

入居収入基準

市営住宅を申し込みいただくためには、世帯の収入が市又は国で定める基準に該当していなければなりません。

右の別表は、入居収入基準（月額所得額）の算出方法と入居収入基準額です。この算出方法が複雑であるため、**入居収入基準**（月額所得額）をもとに、収入の種類に応じて年収分の表に書き換えたものが、**入居収入基準早見表**（以下**表**）といいます。）で、14ページの**表1**と**表2**で表示しています。

別表（入居収入基準＝月額所得額）

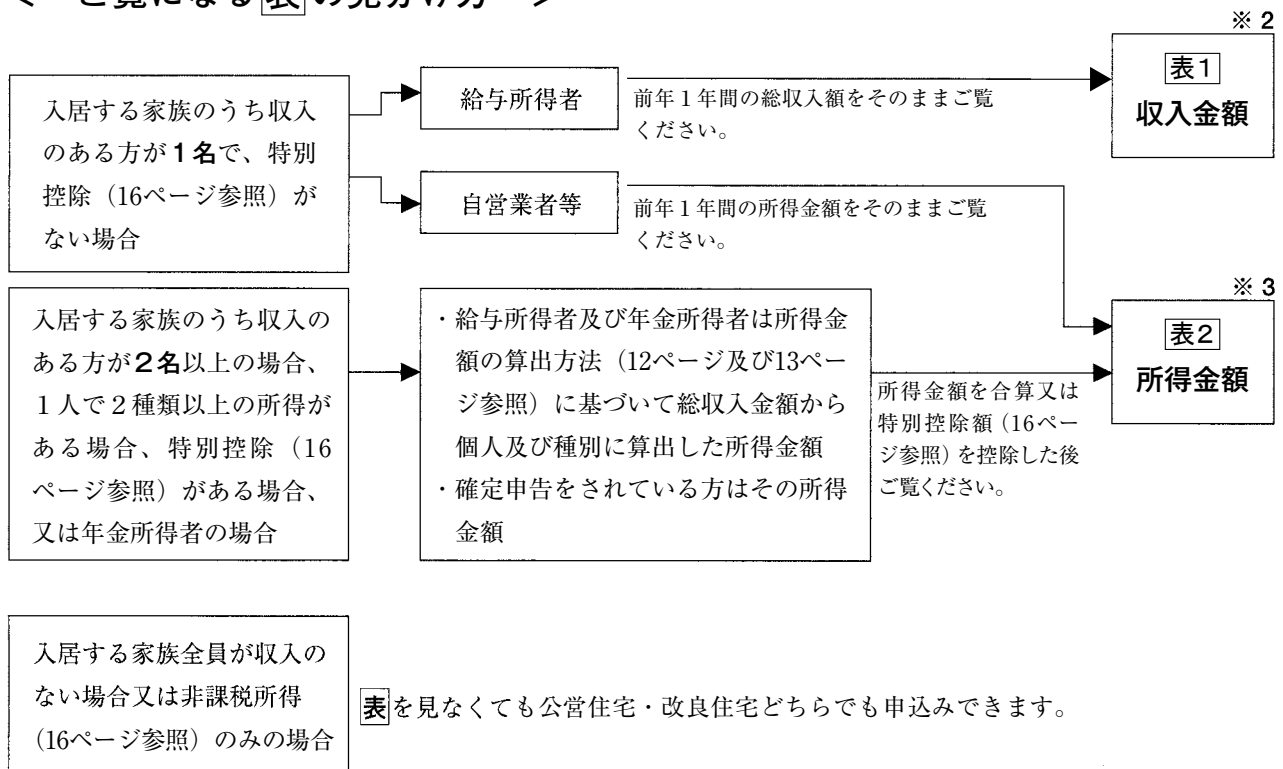
申込者本人及び同居する者の過去1年間の所得金額の合計から同居する者及び現に所得税法上の扶養控除を受けている親族1人につき38万円を控除し、さらに特別控除がある場合は、その額を控除した金額を12で除した額が次の範囲内であること。

- (1)公営住宅 158,000円（※259,000円）以下
- (2)改良住宅 158,000円 以下

※（ ）の金額は、高齢者世帯等に該当する場合の上限の額です。（17ページ参照）

次の見分け方をもとに、それぞれ該当する**表**をご覧になり申し込みください。※1

＜ ご覧になる**表**の見分け方 ＞



※1 前年1月1日から継続して同一の勤務先に勤務している場合、又は営業等をされている場合には、前年1月1日～12月31日までの1年間の収入（所得）によりますが、前年1月2日以降に就職、転職、営業等を開始された方は、15ページの算出方法によって1年間の推定収入（所得）を算出してください。なお、申込時には勤務していても入居契約日までに退職し、以降収入がなくなる方の収入は0円となります。

※2 **表1** は、会社員、店員、パート、アルバイト、事業専従者等、給与所得者の給料、賃金、賞与等1年間に支払いを受けたすべての収入（**総収入金額**）を表しています。

※3 **表2** は、いわゆる所得金額を表しています。**所得金額**は、自営業者であれば営業等による収入金額から法で認められた必要経費を除いた金額のことです。給与所得者及び年金所得者であれば、総収入金額を12ページ及び13ページの算出方法で算出した金額のことです。

入居収入基準 〔所得を算出、合算及び控除後に表2を見ていただく方〕

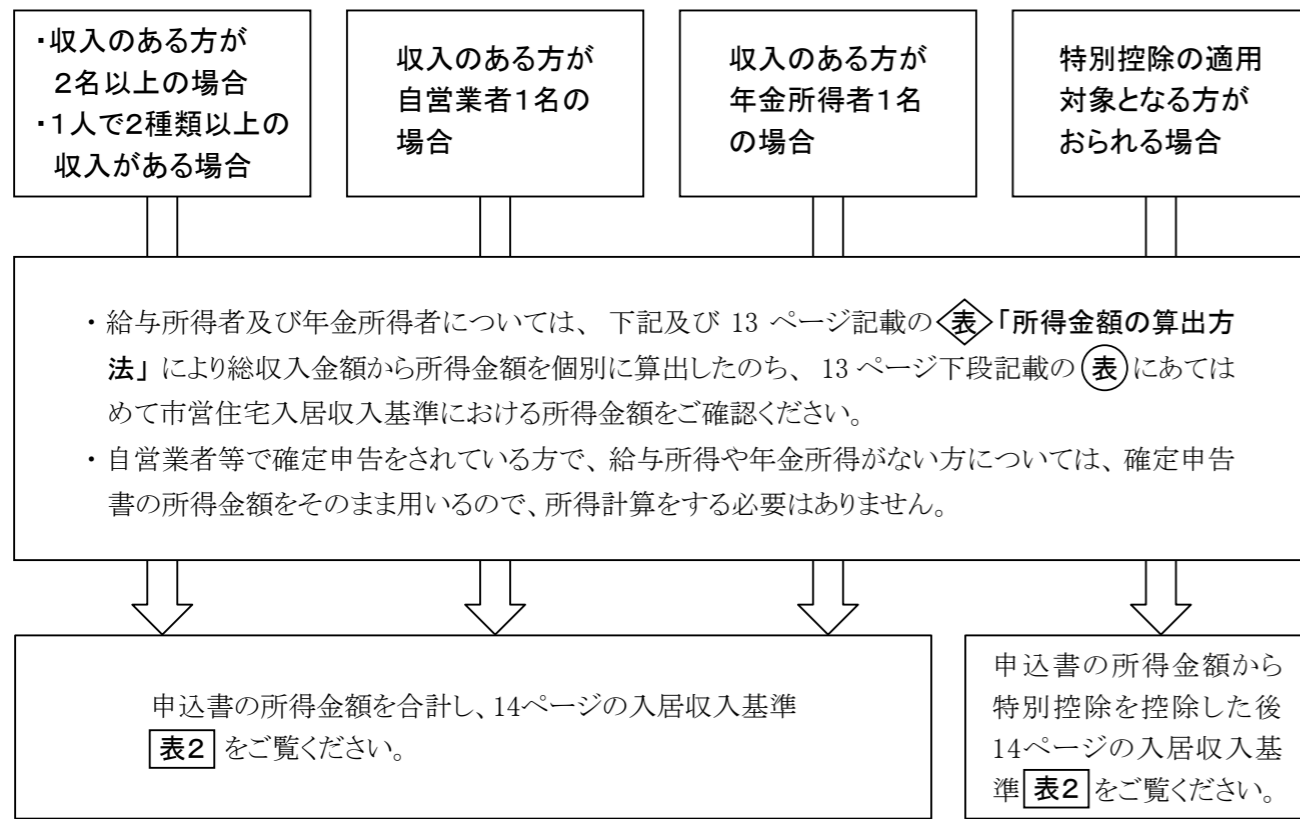


表 所得金額の算出方法（給与所得者用）

年間総収入金額	年間給与所得金額の計算式	
～ 551,000円未満	年間給与所得金額 = 0円	
551,000円以上～1,619,000円未満	年間総収入金額 - 550,000円 = 年間給与所得金額	
1,619,000円以上～1,620,000円未満	年間給与所得金額 = 1,069,000円	
1,620,000円以上～1,622,000円未満	年間給与所得金額 = 1,070,000円	
1,622,000円以上～1,624,000円未満	年間給与所得金額 = 1,072,000円	
1,624,000円以上～1,628,000円未満	年間給与所得金額 = 1,074,000円	
1,628,000円以上～1,804,000円未満	年間総収入金額を4,000で割り、その答えの1円未満を切り捨てた後4,000を掛け戻し、出た額を右の(X)にあてはめてください。	
1,804,000円以上～3,604,000円未満		(X) × 0.6 + 100,000円 = 年間給与所得金額
3,604,000円以上～6,600,000円未満		(X) × 0.7 - 80,000円 = 年間給与所得金額
6,600,000円以上～8,500,000円未満	(X) × 0.8 - 440,000円 = 年間給与所得金額	
8,500,000円以上～	年間総収入金額 × 0.9 - 1,100,000円 = 年間給与所得金額	
	年間総収入金額 - 1,950,000円 = 年間給与所得金額	

※この表により計算した給与所得金額（☆）を、13ページ下段の表にあてはめて市営住宅入居収入基準における所得金額を算出してください。

表 所得金額の算出方法（年金所得者用）

受給者の年齢	年金額 (Y)	年間年金所得金額の計算式
65歳以上の方	～ 1,100,000円以下	年間年金所得金額 = 0円
	1,100,001円以上～3,300,000円未満	(Y) - 1,100,000円 = 年間年金所得金額
	3,300,000円以上～4,100,000円未満	(Y) × 0.75 - 275,000円 = 年間年金所得金額
	4,100,000円以上～7,700,000円未満	(Y) × 0.85 - 685,000円 = 年間年金所得金額
	7,700,000円以上～10,000,000円未満	(Y) × 0.95 - 1,455,000円 = 年間年金所得金額
10,000,000円以上～	(Y) - 1,955,000円 = 年間年金所得金額	
65歳未満の方	～ 600,000円以下	年間年金所得金額 = 0円
	600,001円以上～1,300,000円未満	(Y) - 600,000円 = 年間年金所得金額
	1,300,000円以上～4,100,000円未満	(Y) × 0.75 - 275,000円 = 年間年金所得金額
	4,100,000円以上～7,700,000円未満	(Y) × 0.85 - 685,000円 = 年間年金所得金額
	7,700,000円以上～10,000,000円未満	(Y) × 0.95 - 1,455,000円 = 年間年金所得金額
10,000,000円以上～	(Y) - 1,955,000円 = 年間年金所得金額	

※年齢は、申込日現在の満年齢です。

※年金のほかに収入のある方は、それぞれ該当の表にて所得を計算してください。

※この表は、公的年金にかかる雑所得以外の所得にかかる合計所得金額が1,000万円以下の場合を前提としています。

※この表により計算した年金所得金額（★）を、下段の表にあてはめて市営住宅入居収入基準における所得金額を算出してください。

公営住宅法施行令等による基礎控除及び租税特別措置法による所得金額調整控除

給与所得者及び年金所得者については、12ページ及び上記掲載の表により算出した所得金額（☆又は★）を、次の表にあてはめて市営住宅入居収入基準における所得金額を算出してください。該当される方は16ページ記載の特別控除額を控除したのちに、14ページの表2でご確認ください。

表 市営住宅入居収入基準における所得金額の算出方法

給与収入のみの方	☆ - 100,000円 = 市営住宅入居収入基準計算における年間給与所得金額 ただし、☆が100,000円以下の場合は0円
年金収入のみの方	★ - 100,000円 = 市営住宅入居収入基準計算における年間年金所得金額 ただし、★が100,000円以下の場合は0円
給与収入及び年金収入の両方ある方	(☆ + ★) - {☆ (100,000円を超える場合は100,000円) + ★ (100,000円を超える場合は100,000円)} = 市営住宅入居収入基準計算における年間所得金額

※上記のほか、給与収入が850万円超で、特別障がい者や23歳未満の扶養親族がいる場合等には、年末調整時の職場への申告により所得金額調整控除（最大15万円）が適用されている場合があります。該当する方は大阪市営住宅募集センター募集担当までお問い合わせください。

入居収入基準

表1 を見ていただく方

○入居家族のうち所得を得ている方が給与所得者1名のみで特別控除がない場合
その他の場合はすべて表2をご覧ください。

表1 (注)家族人数…入居(同居)する者及び入居(同居)しないが扶養控除を受けている親族の人数

家族人数		単身者	2人家族	3人家族	4人家族	5人家族	6人家族
公営住宅	「高齢者世帯等」に該当しない場合	2,967,999 円以下	3,511,999 円以下	3,995,999 円以下	4,471,999 円以下	4,947,999 円以下	5,423,999 円以下
	「高齢者世帯等」に該当する場合	4,563,999 円以下	5,035,999 円以下	5,511,999 円以下	5,987,999 円以下	6,463,999 円以下	6,897,777 円以下
改良住宅		2,967,999 円以下	3,511,999 円以下	3,995,999 円以下	4,471,999 円以下	4,947,999 円以下	5,423,999 円以下

※「高齢者世帯等」については17ページを参照してください。

入居収入基準

表1 は給与、手当、賃金、賞与等前年1年間に支払いを受けた総収入金額による入居収入基準を表したものです。前年1月1日～12月31日までに支払いを受けた総収入金額をそのまま表1にあてはめてご確認ください。

申込書には総収入金額欄のみ記入してください。

※なお、前年1月2日以降に就職又は転職された給与所得者は、年間総収入金額を次のようにして算出し、総収入金額欄にのみ記入してください。(前職場の収入は0円となります。)

1. 就職(転職)時から12か月の収入実績がある場合
申込日の前月までの12か月分の総収入金額を記入してください。
2. 就職(転職)時から12か月の収入実績がない場合
次の方法により推定年間総収入金額を算出し、記入してください。

$$\text{推定年間総収入金額} = \frac{\text{就職(転職)月}^{\ast 1} \text{から申込日の前月までに支払いを受けた総収入金額(賞与を除く)}}{\text{働いた月数}} \times 12 + \text{支払いを受けた賞与}$$

※1 就職月が月の途中等その月の収入が1か月に満たない時は、翌月から計算してください。

※家族人数(胎児を含まない。)には特にご注意ください。

※収入金額は、公的機関等の発行する証明書で確認できなければなりません。

表2 を見ていただく方

- 特別控除がある場合
- 自営業者・年金所得者の場合
- 所得を得ている方が2名以上の場合
- 1人で2種類以上の所得がある場合

上記の場合は、必ず個別に11～13ページに記載の所得計算方法により所得を算出し、所得を合算及び特別控除額を控除した後ご覧ください。

表2 (注)家族人数…入居(同居)する者及び入居(同居)しないが扶養控除を受けている親族の人数

家族人数		単身者	2人家族	3人家族	4人家族	5人家族	6人家族
公営住宅	「高齢者世帯等」に該当しない場合	1,896,000 円以下	2,276,000 円以下	2,656,000 円以下	3,036,000 円以下	3,416,000 円以下	3,796,000 円以下
	「高齢者世帯等」に該当する場合	3,108,000 円以下	3,488,000 円以下	3,868,000 円以下	4,248,000 円以下	4,628,000 円以下	5,008,000 円以下
改良住宅		1,896,000 円以下	2,276,000 円以下	2,656,000 円以下	3,036,000 円以下	3,416,000 円以下	3,796,000 円以下

※「高齢者世帯等」については17ページを参照してください。

表2 は給与所得者以外の方については、営業(事業)、配当、不動産等によって前年1年間に得た収入金額から所得税法で認められた必要経費を除いた後の年間所得金額による入居収入基準を表したものです。

1. 自営業など所得の確定申告者については、確定申告書の申告所得金額
2. 給与所得者については、総収入額を12ページ及び13ページの方法により算出した所得金額
3. 年金所得者については、総収入額を13ページの方法により算出した所得金額
4. 所得を得ている方が2名以上の場合及び1人で2種類以上の所得を得ている場合、又は特別控除(16ページ参照)の適用がある場合は、個別に12ページ及び13ページの方法により所得金額を算出し、それぞれの所得金額を合算又は特別控除額を控除した後の所得金額

1～4の該当する所得金額を表2にあてはめてご確認ください。

申込書には、給与及び年金所得の方は、年間総収入欄と年間所得欄の両方に、自営業等の方は、該当する所得金額を事業等の年間所得欄にのみ記入してください。

※前年1月2日以降に営業等を開始された場合には、推定年間所得金額を次の式により算出してください。(但し、12か月以上の収入実績がある場合は、申込日の前月までの12か月分の所得金額合計となります。)

$$\text{推定年間所得金額} = \frac{\text{現在の仕事を始めた月}^{\ast 2} \text{から申込日の前月までに営業した月の総収入金額} - \text{必要経費}}{\text{営業した月数}} \times 12$$

※2 開業月が月の途中等その月の収入が1か月に満たない時は、翌月から計算してください。

※申込み当年1月1日以降に営業を開始された方は入居契約時までには所得の認定ができなければ、申込みされても入居することはできません。

※家族人数(胎児を含まない。)には特にご注意ください。

※収入金額は、公的機関等の発行する証明書で確認できなければなりません。

特別控除・用語の説明

特別控除 該当者は12ページ及び13ページの**表**及び**表**によって算出される所得金額から特別控除額を控除してください。

特別控除の種類	特別控除対象者	特別控除額
老人扶養親族等	同一生計配偶者又は扶養親族（配偶者を除く）のうち70歳以上の方	1人につき 10万円
扶養親族（16歳以上23歳未満）	扶養親族（配偶者を除く）のうち16歳以上23歳未満の方	1人につき 25万円
障がい者	申込者、同居親族、同一生計配偶者又は扶養親族のうち障がい者（※1）又は特別障がい者（※2）の方	障がい者 1人につき 27万円
特別障がい者		特別障がい者 1人につき 40万円
寡婦	申込者又は同居親族のうち、所得のある寡婦（※3）の方（扶養親族となっている方（※3(2)に該当する方を除く）を除く）	1人につき 27万円 〔所得金額が27万円 未満の場合はその額〕
ひとり親	申込者又は同居親族のうち、所得のあるひとり親（※4）の方（扶養親族となっている方を除く）	1人につき 35万円 〔所得金額が35万円 未満の場合はその額〕

（※1）（※2）（※3）（※4）は **用語の説明** をご覧ください。

（注）年齢は、申込日現在の満年齢です。

（注）「扶養親族（配偶者を除く）」とは、所得税法第2条第1項第34号に規定するものをいいます。

用語の説明

用語	説明
※1 障がい者	(1) 身体障がい者手帳の交付を受けている方 (2) 戦傷病者手帳の交付を受けている方 (3) 療育手帳（認定カード）の交付を受けている方 (4) 精神障がい者保健福祉手帳の交付を受けている方 (5) 障がい者控除対象者認定書の交付を受けている方で障がい者の認定を受けている方 等
※2 特別障がい者	(1) 身体障がい者手帳の交付を受けている方で1級又は2級に該当する方 (2) 戦傷病者手帳の交付を受けている方で特別項症から第3項症までに該当する方 （注）恩給法別表第1号表ノ2（恩給法第49条ノ2関係）による (3) 原子爆弾被爆者として厚生労働大臣の認定を受けている方 (4) 療育手帳（認定カード）の交付を受けている方でAに該当する方 (5) 精神障がい者保健福祉手帳の交付を受けている方で1級に該当する方 (6) 障がい者控除対象者認定書の交付を受けている方で特別障がい者の認定を受けている方 等
※3 寡婦	次の(1)、(2)のいずれかに該当し、ひとり親に該当しない方（ただし、事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる方がいる場合は除く。） (1) 夫と離婚した後に婚姻をしていない方で、子以外の扶養親族があり、年間所得金額が500万円以下である場合 (2) 夫と死別した後に婚姻をしていない方・夫の生死が明らかでない方のいずれかで、年間所得金額が500万円以下である場合（子以外の扶養親族の有無は関係なし。）
※4 ひとり親	配偶者と死別・離婚した後に婚姻をしていない方・配偶者の生死が明らかでない方・婚姻歴がない方のいずれかで、生計を一にする子（年間所得が48万円以下で他の者の扶養親族又は同一生計配偶者でない子。年齢制限なし。）があり、年間所得金額が500万円以下である場合（ただし、事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる方がいる場合は除く。）

※次の非課税所得は所得金額には含みません。

用語	説明
非課税所得	(1) 遺族恩給、遺族年金、増加恩給、傷病者年金、障がい年金 (2) 雇用保険金、労働災害保険金、労働基準法に基づく休業補償費 (3) 生活保護の扶助料、公害認定患者の障がい補償費、児童扶養手当、傷病手当等 法令等により非課税とされているものについては、所得がないものとみなします。

高齢者世帯等について

高齢者世帯等とは、次の(1)・(2)・(3)・(4)のいずれかに該当する世帯のことで、公営住宅では月額所得額が158,000円を超えていても、259,000円以下の方であれば申し込みできます。

- (1) **申込者本人が60歳以上で、同居者すべてが60歳以上である世帯**
※年齢については、申込日現在の満年齢です。
- (2) **高等学校修了前とされる年齢（18歳まで）の子ども（平成19年4月2日以降に生まれた方）がおられる世帯**
- (3) **申込者とその配偶者（内縁関係及び婚約者を含む。）のみからなって、そのうち、いずれかが40歳未満である世帯**
※(3)については令和7年4月1日からの適用となります。
- (4) **申込者本人又は同居者のうち、下記のいずれかに該当する方がおられる世帯**
 - ① 身体障がい者手帳の交付を受けている方で、障がいの程度が1級から4級までに該当する方、又は同程度の障がいがある方
 - ② 精神障がい者保健福祉手帳の交付を受けている方で、障がいの程度が1級もしくは2級に該当する方、又は同程度の障がいがある方
 - ③ 療育手帳（認定カード）の交付を受けている方で、障がいの程度がAもしくはB1に該当する方、又は同程度の障がいがある方
 - ④ 戦傷病者手帳の交付を受けている方で、障がいの程度が恩給法別表第1号表ノ2特別項症から第6項症まで、又は同法別表第1号表ノ3の第1款症に該当する方
 - ⑤ 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
 - ⑥ 海外引揚者の方で、引き揚げから5年を経過していない方
 - ⑦ 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に入所されていた方