

家賃決定手続きに関する事務取扱要領

(目的)

第1条 この要領は、浜松市営住宅条例(平成9年浜松市条例第73号。以下「条例」という。)及び浜松市営住宅条例施行規則(平成9年浜松市規則第73号。以下「規則」という。)に規定する家賃決定の事務手続きに関する必要な事項を定める。

(収入申告)

第2条 市営住宅の入居者(以下「入居者」という。)は、条例第14条の申告については原則として申告の前年の1年間の収入を申告するものとする。

2 入居者は、規則第8条に規定する収入状況申告書を提出するにあたっては次の各号に規定する書類を添付するものとする(別表1及び2)。

(1) 入居者又は入居者と同居する者(以下「同居者」という。)の市民税・県民税課税証明書(中高生で学生証のコピーの提出のあったものを除く15歳以上の世帯全員)

(2) 入居者又は同居者のうち、障害者基本法(昭和45年法律第48号。)第2条に規定する障害者がいる場合は、障害者手帳などの写し

(3) 入居者のうち年金受給者においては、源泉徴収票と同意書(第3号様式)または市民税・県民税課税証明書

(4) その他必要な事項を証することができる書類

3 入居者のうち生活保護法第6条第1項に規定する被保護者及び中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律第14条第1項に規定する支援給付を受けている者は、前項第1号を省略することができる。

4 入居者のうち一年間(前年の1月1日より12月31日まで)の就労先が同一の場

合で源泉徴収表の提出があった場合で、所得税法第121条に該当する場合は第1号の一部を省略することができる。

5 入居者のうち、所得税法第121条に該当する者、介護保険法(平成9年法律第123号)第5条の2第1項に規定する認知症である者、知的障害者福祉法(昭和35年法律第37号)にいう知的障害者等で市長が特に認めた場合、条例第14条第3項に基づく収入調査に関する同意書(第3号様式)の提出により、第2項第1号を省略することができる。

6 当該年度に市営住宅に入居した入居者のうち、すでに第2項に規定する書類を提出した者は、規則第8条に規定する収入状況申告書の提出を省略することができる。

(収入申告の提出請求)

第3条 市長は、収入申告の提出の請求にあたっては次の各号に規定する内容を記載するものとする。

- (1) 市民税・県民税課税証明書を提出する旨
- (2) 前条第2項第2号の場合には障害者手帳等の写しを提出する旨
- (3) 入居者又は同居者に変更のあった場合の変更届けの必要性
- (4) 提出期限
- (5) その他必要事項

(収入申告の督促)

第4条 市長は、前条第4号に規定する提出期限を経過しても収入申告を提出しない、又は要求した書類が不足している入居者に対して提出の督促を行うものとする。

- 2 前項に規定する督促は、電話連絡又は文書により行うものとする。
- 3 前項に規定する文書による督促を行う場合は、次の各号に規定する内容を記載する

ものとする。

- (1) 提出がない場合は近傍同種家賃を徴収する旨
- (2) 前条第1号から第3号までに規定する事項
- (3) 提出期限
- (4) その他必要事項

(収入状況の調査)

第5条 市長は、第2条に基づき入居者から提出された収入申告の内容に関して、条例第14条第3項の規定に基づく調査を行なう場合は、課税台帳閲覧により行うものとする。

- 2 前条第3項第3号に規定する提出期限に到達しても収入申告を提出しない入居者の収入に関して前項に規定する方法により、同様に調査を行うものとする。

(家賃の算定)

第6条 家賃の算定は公営住宅法施行令(昭和26年6月30日政令第240号。以下「令」という。)第2条の算定方法による。

- 2 条例第13条第3項に規定する数値(利便性係数)は、市営住宅敷地の仮評価額の対数値をイーステージ浜松団地の仮評価額の対数値で除した係数(土地係数)に住宅の設備に関する係数(設備係数)及び平成17年7月1日前の家賃の決定状況に配慮した係数(補正係数)を乗じたものとし、算定については別紙1による。

(近傍同種家賃の算定)

第7条 法第16条第1項に規定する収入の未申告者、法第28条に規定する収入超過者及び法第29条に規定する高額所得者に対する家賃及び損害金の算定に用いる近傍同種家賃の算定は令第3条の規定に基づき行う。

(収入認定及び家賃決定)

第8条 市長は、第2条に基づく申告及び第5条による調査に基づき、収入及び家賃を定め、条例第14条第3項の規定により入居者に対し、収入認定通知書(第1号様式)により認定結果を通知する。

2 市長は、前項に規定する収入認定通知書による認定結果の通知後、入居者又は同居者の異動等により、収入認定基準日の世帯状況から変更が生じた場合は再度認定を行い、収入認定通知書により認定結果を通知する。

3 前項に規定する収入認定の結果、家賃額に変更が生じた場合は、通知の日の属する月の家賃から反映させるものとする。

(収入認定に対する意見)

第9条 前条の通知について意見のある入居者は、規則第9条に基づき指定された期限までに意見書を提出することができる。

2 前項における期限は、前条の通知到達から30日以内とする。

3 市長は、第1項に基づく意見書の提出があった場合は、その内容を審査し、当該意見に正当な理由がある場合は収入認定を更正し、更正後の収入認定通知書により認定結果を再度通知するものとする。

4 市長は、第1項に基づく意見書の理由が正当でないと判断した場合は、収入認定に対する意見の不採用通知書(第2号様式)により結果を通知するものとする。

(収入の再認定)

第10条 市長は、前2条の規定に基づく収入認定以降に収入の減少があり、特に配慮する必要がある場合は、収入の再認定を行なうことができる。

2 前項の規定による再認定は、入居者から規則第7条に規定する届出及び規則第8条

に規定する収入状況申告書に加え、再認定の申出書（第4号様式）の提出があった場合、市長が必要と認めた場合に行うものとする。

3 前項の規定により収入の再認定を行なった場合は、再収入認定通知書（第5号様式）により、その結果を通知する。

4 前2項に規定する収入の再認定に伴い、家賃額に変更が生じた場合は、通知の日の属する月の家賃から反映させるものとする。

（収入申告未提出の取扱い）

第11条 収入申告の提出がなく、収入の認定ができず家賃の決定が行なわれた場合は、条例第13条第1項の規定に基づき近傍同種家賃とし、家賃決定通知書（第6号様式）により家賃決定額を通知する。

2 前項に該当する世帯から申告書の提出があった場合は、収入の認定を行ない再度家賃を決定し、収入認定通知書（第1号様式）により認定結果を通知する。

3 前項に規定する収入の認定を行なった場合は、通知の日の属する月の家賃から反映させるものとする。ただし、当該年度当初から6月経過するまでに収入申告の提出があった場合、かつ特別な理由がある場合は、当該年度の4月に遡り家賃を決定することができる。

（特定公共賃貸住宅の家賃）

第12条 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則等を一部改正する省令（国土交通省令第93号）の施行に伴う収入区分の変更について、施行の際現に特定公共賃貸住宅に入居している者については、従前の収入区分とする。

第13条 条例第13条第1項の公営住宅、再開発住宅又は市単住宅及び条例第13条

第7項の特定公共賃貸住宅の毎月の家賃を決定する場合は、告示するものとする。

附 則

この要領は、平成20年4月1日から施行する

附 則

この要領は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成25年10月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成29年8月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年1月1日から施行する。

別紙 1

家賃算定方式

$$\text{家賃} = (\text{家賃算定基礎額}) \times (\text{市町村立地係数}) \times (\text{規模係数}) \times (\text{経過年数係数}) \times (\text{利便性係数})$$

市営住宅の家賃については、上記の算式により算定される。このうち ~ については政令等により設定されていますが、の利便性係数については、各事業主体が当該公営住宅の存する地域及びその周辺地域の状況、公営住宅の整備等を勘案し 0.5 ~ 1.3 の範囲内で設定するものとなっている。

設定方法

利便性係数 土地係数 × 設備係数
土地係数 浜松市内における住宅の立地条件を勘案し、特定優良賃貸住宅の立地係数算定方式に準じ
$$\frac{\log_{10} L N}{\log_{10} L H}$$
により設定する。
L N = 当該住宅地の固定資産税評価額(仮評価等)
L H = イーステージ浜松団地の仮評価額

設備係数

住宅によって風呂設備等に格差があり、建物の個別的要因として考慮する。

風呂の分類	┌	浴槽・給湯設備とも市で設置	1
		浴槽のみ市で設置	0.99
		設備は入居者で設置	0.98
		設備可能(物置・専用庭)	0.97
		設備不可能	0.96
エレベーターの設置された団地		1.10	

住戸改善工事の住宅の経過年数係数については、当初建設費と交付金対応部分工事費及びその他工事費の 1 / 2 に対する経過年数で算出するものとする。

補正係数(平成18年度家賃より規定)

- ・平成17年7月1日の市町村合併における家賃の統一を図るため団地ごとに、補正係数を設定し、利便性係数に反映する。
- ・老人ペア住宅については、住宅の利用状況に応じ、主住戸に付属住戸の居室を加え、規模係数に用いた

(第1号様式)

第 号
年 月 日

様

浜松市長

収入認定通知書

浜松市営住宅条例第14条第3項の規定により、次のとおり収入を認定したので通知します。

記

住宅の所在地	住宅番号		
総所得金額	円	障害者 控除額	特 別 その他
同居親族 控除額	人 円	老年者 控除額	人 円
特定扶養親族 控除額	人 円	寡婦・寡夫 控除額	人 円
別居親族 控除額	人 円	収入認定額	人 円
老人扶養親族 控除額	人 円	収入基準超過の 有無	

先に提出していただいた収入状況申告、又はその他の資料に基づき、前記のとおり収入認定をいたしました。

この収入認定に伴い 年度における市営住宅の家賃は、下記のとおりとなります。未申告者の場合は、最高額の家賃となります。

なお、公営住宅法により収入基準超過者については、住宅明け渡し努力義務が発生します。

年家賃決定額			
4月分	円	10月分	円
5月分	円	11月分	円
6月分	円	12月分	円
7月分	円	1月分	円
8月分	円	2月分	円
9月分	円	3月分	円

収入の認定について疑義のある方は、
年 月 日 午後 時 分までに下記連絡先にお問い合わせください。

住宅課 (中・東・西・南区の住宅) 457-2455
北部住宅管理事務所 (北・浜北・天竜区の住宅) 585-1163

(第2号様式)

第 号

年 月 日

様

浜松市長

収入認定に対する意見の不採用通知書

先に通知しました収入認定通知書に対し 日付けにてあなたから意見書が提出されましたが、審査の結果、下記の理由により、不採用といたしましたので、通知します。

記

(第3号様式)

年 月 日

浜松市長

宛て

同 意 書

公営住宅法第16条及び浜松市営住宅条例第14条に基づく収入状況申告書に記載が必要な「入居者に係る収入」について、浜松市が市県民税課税台帳等の公簿により確認することに同意いたします。

課税証明書を取得できなかった理由

生活困窮

障害のため

その他

住 所 浜松市 区

団地 棟 号

氏 名

(第4号様式)

浜松市長

宛て

住 所

氏 名

再 認 定 の 申 出 書

条例第14条第4項の規定に基づき、下記の理由により、収入申告書及び収入を証する書類を添えて、収入の再認定を申し出ます。

理由

使用している市営住宅名

連絡先

(第5号様式)

第 号
年 月 日

様

浜松市長

再 収入認定通知書

浜松市営住宅条例第14条第3項の規定により、次のとおり収入を認定したので通知します。

記

住宅の所在地	住宅番号				
総所得金額	円	障害者 控除額	特 別 その他	人 人	円
同居親族 控除額	人 円	高齢者 控除額		人	円
特定扶養親族 控除額	人 円	寡婦・寡夫 控除額		人	円
別居親族 控除額	人 円	収入認定額		人	円
老人扶養親族 控除額	人 円	収入基準超過の 有無			

先に提出していただいた収入状況申告、又はその他の資料に基づき、前記のとおり収入認定をいたしました。

この収入認定に伴い 年度における市営住宅の家賃は、下記のとおりとなります。未申告者の場合は、最高額の家賃となります。

なお、公営住宅法により収入基準超過者については、住宅明け渡し努力義務が発生します。

年家賃決定額			
4月分	円	10月分	円
5月分	円	11月分	円
6月分	円	12月分	円
7月分	円	1月分	円
8月分	円	2月分	円
9月分	円	3月分	円

収入の認定について疑義のある方は、
年 月 日 午後 時 分までに下記連絡先にお問い合わせください。

住宅課 (中・東・西・南区の住宅) 457-2455
北部住宅管理事務所 (北・浜北・天竜区の住宅) 585-1163

(第6号様式)

第 号
年 月 日

様

浜松市長

家賃決定通知書

浜松市営住宅条例第14条第3項の規定により、収入を認定し家賃を決定すべきですが、収入申告書が未提出又は世帯員の異動等の手続きが行われていないため、収入認定できません。そのため下記のとおり家賃は近傍同種の家賃となりますので通知します。

記

年家賃決定額			
4月分	円	10月分	円
5月分	円	11月分	円
6月分	円	12月分	円
7月分	円	1月分	円
8月分	円	2月分	円
9月分	円	3月分	円

家賃の決定について疑義のある方は、
年 月 日 午後 時 分までに下記連絡先にお問い合わせください。

住宅課 (中・東・西・南区の住宅) 457 - 2455
北部住宅管理事務所 (北・浜北・天竜区の住宅) 585 - 1163

別表 1

収入申告書の貼付資料について

区 分		貼付資料及び裏面への記入
原則（15歳以上の者）		市民税・県民税課税証明書
例外		
1	中学生及び高校生	学生証等の写し
2	生活保護受給者及び中国残留邦人等支援給付受給者	社会福祉事務所長の証明書（住宅課の調査により社会福祉事務所長の証明が得られた者を除く）
3	年金所得者	公的年金等の源泉徴収票又は年金振込通知書（毎年6月発行）及び同意書
4	給与所得者 （パート・アルバイト含む）	
	a 申告の前年から同一就業場所の者	源泉徴収票（全ての就業場所のもの）
	b 申告の前年の途中で以降に就職または転職した方	現在の勤務先の発行する給与証明書（就職または転職した月から申告までの総収入を月別に証明したもの）
5	事業所得者	
	a 確定申告した者	税務署等の受付印のある確定申告書の控え
	b 確定申告していない者	税務署等の受付印のある確定申告書の控え又は非課税者の場合の同意書
6	失業中（求職中）の者	雇用保険受給資格者証または事業所からの退職証明書
7	18歳以上の無職の方	同意書

別表 2 その他の添付書類について

1	身体障害者 （1級から6級まで）	身体障害者手帳の写し （等級と該当者が分かる部分）
1	精神障害者 （1級から4級まで）	精神障害者保健福祉手帳の写し （等級と該当者が分かる部分）
1	知的障害者 （AまたはB）	療育手帳の写し （等級と該当者が分かる部分）