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、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（以下「旧震災特例法令」といいます。）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、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「旧震災特例法」といいます。）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

⑴　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。

⑵　「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。

⑶　「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っては、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。

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

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

旧震災特例法第11条の２、旧震災特例法令第13条の２、令和３年改正法附則第90条、令和３年改正震災特例法令附則第５条