

《めざすまちの将来像》

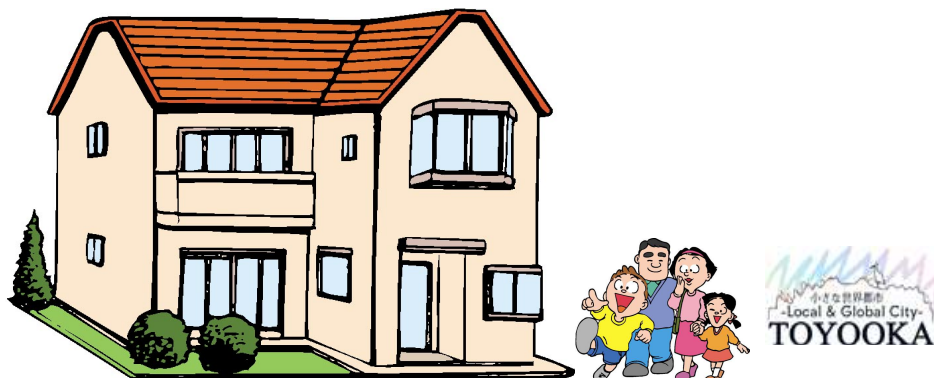
「小さな世界都市 Local&Global City」

豊岡市

市営住宅入居申込み案内書

(随時申込ダイジェスト版)

収入基準等の申込資格がありますので、申込みされる方は
この案内書をよくお読みください。



随時申込受付期限：2025年2月28日（金）

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

- この申込は、市営住宅に入居希望される方を登録するためのものです。
- 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、5月の公開抽選により決定した待機者名簿の最後尾に登録します。
- 随時受付の期限は、2025年2月28日（金）とします。
- 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2025年3月31日です。
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。

申込書の受付

- 受付 午前8時30分～午後5時15分（土・日・祝日を除く）
- 場所 豊岡市役所建築住宅課又は各振興局地域振興課

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。

なお、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のでお気をつけください。

①同居または同居しようとする親族のある方

- ・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ヶ月前から申込みできます。

- ・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。

※夫婦の別居、友人等の寄合世帯又は他に扶養義務者のある祖父母・親・兄弟・姉妹を呼んで同居するなど、不自然な合体・分離をした世帯について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無い旨確認できる状態にしている必要があります。

※単身世帯であっても、次のアからクのいずれかに該当する場合は、居室数が2室以下又はその住戸専用面積が55㎡以下の住宅に入居資格があります。（ただし、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又は前記に相当する知的障害者

- ウ 戦傷病患者
- 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また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現在、入居申込書の住宅困窮状況のいずれかの理由に該当する方

- ・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できる方でないと申込みできません。
- ・保安上危険な住宅に居住している方は、持ち家があっても申込みできます。

③収入基準に合致する方（3～6ページをご覧ください）

④連帯保証人のある方

- ・豊岡市内に居住し、独立した生計を営んでいる連帯保証人が必要です。
※ただし、公営住宅（市営住宅・県営住宅）の入居者はなれません。
 - ・連帯保証人は、3親等以内の血族か姻族をお願いします。
 - ・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）ある方をお願いします。
※年金所得、一時所得のみの方を除きます。
- 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す（別途保証料が必要です）。詳しくは建築住宅課にご相談ください。

⑤市税等の滞納がない方

- ・過去に市営住宅に入居し、明渡し命令等を受けた方は申込みできません。
- ・過去に市営住宅に入居し、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る場合は除きます。

⑥暴力団員等でないこと

申込者（その同居者も含みます）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。

収入基準

申込者本人及び同居親族（婚約者を含む）で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月以降に就職又は開業された方は、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てください。

1. 入居者の収入基準について

収入基準として次のような収入月額を用います。

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

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）

収入月額が 158,000 円以下の方は申込みできます。

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

- (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 項の 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「B 1」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 級または 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	控除額
①同居親族・別居の扶養親族控除	申込者以外の入居家族および別居している所得税法上の扶養親族	$380,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 人} =$	合計金額 B $\boxed{\quad\quad\quad}$ 円
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	$350,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 人} =$	
③寡婦(夫)控除	配偶者と死別・離別した後、婚姻をしてない方など	$270,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 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	$100,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 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	$250,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 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	$400,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 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	$270,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 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	$100,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 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	$100,000 \text{ 円} \times (\) \text{ 人} =$	

- ※1 ②～⑧は、原則、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(夫)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 その者の所得金額が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。**

2. 家賃算定基礎額

1で計算した政令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				

3. 家賃の算定方法

2により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

$$\text{本来入居者の家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{立地係数} \times \text{規模係数} \\ \times \text{経年係数} \times \text{利便性係数}$$

■ 収入超過者の家賃

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

■ 高額所得者の家賃

$$\text{高額所得者の家賃} = \text{近傍同種の住宅の家賃}$$

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。

4. その他

市営住宅入居者の入居替

入居者の世帯構成および心身の状況からみて適切と判断された場合は市営住宅の入居替ができます。最低居住水準面積を超える人数でお住まいの世帯や、身体の機能上の制限を受けることになった方、入居者が相互に入れ替わることが相互の利益になる方のうち、収入基準に該当する方は、他の市営住宅へ入居申込みができます。 *ただし、家賃を滞納されている方は申込みできません。

注意事項

- 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。
- 入居時には敷金として家賃の3ヶ月分を納付していただきます。
- 家賃を3か月分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。
- 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。
- 地域の規則・規約等を遵守し、自治会、地区活動への積極的な参加をお願いします。
- 駐車場については、市営住宅により状況が異なりますので、申込みの際にご確認ください。
- 市営住宅内では、犬・猫等ペットの飼育は認めておりません。
- 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。

実態調査について

- 申込者に対して、必要に応じて勤務先などで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、住宅に困窮していなかったり、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。

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

申込みから入居までの流れ

【随時申込の場合】

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、建築住宅課又は各振興局に提出してください。
- (3) 待機者名簿の最後尾に申込み順で登録します。

2. 空き家住宅の斡旋

- (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。

3. 1次審査

- (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）の様式を渡します。

4. 2次審査

- (1) 2次審査に必要な書類を提出してください。
- (2) 審査後、入居許可書及び請書（本人保管用）などを送付します。

5. 入居説明

- (1) 連帯保証人同席のうえで、入居中の注意事項等を説明します。

6. 入居前立会

- (1) 住宅の立会検査を行い、入居前からある損耗箇所の確認を行います。

7. 入居（鍵渡し）

- (1) 敷金納付を確認のうえ、鍵を渡します。鍵を渡した日から家賃がかかり、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。

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）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りますので、住所変更等が生じた場合は速やかに連絡ください。
- ※ 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 2024年4月