

★第8回★

「小規模宅地等の特例」

前回まで、土地等の相続税評価額について説明してきました。今回は、宅地等の評価額の一定割合を減額することができる「小規模宅地等の特例」について詳しく見ていきましょう。



相 続または遺贈によって取得した土地等については、被相続人がその土地に自宅を建てて住んでいたり、事業用地として使っているケースがあります。

このような場合、その土地が被相続人等の生活・事業の基盤になっていたことを考慮して、宅地の評価額の一定割合を減額することができます。これを「小規模宅地等の特例」といいます。

小規模宅地等の特例には、いくつかの分類があり、それぞれ減額対象面積や減額割合が定められています（図表1）。

評価減割合が80%の「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」「国営事業用宅地等」「特定居住用宅地等」（以下、合わせて「特定の小規模宅地等」という）については、それぞれ要件が定められています。事業用および居住用宅地等のうち、特定の小規模宅地等の要件に該当しなければ、その宅地等は「その他の事業用宅地等」あるいは「その他の居住用宅地等」に分類され、減額割合も50%になります。

どの分類に属するのかは、その

図表1 小規模宅地等の特例の概要

用途	分類	減額対象面積	評価減割合
事業用	特定事業用宅地等	400㎡	80%減額
	特定同族会社事業用宅地等		
	国営事業用宅地等		
	その他の事業用宅地等	200㎡	50%減額
居住用	特定居住用宅地等	240㎡	80%減額
	その他の居住用宅地等	200㎡	50%減額

宅地をだれがどのように相続するかによって変わってきます。できれば、減額割合の高い特定の小規模宅地等の分類で評価できるようにしたいものです。

なお、その宅地等を2人以上が共有名義で取得した場合に、そのうち1人でも特定の小規模宅地等の要件に該当する人がいれば、そ

の宅地等の全体が特定の小規模宅地等に該当します。

**「事業」の範囲には
不動産貸付業は含まれない**

では、80%という大きな減額割合

合となる特定の小規模宅地等の要件を見ていきましょう。

① 特定事業用宅地等

被相続人または被相続人と生計を一にしていた親族の事業の用に供されていた宅地等で、その宅地

図表2 特定事業用宅地等の要件

区分	取得者の要件	
	取得者	被相続人の親族
被相続人の事業用宅地等	事業継続要件	被相続人の親族が被相続人の事業を相続税の申告期限までに承継し、かつ、その申告期限までその事業を営んでいること
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること
	取得者	事業を営んでいた親族
被相続人と生計を一にしていた親族の事業用宅地等	事業継続要件	相続開始の直前から相続税の申告期限までその宅地等の上で事業を営んでいること
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること

図表3 特定同族会社事業用宅地等の要件

区分	取得者の要件	
	一定の法人の事業の用に供されていた宅地等	法人役員要件
保有継続要件		その宅地等を相続税の申告期限まで有していること

等を取引した人のうちに事業承継要件および保有継続要件を満たす被相続人の親族がいる場合、その宅地は特定事業用宅地等に該当します(図表2)。

この場合の「事業」の範囲には、

不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業などは含まれません。例えば貸アパートの敷地については、特定事業用宅地等には該当せず、その他の事業用宅地等として200㎡まで50%の減額割合になります。

ただし、貸アパートの戸を居住用として使用しており、後述する特定居住用宅地等に該当すれば、マンションの敷地全体が特定居住用宅地等として80%減額の対象になります。

被相続人が行なっていた事業については、後継者である親族が相続税の申告期限までに引き継いでおかなければなりません。申告期限が過ぎれば、事業を廃業しても構いませんし、宅地を売却しても構いません。後継者が見つからず、事業を廃業した場合には、減額割合は50%となります。

被相続人と生計を一にしていた親族の事業については、事業を承継するという問題はありませんが、比較的要件に該当しやすくなります。事業を行っていた親族が宅地等を相続して、引き続き事業を行なっていれば、要件を満たすこととなります。

② 特定同族会社事業用宅地等

次に、被相続人の宅地等を同族会社に貸し付けている場合の取扱いを見ていきます。

事業形態は、大別して個人事業形態と法人形態に分かれます。先に説明した特定事業用宅地等は、個人事業形態を想定しています。しかし、大きく事業を広げていくとした場合、事業主態を個人から法人形態にすることがあります。この場合、法人格が発生する

ことになり、何かと個人と峻別しんべつしますから、多くのケースで事業用の宅地等を会社が個人（被相続人）から有償で借り受けることとなります。

このような想定のもと、一定の法人の事業の用に供されていた宅地等については、その宅地等を取得した人が法人役員要件および保有継続要件を満たせば、特定同族会社事業用宅地等に該当することとしています（図表3）。

「一定の法人」とは、相続開始の直前において被相続人および被相続人の親族等が、その法人の発行済株式の総数または出資金額の50%超を有している法人をいいます。

なお、その一定の法人が営む事業が、不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業などの場合には、特定事業用宅地等の場合と同様に50%の減額割合になります。また、その同族会社に対して無償（使用貸借）で貸し付けられている場合には、この小規模宅地等の特例の適用はありません。

③ 国営事業用宅地等

国営事業用宅地等は、国の事業

図表4 特定居住用宅地等の要件

区分	特例の適用要件	
	取得者	取得者ごとの要件
被相続人の居住用宅地等	被相続人の配偶者	—
	被相続人と同居していた親族	相続開始のときから相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつその宅地等を有している人
	被相続人と同居していない親族	被相続人の配偶者または相続開始の直前において被相続人と同居していた法定相続人がいない場合において、被相続人の親族で、相続開始前3年以内に日本国内にある自己または自己の配偶者の所有に係る家屋に居住したことがなく、かつ、相続開始のときから相続税の申告期限までその宅地等を有している一定の人
被相続人と生計を一にしていた親族の居住用宅地等	被相続人の配偶者	—
	被相続人と生計を一にしていた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を有している人

の用に供されている宅地等で、その宅地等を取得した人のうちに被相続人の親族がおり、かつ、その親族から相続開始後5年以上その宅地等を国の事業の用に供するため借り受ける見込みであることに

ついて、日本郵政公社の証明がなされたものをいいます。具体例としては、国が設置する郵便局以外の、いわゆる特定郵便局の敷地となっている宅地等が挙げられます。

配偶者が居住用の宅地を取 得すれば無条件に適用

④ 特定居住用宅地等

最後に居住用の宅地等の取扱いです。

居住用の宅地等については、それが被相続人の居住用であるのか、または被相続人と生計を一にする親族の居住用であるのか、そしてその居住用の宅地等を取得した人がだれであるかによって、図表4のような要件が定められています。

まず、被相続人の配偶者が居住用の宅地等を取得した場合には、無条件で特定居住用宅地等に該当します。相続税の申告期限を待たずに売却しても問題ありません。次に、その宅地等に住んでいた被相続人と同居あるいは生計を一にする親族についても、その宅地等を取得して相続税の申告期限まで引き続き居住すれば、特定居住用宅地等に該当します。

被相続人がその居住用宅地等に一人暮らし、あるいは配偶者および法定相続人以外の人と同居していた場合に、相続開始前3年以内

図表5 小規模宅地等の特例の選択例

【前提条件】小規模宅地等の特例対象地が以下の2つある

- ・特定事業用宅地（500㎡）の相続税評価額＝1億円
- ・特定居住用宅地（300㎡）の相続税評価額＝9000万円

【特定事業用宅地等の計算例】

面積のうち400㎡までが80%の評価減の対象になる

● $1\text{億円} \times 400\text{㎡} / 500\text{㎡} \times 80\% = 6400\text{万円}$

6400万円の評価減で、小規模宅地等の特例適用後の相続税評価額は3600万円となる

【特定居住用宅地等の計算例】

面積のうち240㎡までが80%の評価減の対象になる

● $9000\text{万円} \times 240\text{㎡} / 300\text{㎡} \times 80\% = 5760\text{万円}$

5760万円の評価減で、小規模宅地等の特例適用後の相続税評価額は3240万円となる

【選択例】

特定事業用宅地等を選択したほうが、640万円（6400万円－5760万円）多く評価減を受けることができる

に持ち家を有していなかった親族が、その宅地等を取得して相続税の申告期限まで引き続き居住すれば、特定居住用宅地等に該当します。

以上、小規模宅地等の分類を見てくださいましたが、相続財産の中に小規模宅地等の特例を受けることができる宅地等が複数あるときは、評価減対象面積の範囲内で、どの宅地等で適用を受けるのかを相続

人等が判断しなければなりません。また、選択した宅地等が評価減対象面積に満たない場合には、複数の土地で選択することもできません。

したがって、「宅地等の単価×減額割合」が最も高い宅地等から優先的に、かつ評価減対象面積も考慮して判断しなければなりません。計算例を図表5に示しますので、参考にしてください。

今回の解説を踏まえて

こんなアドバイスを行なおう

今回のお客様



土地の評価額が高くて相続税がかかるHさん

Hさん「先日、父が亡くなりました。それで父と同居していた私が父の遺した財産について調べてみたのですが、自宅の土地だけで8000万円、その他に現金や株式が3000万円ほどあります。基礎控除枠は7000万円ですから、やはり相続税はかかってきてしまいますよね」

行職員「お客様、ご自宅の土地の相続税評価額は小規模宅地等の特例を適用した後の金額でしょうか？」

Hさん「いや、8000万円というのは、路線価に面積を掛けて求めたものです。小規模宅地等の特例とはどのような特例なのですか」

行職員「相続財産の中に、被相続人の事業用

や居住用の宅地等があったときは、一定の条件のもとで、その宅地の評価額の一定割合を減額することができるという特例です。お父様と同居なされていたお客様の場合、特定居住用宅地等に該当するものと思われます。その場合、ご自宅の土地のうち240㎡までの部分の評価額は、80%減額されます」

Hさん「なるほど。それなら相続税がかからないかもしれませんね」

★アドバイスのポイント★

本ケースのようなお客様の場合、小規模宅地等の特例が適用されれば、土地については大きな評価減が期待できます。相続税の基礎控除を超えていても、小規模宅地等の特例を使えば相続税が発生しないケースも少なくありませんので、忘れずにアドバイスしましょう。