大阪市中央区南比町5-2-1

現在の住宅は 賃貸 持家 親(兄弟)の持家
電話番号 自宅 (06) 23-8567
勤務先 () -
その他連絡先 () -

氏名	続柄	生年月日	年齢	性別	職業	収入の種類	就退職年月日	平成18年1月~12月分の収入 ※平成19年1月以降就職された方は別り 戻し計算後の収入をご記入ください。	
								総収入金額(円)	所得金額(円)
申込本人	本人	77-7-25	75	男	無職	給与 年金 その他	75-8-1	2261,496	1,061,496
同居予定者	妻	89-7-74	74	女	無職	給与 年金 その他	16-3-7	1,593,932	393,932
遠隔地扶養親族									

世帯の所得額の合計 (A) 1,455,428
 親族控除 (B) 380,000
 (あ)+(い)=()名…(う) (う)×38万円=(B)
 特別控除 (C) 0
 老人扶養 ()名×10万円 特別障害者 ()名×40万円
 特定扶養 ()名×20万円 寡婦(寡夫) ()名×27万円 ※1
 障害者 ()名×27万円
 (A) - (B) - (C) = (D) 1,075,428
 (D) ÷ 12 = (入居世帯の月額所得) 89,619円

連帯保証人
フリガナ フセ タロウ 続柄 長男 電話番号 (072)000-0000
氏名 布施市郎
住所 大阪府大阪市平野町45番地
勤務先名 株式会社 管理センター 税込年取 約 750 万円
勤務先所在地 大阪市中央区上町1-2-6 電話番号 06 66-0000

身元引受人
フリガナ フセ タロウ 続柄 長男 電話番号 (072)000-0000
氏名 布施市郎
住所 大阪府大阪市平野町45番地
勤務先名 株式会社 管理センター 電話番号 (06) 66-0000

●お申込みは世帯につき一申込みに限ります。●印の欄には記入してください。

裏面のアンケートも必ずご記入ください。

●パンフレットを参照のうえ、あなたの世帯の所得を算出してください。

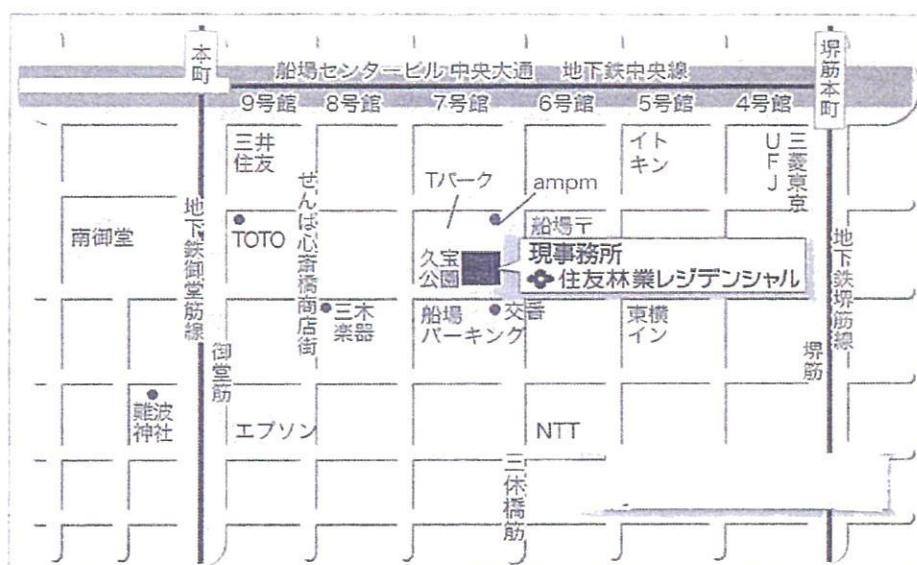
- ※1 所得が27万円未満のときはその金額を控除
- 注1) 給与及び年金等の複合所得の方は、それぞれの種別毎に所得金額を算出し、合算してください。
- 注2) 家族の中で2人以上に所得があるときは、個別に所得金額を算出し、合算してください。
- (注) ●申込みは申込者のお申し出により受付いたしますが、後日必要な関係書類(収入等)を提出していただき、資格がないと判明した場合は失格となりますので、十分ご確認の上、お申込みください。
 ●申込み本人を含め上記記載の入居家族全員が自ら居住することが条件となります。
 ●申込み後の申込名義人の変更はできません。
 ●当落にかかわらず、申込書・添付書類は返却しません。

所得基準	入居世帯の所得(月額)
①	0円以上 123,000円以下
②	123,000円を超え 153,000円以下
③	153,000円を超える方

(268,000円を超える方は契約家賃になります。)

*当入居申込書に記載された個人情報及び添付する書類の個人情報、入居審査及び家賃減額に伴う入居者負担額の認定を受けるために第三者(東大阪市)へ提供することとなります。	抽選番号	抽選結果	登録順位	選定住戸番号	備考
	*	*	*	*	*
	番		位	号室	

お申し込み受付場所およびお問い合わせは



《住友林業グループ》

〈管理者〉住友友林業レジデンシャル株式会社

大阪支店

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町 3-1-6 船場ミッドキューブ 2F

宅地建物取引業免許／国土交通大臣 (7) 第 3576 号

TEL.06-6243-3191 (代)

FAX.06-6243-3194

URL. <http://www.sumirin-residential.co.jp/>