

6 第47条 《サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却》関係

【制度の概要】

この制度は、法人が高齢者の居住の安定確保に関する法律の施行の日(平成13年8月5日)から平成25年3月31日までの間に、新築されたサービス付き高齢者向け賃貸住宅を取得し、又はサービス付き高齢者向け賃貸住宅を新築して、これを賃貸の用に供した場合には、その賃貸の用に供した日以後5年以内の日を含む各事業年度において、そのサービス付き高齢者向け賃貸住宅について普通償却限度額の28% (耐用年数35年以上のものにあつては、40%)の割増償却を認めるというものである(措法47①)。

この制度の適用があるサービス付き高齢者向け賃貸住宅とは、同法に規定するサービス付き高齢者向け住宅のうち、共同住宅又は長屋に係る各独立部分で同法に規定する登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームとして同法に規定する登録簿に記載されているものの数が10以上である場合におけるその各独立部分のうち、次の要件を満たすものに限るものとされる(措令29の4①)。

イ その各独立部分に係る共同住宅又は長屋の入居契約が賃貸借契約であること

ロ 各独立部分の床面積が25㎡以上であること

連結納税制度においても同様の規定が定められている。

【新設】(各独立部分の意義)

47-2 措置法令第 29 条の 4 第 1 項に規定する各独立部分で高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 2 項に規定する登録簿に記載されているものとは、当該登録簿に記載されている同条第 1 項第 1 号に規定する各居住部分（賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっては入居者ごとの専用部分をいう。）で、かつ、措置法令第 29 条の 4 第 1 項各号の要件を満たすものをいうことに留意する。

【解説】

- 1 本制度の適用対象資産である「サービス付き高齢者向け賃貸住宅」とは、共同住宅又は長屋に係る各独立部分で一定のものとされ、また「共同住宅又は長屋に係る各独立部分」とは、構造上区分された数個の部分の各部分をいうこととされているが（措法 47①、措令 29 の 4）、具体的には一棟の共同住宅や長屋のどの部分がこれに該当するのか疑問を生じる向きもあろう。
- 2 この点、本通達では、高齢者の居住の安定確保に関する法律において設けられている次に掲げる登録の仕組みを念頭に、本制度における「共同住宅又は長屋に係る各独立部分」とは、具体的にはサービス付き高齢者向け住宅登録簿に登録されたサービス付き高齢者向け住宅の各居住部分を指すことを留意的に明らかにしている。
 - (1) 高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームであって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業を行う者は、その賃貸住宅又は有料老人ホームを構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる（高齢者の居住の安定確保に関する法律 5）。
 - (2) この登録を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模、構造及び設備など一定の事項を記載した申請書を都道府県知事宛に提出し（同法 6）、都道府県知事は、当該登録の申請が、一定の基準に適合していると認めるときには、その登録をしなければならない（同法 7①）。
 - (3) 登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿に、サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の戸数及び規模など一定の事項を記載して行われる（同法 6①六、七、7②）。
- 3 なお、各居住部分につき上記 2 の登録を受けるための規模基準は、原則としてその床面積が 25 ㎡以上であることとされるが、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する場合にあっては 18 ㎡以上であれば足りることとされる（国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則 8）。したがって、床面積が 25 ㎡に満たない各居住部分であっても一定要件を満たすものは登録簿に記載がされることになるが、このような各居住部分は税制上の床面積要件を満たさないことから、本制度の適用対象資産には該当しない点に留意する必要がある。
- 4 連結納税制度においても、同様の通達（連措通 68 の 34-2）を定めている。