

税務・財務相談

Q & A

特定激甚災害地域内 優良賃貸住宅の割増償却

村上 敬子 (むらかみ けいこ)

村上敬子税理士事務所
税理士



「特定激甚災害地域」とは……なんとも痛々しい響きです！

その特定激甚災害地域に、私たちの福島県は18の市町村が指定されています。「激甚」という言葉が示すとおり、地震・津波そして史上最悪の原発事故による放射能汚染によって、いまだ経済的損害・精神的苦痛に苛まれ続け、筆舌に尽くし難い痛みに耐えています。

今月号では、この特定激甚災害地域に建築される被災者向け賃貸住宅が、一定の条件を満たしている場合の税務上の特例措置についてご紹介します。

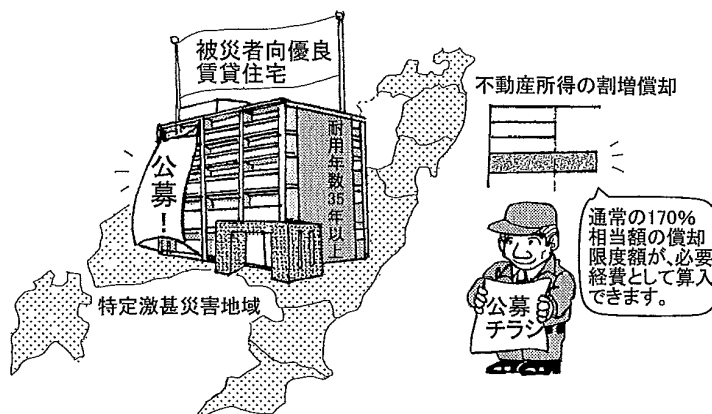
この特例措置の目的は、避難を余儀なくされている被災者に居住環境の良好な住宅を供給し支援していくことにありますが、更にはこの特例措置により、被災地での民間投資が促進され、経済活性化への一助となることにも期待したいところです。

〔質問1〕

被災者向けの優良賃貸住宅を建築すると、割増償却などの特例措置が受けられるようになったと聞きましたが、どのような制度なのでしょうか？

〔回答〕

「被災者向け優良賃貸住宅の割増償却」とは、個人が平成23年12月14日から同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又は新築して賃貸の用に供した場合、不動産所得の



金額の計算上、一定の割増償却が認められるというものです。

賃貸の用に供した日の属する年以後5年間、耐用年数が35年以上のものについては普通償却額の170%相当額（耐用年数が35年未満のものは普通償却額の150%相当額）以下の金額を限度として、償却費として必要経費に算入することができます。

同特例は「特定激甚災害地域」内に取得する賃貸住宅に限って適用されるというのですが、平成24年2月3日付「被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度について（情報）」において、その範囲及び具体的な取扱いが整理されました。

〔質問2〕

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るということですが、この「特定激甚災害地域」とは具体的にどこですか？

〔回答〕

平成24年2月22日現在において同特例の適用対象となる「特定激甚災害地域」とは、青森県（八戸市）、岩手県（陸前高田市など10市町村）、宮城県（南三陸町など21市町村）、福島県（南相馬市など18市町）、茨城県（日立市など12市町）、千葉県（旭市など4市）、長野県（栄村）などです（表参照）。

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、各被災県からの報告に基づいて、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）。

<表：特定激甚災害地域>

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、楢葉町、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

（平成24年3月13日改訂）

〔質問3〕

この特例の対象となる被災者向け優良賃貸住宅の要件はどのようなものですか？

〔回答〕

「被災者向け優良賃貸住宅」の範囲は、(1)建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物、(2)3.3平方メートル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、(3)各独立部分の数が10以上一の要件を満たす共同住宅または長屋で、床面積が50平方メートル以上120平方メートル以下、専用の台所、浴室、便所及び洗面設備を備えたもの、公募により行われるものなど、一定の要件を満たすものが対象となります（図1参照）。

<図1：被災者向け優良賃貸住宅の範囲>

被災者向け優良賃貸住宅は、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。

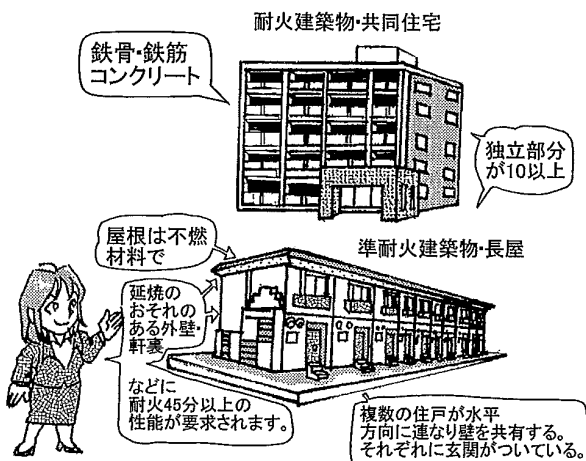
- i 床面積が50㎡以上120㎡以下であること。
- ii 専用の台所、浴室、便所及び洗面設備を備えたものであること。
- iii その賃貸が公募の方法により行われるものであり、かつ、その公募においてその賃貸が東日本大震災の被災者に対し優先して行われることが明らかにされているものであること。
- iv その賃貸に係る家賃の額がその各独立部分に係る共同住宅又は長屋に係る償却費、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、貸倒れ及び空家による損失を補填するための引当金並びに公租公課の合計額を基礎とする適正な家賃の計算方法として国土交通大臣が定める方法（詳細は国土交通省ホームページをご参照下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

〔質問4〕

被災者向け優良賃貸住宅の適用要件を満たしているかどうかの判定は、どのように行うのでしょうか？

〔回答〕

「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。

この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過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。

〔質問5〕

被災者向け共同住宅を新築し、その一室に私自身も自宅として住みたいと考えていますが、その場合、特例の適用を受けることができますか？

〔回答〕

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。

図2のような共同住宅の場合、所有者の自宅部分300㎡を除く、900㎡に相当する部分について、特例の適用が受けられます。

<図2：被災者向け優良賃貸住宅に該当しない部分がある場合>

3 F 400㎡	所有者の自宅 (300㎡)適用対象外			賃貸住宅 (100㎡)
2 F 400㎡	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)
1 F 400㎡	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)

〔質問6〕

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はできますか？

〔回答〕

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特例の適用を受けることができます。

図3のような場合、住宅以外の床面積（10㎡）がその各独立部分の床面積（100㎡）の1/10以下（ $10\text{㎡}/100\text{㎡} \leq 1/10$ ）となるため、各独立部分のすべてが特例の適用対象となります。

<図3：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>

3 F	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)
2 F	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)	賃貸住宅 (100㎡)
1 F	賃貸住宅 (90㎡)	店舗 (10㎡)	賃貸住宅 (90㎡)
		店舗 (10㎡)	賃貸住宅 (90㎡)
			店舗 (10㎡)

〔質問7〕

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、改修工事（資産価値増加）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？

〔回答〕

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（注1）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（注2）が取得価額基準（注3）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。

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。

（注1）資本的支出：その資産の使用可能期間を延長させたり、又はその資産の価値を増加させたりするための支出

（注2）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

（注3）取得価額基準：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

〔質問8〕

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のですか？

〔回答〕

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。

〔質問9〕

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。

〔回答〕

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。

(注1) 面積基準：50㎡以上120㎡以下であること

〔質問10〕

この特例の適用を受けるためには、どのような手続きが必要ですか？

〔回答〕

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（「被災者向け

優良賃貸住宅の割増償却に関する明細書」）等の添付が必要です。

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①及び②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は、①の書類の添付は必要ありません。

- ① 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（「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」）
- ② 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を明らかにする書類（「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を行うことにより、適用が認められます。

