

個人課税課情報	第3号	平成24年2月3日	国 税 庁 個 人 課 税 課
---------	-----	-----------	--------------------

被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度について(情報)

標題のことについては、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律(平成23年法律第29号)及び東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律の一部を改正する法律(平成23年法律第119号)等の公布・施行に伴い、その概要、適用対象地域及び質疑等を別冊のとおり取りまとめたので、執務の参考とされたい。

別冊

被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度について(情報)

目 次

I 概要編

1 特例の概要	1
2 特例の内容	1
(1) 適用対象地域の範囲	1
(2) 被災者向け優良賃貸住宅の範囲	2
(3) 割増償却率	3
(4) 手続き等	3

II 質疑応答編

1 特例(被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度)の概要	4
2 適用対象となる地域(特定激甚災害地域)	5
3-1 被災者向け優良賃貸住宅の範囲	6
3-2 適用要件の判定単位	7
3-3 共同住宅又は長屋のうちに被災者向け優良賃貸住宅に該当しない部分がある場合	8
3-4 各独立部分の範囲	9
3-5 各独立部分が住宅の用と住宅以外の用とに使用されている場合	10
3-6 資本的支出があったため取得価額基準を超えることとなったものについての不適用	11
3-7 床面積の意義	12
3-8 各独立部分の数が10以上であるかどうかの判定の時期	13
4 特例の適用を受けるための手続き	14

(参考)

1 被災者向け優良賃貸住宅の割増償却に関する明細書	15
2 被災者向け優良賃貸住宅の賃貸が公募要件に該当する事実を明らかにする明細書	17
3 被災者向け優良賃貸住宅の家賃の額が適正な家賃の計算方法によって算定された額を超えないことを明らかにする明細書	19
4 東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令(平成23年政令112号)第13条の2第2項第6号及び第18条の2第2項第6号の国土交通大臣の定める方法による家賃上限額の算定について(国土交通省ホームページより抜粋)	21

<省略用語例>

この情報において使用した次の省略用語は、それぞれ次に掲げる法令等を示します。

所法	所得税法
震災特例法	東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律
震災特例令	東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令
震災特例規則	東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則

(注) この情報は平成 24 年 2 月 22 日現在の法令等に基づいて作成しています。

被災者向け優良賃貸住宅の割増償却関係(震災特例法 11 条の 2 関係)

I 概要編

1 特例の概要

① 個人が、平成 23 年 12 月 14 日から平成 26 年 3 月 31 日までの間に、特定激甚災害地域内において被災者向け優良賃貸住宅で新築されたものを取得し、又は被災者向け優良賃貸住宅を新築して、これをその特定激甚災害地域内において賃貸の用に供した場合(注 1)には、その者の不動産所得の金額の計算上、その賃貸の用に供した日の属する年以後 5 年間の各年分において(その賃貸の用に供している期間に限ります。)、その耐用年数が 35 年以上のものにあつては普通償却額の 170%に相当する金額(その耐用年数が 35 年未満のものにあつては普通償却額の 150%に相当する金額)以下の金額(以下「償却費の限度額」といいます。)をその被災者向け優良賃貸住宅の償却費として必要経費に算入することができます(注 2)(震災特例法 11 の 2 ①)。

② 上記①の特例の適用を受けた年において被災者向け優良賃貸住宅の償却費として必要経費に算入した金額が、その年における上記により計算した償却費の限度額に満たない場合には、その年の翌年分の不動産所得の金額の計算上、被災者向け優良賃貸住宅の償却費として必要経費に算入する金額は、減価償却資産の償却費の計算方法(所法 49①)の規定により必要経費に算入された金額(注 3)と、その満たない金額以下の金額でその個人が必要経費として計算した金額との合計額に相当する金額とすることができます(震災特例法 11 の 2 ②)。

(注 1) 所有権移転外リース取引により取得した被災者向け優良賃貸住宅を賃貸の用に供した場合を除きます。

(注 2) 必要経費に算入することができる金額は、減価償却資産の償却費の計算方法(所法 49①)の規定により必要経費に算入される金額未満の金額とすることはできません。

(注 3) その年の翌年において当該被災者向け優良賃貸住宅につき上記②の特例の適用を受ける場合には、その翌年における上記②の特例の適用により必要経費に算入することができる償却費の限度額に相当する金額をいいます。

2 特例の内容

(1) 適用対象地域の範囲

この特例は、特定激甚災害地域内において取得等する賃貸住宅に限って適用されます(震災特例法 11 の 2 ①)。

特定激甚災害地域とは、東日本大震災により激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する激甚災害を受けた地域として同法施行令第 41 条第 1 項の区域として同条第 2 項の規定により告示された区域をいいます(震災特例法 11 の 2 ①、震災特例令 13 の 2 ①)。

平成 24 年 2 月 22 日現在において、具体的には、次の市町村が対象地域として告示されています(平成 24 年 2 月 22 日付国土交通省告示第 190 号)。

県	対象となる市町村
青森県	八戸市
岩手県	宮古市、大船渡市、一関市、陸前高田市、釜石市、大槌町、山田町、岩泉町、田野畑村、野田村
宮城県	仙台市、石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、名取市、多賀城市、岩沼市、登米町、栗原市、東松島市、大崎市、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、涌谷町、美里町、女川町、南三陸町
福島県	福島市、郡山市、いわき市、白河市、須賀川市、相馬市、南相馬市、桑折町、国見町、鏡石町、矢吹町、広野町、楡葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、新地町
茨城県	水戸市、日立市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、稲敷市、神栖町、行方市、鉾田市
千葉県	旭市、我孫子市、浦安市、香取市
長野県	栄村

(2) 被災者向け優良賃貸住宅の範囲

この特例は、特定激甚災害地域内において被災者向け優良賃貸住宅で新築されたものを取得し、又は被災者向け優良賃貸住宅を新築して、これをその特定激甚災害地域内において賃貸の用に供した場合(所有権移転外リース取引により取得した被災者向け優良賃貸住宅を賃貸の用に供した場合を除きます。)に適用があります。

この被災者向け優良賃貸住宅については、①の要件を満たす共同住宅又は長屋で、②に該当する部分に限られます(震災特例法 11 の 2 ①、震災特例令 13 の 2 ②、④)。

① 共同住宅又は長屋の要件

共同住宅又は長屋で、次の要件の全てを満たすものであること。

- i 建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものであること。
- ii 3.3 m²当たりの取得価額が、耐火建築物の場合は 100 万円以下、準耐火建築物の場合は 95 万円以下のものであること。
- iii 次の②の要件に該当する各独立部分(構造上区分された数個の部分の各部分をいいます。)の数が 10 以上であること。

② 被災者向け優良賃貸住宅の要件

次の要件の全てに該当する各独立部分で住宅として賃貸の用に供されるものであること。

ただし、賃貸住宅が地方公共団体に対して貸し付けられ、その地方公共団体が賃貸する場合にあっては、次の要件のうち iii を除く全てに該当する各独立部分で住宅として賃貸の用に供されるものであること。

- i 床面積が 50 m²以上 120 m²以下であること。
- ii 専用の台所、浴室、便所及び洗面設備を備えたものであること。
- iii その賃貸が公募の方法により行われるものであり、かつ、その公募においてその賃貸が東日本大震災の被災者に対し優先して行われることが明らかにされているものであること。

iv その賃貸に係る家賃の額がその各独立部分に係る共同住宅又は長屋に係る償却費、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、貸倒れ及び空家による損失を補填するための引当金並びに公租公課の合計額を基礎とする適正な家賃の計算方法として国土交通大臣が定める方法(注)によって算定された額を超えないものであること。

(注) 後掲(参考)4「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令(平成23年政令112号)第13条の2第2項第6号及び第18条の2第2項第6号の国土交通大臣の定める方法による家賃上限額の算定について」(国土交通省ホームページより抜粋)を参照してください。

(3) 割増償却率

割増償却率は、共同住宅の法定耐用年数に応じ次のとおりです(震災特例法11の2①)。

- ・ 法定耐用年数 35 年以上 70%
- ・ 法定耐用年数 35 年未満 50%

(4) 手続き等

この特例の適用を受けるためには、確定申告書にこの特例により必要経費に算入される金額についてその算入に関する記載をし、かつ、その償却費の額の計算に関する明細書(後掲(参考)1「被災者向け優良賃貸住宅の割増償却に関する明細書」)の添付が必要です(震災特例法11の2③)。

また、その取得等した賃貸住宅について、この特例の適用を受ける場合には、その賃貸住宅につきこの特例の適用を受ける各年分の確定申告書に次のイ及びロの書類の添付が必要です。ただし、当該年分において新たな賃貸が行われていない場合又はその賃貸住宅が地方公共団体に対して貸し付けられ、その地方公共団体が賃貸する場合については、イの書類の添付は必要ありません(震災特例令13の2③、震災特例規則3の2)。

イ その賃貸が公募の方法により行われるものであること等の要件(上記(2)②iiiの要件)を満たすことを明らかにする書類(後掲(参考)2「被災者向け優良賃貸住宅の賃貸が公募要件に該当する事実を明らかにする明細書」)

ロ その賃貸に係る家賃の額が適正な家賃の計算方法として国土交通大臣が定める方法によって算定された額を超えないこと(上記(2)②ivの要件)を明らかにする書類(後掲(参考)3「被災者向け優良賃貸住宅の家賃の額が適正な家賃の計算方法によって算定された額を超えないことを明らかにする明細書」)

ただし、確定申告書の提出がなかった場合又は上記の記載や添付がなかった場合であっても、やむを得ない事情があると認められるときは、事後的にその提出等があった場合には、適用が認められます(震災特例法11の2③)。

平成24年3月13日改訂

Ⅱ 質疑応答編

1 特例(被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度)の概要

問 特例の概要について教えてください。

(答)

特例の概要については、次のとおりです。

① 個人が、平成 23 年 12 月 14 日から平成 26 年 3 月 31 日までの間に、特定激甚災害地域(P5 参照。以下同じです。)内において被災者向け優良賃貸住宅で新築されたものを取得し、又は被災者向け優良賃貸住宅を新築して、これをその特定激甚災害地域において賃貸の用に供した場合(注 1)には、その者の不動産所得の金額の計算上、その賃貸の用に供した日の属する年以後 5 年間の各年分において(その賃貸の用に供している期間に限ります。)、その耐用年数が 35 年以上のものにあつては普通償却額の 170%に相当する金額(その耐用年数が 35 年未満のものにあつては普通償却額の 150%に相当する金額)以下の金額(以下「償却費の限度額」といいます。)を当該被災者向け優良賃貸住宅の償却費として必要経費に算入することができます(注 2)。

② 上記①の特例の適用を受けた年において被災者向け優良賃貸住宅の償却費として必要経費に算入した金額が、その年における上記により計算した償却費の限度額に満たない場合には、その年の翌年分の不動産所得の金額の計算上、被災者向け優良賃貸住宅の償却費として必要経費に算入する金額は、減価償却資産の償却費の計算方法の規定により必要経費に算入された金額(注 3)と、その満たない金額以下の金額でその個人が必要経費として計算した金額との合計額に相当する金額とすることができます。

(注 1) 所有権移転外リース取引により取得した被災者向け優良賃貸住宅を賃貸の用に供した場合を除きます。

(注 2) 必要経費に算入することができる金額は、減価償却資産の償却費の計算方法の規定により必要経費に算入される金額未満の金額とすることはできません。

(注 3) その年の翌年において当該被災者向け優良賃貸住宅につき上記②の特例の適用を受ける場合には、その翌年における上記②の特例の適用により必要経費に算入することができる償却費の限度額に相当する金額をいいます。

【法令等】

所法 49①、震災特例法 11 の 2

2 適用対象となる地域(特定激甚災害地域)

問 この特例は、特定激甚災害地域内において取得等する賃貸住宅に限って適用されますが、この特定激甚災害地域について具体的に教えてください。

(答)

この特例は、特定激甚災害地域内において取得等する被災者向け優良賃貸住宅に限って適用されま

す。
特定激甚災害地域とは、東日本大震災により激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第2条第1項に規定する激甚災害を受けた地域として同法施行令第41条第1項の区域として同条第2項の規定により告示された区域をいいます。

平成24年2月22日現在において、具体的には、次の市町村が対象地域として告示されています(平成24年2月22日付国土交通省告示第190号)。

県	対象となる市町村
青森県	八戸市
岩手県	宮古市、大船渡市、一関市、陸前高田市、釜石市、大槌町、山田町、岩泉町、田野畑村、野田村
宮城県	仙台市、石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、名取市、多賀城市、岩沼市、登米町、栗原市、東松島市、大崎市、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、涌谷町、美里町、女川町、南三陸町
福島県	福島市、郡山市、いわき市、白河市、須賀川市、相馬市、南相馬市、桑折町、国見町、鏡石町、矢吹町、広野町、楡葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、新地町
茨城県	水戸市、日立市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、稲敷市、神栖町、行方市、鉾田市
千葉県	旭市、我孫子市、浦安市、香取市
長野県	栄村

【法令等】

震災特例法 11 の 2 ①、震災特例令 13 の 2 ①

平成 24 年 3 月 13 日改訂

3-1 被災者向け優良賃貸住宅の範囲

問 この特例の対象となる被災者向け優良賃貸住宅の要件について教えてください。

(答)

この特例は、特定激甚災害地域内において被災者向け優良賃貸住宅で新築されたものを取得し、又は被災者向け優良賃貸住宅を新築して、これをその特定激甚災害地域内において賃貸の用に供した場合(所有権移転外リース取引により取得した被災者向け優良賃貸住宅を賃貸の用に供した場合を除きます。)に適用があります。

この被災者向け優良賃貸住宅については、①の要件を満たす共同住宅又は長屋で、②に該当する部分に限られます。

① 共同住宅又は長屋の要件

共同住宅又は長屋で、次の要件の全てを満たすものであること。

- i 建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものであること。
- ii 3.3㎡当たりの取得価額が、耐火建築物の場合は100万円以下、準耐火建築物の場合は95万円以下のものであること。
- iii 次の②の要件に該当する各独立部分(構造上区分された数個の部分の各部分をいいます。)の数が10以上であること。

② 被災者向け優良賃貸住宅の要件

次の要件の全てに該当する各独立部分で住宅として賃貸の用に供されるものであること。

ただし、賃貸住宅が地方公共団体に対して貸し付けられ、その地方公共団体が賃貸する場合にあっては、次の要件のうちiiiを除く全てに該当する各独立部分で住宅として賃貸の用に供されるものであること。

- i 床面積が50㎡以上120㎡以下であること。
- ii 専用の台所、浴室、便所及び洗面設備を備えたものであること。
- iii その賃貸が公募の方法により行われるものであり、かつ、その公募においてその賃貸が東日本大震災の被災者に対し優先して行われることが明らかにされているものであること。
- iv その賃貸に係る家賃の額がその各独立部分に係る共同住宅又は長屋に係る償却費、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、貸倒れ及び空家による損失を補填するための引当金並びに公租公課の合計額を基礎とする適正な家賃の計算方法として国土交通大臣が定める方法(注)によって算定された額を超えないものであること。

(注) (参考)4「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令(平成23年政令112号)第13条の2第2項第6号及び第18条の2第2項第6号の国土交通大臣の定める方法による家賃上限額の算定について」(国土交通省ホームページより抜粋)をご参照下さい。

【法令等】

震災特例法11の2①、震災特例令13の2②、④

3-2 適用要件の判定単位

問 被災者向け優良賃貸住宅の適用要件の判定は、どのように行うのでしょうか。

(答)

この特例は、特定激甚災害地域内において被災者向け優良賃貸住宅で新築されたものを取得し、又は被災者向け優良賃貸住宅を新築して、これをその特定激甚災害地域内において賃貸の用に供した場合(所有権移転外リース取引により取得した被災者向け優良賃貸住宅を賃貸の用に供した場合を除きます。)に適用があります。

この被災者向け優良賃貸住宅については、一定の要件を満たしていることが必要です。なお、この一定の要件については、3-1の「① 共同住宅又は長屋の要件」及び「② 被災者向け優良賃貸住宅の要件」を参照してください。

「① 共同住宅又は長屋の要件」を満たしているかどうかについては、1棟ごとに判定することとなります。また、「② 被災者向け優良賃貸住宅の要件」を満たしているかどうかについては、共同住宅又は長屋に係る各独立部分ごとに判定することとなります。

【法令等】

震災特例法 11 の 2 ①、震災特例令 13 の 2 ②

3-3 共同住宅又は長屋のうちに被災者向け優良賃貸住宅に該当しない部分がある場合

問 共同住宅の各独立部分の一部をその共同住宅の所有者自身が自宅として使用している場合に、その共同住宅について特例の適用を受けることができますか。

(答)

一の共同住宅又は長屋の各独立部分について、被災者向け優良賃貸住宅とそれ以外のものがある場合には、その共同住宅又は長屋のうちその被災者向け優良賃貸住宅に係る部分について被災者向け優良賃貸住宅の割増償却の適用を受けることができます。

【イメージ】

		共同住宅			
3 F	所有者の自宅		賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
2 F	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
1 F	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅

【法令等】

震災特例法 11 の 2 ①、震災特例令 13 の 2 ②

3-4 各独立部分の範囲

問 各独立部分とは、どのようなものをいいますか。

(答)

この特例の適用において、共同住宅又は長屋に係る各独立部分とは、建物の構成部分である隔壁、扉、階層(天井及び床)等によって他の部分と完全に遮断されている部分で、独立した出入口を有するなど独立して住居その他の用途に供することができるものをいいます。

したがって、例えば、ふすま、障子等又はベニヤ板等の堅固でないものによって仕切られている部分及び階層で区分されていても独立した出入口を有しない部分は、各独立部分には該当しません。

なお、外部に接する出入口を有しない部分であっても、共同で使用すべき廊下、階段、エレベーター等の共用部分のみを通して外部と出入りすることができる構造となっているものは、独立した出入口を有するものに該当します。

【法令等】

震災特例法 11 の 2 ①、震災特例令 13 の 2 ②

3-5 各独立部分が住宅の用と住宅以外の用とに使用されている場合

問 共同住宅の各独立部分の一部について、住宅兼店舗用に使用されていますが、その各独立部分について特例の適用を受けることができますか。

(答)

共同住宅又は長屋の各独立部分が住宅の用と住宅以外の用とに使用されている場合において、その住宅以外の用に供されている部分の床面積がその各独立部分の床面積の 10 分の 1 以下であるときは、その各独立部分は被災者向け優良賃貸住宅に該当するものとして取り扱って差し支えありません。

【イメージ】

共同住宅

5 F	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
4 F	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
3 F	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
2 F	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
1 F	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
	店舗	店舗	店舗

【法令等】

震災特例法 11 の 2 ①、震災特例令 13 の 2 ②

3-6 資本的支出があったため取得価額基準を超えることとなったものについての不適用

問 これまで特例の適用を受けていた被災者向け優良賃貸住宅(耐火建築物)について、資本的支出を行ったところ、3.3㎡当たりの取得価額が100万円を超えることとなりました。
この場合、特例の適用はいつから受けられなくなるのですか。

(答)

特例の適用対象となる被災者向け優良賃貸住宅は、各独立部分に係る共同住宅又は長屋の取得価額が所定の取得価額基準を満たしていることが必要とされています。

特例の適用を受けている被災者向け優良賃貸住宅について、その適用を受ける期間内に資本的支出がされたため、その資本的支出後のその共同住宅又は長屋に係る取得価額(当初の取得価額にその後の資本的支出の額を加算した金額から除却部分の取得価額を控除した金額)が取得価額基準を超えることとなった場合には、その共同住宅及び長屋については特例の適用を受けることができないこととなりますが、その取得価額基準を超えることとなる月の前月までは特例を適用することができます。

なお、取得価額基準とは、各独立部分に係る共同住宅又は長屋の3.3㎡当たりの取得価額について、耐火建築物の場合は100万円以下、準耐火建築物の場合は95万円以下であることをいいます。

【法令等】

震災特例法11の2①、震災特例令13の2②

3-7 床面積の意義

問 共同住宅又は長屋に係る各独立部分の床面積の判定方法について教えてください。

(答)

特例の適用対象となる被災者向け優良賃貸住宅は、床面積が所定の床面積基準を満たしていることが必要とされています。

共同住宅又は長屋に係る各独立部分が、この床面積基準を満たすかどうかは、建築基準法施行令第2条第1項第3号に規定する床面積によって判定します。

具体的には、建築物の各階ごとに壁その他の区間の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によって判定することとなります。

なお、床面積基準とは、共同住宅又は長屋に係る各独立部分の床面積について、50㎡以上120㎡以下であることをいいます。

【法令等】

震災特例法11の2①、震災特例令13の2②

3-8 各独立部分の数が10以上であるかどうかの判定の時期

問 共同住宅又は長屋に係る各独立部分の数が10以上であるかどうかについては、いつの時点で判定することになりますか。

(答)

特例の対象となる被災者向け優良賃貸住宅は、法令に規定する要件を満たす「各独立部分…の数が10以上である」ことが要件とされています。

共同住宅又は長屋に係る各独立部分の数が10以上であるかどうかについては、特例の適用を受けようとする各年の12月31日(その各独立部分を賃貸の用に供した日以後5年を経過する日の属する年については、その5年を経過する日)の現況によって判定します。

この場合において、各独立部分の数が10に満たないこととなった年については、各独立部分の全てについて特例の適用がありません。

【法令等】

震災特例法11の2①、震災特例令13の2②

4 特例の適用を受けるための手続き

問 この特例の適用を受けるための手続きについて教えてください。

(答)

この特例の適用を受けるためには、確定申告書にこの特例により必要経費に算入される金額についてその算入に関する記載をし、かつ、その償却費の額の計算に関する明細書(後掲(参考)1「被災者向け優良賃貸住宅の割増償却に関する明細書」)の添付が必要です。

また、その取得等した賃貸住宅について、この特例の適用を受ける場合には、その賃貸住宅につきこの特例の適用を受ける各年分の確定申告書に次のイ及びロの書類の添付が必要です。ただし、当該年分において新たな賃貸が行われていない場合又はその賃貸住宅が地方公共団体に対して貸し付けられ、その地方公共団体が賃貸する場合については、イの書類の添付は必要ありません。

イ その賃貸が公募の方法により行われるものであること等の要件(上記(2)②iiiの要件)を満たすことを明らかにする書類(後掲(参考)2「被災者向け優良賃貸住宅の賃貸が公募要件に該当する事実を明らかにする明細書」)

ロ その賃貸に係る家賃の額が適正な家賃の計算方法として国土交通大臣が定める方法によって算定された額を超えないこと(上記(2)②ivの要件)を明らかにする書類(後掲(参考)3「被災者向け優良賃貸住宅の家賃の額が適正な家賃の計算方法によって算定された額を超えないことを明らかにする明細書」)

ただし、確定申告書の提出がなかった場合又は上記の記載や添付がなかった場合であっても、やむを得ない事情があると認められるときは、事後的にその提出等があった場合には、適用が認められます。

【法令等】

震災特例法 11 の 2 ③、震災特例令 13 の 2 ③、震災特例規則 3 の 2

被災者向け優良賃貸住宅の割増償却に関する明細書

(参考) 1

(平成 年分)

氏名 _____

被災者向け優良賃貸住宅の種類		①	建物・建物附属設備	建物・建物附属設備	建物・建物附属設備	
適用要件等	家屋の構造又は設備の名称	②				
	細目及び耐用年数	③	(年)	(年)	(年)	
	同上の所在地	④				
	取得等年月日	⑤	平 . .	平 . .	平 . .	
	新築等の後、最初に賃貸の用に供した年月日	⑥	平 . .	平 . .	平 . .	
	建物全体の床面積	⑦	m ²	m ²	m ²	
	貸家部分の床面積 (⑦に占める割合)	⑧	m ² %	m ² %	m ² %	
	被災者向け優良賃貸住宅の床面積 (⑦に占める割合)	⑨	m ² %	m ² %	m ² %	
	建物全体の取得価額	⑩	円	円	円	
	貸家部分の取得価額	⑪				
	3.3平方メートル当たりの取得価額(⑩×3.3) ⑧m ²	⑫				
	家屋及び建築物の区分	⑬	共同住宅・長屋 耐火建築物・準耐火建築物	共同住宅・長屋 耐火建築物・準耐火建築物	共同住宅・長屋 耐火建築物・準耐火建築物	
	各独立部分ごとの床面積	⑭	m ² 戸	m ² 戸	m ² 戸	
			m ² 戸	m ² 戸	m ² 戸	
			m ² 戸	m ² 戸	m ² 戸	
生活用設備の有無	⑮	有・無	有・無	有・無		
被災者向け優先公募の有無	⑯	有・無	有・無	有・無		
適正家賃要件	⑰	該当・非該当	該当・非該当	該当・非該当		
該当する独立部分の戸数	⑱	戸	戸	戸		
償却費の計算	建物全体の償却費の計算	建物全体の取得価額(償却保証額)	⑲	(円)	(円)	(円)
		償却の基礎となる金額	⑳			
		償却方法	㉑			
		償却率又は改定償却率	㉒	0.	0.	0.
		使用期間	㉓	月 12	月 12	月 12
		建物全体の償却費	㉔	円	円	円
	割増償却部分の計算	被災者向け優良賃貸住宅の償却費(㉔×㉒×㉑%)	㉕			
		割増償却率	㉖	100	100	100
		割増償却期間	㉗	月 12	月 12	月 12
		割増償却可能額(㉕×㉖×㉗)	㉘	円	円	円
前年から繰り越された割増償却可能額(前年分の㉘)		㉙				
本年分割増償却可能額計(㉘+㉙)		㉚				
本年必要経費に算入した割増償却費		㉛				
算	普通償却費の額	㉜	$㉔ \times (1 - \frac{㉑m^2}{㉒m^2})$			
		㉝	$㉕ \times (㉗ - ㉘)$			
	本年分の償却費の額(㉛+㉜+㉝)	㉞				
参	建物全体の償却費の累計 (㉛+㉞+前年までの償却費の累積額)	㉟				
	本年末の未償却残高(㉛-㉟)	㊱				
考	その他参考となる事項	㊲				

被災者向け優良賃貸住宅の割増償却に関する明細書

この明細書は、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律第 11 条の 2 に規定する被災者向け優良賃貸住宅の割増償却の適用を受けるときに使用します。

なお、所有権移転外リース取引により取得した被災者向け優良賃貸住宅については、この制度の適用はありません。

この明細書は、被災者向け優良賃貸住宅の割増償却の適用を受ける年分の確定申告書に添付してください。

1 記載要領

- (1) 「①」欄は、その被災者向け優良賃貸住宅が「建物」又は「建物附属設備」のいずれの種類に該当するかの区分に応じ、それぞれ該当するものを○で囲みます。
- (2) 「②」欄には、建物についてはその構造を、建物附属設備についてはその設備の名称を記載します。
- (3) 「③」欄には、耐用年数省令別表第一に基づきその細目を記載します。また、() 内には新築の時の耐用年数を記載します。
- (4) 「④」欄には、その被災者向け優良賃貸住宅を賃貸の用に供している特定激甚災害地域(東日本大震災により激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する激甚災害を受けた地域として東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令(以下「震災特例法令」といいます。)第 13 条の 2 第 1 項で定める地域)の市町村名を「宮古市」、「仙台市」、「福島市」などと記載します。
- (5) 「⑫」欄は、その各独立部分に係る共同住宅又は長屋の 3.3 平方メートル当たりの取得価額を記載します。
- (6) 「⑭」欄には、この割増償却の適用を受けようとする各独立部分の床面積を記載します。
- (7) 「⑮」欄には、この割増償却の適用を受けようとする各独立部分が専用の台所、浴室、便所及び洗面設備を備えたものであるかどうかの区分に応じ、いずれかを○で囲みます。
- (8) 「⑯」欄には、この割増償却の適用を受けようとする各独立部分の賃貸が公募の方法(東日本大震災の被災者に対し優先して賃貸することが明らかにされているものに限り、また、賃貸住宅が地方公共団体に貸し付けられ、その地方公共団体が賃貸する場合を含みます。)により行われたものであるかどうかの区分に応じ、いずれかを○で囲みます。
- (9) 「⑰」欄には、この割増償却の適用を受けようとする各独立部分の賃貸に係る家賃の額が、国土交通大臣が定める方法(平成 23 年 12 月 14 日付国土交通省告示第 1288 号)によって算定された額を超えないものに該当するかどうかに応じ、いずれかを○で囲みます。
- (10) 「⑱」欄には、震災特例法令第 13 条の 2 第 2 項に規定する要件に該当する各独立部分の戸数を記載します。
- (11) 「㉓」欄の分子は、被災者向け優良賃貸住宅の新築時における法定耐用年数が次のいずれかに該当するかの区分に応じ、それぞれ次の割増償却率を記載します。
 - ① 耐用年数が 35 年以上である場合・・・「170」
 - ② 耐用年数が 35 年未満である場合・・・「150」
- (12) 「㉔」欄には、「㉓」欄の割増償却可能額の全額をその年分の必要経費に算入しなかったため翌年に繰り越す割増償却可能額がある場合に、その繰り越した金額を記載します。

(注) 「㉕」欄の金額は、更に翌年に繰り越すことはできません。

2 提出先

納税地を所轄する税務署長

3 根拠条文

震災特例法第 11 条の 2

被災者向け優良賃貸住宅の賃貸が公募要件に該当する事実を明らかにする明細書

この明細書は東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令第13条の2第2項に規定する共同住宅又は長屋に係る各独立部分の賃貸が同項第5号に規定する公募の方法により行われた旨を明らかにする場合に使用します。

この明細書は、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律第11条の2に規定する被災者向け優良賃貸住宅の割増償却の適用を受ける年分の確定申告書に添付してください。

1 記載要領

- (1) この明細書は、共同住宅又は長屋ごとに別行で記載します。
- (2) 「②」欄には、その共同住宅又は長屋の全体の独立部分の戸数を記載します。
- (3) 「③」欄には、公募の対象とした被災者向け部分の戸数及び室番号を記載します。
- (4) 「④」欄には、その独立部分について行った公募の方法(東日本大震災の被災者に優先して賃貸することが明らかにされているものに限り、)を、例えば「テレビ広告」、「インターネット広告」、「新聞広告」、「雑誌広告」、「車内広告」、「折込広告」などのように具体的に記載します。
- (5) 「⑥」欄には、その共同住宅又は長屋について実施した公募対象地域を、例えば、「宮城県内全域」などのように具体的に記載します。
- (6) 「⑧」欄には、応募者の範囲につき制限をしている場合に、その制限の内容を記載するとともに、その制限をしている理由を「備考」欄に記載します。
- (7) 「⑨」欄には、賃借の申込みを受理した件数が、公募を行った独立部分の戸数を超えるような場合における賃借人の選定方法について、例えば「東日本大震災の被災者を優先して賃貸」などのように具体的に記載します。
- (8) 「備考」欄には、上記(6)による記載事項のほか、1回の公募で募集を行った戸数を満たす数の賃借人が選定されなかった場合又は賃借人を選定した後において賃借人が入居しなかった場合若しくは退去した場合の賃借人の募集方法(これらの場合の募集も公募の方法による必要があります。)を記載します。

2 提出先

納税地を所轄する税務署長

3 根拠条文

震災特例法第11条の2、震災特例法令第13条の2、震災特例法規則第3条の2

被災者向け優良賃貸住宅の家賃の額が適正な家賃の計算方法 によって算定された額を超えないことを明らかにする明細書

この明細書は、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令第13条の2第2項に規定する共同住宅又は長屋に係る各独立部分の賃貸に係る家賃の額が同項第6号に規定する国土交通大臣が定める方法(平成23年12月14日付国土交通省告示第1288号)によって算定された額を超えない旨を明らかにする場合に使用します。

この明細書は、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律第11条の2に規定する被災者向け優良賃貸住宅の割増償却の適用を受ける年分の確定申告書に添付してください。

1 記載要領

- (1) この明細書は、共同住宅又は長屋ごとに別行で記載します。
- (2) 「②」欄には、その共同住宅又は長屋の全体の独立部分の戸数を記載します。
- (3) 「適正家賃要件に該当する事実の明細」の各欄は、次により記載します。
 - i 「③」欄には、被災者向けに賃貸する各独立部分の部屋番号を記載します。
 - ii 「④」欄には、被災者向けに賃貸する各独立部分ごとに、次の方法により算出した金額を記載します。

イ 共同住宅又は長屋の建設に要する費用(※)(当該費用につき国又は地方公共団体の補助を受けた場合にあつては、当該補助に係る費用を除きます。以下「建設費」といいます。)を期間35年、利率年5%で毎年元利均等に償却するものとして算出した額(以下「償却費」といいます。)、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、貸倒れ及び空家による損失を補填するための引当金(以下「引当金」といいます。)並びに公租公課を合計した金額に12分の1を乗じた金額を算出します。

この場合の償却費、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、引当金及び公租公課は、それぞれ次の金額となります。

- (イ) 償却費…建設費に6.056%を乗じた額
- (ロ) 修繕費…建設費に1.2%を乗じた額
- (ハ) 管理事務費…建設費に0.48%を乗じた額
- (ニ) 損害保険料…建設費に0.023%を乗じた額
- (ホ) 地代に相当する額…共同住宅又は長屋の敷地の用に供する土地の時価に2%を乗じた額
- (ヘ) 公租公課…共同住宅若しくは長屋又はその敷地に対する公租公課の額
- (ト) 引当金…(イ)から(ヘ)により算出した額の合計額に2%を乗じた額

※ 共同住宅又は長屋の建設に要する費用からは、被災者向け優良賃貸住宅の要件を満たさない部分に要する費用を除きます。具体的には、次の算式により計算を行います。

$$\begin{array}{l} \text{共同住宅又は長屋の} \\ \text{建設に要する費用} \end{array} = \begin{array}{l} \text{被災者向け優良賃貸住宅の要件} \\ \text{を満たす部分の床面積の合計} \end{array} \times \frac{\text{建設に要した費用の総額}}{\text{共同住宅又は長屋の延べ床面積}}$$

ロ イで算出した金額を各独立部分の床面積(専用面積)で按分し、各独立部分ごとの家賃上限額を算出します。

(注) イ及びロの計算に当たっては、国土交通省ホームページに掲載されている「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令(平成23年政令112号)第13条の2第2項第6号及び第18条の2第2項第6号の国土交通大臣の定める方法による家賃上限額の算定について」により算出することが可能です。

- iii 「⑤」欄には、この割増償却の適用を受けようとする各独立部分につき、その賃貸に係る家賃の額を記載します。

2 提出先

納税地を所轄する税務署長

3 根拠条文

震災特例法第11条の2、震災特例法令第13条の2、震災特例法規則第3条の2

