

二十六 第47条《優良賃貸住宅等の割増償却》関係

改 正 後	改 正 前
<p style="text-align: right;">( 廃 止 )</p> <p>( 優良賃貸住宅等の範囲 )</p> <p>47 - 1 措置法第47条の規定の適用を受けることができる同条第1項に規定する優良賃貸住宅(以下「優良賃貸住宅」という。)又は同条第3項に規定する高齢者向け優良賃貸住宅(以下「高齢者向け優良賃貸住宅」という。)は、同条第1項又は第3項に定める期間内に新築されたもので、かつ、新築後使用されたことのないものに限られるのであるから、これらの期間内に新築されたものであっても、新築後他の用に使用されていたもの又は他から取得した中古住宅等については適用がないことに留意する。</p> <p>( 各独立部分の範囲 )</p> <p>47 - 2 措置法令第29条の4第1項、第2項、第4項又は第7項.....</p> <p>.....</p> <p>(注) .....</p> <p>( 優良賃貸住宅の範囲 )</p> <p>47 - 3 .....</p> <p>.....優良賃貸住宅又は高齢者向け優良賃貸住宅.....</p> <p>( 別棟建物 )</p> <p>47 - 4 .....</p> <p>.....措置法第47条第1項又は第3項.....</p>	<p style="text-align: center;">第1款 対象資産の範囲</p> <p>( 優良賃貸住宅等の範囲 )</p> <p>47(1) - 1 措置法第47条の規定の適用を受けることができる同条第1項に規定する優良賃貸住宅(以下「優良賃貸住宅」という。)又は同条第2項に規定する特定再開発建築物等(以下「特定再開発建築物等」という。)は、同条第1項又は第2項に定める期間内に新築されたもので、かつ、新築後使用されたことのないものに限られるのであるから、当該期間内に新築されたものであっても、新築後他の用に使用されていたもの又は他から取得した中古住宅等については適用がないことに留意する。</p> <p>( 各独立部分の範囲 )</p> <p>47(1) - 2 措置法令第29条の4第1項.....</p> <p>.....</p> <p>(注) .....</p> <p>( 優良賃貸住宅の範囲 )</p> <p>47(1) - 3 .....</p> <p>.....優良賃貸住宅.....</p> <p>( 別棟建物 )</p> <p>47(1) - 4 .....</p> <p>.....措置法第47条第1項.....</p>

改 正 後	改 正 前
<p>(倉庫、車庫等)</p> <p>47 - 5 .....</p> <p>(1) .....</p> <p>..... 措置法第47条第1項又は第3項.....</p> <p>(2) .....</p> <p>..... 措置法第47条第1項又は第3項..... 同条第1項 又は第3項.....</p> <p>(注) .....</p> <p>(従業員の居住の用に供されている家屋の範囲)</p> <p>47 - 6 .....</p> <p>(賃貸住宅の社宅としての転貸)</p> <p>47 - 7 .....</p> <p>(特定優良賃貸住宅等の各独立部分の数が10以上であるかどうかの判定の時期等)</p> <p>47 - 8 措置法第47条第1項第1号に規定する特定優良賃貸住宅は、その共同住宅又は長屋に係る各独立部分の数が10以上である場合における当該各独立部分に限られるのであるが、当該各独立部分の数が10以上であるかどうかは、同項の規定の適用を受ける各事業年度終了の日(同項に規定する供用期間の末日の属する事業年度については、当該供用期間の末日)の現況によって判定するものとする。</p>	<p>(倉庫、車庫等)</p> <p>47(1) - 5 .....</p> <p>(1) .....</p> <p>..... 措置法第47条第1項.....</p> <p>(2) .....</p> <p>..... 措置法第47条第1項..... 同項.....</p> <p>(注) .....</p> <p>(従業員の居住の用に供されている家屋の範囲)</p> <p>47(1) - 6 .....</p> <p>(賃貸住宅の社宅としての転貸)</p> <p>47(1) - 7 .....</p> <p>(特定優良賃貸住宅等の各独立部分の数が10以上であるかどうかの判定の時期)</p> <p>47(1) - 8 措置法第47条第1項第1号に規定する特定優良賃貸住宅は、その共同住宅又は長屋に係る各独立部分の数が10以上である場合における当該各独立部分に限られるのであるが、当該各独立部分の数が10以上であるかどうかは、同項の規定の適用を受ける各事業年度終了の日(当該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事業年度については、その5年を経過する日)の現況によって判定するものとする。</p>

改 正 後	改 正 前
<p><u>この場合において、当該各独立部分の数が10に満たないこととなった事業年度については、当該各独立部分のすべてについて同項の規定の適用がないことに留意する。</u></p> <p><u>(注) 同項第2号又は同条第3項の賃貸住宅におけるその各独立部分の数の判定等についても、本文と同様に取り扱う。</u></p> <p>(公募要件に該当する旨を明らかにする書類の書式)</p> <p>47 - 9 措置法規則第20条の20第4項本文.....</p> <p>付表 .....</p> <p>( 廃 止 )</p> <p>( 廃 止 )</p> <p>( 廃 止 )</p>	<p><u>同項第2号に規定する賃貸住宅について、同号イ又はロに掲げる建築物に係る各独立部分(住宅として賃貸の用に供されているものに限る。)の数が10以上であるかどうかの判定についても、同様とする。</u></p> <p><u>(注) 当該各独立部分の数が10に満たないこととなった事業年度においては、当該各独立部分のすべてについて同項の規定の適用がないことに留意する。</u></p> <p>(公募要件に該当する旨を明らかにする書類の書式)</p> <p>47(1) - 9 措置法規則第20条の20第13項本文.....</p> <p>付表 .....</p> <p><u>(特定再開発建築物等の範囲)</u></p> <p>47(1) - 10 措置法第47条第3項に規定する建物附属設備は、その特定再開発建築物等に係る事業計画に基づいて設置される建物附属設備に限られる。</p> <p><u>(併せて設置されるものの意義)</u></p> <p>47(1) - 10の2 措置法第47条第3項の規定により特定再開発建築物等に含まれることとなる機械及び装置は、一の計画に基づき建物及びその附属設備又は構築物と併せて設置されるものに限られるのであるから、当該建物及びその附属設備又は構築物を取得してから相当期間を経過した後に設置したものはこれに含まれないことに留意する。</p> <p><u>(駐車場の用に供される建築物の範囲)</u></p> <p>47(1) - 11 措置法第47条第3項第2号に規定する駐車場の用に供される建築物の要件とされる特殊の装置が用いられているかどうかは、措置法規則第20条の20第2項第1号に規定する機械及び装置のうち同号イ又はロに掲げる方</p>

改 正 後	改 正 前
<p style="text-align: center;">( 廃 止 )</p> <p style="text-align: center;">( 廃 止 )</p>	<p>式による駐車装置が用いられているかどうかにより判定するのであるが、同法第47条第3項第2号の規定に該当する特定再開発建築物等については当該建築物に係る建物及びその附属設備と併せて設置される同規則第20条の20第2項第1号イからホまでに掲げる方式による駐車装置並びに自動車用の昇降装置及び方向転換装置を含めて同法第47条第2項の規定を適用することができることに留意する。</p> <p><u>(路外駐車場の意義)</u></p> <p>47(1) - 12 措置法第47条第3項第2号イに規定する路外駐車場とは、道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものをいい、建物に内设又は併設されているものかどうかは問わないことに留意する。</p> <p><u>(注) 例えば、いわゆる月極駐車場、レストラン等の専用駐車場のよう利用者について制限を設けているものは、一般公共の用に供されるものに該当しない。</u></p> <p><u>(直接地上へ通ずる出入口のある階以外の階に設ける駐車場の意義)</u></p> <p>47(1) - 13 措置法第47条第3項第2号イに規定する直接地上へ通ずる出入口のある階以外の階に自動車の駐車のために供する部分を設ける駐車場には、例えば地上階数2以上の建物の地上2以上の階の特定の階のみを駐車場とする場合の当該駐車場及び地下に設けられた駐車場は含まれるが、地上1階部分又は建物の屋上のみ設けられた駐車場は含まれない。</p>

改 正 後	改 正 前
<p>( 廃 止 )</p>	<p><u>( 駐車場の用とその他の用に共用されている建物の判定 )</u></p> <p>47(1) - 14 <u>一の建物が駐車場の用とその他の用に共用されている場合には、原則としてその用途の異なるごとに区分し、駐車場の用に供されている部分について措置法第47条第2項の規定を適用するのであるが、当該建物の一部が駐車場の用とその他の用に共用されており、その区分をすることが困難であるときは、当該建物の一部が主としていずれの用に供されているかにより判定する。</u></p> <p><u>(注) その他の用に供されている部分が極めて小部分であるときは、その全部が駐車場の用に供されているものとすることができる。</u></p>
<p>( 廃 止 )</p>	<p><u>( 自転車駐車場の用に供される建築物の範囲 )</u></p> <p>47(1) - 15 <u>措置法第47条第3項第3号に規定する自転車駐車場の用に供される建築物の要件とされる特殊の装置が用いられているかどうかは、措置法規則第20条の20第2項第2号に規定する機械及び装置のうち同号に規定する駐車装置が用いられているかどうかにより判定するのであるが、同法第47条第3項第3号の規定に該当する特定再開発建築物等については、当該建築物に係る建物及びその附属設備と併せて設置される同規則第20条の20第2項第2号に規定する自転車用の昇降装置も含まれることに留意する。</u></p>
<p>( 廃 止 )</p>	<p><u>( 直接地上へ通ずる出入口のある階以外の階に設ける自転車駐車場の意義 )</u></p> <p>47(1) - 16 <u>措置法第47条第3項第3号イに規定する直接地上へ通ずる出入口のある階以外の階に自転車の駐車の用に供する部分を設ける自転車駐車場には、例えば地上階数2以上の建物の地上2以上の階の特定の階のみを自転車</u></p>

改 正 後	改 正 前
<p>( 廃 止 )</p> <p>( 廃 止 )</p>	<p><u>駐車場とする場合の当該自転車駐車場及び地下に設けられた自転車駐車場は含まれるが、地上1階部分又は建物の屋上のみ</u>に設けられた自転車駐車場は<u>含まれない。</u></p> <p><u>(自転車駐車場の意義)</u></p> <p><u>47(1) - 17 措置法第47条第3項第3号口に規定する自転車駐車場とは、措置法令第29条の4第9項各号に掲げる要件のすべてを満たす施設をいい、建物に内設又は併設されているものかどうかを問わないことに留意する。</u></p> <p><u>(注) 例えば、百貨店、スーパーマーケット等の特定の施設の利用者のために利便を供するものは、同項第1号に掲げる一般公共の用に供されるものに該当しない。</u></p> <p><u>(自転車駐車場の用とその他の用に共用されている建物の判定)</u></p> <p><u>47(1) - 18 一の建物が自転車駐車場の用とその他の用に共用されている場合には、原則としてその用途の異なるごとに区分し、自転車駐車場の用に供されている部分について措置法第47条第2項の規定を適用するのであるが、当該建物の一部が自転車駐車場の用とその他の用に共用されており、その区分をすることが困難であるときは、当該建物の一部が主としていずれの用に供されているかにより判定する。</u></p> <p><u>(注) その他の用に供されている部分が極めて小部分であるときは、その全部が自転車駐車場の用に供されているものとすることができる。</u></p>

改 正 後	改 正 前
<p>( 廃 止 )</p>	<p>( 昇降機が設置されている建築物の範囲 )</p> <p>47(1) - 19 <u>措置法令第29条の4第10項に規定する昇降機が設置されている建築物は、不特定かつ多数の者が利用し、かつ、直接地上へ通ずる出入口がない階（専ら駐車場の用に供する階にあっては、当該駐車場に車いす使用者用駐車施設が設けられている階に限る。）にそのかごが停止するエレベーターが設置されている建築物で、当該エレベーターのうち少なくとも一のもの配置及び構造が判断事項（平成6年9月27日付建設省告示第1,987号の「第二誘導的基準」の「四 昇降機」に定める事項をいう。以下47(1) - 19において同じ。）の（二）に掲げる事項を満たし、かつ、他のエレベーターの構造が判断事項の（二）又は（三）に掲げる事項を満たすものを設置している建築物に限られることに留意する。</u></p> <p>(注) <u>例えば、地上1階部分のみが不特定かつ多数の者に利用されることとされている建物が、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律第7条に規定する認定建築物に該当する場合であっても、当該建物に係るエレベーターは同令第29条の4第10項に規定する昇降機に該当しないことから、当該建物については、措置法第47条第2項の規定の適用がないことに留意する。</u></p> <p>( 廃 止 )</p> <p>( 建物の一部が認定建築物である場合の取扱い )</p> <p>47(1) - 20 <u>一の建物が措置法第47条第3項第4号に規定する認定建築物（以下「認定建築物」という。）に該当する部分と認定建築物以外の部分から成っている場合には、当該認定建築物に該当する部分についてのみ同条第2項の規定の適用があることに留意する。</u></p>

改 正 後	改 正 前
( 廃 止 )	<p><u>(用途変更等があった場合の適用)</u>  <u>47(1) - 21 措置法第47条第2項の規定の適用を受けた建築物につき用途変更等があった場合には、その用途変更等があった都度当該建築物が同条第3項に定める要件に該当するかどうかを判定することに留意する。</u>  <u>(注) 用途変更等があったことにより同条第2項の規定の適用がないこととなるのは、その用途変更等があった月以後となることに留意する。</u></p>
( 廃 止 )	<p><u>(遮音上有効な機能を有する壁の部分の長さの判定)</u>  <u>47(1) - 22 措置法令第29条の4第11項第1号に規定する沿道整備道路(以下「沿道整備道路」という。)に面する遮音上有効な機能を有する壁の部分の長さを判定する場合において、同号に規定する建築物が沿道整備道路と平行に建設されていないときには、当該建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の沿道整備道路に面する長さにより判定することに留意する。</u></p>
( 廃 止 )	<p><u>(空隙の意義)</u>  <u>47(1) - 23 措置法規則第20条の20第9項に規定する「空隙」とは、例えば、建築物の1階部分が支柱のみで2階以上の部分が部屋となっている建築物の1階部分のように、沿道整備道路と建築物の背後地の間が常時遮へいされていない部分をいう。</u></p>



改 正 後	改 正 前
<p>( 廃 止 )</p> <p>( 床面積の意義 )</p> <p>47 - 10 措置法令第29条の4第1項、第2項及び第7項に規定する床面積は、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るものとする。</p>	<p>( 路面の中心からの高さ )</p> <p>47(1) - 24 措置法規則第20条の20第9項に規定する沿道整備道路の路面の中心からの外壁の高さが6メートル以上であるかどうかは、措置法令第29条の4第11項に規定する沿道地区整備計画の内容として定められたその敷地が沿道整備道路に接する建築物に係る当該建築物の沿道整備道路に面する方向の鉛直投影の各部分の高さが沿道整備道路の路面の中心から6メートル以上であるかどうかにより判定するものとする。</p> <p>( 開放された空地の意義 )</p> <p>47(1) - 25 措置法令第29条の4第11項第4号に規定する「日常一般に開放された空地」とは、例えば、公園、緑地、広場等日常一般に地域住民に開放されている土地をいう。</p> <p>第2款 床面積基準</p> <p>( 床面積等の意義 )</p> <p>47(2) - 1 措置法令第29条の4第1項、第2項、第8項及び第10項に規定する床面積並びに同条第11項に規定する建築面積は、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及び同項第2号に規定する建築面積によるものとする。この場合において、措置法規則第20条の20第2項第1号イからホまでに掲げる方式による駐車装置を用いる駐車場につき、床として認識することが困難な形状の部分に係る床面積については、自動車一台につき15㎡とみなして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を計算するものとする。</p>

改 正 後	改 正 前
<p>(管理人室等に使用する部分)  <u>47 - 11</u> .....</p> <p style="text-align: center;">( 廃 止 )</p> <p>(特定再開発建築物等に優良賃貸住宅等が含まれる場合)  <u>47 - 12</u> 法人が、<u>措置法第47条の2第3項</u>に規定する特定再開発建築物等の全部又は一部を取得した場合において、当該法人の取得した部分に優良賃貸住宅又は高齢者向け優良賃貸住宅に該当する部分が含まれているときは、当該優良賃貸住宅部分又は高齢者向け優良賃貸住宅部分については<u>措置法第47条第1項又は第3項</u>の規定を適用し、それ以外の部分については<u>措置法第47条の2第1項</u>の規定を適用することができることに留意する。</p> <p>(資本的支出)  <u>47 - 13</u> <u>措置法第47条第1項</u>の規定の適用を受けている優良賃貸住宅について資本的支出(増築に係るものを除く。以下同じ。)がされた場合には、当該優良賃貸住宅について同項の規定の適用がある期間内に限り、当該資本的支出に係る金額についても同項の規定の適用があるものとする。  <u>同条第3項の規定の適用を受けている高齢者向け優良賃貸住宅について資本的支出がされた場合についても、同様とする。</u></p> <p>(割増償却の適用と償却不足額の繰越し)  <u>47 - 14</u> <u>措置法第47条第1項及び第3項</u>.....</p>	<p>(管理人室等に使用する部分)  <u>47(2) - 2</u> .....</p> <p style="text-align: center;"><u>第3款</u> <u>その他</u></p> <p>(特定再開発建築物等に優良賃貸住宅が含まれる場合)  <u>47(3) - 1</u> 法人が、特定再開発建築物等の全部又は一部を取得した場合において、当該法人の取得した部分に優良賃貸住宅に該当する部分が含まれているときは、当該優良賃貸住宅部分については<u>措置法第47条第1項</u>の規定を適用し、それ以外の部分については<u>同条第2項</u>の規定を適用することができることに留意する。</p> <p>(資本的支出)  <u>47(3) - 2</u> <u>措置法第47条第1項</u>の規定の適用を受けている優良賃貸住宅について資本的支出(増築に係るものを除く。以下同じ。)がされた場合には、当該優良賃貸住宅について同項の規定の適用がある期間内に限り、当該資本的支出に係る金額についても同項の規定の適用があるものとする。</p> <p>(割増償却の適用と償却不足額の繰越し)  <u>47(3) - 3</u> <u>措置法第47条第1項</u>.....</p>