

所得基準

世帯の所得金額が家族人数に応じた基準の範囲内であることが必要です。

次ページの手順にしたがって、世帯の所得金額および家族人数を計算し、下の所得基準表にあてはまるかお確かめください。

●所得基準表

家族人数	所得区分（＊）	
	一般区分	特別区分
1人	0円～1,896,000円	0円～2,568,000円
2人	0円～2,276,000円	0円～2,948,000円
3人	0円～2,656,000円	0円～3,328,000円
4人	0円～3,036,000円	0円～3,708,000円
5人	0円～3,416,000円	0円～4,088,000円
6人	0円～3,796,000円	0円～4,468,000円

- ・家族人数が7人以上の場合
は、1人増えるごとに38万円を加算してください。

*所得区分について

一般区分の額は、下の要件のいずれにもあてはまらない世帯に適用します。

特別区分の額は、下の要件のいずれかにあてはまる世帯に適用します。

(1) 心身障害者を含む世帯
申込者または同居親族に次のいずれかにあてはまる者がいること。 ア 身体障害者手帳の交付を受けている1級～4級の障害者 イ 重度または中度の知的障害者（愛の手帳の場合は総合判定で1度～3度） ウ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている1級・2級の障害者（障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判定された方を含む。） エ 戦傷病者手帳の交付を受けている恩給法別表第1号表ノ3の第1款症以上の障害者
(2) 60歳以上の世帯
申込者が60歳以上あり、かつ同居親族全員が次のいずれかにあてはまること。 ア 60歳以上 イ 18歳未満の児童
(3) 高校修了期までの子どもがいる世帯
同居親族に18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者がいること。
(4) 原子爆弾被爆者を含む世帯
申込者または同居親族に厚生労働大臣の認定書（被爆者健康手帳ではありません。）の交付を受けている原子爆弾被爆者がいること。
(5) 海外からの引揚者を含む世帯
申込者または同居親族に海外からの引揚者がいて、日本に引き揚げた日から起算して5年を経過していないことが厚生労働省の発行する引揚証明書で証明できること。 ※海外からの引揚者とは、昭和20年（1945年）8月15日の終戦に伴って、やむをえない理由により日本に引き揚げた者等をいう。
(6) ハンセン病療養所入所者等を含む世帯
申込者または同居親族にハンセン病療養所入所者等がいて、そのことが国立ハンセン病療養所等の長等の証明書で証明できること。

●年齢の基準日は、「入居資格に関する基準日一覧表」でお確かめください。

改良住宅または再開発住宅に申込みの場合

上記の所得区分（一般・特別）にかかわらず、次の所得基準の範囲内であることが必要です。

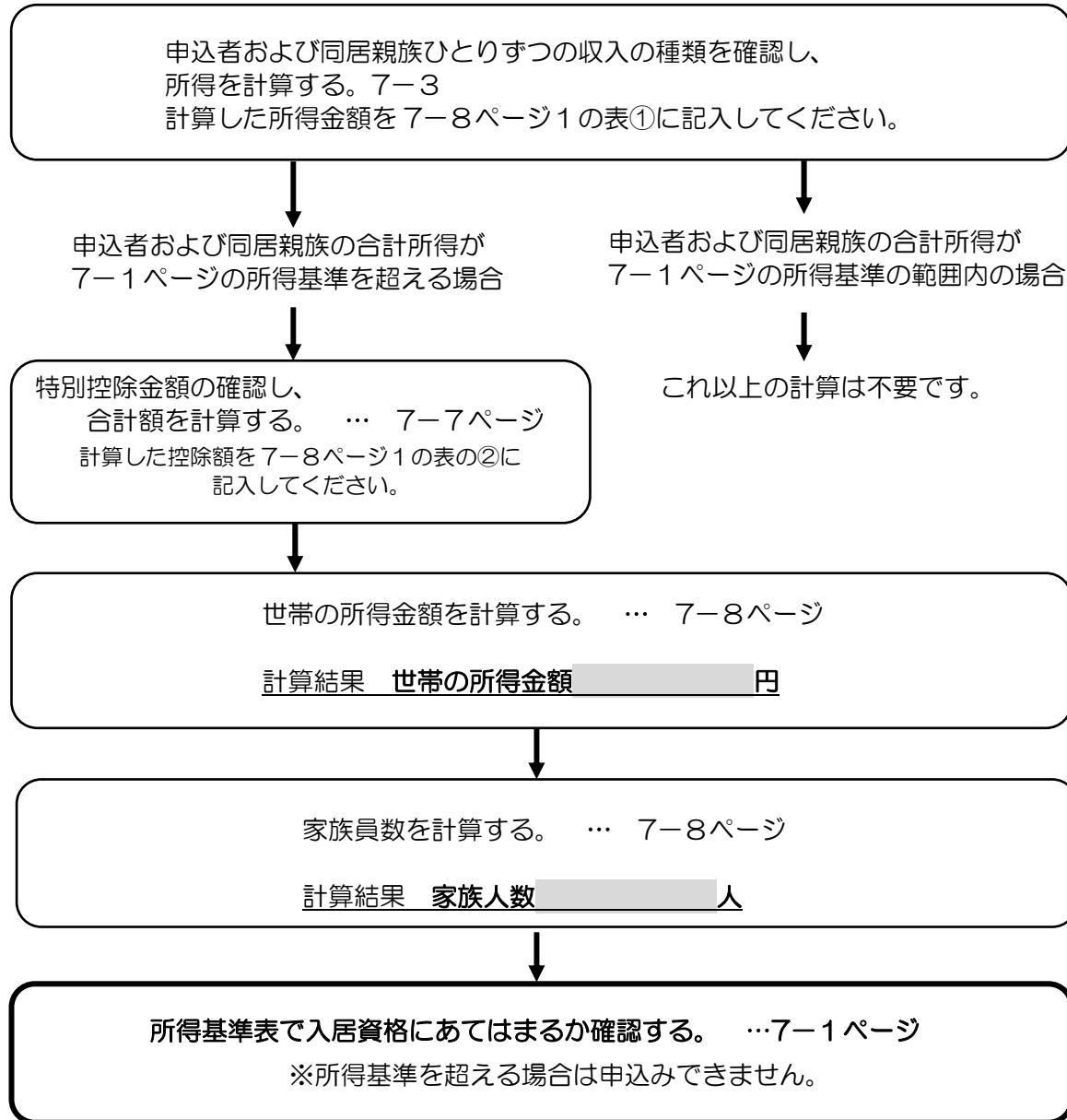
●所得基準表（改良住宅・再開発住宅）

家族人数	住宅の種別	
	改良住宅	再開発住宅
1人	0円～1,368,000円	0円～1,896,000円
2人	0円～1,748,000円	0円～2,276,000円
3人	0円～2,128,000円	0円～2,656,000円
4人	0円～2,508,000円	0円～3,036,000円
5人	0円～2,888,000円	0円～3,416,000円
6人	0円～3,268,000円	0円～3,796,000円

- ・改良住宅、再開発住宅とも、構造や設備はそのほかの一般の都営住宅と同等です

所得基準 確認の手順

以下の手順にしたがって、世帯の所得金額および家族人数を計算し、所得基準表の範囲内かお確かめください。



所得金額計算上の注意

●計算の対象としないもの

次にあてはまる収入については所得金額0円とします。

- ・遺族年金、障害年金
- ・仕送り、失業給付金、労災保険の各種給付金、生活扶助料、支援給付金等の非課税所得
- ・退職金等の一時的な所得

●2種類以上の収入がある場合

ひとりで2種類以上の収入を得ているとき（給与と年金、給与と事業所得など）は、それぞれの所得金額を計算してから合計します。

令和5年4月から、審査書類の軽減等、審査の合理化を図るため、原則として「前年の所得」により所得金額を認定します（入居資格審査のときは住民税課税証明書により確認します）。ただし、退職等により「現在の所得」が減少している方については、「現在の所得」により認定を行います（入居資格審査のときに退職等の事実や所得を確認できる書類の提出が必要です）。

詳しくは7-3ページ上段をお確かめください。

申込者および同居親族ひとりずつの所得計算

都営住宅の入居資格の有無は、原則として申込期間の「前年の所得」により判断しますが、前年から現在までの間に退職・廃業した仕事があり、現在の所得が減少している方については「現在（申込期間）の所得」によることがあります。

以下の手順にしたがって、申込者および同居親族ひとりずつ、「前年の所得」と「現在の所得」のどちらによるか、お確かめください。

Q1 昨年1月1日から現在までの間に退職・廃業した仕事がありますか？

※「結婚するため」または「現在妊娠中で出産するため」のいずれかの理由により、申込月の2か月後の月末までに退職することが申込期間に確定している場合または病気等で休職のため申込期間現在まで収入がなく資格審査日までに退職する見込みがある場合は、退職した仕事が「ある」に進んでください。ただし、退職後、無職・無収入となり、そのことを入居資格審査のときに証明できることが必要です。

ない

ある

Q2 退職・廃業する前と現在を比べると、収入は減少していますか？

※退職・廃業した後に、再就職や年金受給の開始などにより新たな収入がある場合は、その収入を12か月に推定した金額を含めて比較してください。ただし、年金のうち遺族年金と障害年金は計算の対象外のため、0円としてください。

前年 現在

- 例1 A社で仕事 → 退職 → 再就職B社 ⇒ A社とB社の収入を比較する
例2 自営業 → 廃業 → 年金受給開始 ⇒ 事業所得と年金を比較する
例3 C社で仕事 → 退職 → 無職・無収入 ⇒ 現在収入がないため計算は不要です

減少していない

減少している

「前年の所得」を計算する

- このページから次ページ中ほどまでの計算方法により、所得を計算してください。
- 所得計算は、収入のある方ひとりひとり別々に行ってください。
- 計算した結果を7-8ページ1の表①に記入してください。

「現在の所得」を計算する

- 次ページ【「現在の所得」を計算する】へすすみ、所得を計算してください。
ただし、現在得ている収入の中に、前年1月1日以前から継続しているものがある場合は、その収入に限り「前年の所得」を計算してください。
- 所得計算は、収入のある方ひとりひとり別々に行ってください。
- 計算した結果を7-8ページ1の表①に記入してください。

「前年の所得」を計算する

収入の種類（給与・事業等・年金）に応じて、それぞれの所得計算方法をお確かめください。

1 前年の給与所得を計算する

- 昨年1月から12月の間に得ていた全ての給与収入が計算の対象です。現在すでに退職している仕事があっても、それも含めて確認してください。
- 税法上の所得金額から100,000円を控除し「都営住宅の所得金額」を計算してください。

(1) 1枚の源泉徴収票に、前年の全ての収入が記載してある場合

①給与所得控除後の金額の欄に記入されている額が税法上の所得金額です。この額から100,000円差し引いた額が「都営住宅の所得金額」です。

(2) 2枚以上の源泉徴収票がある場合

全ての源泉徴収票の①支払金額の合計額を7-5ページ2の表の「収入額」にあてはめて「都営住宅の所得金額」に換算してください。

(3) 源泉徴収票がない場合

7-5ページ【給与収入から給与所得を計算する】の手順にしたがって「都営住宅の所得金額」を計算してください。

令和〇年分 給与所得の源泉徴収									
支 払		支 払 金 額		給与所得控除後の金額		前年控除額の欄の合計			
支 払	金 額	内	半	内	半	内	半	内	半
(源泉) 源泉徴収票記載者 の有無等		支 払 の 額		給与所得控除後の金額					
老人		被扶養の額		控除額		被扶養の額 (被扶養者を除く。)			
有 有		内 半 内 半		内 半 内 半		内 半			
社会保険料等の金額		年金保険料の控除額							
内 半		内 半							

2 前年の事業所得を計算する

事業所得、利子所得、配当所得、不動産所得、雑所得などの所得が計算の対象です。

- ・昨年分の所得税の確定申告の控えなどで所得金額を確認してください。⁽¹²⁾から⁽¹¹⁾を差し引いた額が所得金額です。
- ・確定申告していない場合は7-6ページの表を利用して昨年1月から12月までの所得を計算してください。入居資格審査のときには確定申告していることが必要です。

※申込者や同居親族に事業専従者がいる場合は、それぞれの専従者給与額を7-5ページの給与所得の計算式にあてはめて、「都営住宅の所得金額」に換算してください。

所 得 金 額 等	事 営 業 等 ①					
	農 業 ②					
	不 動 産 ③					
	利 子 ④					
	配 当 ⑤					
	給 与 区 分 ⑥					
	公 的 年 金 等 ⑦					
	業 务 ⑧					
	そ の 他 ⑨					
	(7)から(9)までの計 ⑩					
総 合 謹 渡 · 一 寺		⑪				
(7)+(8)+(9)+⑩						
合		⑫				
(1)から(6)までの計+(11)+(12)						

3 前年の年金所得を計算する

厚生年金、老齢年金、共済年金、年金基金などの年金収入が計算の対象です。

遺族年金、障害年金は計算の対象外です。受け取っていても所得は0円とします。

※個人年金は税法上雑所得であり、年金所得ではありません。

確定申告の際に申告した金額を事業等所得の計算に加算してください。

昨年の「公的年金の源泉徴収票」などで年金の支払額を確認してください。この額は「年金収入」です。

この額と年齢を7-6ページ【年金収入から年金所得を計算する】の表にあてはめて「都営住宅の所得金額」に換算してください。

令和 年分 公的年金の源泉徴収票	
支払を受ける者	住所又は 居所 (フリガナ) 氏名
区 分	支 払 金 額
所得税法第203条の第1号・第4号適用分	円
所得税法第203条の第2号・第5号適用分	円
所得税法第203条の第3号・第6号適用分	円
所得税法第203条の第7号適用	円
本 人	源泉控除対象配偶者の の有無等 一般 老人 特定 老人 その他 配偶者 ひとり親 実母 人 人 人 人 人 人
源泉控除対象 (フリガナ) 配偶者 氏名	
扶養対象 (フリガナ) 扶養対象 氏名	

「現在の所得」を計算する

収入の種類（給与・事業等・年金）に応じて、それぞれの所得計算方法をお確かめください。

1 現在の給与所得を計算する

前年の途中から現在までの間に就職し、現在も継続している仕事の収入をもとにして、所得を計算します。

7-5ページ【給与収入から給与所得を計算する】の手順にしたがって「都営住宅の所得金額」を計算してください。

なお、前年から現在までの間に退職した仕事については、所得金額を0円とします。

2 現在の事業等所得を計算する

7-6ページの表を利用して、12か月分の所得を計算してください。

すでに廃業した事業については所得金額を0円とします。

3 現在の年金所得を計算する

前年の途中から現在までの間に新たに受け取り始めた（または支給金額に変更があった）厚生年金、老齢年金、共済年金、年金基金などの年金収入が計算の対象です。

遺族年金、障害年金は計算の対象外です。受け取っていても所得は0円とします。

※個人年金は税法上雑所得であり、年金所得ではありません。確定申告の際に申告した金額を事業等所得の計算に加算してください。

年金証書や年金決定通知書、支給額変更通知書などで年金額をお確かめください。この額は「年金収入」です。この「年金収入」と年齢を7-6ページ【年金収入から年金所得を計算する】の表にあてはめて「都営住宅の所得金額」に換算してください。

国民年金・厚生年金保険		年金決定通知書・支給額変更通知書	
このたび、年金を決定または年金額を変更しましたので通知します。(決定・変更理由等は裏面でご確認ください。)			
年金の種類	年金額	基礎年金番号・年金コード	
年金	円	あなたにお支払いする年金額は、 佐の内フク内の金額になります。	

給与収入から給与所得を計算する

1 はじめに、給与収入を計算する。

①働いた年月	②給与（諸手当を含む）	③賞与
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
年 月		
合計 か月(A)	円 (B)	円 (C)

【注】

- ・給与（諸手当を含む）とは
基本給のほか家族手当、住宅手当などの諸手当を含んだ額を記入してください。ただし、課税対象外の交通費、定期代などの収入は除いてください。

- ・仕事先が2か所以上ある場合
それぞれの収入額を計算し、合計してください。

計算上の注意（「前年の所得」を計算する場合）

前年1月から12月までの実際の収入を合計してください。

給与計(B)と賞与計(C)の合計が収入額です。

計算上の注意（「現在の所得」を計算する場合）

月の途中から仕事を始めた場合、その月は「働いた年月」に含めないでください。

- 働いた月数(A)が12か月ある場合は、給与計(B)と賞与計(C)の合計が収入額です。

$$\text{給与計 (B)} \text{ 円} + \text{賞与計 (C)} \text{ 円} = \boxed{\text{収入}} \text{ 円}$$

- 働いた月数(A)が12か月ない場合は平均月額を12倍して見込みの収入額を計算します。

$$\text{給与計 (B)} \text{ 円} \div \boxed{\text{月数 (A) か月}} \times 12 + \text{賞与計 (C)} \text{ 円} = \boxed{\text{収入}} \text{ 円}$$

※申込みの時点で、まだ1か月分の給与が支払われていないときは、毎月必ず支払われる固定的給料を12倍して、12か月分の見込み額を計算してください。

2 次に、上記で計算した収入を「都営住宅の所得金額」に換算する

12か月分の収入額	税法上の所得金額	都営住宅の所得金額
551,000円未満	0円	0円
551,000円以上 1,619,000円未満	12か月分の収入額 - 550,000円	税法上の所得金額 - 100,000円
1,619,000円以上 1,620,000円未満	1,069,000円	969,000円
1,620,000円以上 1,622,000円未満	1,070,000円	970,000円
1,622,000円以上 1,624,000円未満	1,072,000円	972,000円
1,624,000円以上 1,628,000円未満	1,074,000円	974,000円
1,628,000円以上 1,804,000円未満	●次のとおり、12か月分の収入額を端数整理します。 $\boxed{12\text{か月分の収入額}} \div 4 = A$ → Aの1,000円未満を切り捨てた額=B → Bを右の計算式にあてはめてください。	B × 2.4 + 100,000円
1,804,000円以上 3,604,000円未満		B × 2.8 - 80,000円
3,604,000円以上 6,600,000円未満		B × 3.2 - 440,000円
6,600,000円以上 8,500,000円未満	12か月分の収入額 × 0.9 - 1,100,000円	税法上の所得金額 - 100,000円

- 「都営住宅の所得金額」が計算によりマイナスになる場合は、0円としてください。

計算した所得金額を7-8ページ1の表①年間所得金額欄に記入してください。

事業等所得を計算する

① 営業した年月	② 収入 - 必要経費 = 所得金額	
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
年 月	-	=
合計	か月 (A)	所得金額計 円(B)

【注】

- ・月別に、収入から必要経費を差し引いて所得金額を計算してください。

計算上の注意（「前年の所得」を計算する場合）

昨年の 1 月から 12 月までの実際の所得金額を計算してください。

収入合計から必要経費合計を差し引いた額が所得金額です。

計算上の注意（「現在の所得」を計算する場合）

- 申込みする月の前月からさかのぼって 12 か月分の所得金額を計算してください。
- 現在の事業を始めたのが最近で、営業した月数が 12 か月ないときは、所得金額の平均月額を 12 倍して、12 か月分の所得見込み額を計算してください。

$$\text{所得金額計 (B) 円} \div \text{月数 (A) か月} \times 12 = \boxed{\text{12 か月分の所得金額}} \quad \text{円}$$

計算した所得金額を 7-8 ページ 1 の表①年間所得金額欄に記入してください。

年金収入から年金所得を計算する

公的年金の源泉徴収票や「年金決定通知書・支給額変更通知書」などで確認した年金の額を下表の「年金収入額」の欄にあてはめて、「都営住宅の所得金額」に換算してください。

年金を受け取っている方が 2 人以上いる場合は、ひとりひとり、個別に換算してください。

本人の年齢	年金収入額	税法上の所得金額	都営住宅の所得金額
65 歳以上	1,100,000 円まで	0 円	0 円
	1,100,001 円～3,299,999 円	年金収入額 - 1,100,000 円	税法上の所得金額 -100,000 円
	3,300,000 円～4,099,999 円	年金収入額 × 0.75 - 275,000 円	
65 歳未満	600,000 円まで	0 円	0 円
	600,001 円～1,299,999 円	年金収入額 - 600,000 円	税法上の所得金額 -100,000 円
	1,300,000 円～4,099,999 円	年金収入額 × 0.75 - 275,000 円	

- 年齢の基準日は、4 ページ「入居資格に関する基準日一覧表」でお確かめください。

- 「都営住宅の所得金額」が計算によりマイナスになる場合は、0 円としてください。

- 年金収入額が 4,100,000 円以上の場合は、都営住宅募集センターへお問い合わせください。

計算した「都営住宅の所得金額」を 7-8 ページ 1 の表①年間所得金額欄に記入してください。

特別控除

申込者および同居親族に所得がある場合で、次の「特別控除を受けられる方」にあてはまる方がいるときは、所得金額から特別控除額を差し引くことができます。

1 申込者および同居親族の合計所得金額から差し引くもの

申込者、同居親族、遠隔地扶養者に、次の「特別控除を受けられる方」あてはまる方がいるか、お確かめください。

控除の種類	特別控除 金額	特別控除を受けられる方	備考
① 老人扶養控除	1人につき 10万円	所得税法上の扶養対象親族で70歳以上の方	
② 特定扶養控除	1人につき 25万円	所得税法上の扶養対象親族（配偶者を除く。）で16歳以上23歳未満の方	
③ 障害者控除	1人につき 27万円	1 愛の手帳等の交付を受けている方で3度・4度の方 2 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方で2級・3級の方（障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判定された方を含む。） 3 身体障害者手帳の交付を受けている方で3級～6級の方 4 戰傷病者手帳の交付を受けている方で第4項症～第2目症の方 5 65歳以上の方で1・3と同じ程度であるものとして福祉事務所長の認定を受けている方	④の特別障害者控除を受ける方は、③の障害者控除をあわせて受けすることはできません
④ 特別障害者控除	1人につき 40万円	1 愛の手帳等の交付を受けている方で1度・2度の方 2 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方で1級の方（障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判定された方を含む。） 3 身体障害者手帳の交付を受けている方で1級・2級の方 4 戰傷病者手帳の交付を受けている方で特別項症～第3項症の方 5 精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く方 6 原子爆弾被爆者で、厚生労働大臣の認定書の交付を受けている方（過去に交付を受けた方を含む） 7 常に就寝を要し、複雑な介護を要する方 8 65歳以上の方で1・3と同じ程度であるものとして福祉事務所長の認定を受けている方	

●年齢の基準日は、別ファイル「入居資格に関する基準日一覧表」でお確かめください。

2 特別控除を受けられる方に所得があるとき、その方の所得から差し引くもの

申込者または同居親族に次の「特別控除を受けられる方」にあてはまる方がいるか、お確かめください。

控除の種類	特別控除 金額	特別控除を受けられる方	備考
⑤ 寡婦控除	27万円	夫と離婚した後婚姻をしていない方で次の①および②の両方にあてはまる方 ①年間所得金額が500万円以下の方 ②扶養親族を有する方	特別控除を受けられる方の所得が特別控除金額よりも少ないときは、その所得金額と同額のみ差し引きます。
⑥ ひとり親控除	35万円	現に婚姻をしていない方または配偶者の生死が明らかでない方で、次の①および②の両方にあてはまる方 ①年間所得金額が500万円以下の方 ②生計を一にする子を有する方	

- 「⑥ひとり親控除」に該当する方は、「⑤寡婦控除」の適用はありません。
- 年間所得金額が500万円を超える方は、「⑤寡夫控除」や「⑥ひとり親控除」を受けることはできません。
- 「婚姻をしていない」とは、法律上の配偶者がいない場合のほか、内縁関係の方や婚約者がいない場合をいいます。
- 「生計を一にする子」は、他の方の控除対象配偶者または扶養親族でないこと、および年間所得金額が48万円以下であることが必要です。

あてはまる控除金額の合計額を7-8ページ1の表②特別控除の欄に記入してください。

世帯の所得金額・家族人数

1 世帯の所得金額を算出する

下の表を利用して、世帯の所得金額を算出してください。

所得がある方の名前	①年間所得金額 マイナスになる場合は0円と記入	②特別控除		世帯の所得金額
	円		老人扶養・特定扶養、(特別)障害者控除	
	円	計	円	
	円	寡婦・ひとり親控除※	円	
	円	計	円	
年間所得金額合計(A)	円	特別控除金額合計(B)	円	= 差引所得金額(A) - (B) 円

(A) 7-3~6ページで計算した一人ひとりの所得金額を①年間所得金額欄に記入し、合計してください。ひとりで2種類以上の所得がある場合（給与と年金、給与と事業所得など）は、それぞれの所得金額の合計額を記入してください。	(B) 7-7ページで計算した特別控除の合計金額を②特別控除欄に記入し、合計してください。 ※寡婦・ひとり親控除額は、あてはまる方の所得が特別控除金額よりも少ないときは、その所得金額の同額が控除額となります。 (例) 所得金額が10万円の方の控除額 =10万円	(A)-(B) 年間所得金額合計(A)から特別控除金額合計(B)を差し引いた金額が「世帯の所得金額」です。
--	--	--

2 家族人数を計算する

①申込者 [1人]	+	②同居親族数 [　　人]	+	③遠隔地扶養者数 [　　人]	=	家族人数 [　　人] 所得基準表の家族人数にはこの人数をあてはめます。
--------------	---	-----------------	---	-------------------	---	---

① 申込者とは、申込書の申込者欄に記入する方です。この方が、使用許可後の名義人です。	② 同居親族とは、申込者と一緒に都営住宅に入居する親族です。 妊娠中の方がいる場合、申込期間に生まれていない子は同居親族数に含めることはできませんが、出生後は都営住宅に入居できます。	③ 遠隔地扶養者とは、申込者または同居親族の所得税法上の扶養親族で、都営住宅に入居しない方をいいます。 例えば、離れて住んでいる親を扶養している場合などです。会社や税務署に「扶養親族の申告」をしており、入居資格審査のときに課税証明書で確認が必要です。
---	---	---

上記で計算した「世帯の所得金額」と「家族人数」を7-1ページの所得基準表にあてはめてください。
所得基準の範囲内であることが必要です。