

入居収入基準

市営住宅をお申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、12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）

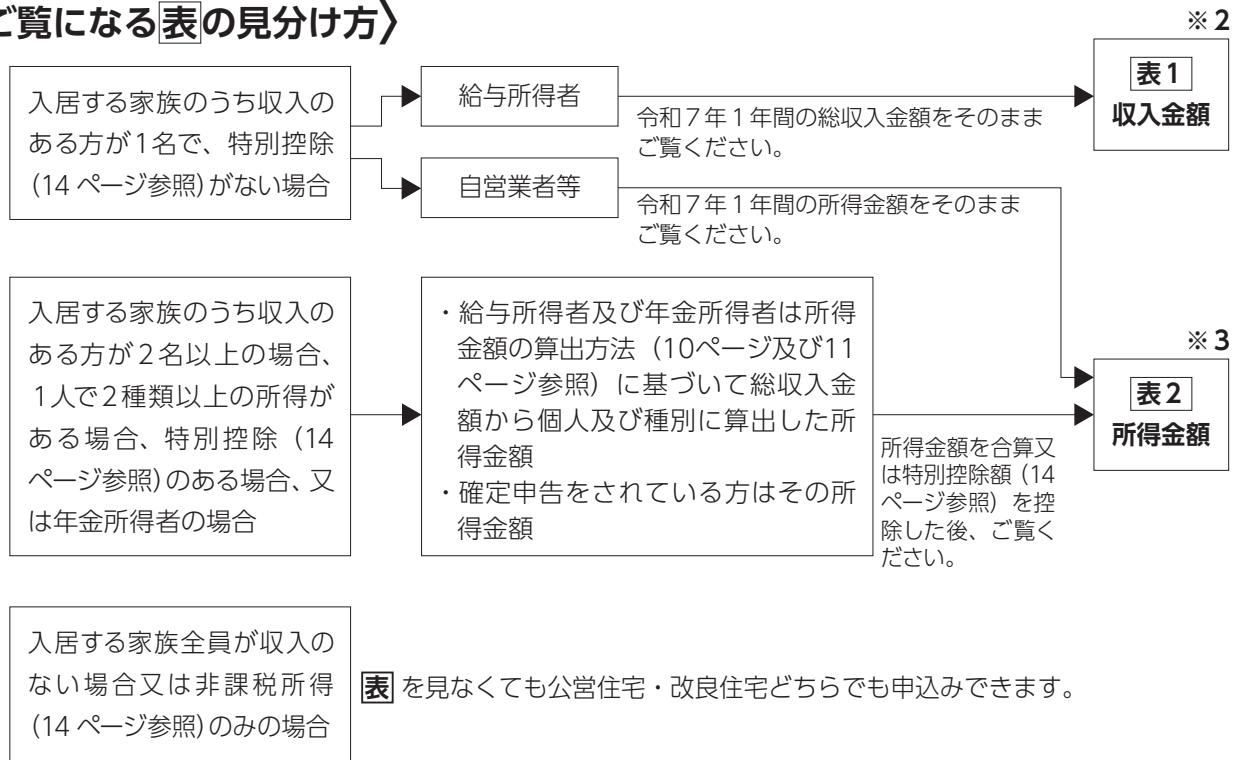
申込者本人及び同居する者の過去1年間の所得金額の合計から同居する者及び現に所得税法上の扶養控除を受けている親族1人につき38万円を控除し、さらに特別控除がある場合は、その額を控除した金額を12で除した額が次の範囲内であること。

- (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。（15ページ参照）

次の見分け方をもとに、それぞれ該当する**表**をご覧ください。※1

〈ご覧になる**表**の見分け方〉



- ※1 令和7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、令和7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、令和7年1月2日以降に就職、転職、営業等を開始された方は、13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10ページ及び11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〕

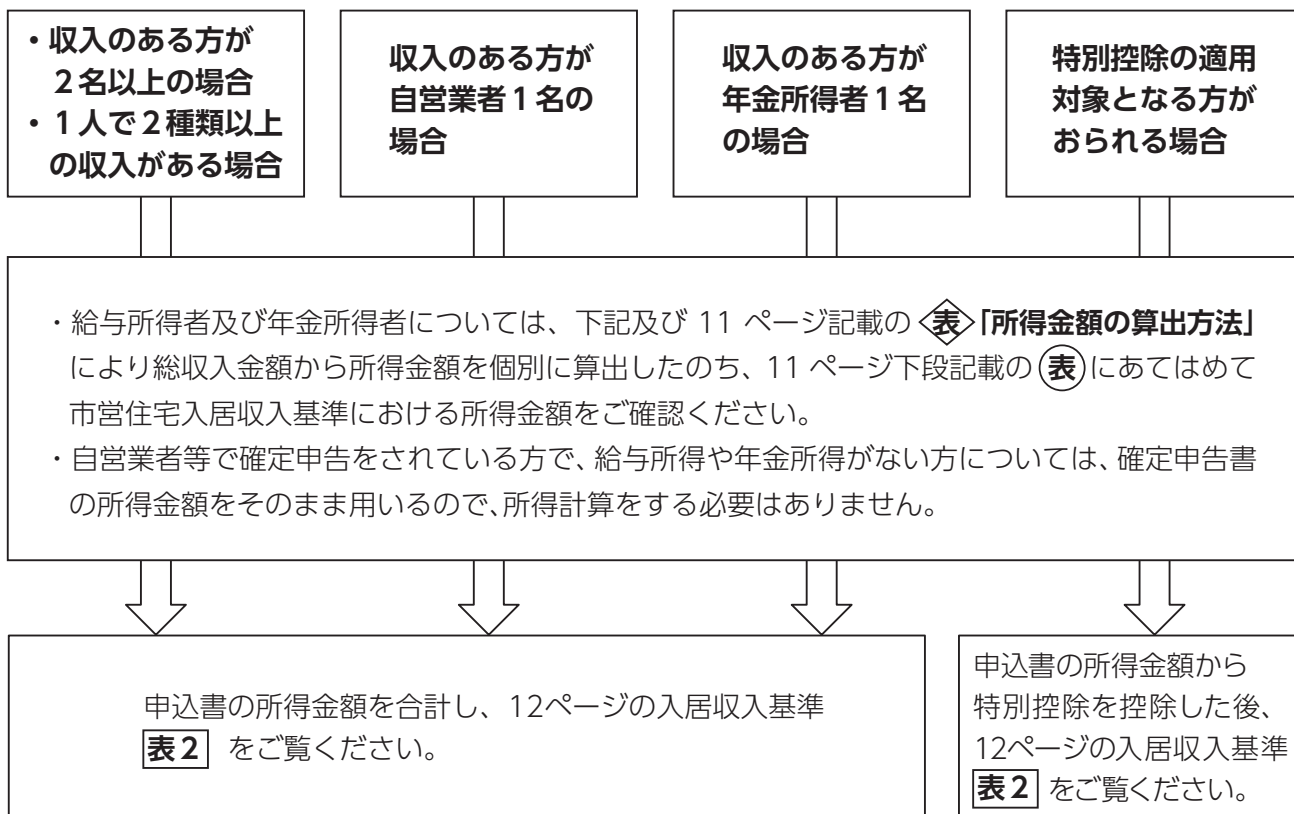


表 所得金額の算出方法（給与所得者用）

年間総収入金額	年間給与所得の金額または計算式	
～ 651,000円未満	年間給与所得金額 = 0円	
651,000円以上～1,900,000円未満	年間総収入金額－650,000円 = 年間給与所得金額	
1,900,000円以上～3,604,000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。	(X) × 0.7－80,000円 = 年間給与所得金額
3,604,000円以上～6,600,000円未満		(X) × 0.8－440,000円 = 年間給与所得金額
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 = 年間給与所得金額	
8,500,000円以上～	年間総収入金額－1,950,000円 = 年間給与所得金額	

☆（給与所得金額）

※この表により計算した給与所得金額（☆）を、11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。

◆ 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

★（年金所得金額）

※年齢は、令和8年9月16日（申込最終日）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◆にて所得を計算してください。

※この表は、公的年金等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、それぞれ10ページ及び上記記載の◆表「所得金額の算出方法」により算出した年間所得金額（☆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14ページ記載の特別控除額を控除したのちに、12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合せください。

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 住宅種別		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15ページを参照してください。

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9～11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 住宅種別		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15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。令和7年1月1日～12月31日までの1年間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、**令和7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
直近月（令和8年8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。

$$\text{推定年間総収入金額} = \frac{\text{就職(転職)月}^{*1} \text{ から令和8年8月までに支払いを受けた総収入金額(賞与を除く)}}{\text{働いた月数}} \times 12 + \text{支払いを受けた賞与}$$

※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 は給与所得者以外の方については、営業（事業）、配当、不動産等によって令和7年1月1日～12月31日までの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、総収入金額を10ページ及び11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、総収入金額を11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（14ページ参照）の適用がある場合は**、個別に10ページ及び11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、総収入金額欄と所得金額欄の両方に、自営業等の方は、該当する所得金額を事業等の年間所得金額欄にのみ記入してください。

※**令和7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、令和8年8月までの12か月分の所得金額合計となります。）

$$\text{推定年間所得金額} = \frac{\text{現在の仕事を始めた月}^{*2} \text{ から令和8年8月まで営業した月の総収入金額} - \text{必要経費}}{\text{営業した月数}} \times 12$$

※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。

※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10ページ及び11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、令和8年9月16日（申込最終日）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（年間所得金額が58万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。

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、公費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、**令和8年9月16日（申込最終日）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20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

(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B 1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

単身者の申込みについて

1. 精神障がいがある方

申込みされる方は、常時の相談対応や緊急時における医療機関等への連絡等の必要な支援を受けることができ、かつ単身で自活ができることが必要です。

（注）住戸選定後、必要に応じて大阪市こころの健康センターにおいて面談を行い、上記に該当する方であることを確認します。

2. 知的障がいがある方

申込みされる方は、常時の相談対応や緊急時における医療機関等への連絡等の必要な支援を受けることができ、かつ単身で自活ができることが必要です。

（注）住戸選定後、大阪市福祉局障がい者施策部障がい福祉課(06-6208-8081)において面談等を行い、上記に該当する方であることを確認します。

配偶者からの暴力により被害を受けている方について

1. 単身で申込みされる方

(1) 単身者申込資格（8ページ参照）②（コ）のみに該当する方

現在の住民登録地が**大阪市内**の場合は、下記①～③のいずれかが必要となります。

①配偶者からの暴力による被害世帯であると相談があった旨の証明書（大阪市各区保健福祉センターにおいて発行）※¹

②配偶者からの暴力を理由とした一時保護が終了して5年以内であることがわかる書類（配偶者暴力相談支援センター等において発行）

③裁判所による保護命令の効力発生日から5年以内であることを証明する当該保護命令決定書の写し

なお、現在の住民登録地が**大阪市外**の場合で、上記②か③の書類を提出される場合は、大阪市内在住であることを確認するため、上記①の証明書、又は、現在居住している住宅の直近の公共料金（電気代、水道代、ガス代のいずれか）の領収書（本人名義であること）等により、申込日現在、大阪市内に居住していることの確認ができることが必要です。

※¹ ①の証明書は、大阪市内在住の被害世帯であることを証明するものです。

(2) 単身者申込資格（8ページ参照）②（ア）から（ケ）までのいずれかに該当する方

現在の住民登録地が**大阪市内**の場合は、配偶者からの暴力による被害世帯であると相談があった旨の証明書（上記（1）①）が必要となります。

なお、現在の住民登録地が**大阪市外**の場合は、この証明書により申込日現在、大阪市内に居住していることの証明を受けられることが必要です。

2. 世帯で申込みされる方

配偶者（生活の本拠を共にする交際相手を含む。）からの暴力により被害を受けている方とその子どもから構成される世帯で、配偶者からの暴力による被害世帯であると相談があった旨の証明書（上記1.（1）①）が必要となります。

※当該被害者が、概ね1年前から申込日までに、公的相談機関（配偶者暴力相談支援センター、各区保健福祉課(福祉業務担当)等）において、その被害に関して面談による相談を行った事実があり、事実確認ができることが必要です。

※上記以外のこと（市営住宅の募集に関すること）につきましては、1ページの大阪市営住宅募集センター募集担当にお問い合わせください。

※証明書は、入居資格審査時に提出していただきます。

<マイナンバー制度を利用される場合の注意事項>

マイナンバーを用いて他の機関（市町村等）へ情報照会を行った場合、DV等加害者に避難先の所在地に係る情報（所在の自治体名）が伝わるケースがあり得るため、所在地につながる情報の秘匿を希望される場合には、大阪市配偶者暴力相談支援センター、大阪市各区保健福祉課等にご相談ください。

公営住宅及び改良住宅の家賃について

申込みの際の**公営住宅及び改良住宅**の家賃額は、世帯の収入により4区分（区分1～区分4）となります（「高齢者世帯等」（15ページ参照）に該当される方は、公営住宅に申込みされた場合、家賃額が7区分（区分1～区分7）となります。）。家賃額は、次の＜家賃額の求め方＞により該当する収入の「区分」を確認された後、募集住宅一覧の家賃額欄をご覧ください。

＜家賃額の求め方＞

1. 家賃額は、世帯の収入と住宅の広さ、建設されてからの年数等に応じて決まります。
2. 月額所得額（※）を下の区分表にあてはめ、該当する収入の「区分」を確認してください。

※月額所得額の求め方

（1）10ページ及び11ページによって算出される所得金額を合算し、**世帯の年間所得金額合計**を算出します。

（2）同居者控除額を算出します。

$$\text{同居者控除額} = \left[\begin{array}{l} \text{同居する者及び現に所得税法上の扶養控除} \\ \text{を受けている親族の人数(本人を除く)} \end{array} \right] \times 38\text{万円}$$

（3）特別控除額を算出します（該当する方のみ）。(14ページ参照)

（4）（2）と（3）で算出した同居者控除額と特別控除額を合算し、**控除金額合計**を算出します。

（5）月額所得額を算出します。

$$\text{月額所得額} = \left(\text{世帯の年間所得金額合計} - \text{控除金額合計} \right) \div 12$$

3. 募集住宅一覧の家賃額欄をご覧ください。該当する「区分」に記載されている金額が家賃額となります。
4. 入居後の家賃額は、毎年度見直されます。

区分表

区 分	月額所得額
区分1	104,000 円以下
区分2	104,001 円 ～ 123,000 円
区分3	123,001 円 ～ 139,000 円
区分4	139,001 円 ～ 158,000 円
区分5	158,001 円 ～ 186,000 円
区分6	186,001 円 ～ 214,000 円
区分7	214,001 円 ～ 259,000 円