

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、法人が令和3年改正前の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（以下「令和3年旧震災特例法」といいます。）第18条の2第1項《被災者向け優良賃貸住宅の割増償却》若しくは平成29年改正前の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（以下「平成29年旧震災特例法」といいます。）第18条の2第1項《被災者向け優良賃貸住宅の割増償却》の規定の適用を受ける場合（これらの規定の適用を受けることに代えて租税特別措置法（以下「措置法」といいます。）第52条の3《準備金方式による特別償却》の特別償却準備金として積み立てる場合を含みます。）又は連結法人が令和3年旧震災特例法第26条の2第1項《連結法人の被災者向け優良賃貸住宅の割増償却》若しくは平成29年旧震災特例法第26条の2第1項《連結法人の被災者向け優良賃貸住宅の割増償却》の規定の適用を受ける場合（これらの規定の適用を受けることに代えて措置法第68条の41《準備金方式による特別償却》の特別償却準備金として積み立てる場合を含みます。）において、共同住宅又は長屋（令和3年改正前の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18条の2第2項《被災者向け優良賃貸住宅の割増償却》に規定する共同住宅又は長屋をいいます。以下同じです。）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（令和3年3月31日付国土交通省告示第320号による廃止前の平成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記載します。
- 連結法人については、適用を受ける各連結法人ごとにこの明細書を作成し、その連結法人の法人名を「法人名」の（ ）内に記載します。
- 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。
- 「共同住宅又は長屋の全体の戸数2」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。
- 「適正家賃要件を満たす事実の明細」の各欄は、各独立部分のうち、そ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ものについて、次により記載します。
 - 「被災者向け賃貸住宅に係る部屋番号3」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。

(2) 「国土交通大臣が定める方法によって算定された額4」には、被災者向けに賃貸する各独立部分ごとに、次により算出した金額を記載します。

- 共同住宅又は長屋の建設に要する費用（その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っては、その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 引当金…イからホまで及びトにより算出した額の合計額に2%を乗じた額
 - ト 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
- ㊦ 建設費からは、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。

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

- iで算出した金額を各独立部分の床面積（専用面積）であん分し、各独立部分ごとの家賃上限額を算出します。

㊦ 適正家賃の計算については、国土交通省ホームページ内「被災者向け優良賃貸住宅に関する割増償却制度について」の「3. 要件(9)家賃額が適正なものであること」をご覧ください (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000008.html)。

(3) 「各独立部分ごとの家賃の額5」には、その賃貸に

係る家賃の額を記載します。