

公営住宅（市営住宅や都営住宅）とは

公営住宅法等に基づき整備し、管理、運営している、住宅に困窮している低所得者向けの賃貸住宅を公営住宅といいます。

市が管理するものが市営住宅、都が管理するものが都営住宅です。

市営住宅の入居資格

入居するには、一定の資格（所得が基準内、住宅に困っているなど）が必要です。

家族、単身者ともそれぞれすべての条件を満たすことが必要です。

< 家族向けの場合 >

1. 八王子市内に3か月以上居住していること
2. 同居親族（事実婚・東京都パートナーシップ宣誓をされた方を含む）がいること
3. 世帯の所得が基準内であること（2ページの「所得基準について」を参照）
4. 住宅に困っていること
5. 申込者（同居親族を含む）が暴力団員でないこと

< 単身者向けの場合 >

1. 八王子市内に3年以上居住していること
2. 単身者で次のいずれかに該当すること
 - (1) 60歳以上の方
 - (2) 身体障害者手帳の交付を受けている1級～4級の障害者
 - (3) 精神障害者保険福祉手帳の交付を受けている1級～3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。）
 - (4) 障害者基本法第2条に規定する知的障害者（愛の手帳の場合は総合判定で1度～4度）
 - (5) 生活保護受給者又は「中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律」による支援給付受給者
 - (6) 海外からの引揚者で、日本国に引き揚げた日から起算して5年を経過してない方
 - (7) ハンセン病療養所入所者等のうち、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方
 - (8) 配偶者から暴力を受けた被害者で、下記の～にあてはまる方
 - 配偶者暴力相談支援センターでの一時保護、または婦人保護施設において保護を受けてから5年以内の方
 - 配偶者に対し裁判所から接近禁止命令、又は退去命令が出されてから5年以内の方
3. 世帯の所得が基準内であること（2ページの「所得基準について」を参照）
4. 住宅に困っていること
5. 申込者が暴力団員でないこと

所得基準について

市営住宅へ入居申し込みをする際には、入居資格のひとつである所得基準を満たす必要があります、次の方法にて確認します。

1. 世帯全員の申込日現在の「所得金額の合計」を算出します。

収入のある人の名前	(所得金額) - (7 ページ 2 の特別控除金額)		
()	() - ()		
()	() - ()		
⋮	⋮		
合 計	()	-	

7 ページ 1 の
特別控除金額

あなたの家族の
所得金額の合計

=

次の収入は0円とし、所得となりません。

仕送り、増加恩給（これに併給される普通恩給を含む。）遺族年金、障害年金、失業給付金、労災保険の各種給付金、生活扶助料等の非課税所得、退職金等の一時的な所得。

過去に収入があっても、申込日現在失業中の方は0円とします。

（ただし、人材派遣会社に登録されている方は、その登録が抹消されていることが必要です。）

現在は収入があっても、申込日以降、次の（1）または（2）の理由により、申込月の翌月から2ヶ月末までに退職することが申込時に確定しており、かつ、退職後無職・無収入となり、そのことが資格審査のときに証明できる方は、申込書に退職年月日を記入のうえ所得を0円とすることができます。証明できる方は、申込書に退職年月日を記入のうえ所得を0円とすることができます。

（ただし、人材派遣会社に登録されている方は、その登録が抹消されていることが必要です。）

（1）申込日以降に結婚のため

（2）現在妊娠中で出産のため

2. 家族数の確認をします。

所得基準表の家族数とは

申込者本人	+	同居親族	+	遠隔地扶養者数	=	家族数
-------	---	------	---	---------	---	-----

出産する予定であっても、申込みのときに産まれていなければ、出産予定の子は家族数に含まれません。

遠隔地扶養者とは、入居はしない申込者又は同居親族の所得税法上の扶養親族の数をいいます。

会社や税務署に「扶養親族の申告」をしていることが必要です。

3. 算出した所得金額と家族数を下表にあてはめ、基準内かどうかを確認してください。

所得基準表

家族数	所得金額	
	一般世帯	障害者等世帯
1人	0 ~ 1,896,000 円	0 ~ 2,568,000 円
2人	0 ~ 2,276,000 円	0 ~ 2,948,000 円
3人	0 ~ 2,656,000 円	0 ~ 3,328,000 円
4人	0 ~ 3,036,000 円	0 ~ 3,708,000 円
5人	0 ~ 3,416,000 円	0 ~ 4,088,000 円

家族数が6人以上の世帯は、1人増えるごとに38万円を加算してください。

所得基準表の障害者等世帯とは

(1) 心身障害者を含む世帯

申込者本人または同居親族が次のいずれかにあてはまること。

ア 身体障害者手帳の交付を受けている1級~4級の障害

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

申込者本人が60歳以上であり、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

(3) 原子爆弾被爆者を含む世帯

申込者本人または同居親族が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であること。

(4) 海外からの引揚者を含む世帯

申込者本人または同居親族が海外からの引揚者で日本国に引き揚げた日から起算して5年を経過していない方(厚生労働省の発行する引揚証明で確認できること。)

(5) ハンセン病療養所入所者等を含む世帯

申込者本人または同居親族がハンセン病療養所入所者等であり、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。

(6) 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のいる世帯

同居親族に上記に該当する者がいる世帯であること。

所得の計算方法

1. 給与所得の方（会社員・店員・パート・アルバイト等）

- (1) 現在の勤め先へ就職した日が昨年の1月1日以前の方
 ア 源泉徴収表が出る場合

令和 年分源泉徴収票

支給を受ける者	住所又は居所	八王子市元本郷町3-24-1 〇〇ビル 〇号室				氏名	(受給者番号)								
							(フリガナ) ハチオウジ タロウ								
							(役職名) 八王子 太郎								
種別	支払金額				給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額				源泉徴収税額					
給与・賞与	内 百万	千	円	百万	千	円	百万	千	円	内 百万	千	円	内 百万	千	円
	2	3	8	6	9	9	8	1	5	8	8	0	0	0	0

この金額を5ページの表にあてはめて、所得に換算してください。
 給与所得控除後の金額とは、金額が異なりますのでご注意ください。

- イ 源泉徴収表が出ない場合

昨年の1月から12月までの税込支給額を合計し、5ページの表の計算式で年間総収入額を所得金額に換算します。

- (2) 現在の勤め先へ就職した日が昨年の1月2日以降の方

- ア 就職した日が昨年の1月2日以降の場合

就職した翌月から申込月までの収入計を収入のあった月数で割り、それを12倍します。

それに、その間の賞与を加え、5ページの表の計算式で年間総収入額を所得金額に換算します。

$$\frac{\boxed{\text{収入額}}}{\boxed{\text{収入のあった月数}}} \times 12 + \boxed{\text{賞与計}} = \boxed{\text{年間総収入額}}$$

- イ 就職した日が最近で、まだ1ヶ月分の給与が支給されていない場合

基本給・家族手当・住宅手当など毎月必ず支給される固定的給与を12倍してください。

算出された推定年収を5ページの表の計算式で所得金額に換算します。

$$\boxed{\text{固定的給与}} \times 12 = \boxed{\text{年間総収入額}}$$

病気等により、1か月以上収入のない月がある場合は、その月を除いて推定計算をしてください。

2ヶ所以上から給与を受けている場合は、合算したのち所得金額に換算してください。

年間総収入額を所得金額に換算する計算式

(1) または (2) で算出した年間総収入額を下表にあてはめ所得金額に換算してください。

ただし、1,628,000～6,599,999 円の方は、4,000 円単位で端数整理します。

例：年間総収入額が 2,386,998 円の場合 $2,386,998 \div 4,000 = 596.7495$

小数点以下切捨 $596 \times 4,000 = 2,384,000$ 円

下表より $2,384,000 \times 0.7 - 180,000 = 1,488,800$ 円

年間総収入額	計算式と所得金額	
	市営住宅の所得金額の計算式	市営住宅の所得金額
650,999円まで		所得金額は0円
651,000円～1,618,999円	(年間総収入額) - 650,000円 =	() 円)
1,619,000円～1,619,999円		969,000円
1,620,000円～1,621,999円		970,000円
1,622,000円～1,623,999円		972,000円
1,624,000円～1,627,000円		974,000円
1,628,000円～1,803,999円	(端数整理後の額) × 0.6 =	() 円)
1,804,000円～3,603,999円	(端数整理後の額) × 0.7 - 180,000円 =	() 円)
3,604,000円～6,599,999円	(端数整理後の額) × 0.8 - 540,000円 =	() 円)
6,600,000円～8,499,999円	(年間総収入額) × 0.9 - 1,200,000円 =	() 円)

年収額が8,500,000円以上の場合は、住宅政策課までお問い合わせください。

2. 事業所得の方(自営業・外交員等)

(1) 現在の仕事を始めた日が昨年(前年)の1月1日以前の方

ア 確定申告している場合

令和 年度分の所得税の確定申告書 B

〔第一表〕

所得金額等	事業等	①	1488800
	農業	②	
	不動産	③	
	配当	④	
	給与	⑤	
	公的年金等	⑦	
	雑	⑧	
	その他	⑨	
	その他	⑩	
	合計	⑪	
	合計	⑫	1488800

この金額から を差し引いた金額が所得金額となります。

妻や子供を事業従事者としている場合、この事業専従者の所得は、それぞれの専従者給与額を5ページの下段の表で市営住宅の所得金額に換算してください。

〔第二表〕
事業専従者に関する事項

事業従事者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与控除額
八王子 花美		妻	40.4.16	12月	800,000 円

イ 確定申告していない場合

昨年(2019年)の1月から12月までの所得金額となります。

(2) 現在の仕事を始めた日が昨年(2019年)の1月2日以降の方

現在の仕事を始めた翌月から申込月までの所得金額の合計を営業した月数で割り、それを12倍します。

$$\frac{\text{所得額計}}{\text{営業月数}} \times 12 = \text{推定所得金額}$$

病気等により、1か月以上収入のない月がある場合は、その月を除いて推定計算をしてください。

3. 年金を受けている方

年金の「所得金額」は、支給を受けた金額ではありません。

昨年中に支払いを受けたすべての年金を合計し、以下の説明により「所得金額」に換算してください。ただし、遺族年金、障害年金は除きます。

(1) 一昨年(2018年)の12月以前から年金を受けている方

公的年金等の源泉徴収票などで支払い金額を確認してください。

「支払い通知書」の場合は昨年(2019年)の2月分から12月分の計6枚の金額を合計してください。

下表で「支払い金額」を所得金額に換算してください。

(2) 昨年(2019年)の1月以降から年金を受け始めた方、年金の支給額が変更になった方

「年金裁定通知書・変更通知書」などの金額を年額とし、下表で所得金額に換算してください。

本人の年齢	年金合計額の範囲	計算式と所得金額	
		(市営住宅の所得金額の計算式)	市営住宅の所得金額
65歳以上	1,200,000円まで		所得金額は0円
	1,200,001円～3,299,999円	(年金額の合計) - 1,200,000円 =	(円)
	3,300,000円～4,099,999円	(年金額の合計) × 0.75 - 375,000円 =	(円)
65歳未満	700,000円まで		所得金額は0円
	700,001円～1,299,999円	(年金額の合計) - 700,000円 =	(円)
	1,300,000円～4,099,999円	(年金額の合計) × 0.75 - 375,000円 =	(円)

年収額が4,100,000円以上の場合は、住宅政策課までお問い合わせください。

特別控除について

次の「控除の種類」にあてはまる場合には、1の場合は申込世帯の合計所得金額から、2の場合はその方の所得から、それぞれの特別控除金額を差し引きます。

1. 申込世帯の合計所得金額から差し引くもの（申込者・同居親族・遠隔地扶養者が対象です。）

控除の種類	特別控金額	特別控除を受けられる方	備考
老人扶養控除	1人につき 10万円	所得税法上の扶養親族または控除対象配偶者で70歳以上の方	
特定扶養控除	1人につき 25万円	所得税法上の扶養親族（配偶者を除く。）で16歳以上23歳未満の方	
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)戦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	の特別障害者控除を受ける方は 受けることはできません。 の障害者控除をあわせて
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)戦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)精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く方 (6)原子爆弾被爆者の方で、厚生労働大臣の認定書の交付を受けている方 (7)常に就床を要し、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	

2. 特別控除を受けられる方に所得があるとき、その方の所得金額から差し引くもの

（申込者・同居親族が対象です。）

ただし、その方の所得金額が特別控除金額よりも少ない場合は、その所得金額のみ差し引きます。

控除の種類	特別控金額	特別控除を受けられる方	備考
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の明らかでない方で、次の(1)～(3)にあてはまる申込者本人または同居親族の方 (1)生計を一にする子がいること この場合の子は、年間所得金額48万円以下で、他の人の扶養親族等になっていない人に限ります。 (2)年間所得金額が500万円以下であること (3)事実上婚姻関係にあると認められる方がいないこと	
寡婦控除	27万円	夫と離婚、死別後婚姻をしていない方または夫の生死が明らかでない方で、次の(1)～(4)にあてはまる申込者本人もしくは同居親族の方 (1)扶養親族を有する方（夫と離婚した場合） (2)年間所得金額が500万円以下であること (3)事実上婚姻関係にあると認められる方がいないこと (4)ひとり親控除に該当しない方	