



熊本市特定優良賃貸住宅



令和2年4月改訂

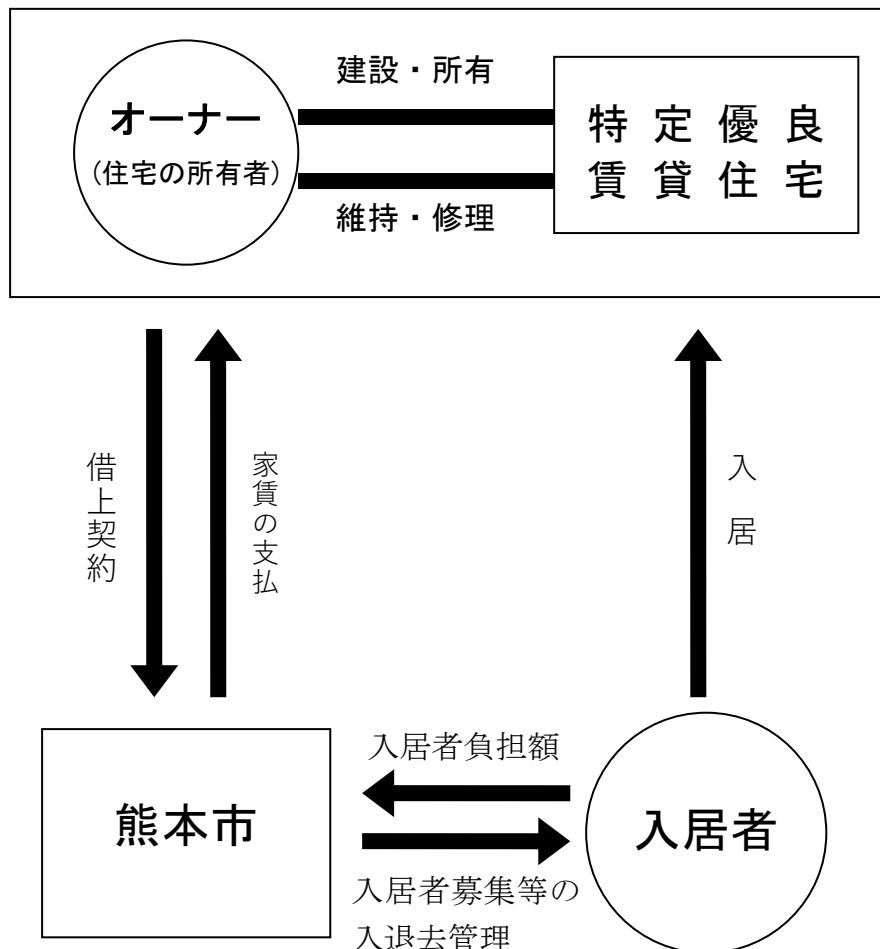
1. 「熊本市特定優良賃貸住宅制度」 (さくらシステム) のしくみ

「熊本市特定優良賃貸住宅」とは、民間の土地所有者等が建設した優良な賃貸住宅を、熊本市が一定期間（原則として20年間）借上げ、所得が一定の基準内で、住宅に困っている方に賃貸するものです。

このしくみを熊本市では「さくらシステム」と呼んでいます。

また、この制度では熊本市が家賃の一部を一定期間補助することにより、入居者の家賃負担を軽減します。

制度のしくみ



2. 申込・入居資格について

次の①から⑥までのすべてに、あてはまる必要があります。

① 日本国籍の方、または外国人登録をしている方。

② 夫婦(婚約者及び内縁関係の場合も可。)または、親子を主体とした家族であること。

(※条件により、単身入居可能です。)

- ・婚約者と申し込む場合、入居手続きまでに婚姻届を提出してください。
- ・内縁関係とは、戸籍上配偶者がなく、住民票に「未届の妻」又は「未届の夫」とある方。
- ・夫婦の別居、父母の別居等、不自然に世帯を分離した申込や、他に扶養すべき人のいる親族との同居など、特に同居する理由のない親族との申込はできません。

※ なお、単身入居可能な住宅は、入居募集したにも関わらず3ヶ月以上継続して入居者がいない住戸の場合に限り、次の(1)及び(2)のいずれかに該当する方です。

(1) 年齢その他の状況から将来において親族(婚約者及び内縁関係の場合も可。内縁関係とは、上記②に説明あり。)と同居することとなると見込まれる方。

(2) 単身赴任など勤務状況により親族と同居することが困難である方。

③ 入居の申し込みをした日における月額所得が158,000円以上(将来の上昇が見込める方は139,000円以上)、487,000円以下であること。

④ 現在、住宅に困っている方で、下記の一つに該当する方。

- 1) 住宅以外の建物もしくは場所に居住している。又は、保安上危険もしくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している。
- 2) 他の世帯と同居して、著しく生活上不便を受けている。
- 3) 住宅がないため、親族と同居することができない。
- 4) 住宅の規模又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風致上不適当な居住状態にある。
- 5) 立退き要求を受けている。もしくは、熊本市営住宅に入居中で収入超過世帯と認定されている。
- 6) 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住している。
- 7) 収入に比して著しく過大な家賃を支払っている。
- 8) 前各号のいずれにも該当しないが、現に住宅に困窮していることが明らかである。

⑤ 熊本市税や住宅使用料の滞納のない方。(市税は、分納誓約し履行中の方を含む。)

⑥ 申込者及び同居親族が暴力団員でないこと。

上記申込資格を充足しても、次にあてはまる方は、申し込みができません。

ア 住宅内で営業行為をする方

イ 団地で円満な共同生活を営み得ない方。

ウ 所得があるのに申告していない方。(非課税範囲内の方は除く。)

エ 家賃滞納のため、訴訟等で市営住宅等を明け渡した方、及び現在、市営住宅明渡請求手続き中の方。

自家所有者は、原則として申し込みできません。

ただし、次のいずれかにあてはまる場合は、申し込みができます。

ア 著しく老朽化している住宅で、申し込み住宅に入居後、解体できる方。

イ 差押え、売却等により自家所有者でなくなる方。

3. 家賃・入居者負担額・敷金等

① 家賃

家賃は、熊本市と家主が結ぶ賃貸借契約に基づき、定められますが、経済情勢等により、変更することがあります。

② 家賃の減額(補助)

この制度では、熊本市が入居者の所得により、一定期間、家賃の一部を減額(補助)します。これを減額基本額といいます。

③ 入居者負担額

入居者負担額とは、家賃から減額基本額を差し引いた額で、実際に入居者の方に負担していただく額です。月額所得487,000円以下の方が支払う入居者負担額は表のようになります。

■表 各団地の入居者負担額<月額>・共益費・駐車料金

団地名	家賃	減額基本額 (補助額)	入居者負担額	共益費 (月額)	駐車料金 (月額)	駐車場 設置数
ECO-WING21	88,000円 ~91,000円	27,000円 ~28,000円	61,000円 ~63,000円	5,000円	10,000円	24台分
サンフラワーコーポ尾ノ上	80,000円	18,000円	62,000円	5,000円	4,000円	25台分(別敷地に2台 目駐車場有)
コーポムサン	65,000円	15,000円	50,000円	5,000円	4,000円	34台分(別敷地に2台 目駐車場有)

④ 敷金

敷金は当初入居者負担額の3ヶ月分が必要です。敷金には、利子がつきません。

⑤ 共益費

共用施設の維持管理に要する費用として、共益費を負担していただきます。毎月、家主に支払っていただきますが、将来の経済情勢等により改定することがありますのでご承知おきください。

共用の電気料、電球代、共用水栓の水道料およびゴミ処理、雑排水管の清掃、敷地内の植栽の手入れに要する費用等。

⑥ 駐車場

有料駐車場として全戸分を設置しています。原則として1住戸1台とします。

駐車場の管理、経営については家主が行いますので、住宅の契約後、別途家主と使用契約を締結していただきます。

- 申込方法は入居決定者に別途説明いたします。
- 将来の経済情勢等により改定することがありますので、ご承知おきください。

⑦ 団地内では、犬、猫、鳥などの動物の飼育はできません。

4. 月額所得の計算方法

あなたの世帯の月額所得は、まず1年間の世帯全員の総収入から所得額を計算して、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。

$$\text{月額所得(=政令月收入)} = \frac{\text{世帯全員の所得額} - (\text{親族控除額} + \text{特別控除額})}{12\text{ヶ月}}$$

※総収入－必要経費＝所得額（給与所得者の場合、源泉徴収票の給与所得控除後の額です。）

■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.給料等による収入 給料、賞与、残業手当等 イ.事業等による収入 総所得金額、事業による総売上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。 ウ.年金等による収入 年金等による収入、自己の受けている恩給、年金等で課税対象となるもの。
収入から 除外されるもの	ア.遺族が受給している恩給および年金。 イ.生活保護の扶助料、退職一時金、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で計算してください。
無収入として 扱わない者	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者。 イ.アルバイト・パート等であっても申込時に収入のあるもの。
2人以上に収入が あるとき	入居する全員(婚約者も含む)の所得金額を個別に算出して合算します。

■申し込み及び入居可能な年間総収入額の範囲は下記のとおりです。

給与所得者の場合（世帯の中で収入のある者が給与所得者1人だけで、特別控除がない場合）

月額所得基準	入居人数別の年間総収入(源泉徴収票の支払金額)				
	単身	2人	3人	4人	5人
158,000 円以上 ～ 487,000 円以下	2,968,000 円以上 ～ 7,826,666 円以下	3,512,000 円以上 ～ 8,248,888 円以下	3,996,000 円以上 ～ 8,671,111 円以下	4,472,000 円以上 ～ 9,093,333 円以下	4,948,000 円以上 ～ 9,515,555 円以下

※ 将来所得の上昇が見込まれる場合は、月額所得 139,000 円以上で申込可能ですが、申立書を提出し、入居資格認定を受ける必要があります。

■ 各種控除の内容と控除額

特別控除対象者は所得税法上確認された方であることが必要です。

控除の種類	控除の対象者	控除額 (1人につき年間)	
1. 親族控除	申込者本人を除く入居しようとする親族、ならびに所得税法上遠隔地扶養の対象となっている方。 (収入の有無にかかわらず控除されます)	38万円	
特 別 控 除	2. 老人扶養控除	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
	3. 特定扶養控除	扶養親族のうち、16歳以上23歳未満の方。	25万円
	4. 障害者控除	申込本人及び同居親族で障害者の方。	27万円 5.と重複して控除することはできません
	5. 特別障害者控除	申込人及び同居親族で重度の障害者 (身体障害者手帳1級・2級にあたる人等)の方。	40万円 4.と重複して控除することはできません。
	6. 寡婦控除	申込本人または同居親族で次のすべてに該当する方。 ア.夫と死別または離婚してから婚姻していないか、夫の生死が不明であること。 イ.扶養親族その他生計を一にする子(他の人の同一生計配偶者や扶養親族となっている方、所得の見積額が38万円を超える子は除かれます)があること。 ※ただし、夫と死別してから婚姻をしていない方又は夫の生死が不明である方で、所得の見積額が500万円以下の方は、扶養親族がなくても「寡婦」とされます。	27万円
	7. 寡夫控除	申込本人または同居親族で次のすべてに該当する方。 ア.妻と死別または離婚してから婚姻していないか、妻の生死が不明であること。 イ.生計を一にする子(他の人の同一生計配偶者や扶養親族とされていたり、所得の見積額が38万円を超える子は除かれます)があること。 ウ.所得の見積額が500万円以下であること。	ただし、所得が27万円未満の場合はその額を控除します。

5. 月額所得の計算例

例1 4人家族で給与所得者が
2人の場合

入居予定者	年齢	職業	年間総収入額
夫(申込人)	37	会社員	5,500,000
妻	34	パート	1,000,000
子	10	小学生	—
子	7	小学生	—

A 給与所得控除後の額

夫 3,860,000

妻 350,000

計 4,210,000

→ B 親族控除額

親族控除 380,000×3人=1,140,000

C 特別控除額

該当無し

■月額所得の計算

{世帯全員の所得額A-(親族控除B+特別控除C)}÷12ヶ月=月額所得



{4,210,000-(1,140,000+0)}÷12ヶ月=255,833円

所得基準 158,000円以上 487,000円以下 に該当

例2 4人家族で給与所得者が
2人と高齢者等がいる場合

入居予定者	年齢	職業	年間総収入額
夫(申込人)	45	会社員	5,500,000
妻	40	パート	2,500,000
子	18	高校生	0
妻の母	70	年金受給者	1,700,000

A 給与所得控除後の額

夫 3,860,000

妻 1,570,000

母 300,000

計 5,730,000

→ B 親族控除額

親族控除 380,000×3人=1,140,000

C 特別控除額

老人扶養控除 100,000×1人=100,000

特定扶養控除 250,000×1人=250,000

計

350,000

■月額所得の計算

{世帯全員の所得額A-(親族控除B+特別控除C)}÷12ヶ月=月額所得



{5,730,000-(1,140,000+350,000)}÷12ヶ月=353,333円

所得基準 158,000円を超え 487,000円以下 に該当

6. 申し込みに必要なもの

※提出する書類が不足した場合は受付が出来ませんので、十分ご注意ください。

対 象	必 要 書 類 等	適用	備考
申込をされる方	特定優良賃貸住宅入居申込書	○	
申込をされる方	誓 約 書	○	
申込をされる方	印鑑（認印＝可、スタンプ印＝不可）	○	
世帯員全員	住民票関係証明書 ※マイナンバーカード若しくは調査同意書を提出される方は不要。 ※続柄の記載があり、申込世帯全員のもの	○	※熊本市内にお住まいの方 （区役所・総合出張所・出張所）
世帯員のうち16歳以上の方全員	令和2年度（31年分）市県民税（所得・課税）証明書（個人用） ※マイナンバーカード若しくは調査同意書を提出される方は不要。 ※申し込む世帯全員のもの（16歳以上）	○	※熊本市外にお住まいの方 （各市町村役場）
世帯員のうち20歳以上の方	無 資 産 証 明 書	○	
世帯員のうち20歳以上の方（市外の方は除く）	市税滞納有無調査承諾書	○	別書式あり
世帯員のうち20歳以上の方	同意書（県警への照会）		別書式あり
平成31年1月1日以前に就業している方全員 （パート・アルバイト含む）	在 職 証 明 書		
平成31年1月2日以降に就職した方 （パート・アルバイト含む）	在職・給与証明書（勤務先証明印があるもの）		別書式あり
平成31年1月2日以降に自営業を始めた方	事業所得明細書		別書式あり
平成31年1月2日以降に退職した方 （パート・アルバイト含む）	退職を証明する書類 （退職証明書・離職票・雇用保険受給資格者証等）		勤務先又は ハローワークから
寡婦（寡夫）及び単身の方	戸 籍 謄 本		
同居予定の親族が婚約者の方	婚 約 証 明 書		別書式あり
年金を受給している方	年金支払通知書（はがき、通帳等）		
障害等をもっている方	障害の程度がわかる証書 身体障がい者手帳、精神障がい者手帳、療育手帳、戦傷病者手帳（別居扶養親族を含む） ※マイナンバーカード若しくは調査同意書を提出される方は不要。		
単身での申込みの方	単身入居理由申立書		別書式あり
月額所得が139,000円～158,000円未満の方	熊本市特定優良賃貸住宅への入居資格認定のための申立書		別書式あり

※マイナンバーカード若しくは調査同意書を用いる場合には、市営住宅課にて手続きが必要です。

7. 特定優良賃貸住宅一覧

団地名	所在地	供給開始 年 度	構 造	管理 戸数	契約期間 満了年月
ECO—WING 21	中央区紺屋町1丁目17番	H13.4.1	耐火10階	24	R3.3末
カンフラワ-コーポ尾ノ上	東区尾ノ上2丁目14番7号	H13.4.1	耐火5階	25	R3.3末
コーポムサシ	北区弓削4丁目8番47号	H14.4.1	耐火6階	30	R4.3末

※ 管理戸数は、建物全体の戸数で募集戸数ではありません。

※ 本市との賃貸借契約期間は、表中の契約期間満了年月までとなります。契約期間満了後は、各団地のオーナー（=家主）と契約締結し直すことになります。

また、家賃の各種減額措置も契約期間満了年月までの期間に限られますので、あらかじめご了承ください。