

VII. 所得の計算方法

世帯の中で収入のある方が2名以上いる場合や特別控除対象者がいる場合は、以下の手順で所得月額を計算してください。あなたの世帯の所得月額は、まず1年間の総所得金額を計算して、あてはまる控除額をすべて差し引いた残りの金額を12で割ったものです。(単純に年収を12で割ったものではありません。)

■ 計算にあたっての注意事項

計算の対象となる収入の種類	ア. 給料等による収入 給料、賞与、残業手当等。 イ. 事業等による収入 事業による売上額から営業に必要な経費を控除した後の額、利子、配当等で課税対象となるもの。 ウ. 年金等による収入 自己の受けている恩給、年金等で課税対象となるもの。 エ. 退職を予定している方であっても鍵渡時に勤務している方の収入。 オ. アルバイト・パート等であっても入居後も継続的にある収入。
収入から除外されるもの	遺族が受給している恩給及び年金。 生活保護の扶助料、退職一時金、雇用保険金、障害年金、母子年金、高齢福祉年金、休業補償、傷病手当、仕送り等。申込時には勤務していても鍵渡日までに退職する方の収入。
休業・休職中の扱い	「所得計算の順序」①の4で計算してください。
2人以上に収入があるとき	入居する方全員(婚約者も含む)の所得金額を個別に算出して合算します。
同居しない扶養親族とは	所得税法に基づいた扶養親族をいい、単に仕送りをしているというだけでは該当しません。

■ 所得計算の順序

所得計算は次の表の①～④の順に説明をよく読みながら のなかに計算結果を記入していきますと④であなたの世帯の所得月額が計算できます。

- ① 年間総収入金額あるいは年間総所得金額を次の表より確認して下さい。
あなたの勤務、事業等の状態が次の表の区分番号1～9のいずれに該当するか判断し、該当する年間総収入金額あるいは年間総所得金額を確認してから順序に従い、計算を進めてください。

収入の種類	区分番号	あなたの勤務、事業等の状態	計算対象となる期間及び金額	端数整理
給与の方	1	現在の勤務先に前年1月1日以前に就職し、引き続き現在まで勤務しているとき	前年1月1日から12月31日までの年間総収入金額(前年分源泉徴収票の支払金額)	左の区分番号1～6までの年間総収入金額を次により端数整理してください。 年間総収入額が
	2	現在の勤務先に前年1月2日以降に就職し、現在までに1年以上たっているとき	勤務した月の翌月から1年間の年間総収入金額	ア. 1,628,000円未満 6,600,000円以上
	3	現在の勤務先に就職し、現在までに1年にならないとき。	勤務した翌月から申込月の前月までの総収入金額から算出される推定年間総収入金額 (勤務した翌月～申込月の前月までの総収入。ただしボーナスを除く) × 12 (上記期間の月数) + ボーナス = 年間総収入金額(推定)	イ. 1,628,000円以上 ～6,599,999円以下は 次により端数整理して②③④へ進む 総収入金額 = [<input type="text"/>] → (小数点以下を切り捨てる) 4,000 端数整理後 [<input type="text"/>] × 4,000 = [<input type="text"/>]
	4	区分番号1～3のうち休職した月があった方	(休職復帰の翌月～申込月の前月までの総収入。ただしボーナスを除く) × 12 (上記期間の月数) + ボーナスで算出される年間総収入金額(推定)	例 2,979,369 = [744] (744.84225) 4,000 [744] × 4,000 = [2,976,000]
	5	現在の勤務先に就職してからまだ1ヶ月の給料を支給されていないとき	(基本給+諸手当) × 12 + 予定賞与額で算出される年間総収入金額(推定)	
	6	事業専従者の方	前年分所得税の確定申告書に記載した、専従者給与額	
年金	7	年金・恩給等を受けている方	前年1年間に支給された総額又は最近決定された年間支給額が年間総収入金額	端数整理をしないで②③④へ進む。
	8	前年1月1日以前に現在営んでいる事業を始めた方	今年確定申告受付開始後 前年1月1日から12月31日までの総所得金額	
事業の方	9	前年1月2日以後に現在営んでいる事業を始めた方	現在までに1年以上経過しているとき、事業を始めた月から1年間の年間総所得金額。 現在までに1年を経過していないとき (事業を始めた翌月から申込月の前月までの総収入金額 - (事業に必要な経費) × 12 事業を始めた翌月から申込月の前月までの月数	端数整理をしないで③④に計算を進めてください。

※2、4又は9に該当する方で、月の途中から勤務または事業をはじめた場合は翌月からの計算になります。

② 所得の計算

● 給与所得者の場合

- ①の収入の種類区分番号1～6に該当する方
年間総収入金額(端数整理後の金額)から所得金額を計算してください。

年間総収入金額	所得金額の計算式
651,000円未満	0円とする
651,000円以上 1,619,000円未満	総収入金額 円 - 650,000円
1,619,000円以上 1,622,000円未満	969,000円とする
1,620,000円以上 1,622,000円未満	970,000円とする
1,622,000円以上 1,624,000円未満	972,000円とする
1,624,000円以上 1,628,000円未満	974,000円とする
1,628,000円以上	総収入金額
1,800,000円未満	円 × 0.6
1,800,000円以上	総収入金額
3,600,000円未満	円 × 0.7 - 180,000円
3,600,000円以上	総収入金額
6,600,000円未満	円 × 0.8 - 540,000円
6,600,000円以上	総収入金額
10,000,000円未満	円 × 0.9 - 1,200,000円
10,000,000円以上	総収入金額
20,000,000円未満	円 × 0.95 - 1,700,000円
20,000,000円以上	総収入金額

上記計算式により算出した
所得金額 円

● 年金所得者の場合

- ①の収入の種類区分番号7に該当する方
年間総収入金額から所得金額を計算してください。

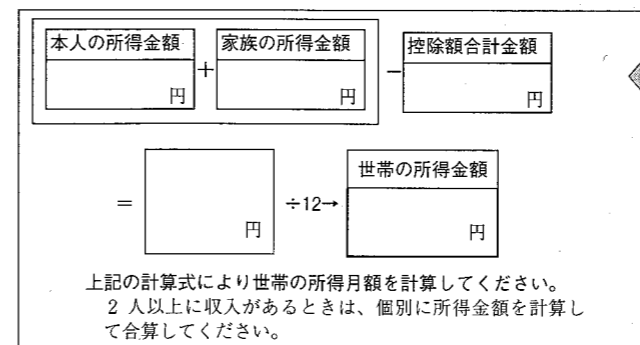
年齢	年間総収入額	年間総所得額の計算式
65歳以上の方	3,300,000円未満	年間総収入 円 - 1,200,000円
	3,300,000円以上 4,100,000円未満	年間総収入 円 × 0.75 - 375,000円
	4,100,000円以上 7,700,000円未満	年間総収入 円 × 0.85 - 785,000円
	7,700,000円以上	年間総収入 円 × 0.95 - 1,555,000円
65歳未満の方	1,300,000円未満	年間総収入 円 - 700,000円
	1,300,000円以上 4,100,000円未満	年間総収入 円 × 0.75 - 375,000円
	4,100,000円以上 7,700,000円未満	年間総収入 円 × 0.85 - 785,000円
	7,700,000円以上	年間総収入 円 × 0.95 - 1,555,000円

上記計算式により算出した
所得金額 円

- ③ 所得金額から差引くための控除金額を計算してください。
計算にあたっては10ページの「控除対象者について」を参照し、世帯の状態にあわせて該当するものを計算してください。

符号	控除の種類	控除の内容及び金額	控除金額
1	同居親族控除	入居しようとする親族(本人を除く) 380,000円 × <input type="text"/> 人 =	円
2	遠隔地扶養親族控除	入居しない扶養親族 380,000円 × <input type="text"/> 人 =	円
3	老人扶養親族控除	70歳以上の扶養親族もしくは控除対象配偶者 100,000円 × <input type="text"/> 人 =	円
4	特定扶養親族控除	扶養親族のうち16歳～23歳未満の扶養親族 250,000円 × <input type="text"/> 人 =	円
5	(1)特別障害者控除	特別障害者がいるとき 400,000円 × <input type="text"/> 人 =	円
	(2)障害者控除	障害者がいるとき 270,000円 × <input type="text"/> 人 =	円
6	寡婦控除	所得のある寡婦または寡夫 270,000円 × <input type="text"/> 人 =	円
7	寡夫控除	※ただし、その所得が27万円未満のときは、その所得額のみを控除する。	円
1～7の控除額の合計			円

④ 所得月額の計算方法



お申し込みできる方は、次の収入基準の範囲内です。(P6参照)
(所得月額により入居者負担額が異なります)

所得月額区分	収入基準
3区分	A *153,000円以上322,000円以下
	B 322,000円を超え445,000円以下
	C 445,000円を超え601,000円以下
5区分	A1 *153,000円以上238,000円以下
	A2 238,000円を超え268,000円以下
	A3 268,000円を超え322,000円以下
	B 322,000円を超え445,000円以下
	C 445,000円を超え601,000円以下

※一定の要件を満たさない場合は、200,000円以上となります。
※一部団地については、一定の要件を満たしても178,000円以上必要です。

■ 控除対象者について

- この表は所得金額を算出するときに必要です。
- 申込者本人及び家族や別居の扶養親族に特別控除対象者があれば、7ページの収入基準早見表は適用できませんので、8～9ページの所得月額の計算方法により、収入基準の範囲内かどうか算定してください。
- 下表2～7の控除対象者は、所得税法上認定された方であることが必要です。

■ 各控除内容及び控除額について


- 世帯の所得金額から次の控除額を差し引いてください。

控除対象	範 囲	控 除 額 (1人につき年間)
1. 同居親族	申込住宅に同居する申込本人以外の方	38万円
2. 同居しない扶養親族	申込住宅に同居しないが所得税法上、扶養親族である方	
3. 老人扶養親族	扶養親族及び控除対象配偶者のうち70歳以上の方	10万円
4. 特定扶養親族	16歳以上23歳未満の扶養親族	25万円
5. 障害者	(1) 特別障害者 次の①～⑧のいずれかに該当する方（申込者または上記1・2の対象者） ①常に精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く状態にある人。（特別障害者となります。） ②精神保健指定医等により知的障害者と判定された方。（重度と判断された方は、特別障害者となります。※療育手帳の障害の程度が「A」の方） ③精神に障害がある方で精神障害者福祉手帳の交付を受けている方。（このうち障害の程度が1級の方は、特別障害者となります。） ④身体障害者手帳に身体上の障害がある人として記載されている方。（このうち障害の程度が1級または2級の方は、特別障害者となります。） ⑤戦傷病者手帳の交付を受けている方。（このうち障害の程度が恩給法別表第1号表の2の特別項症から第3項症までの方は、特別障害者となります。） ⑥原子爆弾の被爆による障害者として厚生労働大臣の認定を受けている方。（特別障害者となります。） ⑦常に就床を要し、複雑な介護を要する方。（特別障害者となります。） ⑧65歳以上で、その障害の程度が①、②または④に該当する人と同程度であると福祉事務所長等に認定されている方。（このうち①、②または④の特別障害者と同程度であると認定されている方は、特別障害者となります。）	40万円 (2)とは重複して控除することはできません。
	(2) 障害者	①常に就床を要し、複雑な介護を要する方。（特別障害者となります。） ②65歳以上で、その障害の程度が①、②または④に該当する人と同程度であると福祉事務所長等に認定されている方。（このうち①、②または④の特別障害者と同程度であると認定されている方は、特別障害者となります。）
6. 寡婦	申込本人又は同居親族で次のア～イのすべてに該当する方。 ア. 夫と死別又は離婚してから婚姻していないか、夫の生死が不明であること。 イ. 扶養親族その他生計を一にする子（他の人の控除対象配偶者や扶養親族とされていたり、年間の所得の見積額が38万円を超える子は除きます。）があること。 ※ただし、夫と死別してから婚姻をしていない方又は夫の生死が不明である方で年間の所得の見積額が500万円以下の方は、扶養親族などがなくても「寡婦」とされます。	27万円
7. 寡夫	申込本人又は同居親族で次のア～ウのすべてに該当する方。 ア. 妻と死別又は離婚してから婚姻をしていないか、妻の生死が不明であること。 イ. 生計を一にする子（他の人の控除対象配偶者や扶養親族とされていたり、年間の所得の見積額が38万円を超える子は除かれます）があること。 ウ. 年間の所得の見積額が500万円以下であること。	27万円

・控除額は該当者1人についての額（年間）です。
・寡婦・寡夫控除は、所得が27万円以上の方については27万円、27万円以下の方についてはその所得金額を控除します。


■ 所得月額の計算例

モデルケース①
申込本人と配偶者（2人世帯）※婚約者を含む



本人（30歳）
年間総収入 400万円
（給与収入）

+




配偶者（27歳）
年間総収入 300万円
（給与収入）

①所得金額の算定
本人： 400万円×0.8－54万円 = 266万円
妻： 300万円×0.7－18万円 = 192万円
所得合計 266万円＋ 192万円 = 458万円

②控除額の算定
親族控除：38万円×1人 = 38万円


③所得月額の算定
(458万円－38万円)÷12カ月 = 350,000円
→申込み可能（収入区分Bランク）

モデルケース②
申込本人と配偶者と子（3人世帯）




本人（40歳）
年間総収入 500万円
（給与収入）

+



配偶者（37歳）




子（10歳）
無収入

①所得金額の算定
本人： 500万円×0.8－54万円 = 346万円

②控除額の算定
親族控除：38万円×2人 = 76万円


③所得月額の算定
(346万円－76万円)÷12カ月 = 225,000円
→申込み可能（収入区分AorA1ランク）

モデルケース③
申込本人と親（2人世帯）



本人（40歳）
年間総収入 500万円
（給与収入）

+




親（70歳）
年間総収入 130万円
（年金収入）

①所得金額の算定
本人： 500万円×0.8－54万円 = 346万円
親： 130万円－120万円 = 10万円
所得合計 346万円＋10万円 = 356万円

②控除額の算定
親族控除：38万円×1人 = 38万円
※70歳以上の親を所得税法上扶養している場合は、老人扶養控除があります。


③所得月額の算定
(356万円－38万円)÷12カ月 = 265,000円
→申込み可能（収入区分AorA2ランク）

モデルケース④
申込本人と子2人（3人世帯）




本人（40歳）
年間総収入 550万円
（給与収入）

+



子（17歳）



子（10歳）
無収入

①所得金額の算定
本人： 550万円×0.8－54万円 = 386万円

②控除額の算定
親族控除： 38万円×2人 = 76万円
寡婦控除： 27万円×1人 = 27万円
特定扶養親族控除：25万円×1人 = 25万円
控除合計 76万円＋27万円＋25万円 = 128万円

③所得月額の算定
(386万円－128万円)÷12カ月 = 215,000円
→申込み可能（収入区分AorA1ランク）

※給与収入で、年間総収入が1,628,000円以上6,600,000円未満に該当する方は、①の所得金額算定においてP.8に記載している端数整理を行ってください。（上表は端数が発生しない金額で試算しております。）
※P.8～10の「所得の計算方法」と併せてご確認ください。