

《めざすまちの将来像》

「小さな世界都市 Local&Global City」

豊岡市

市営住宅入居申込み案内書

(定期申込ダイジェスト版)



<定期申込要領>

- 申込期間 2025年4月3日(木)～4月25日(金) ※期間厳守
午前8時30分～午後5時15分(土・日を除く)
- 申込場所 建築住宅課又は各振興局地域振興課
- 入居資格 本案内書のとおり
- 提出書類 市営住宅入居申込書

※長期待機者優先選考

今回の定期申込までに3年以上連続で申込みをし、入居できなかった方は抽選を2回受けることができる優先選考を行います。該当の方は申込み時に申し出てください。

[提出書類] 長期待機者優先申立書

<公開抽選会>

- 抽選日 2025年5月18日(日)
[市営住宅] 午前10時から [県営住宅] 午前11時から
[特定公共賃貸住宅] 午前11時30分から
- 抽選会場 豊岡市役所 2階 大会議室
- 参加条件 定期申込期間に申込みをし、「申込受理確認証」を持参された方
(長期待機者優先選考対象者は「長期待機者認定証」も持参)
- 一時保育 抽選を行う間、一時保育(8か月以上小学生以下)を設けますので、希望者は4月25日(金)までに申込みください。

豊岡市役所建築住宅課

TEL:0796-21-9018(直通)

TEL:0796-23-1111(代表)内線2460

市営住宅について

- 市営住宅を含む公営住宅は、真に住宅に困窮する低所得者に、低廉な家賃で住宅を提供する目的で建設されています。終（つい）の住処ではなく、やがては独立して住居を取得するための足掛かりとするための住宅です。
- 民間の借家とは性格を異にしているほか、「公営住宅法」や「豊岡市営住宅の設置及び管理に関する条例」などにより、いろいろな制限、義務が課せられています。
- 入居にあたっては、地域の規則・規約等を遵守し、自治会、地区活動へ参加していただきます。
- 市営住宅敷地内では、駐車場以外に自動車の駐車はできません。市営住宅により駐車場の状況が異なりますので、申込みの際にご確認ください。
- 入居が決定したのち、敷金として家賃の3か月分を納付していただきます。
- 市営住宅内の共同施設の電気料金・水道料金などの費用は、共益費として負担していただきます。
- 市営住宅内では、犬、猫等ペットの飼育はできません。
- 市営住宅の入居替（市営住宅に入居した後、他の市営住宅に移り住むこと）ができるのは、入居者の世帯構成および心身の状況等により適切と判断される場合に限りです。
- 家賃を3か月以上滞納した場合や、住宅や共同施設を故意に損傷したとき等、または、調査同意に基づき、暴力団員に該当するか否かを警察に照会し、暴力団員と判明した場合は、住宅の明渡し請求をします。
- 退去の際には、畳の表替え、襖・障子の張替え費用及び入居者により損傷された壁等の修繕費用を負担していただきます。

入居申込み

- 4月に定期申込を行い、5月の公開抽選により待機者名簿を作成します。定期申込以後は随時申込を受付け、待機者名簿の最後尾に登録します。
- 市営住宅の申込みは1世帯3住宅までです。空家斡旋は1回のみで、希望している3住宅のいずれかを断れば申込みは失効します。
- 登録の有効期間は、受付日から2026年3月31日（火）までです。自動更新しないため、上記期間中に空家斡旋の連絡がなかった場合は、毎年4月実施の定期申込に再度お申込みください。

申込資格

次の①～⑥の全ての項目に該当していることが必要です。

申込み後の待機中において該当しなくなった場合は、その時点で無効となります。
また、必要に応じて、勤務先などに対して実態調査を行うことがあります。
実態調査の結果、申込書記載事項が事実と相違したり、収入基準に合わないことが判明した場合には、入居資格がなくなることがあります。

①同居または同居しようとする親族があること

○家族構成が夫婦または親子を中心としたもので、入居者が2人以上であること

※事実上の婚姻関係、パートナーシップ関係にある方や婚約者のある方も申込みできます。
(婚約者のある方については、入籍の3か月前から申込可能。)

※夫婦の別居、友人等の寄合世帯、他に扶養義務者のある祖父母・親・兄弟を呼んで同居するなど、不自然な合体・分離をした世帯は申込みできません。

※離婚による申込みの場合、入居日までに、戸籍謄本で配偶者がいないことを確認できる状態にする必要があります。

○単身世帯の場合、次のアからクのいずれかに該当すること

※居室数2室以下または住戸専用面積55㎡以下の住宅に入居資格があります。

※心身の障害により常時の介護を要する場合は、居宅において必要な介護を受けられる方に限ります。

ア 60歳以上の方

イ 1級から4級までの身体障害者、1級から3級までの精神障害者または前記精神障害の程度に相当する知的障害者

ウ 戦傷病者

エ 原子爆弾被爆者

オ 生活保護法第6条第1項に規定する被保護者又は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項に規定する支援受給者

カ 海外からの引揚者で本邦引揚後5年を経過していない方

キ ハンセン病療養所入所者等

ク DV（配偶者や恋人などからの暴力）被害者

②現に住宅に困窮していることが明らかであること

入居申込書の「住宅困窮状況」のいずれかに該当していること

※自己の責め（家賃の不払い等）により、住宅の立ち退きを求められている方は申込みできません。

※持ち家のある方は、入居時までに確実に処分（売却、名義変更等）できる場合に限り申込みできます。

※居住している持ち家が保安上危険な住宅と判断される場合は、申込できる場合があります。
詳しくは建築住宅課にご相談ください。

③収入基準に合致していること（4～6ページ参照）

所得の申告義務があるにもかかわらず、未申告の方は申込みできません。

④連帯保証人があること

入居の際には、独立した生計を営んでいる連帯保証人が必要です。

※連帯保証時に、年間総所得額が1,248,000円以上（給与総収入額約200万円以上。年金所得、一時所得を除く）あること。

※公営住宅（市営住宅・県営住宅）の入居者は除きます。

※原則として、豊岡市内に居住する3親等以内の血族か姻族をお願いします。

○上記要件を満たす連帯保証人がない場合は、豊岡市が指定する家賃債務保証会社の利用が可能で（別途保証料が必要）。詳しくは建築住宅課にご相談ください。

⑤市税等を滞納していないこと

過去に市営住宅に入居し、明渡し命令等を受けた方、滞納家賃または退去修繕負担金等を完全に納めていない方は申込みできません。

※同居者も同様に取扱いますが、退去時に未成年であった場合は除きます。

⑥暴力団員等でないこと

申込者（その同居者も含む。）が暴力団員（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）等である場合は入居できません。

個人情報の取扱いについて

提出していただいた書類については、利用目的以外の目的に利用しないことはもちろん、厳秘扱いとします。

- [利用目的]
- ① 申込者の入居審査（入居資格及び適正確認）
 - ② 入居希望住宅の家賃算出
 - ③ 申込者への連絡・問合せ

収入基準

申込者本人及び同居親族（婚約者等を含む）のうち、収入のある方全員の年間総収入金額及び年間総所得金額（前年1月から12月まで）が対象となります。

なお、前年の1月以降に就職または開業された方は、その翌月からの1年間分が対象となります。1年に満たない場合は、その実績をもとにして年間総収入金額及び年間総所得金額を算出します。

1. 入居者の収入基準について

次により算出した収入月額を用います。

$$\text{収入月額} = \frac{A - B}{12 \text{ か月}}$$

A = 世帯全員の年間総所得金額の合計（表1により算出）

B = 控除合計金額（表2より算出）

申込できるのは、収入月額が158,000円以下の方です。

ただし、次に掲げる裁量階層世帯の場合は、収入月額が214,000円以下であれば申込みできます。

裁量階層世帯

- (1) 申込者本人が満60歳以上の方で、かつ、同居親族のいずれもが満60歳以上または満18歳未満の方である場合
- (2) 同居親族に小学校就学前の子供のいる方
- (3) 申込者本人または同居親族が次のア～クのいずれかに該当する方
 - ア 身体障害者手帳の交付を受け、1級から4級までの障害のある方
 - イ 精神保険及び精神障害者福祉に関する法律施行令第6条第3項に規定する、1級または2級の精神障害者の方
 - ウ 障害の程度欄が「A」又は「B1」の療育手帳の交付を受けている方
 - エ 障害基礎（国民）年金及び障害厚生年金の1級又は2級の障害のある方
 - オ 戦傷病者手帳の交付を受け、恩給法の特別項症から第6項症まで、または第1款症の障害のある方
 - カ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定により厚生労働大臣の認定を受けている方
 - キ 海外からの引揚者（厚生労働大臣が証明した方）で本邦に引揚げた日から5年未満の方
 - ク ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第2条に規定するハンセン病療養所入所者等に該当する方

<表 1>

入居予定者全員の収入を下記により個別に所得計算し、合算したものが年間総所得額Aとなります。

【給与所得者】

年間総収入金額		年間総所得金額
551,000 円未満		年間総所得金額 = 「0」 円
551,000 円以上～1,619,000 円未満		年間総収入金額 - 550,000 円
1,619,000 円以上～1,620,000 円未満		年間総所得金額 = 「1,069,000」 円
1,620,000 円以上～1,622,000 円未満		年間総所得金額 = 「1,070,000」 円
1,622,000 円以上～1,624,000 円未満		年間総所得金額 = 「1,072,000」 円
1,624,000 円以上～1,628,000 円未満		年間総所得金額 = 「1,074,000」 円
1,628,000 円以上 ～1,800,000 円未満	(端数整理) ①収入金額÷4,000 円 で算出した答の小 数点以下を切り捨 てる。 ②①で算出した数値 に 4,000 円を掛け る。	端数整理後の年間総収入金額×0.6+100,000 円
1,800,000 円以上 ～3,600,000 円未満		端数整理後の年間総収入金額×0.7-80,000 円
3,600,000 円以上 ～6,600,000 円未満		端数整理後の年間総収入金額×0.8-440,000 円
6,600,000 円以上～8,500,000 円未満		年間総収入金額×0.9-1,100,000 円

【年金所得者】

年齢	年間総収入金額	年間総所得金額
65 歳以上	1,100,000 円以下	年間総所得金額 = 「0」 円
	1,100,001 円以上～3,300,000 円未満	年間総収入金額 - 1,100,000 円
	3,300,000 円以上～4,100,000 円未満	年間総収入金額×0.75-275,000 円
	4,100,000 円以上～7,700,000 円未満	年間総収入金額×0.85-685,000 円
65 歳未満	600,000 円以下	年間総所得金額 = 「0」 円
	600,001 円以上～1,300,000 円未満	年間総収入金額 - 600,000 円
	1,300,000 円以上～4,100,000 円未満	年間総収入金額×0.75-275,000 円
	4,100,000 円以上～7,700,000 円未満	年間総収入金額×0.85-685,000 円

<表 2>

控除名	控除対象者の範囲	計算式	控除合計金額 B <input type="text"/> 円
①同居親族・別居の扶養親族控除	申込者以外の入居家族及び別居している所得税法上の扶養親族	<input type="text"/> 380,000 円 × () 人 =	
②ひとり親控除	婚姻歴の有無や性別にかかわらず、生計を一にする子(総所得が 48 万円以下)を有する方	<input type="text"/> *2 350,000 円 × () 人 =	
③寡婦控除	夫と死別・離別した後、婚姻をしていない方など	<input type="text"/> *3 270,000 円 × () 人 =	
④老人控除対象配偶者控除	70 歳以上の扶養親族・配偶者	<input type="text"/> 100,000 円 × () 人 =	
⑤老人扶養控除			
⑥特定扶養親族控除	16 歳以上 23 歳未満の扶養親族	<input type="text"/> 250,000 円 × () 人 =	
⑦特別障害者控除	申込者または①の該当者で 1～2 級の身体障害者、1 級の精神障害者、療育手帳 A 所持者	<input type="text"/> 400,000 円 × () 人 =	
⑧障害者控除	申込者または①の該当者で 3～6 級の身体障害者など	<input type="text"/> 270,000 円 × () 人 =	
⑨給与所得者控除	申込者本人または同居親族で過去 1 年間において給与所得を有する者	<input type="text"/> *4 100,000 円 × () 人 =	
⑩公的年金等所得者控除	申込者本人または同居親族で過去 1 年間において公的年金等に係る雑所得を有する者	<input type="text"/> *4 100,000 円 × () 人 =	

- *1 ②～⑧は、原則として、所得税法上認定されている方に限ります。ただし、⑥は16歳から18歳の方は税法上対象外となっていますが、公営住宅では控除の対象となります。
- *2 ひとり親の所得金額が35万円未満である場合は、控除額はその所得金額になります。
- *3 寡婦の所得金額が27万円未満である場合は、控除額はその所得金額になります。
- *4 給与または公的年金等の所得金額が10万円未満である場合は、控除額はその所得金額になります。

(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。

家賃の算定方法

1. 家賃算定基礎額

計算した収入月額に基づき、家賃算定基礎額を求めます。

収入 分位	政令収入月額		家賃算定基礎額	収入超過者 (加算率)				
	下限額	上限額		初年度	翌年度	翌々年度	4年目	5年目以降
1	0	～ 104,000	34,400					
2	104,001	～ 123,000	39,700					
3	123,001	～ 139,000	45,400					
4	139,001	～ 158,000	51,200					
5	158,001	～ 186,000	58,500	1/5	2/5	3/5	4/5	1/1
6	186,001	～ 214,000	67,500	1/4	2/4	3/4	1/1	
7	214,001	～ 259,000	79,000	1/2	1/1			
8	259,001	～	91,100	1/1				

2. 家賃の算定方法

1で求めた家賃算定基礎額から、入居者ごとの家賃を算定します。

■ 本来入居者の家賃

$$= \text{家賃算定基礎額} \times \text{立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経年係数} \times \text{利便性係数}$$

■ 収入超過者の家賃

$$= \text{本来家賃} + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃}) \times \text{収入超過区分及び経過期間に応じて設定される加算率}$$

■ 高額所得者の家賃 = 近傍同種の住宅の家賃

※近傍同種の住宅の家賃とは

当該住宅の近くの民間住宅の家賃という意味ではなく、政令・省令に基づいて、現在入居されている市営住宅を今の貨幣価値に換算して建設費用を捻出し、それに地代相当額、必要経費等を加えた額の1ヶ月分をいいます。

申込みから入居までの流れ

定期申込の場合

1. 申込み

- (1) 入居資格を確認します。
- (2) 申込書を記入のうえ、建築住宅課または各振興局に提出してください。
- (3) 申込受付後、「申込受理確認証」（公開抽選会案内）を発行します。

2. 公開抽選会

- (1) 抽選で待機順番を決定し、待機者名簿に登録します。
※抽選会に不参加の場合は、待機者名簿の最後尾に登録します。
- (2) 抽選結果（全体及び住宅別の待機順番）を通知します。

3. 住宅の斡旋

- (1) 案内可能な住宅が準備でき次第、連絡します。
- (2) 下見をしていただきます。

4. 1次審査（申込資格等の確認）

- (1) 1次審査に必要な書類を提出してください。
- (2) 審査後、入居決定通知書及び2次審査に必要な書類（請書など）の様式を交付します。

5. 2次審査（入居手続き、連帯保証人の確認）

- (1) 2次審査に必要な書類を提出してください。
- (2) 敷金（入居時家賃の3か月分）を納付してください。
- (3) 審査後、入居許可書及び請書の写しなどを交付します。

6. 入居説明

- (1) 連帯保証人同席のうえで、入居にあたっての注意事項等を説明します。

7. 入居前立会

- (1) 申込者立会のもと住宅の検査を行い、入居前からある損耗箇所の確認等を行います。

8. 入居（鍵渡し）

- (1) 鍵を渡した日から家賃がかかります。月の途中の場合は日割りします。
- (2) 鍵渡しから14日以内に引越しを済ませ、住民票を異動してください。

随時申込の場合

入居資格を確認のうえ、申込書を受付けます。待機者名簿の最後尾に申込み順で登録します。

申込後の流れは、上記3～8と同じです。

問合せ先

■豊岡市 都市整備部 建築住宅課 住宅管理係

〒668-8666 兵庫県豊岡市中央町2番4号

TEL:0796-21-9018 (直通)

TEL:0796-23-1111 (代表) 内線 2460

- ※ 入居許可日（鍵渡し）までに市営住宅の入居資格に満たない場合は、市営住宅の入居はできませんのであらかじめご了承ください。
- ※ 住所変更等で連絡ができない場合は、次の方に入居の権利が移る場合があります。
- ※ 住所変更や家族構成の変化などがありましたら、必ず豊岡市役所建築住宅課にご連絡ください。

改定 2025年3月