

## 相続税を節税できる 小規模宅地の特例とは？

講師：税理士・社会保険労務士・行政書士 安達 幸男

一般社団法人エンディングサービスセンター 理事

(プロフィール)

昭和 35 年生れ

昭和 58 年に名古屋国税局採用、以後国税局及び税務署で 38 年間勤務

令和 3 年 7 月名古屋中村税務署長を最後に退官

令和 3 年 9 月に春日井市鳥居松町で事務所を開設

(主な取扱い業務)

相続税申告書作成、相続税対策、遺言書作成、遺産分割協議書作成、任意

後見契約、死後事務委任契約などのサポート

○はじめに

生前に相続税対策を行うことは、ご本人の意向もあり、なかなか難しいことか  
もしれません。

一方で、相続開始（死亡）となった後では、相続税を軽減する方法は余り多く  
はありません（配偶者税額軽減の適用、小規模宅地の特例適用、土地の評価減額  
要因を探すなど）。

ところが、相続開始後であっても、しかも大きく税額を減らすことができる方  
法が一つだけあります。

それは、小規模宅地の特例をうまく適用して、土地の評価額を大幅に引き下げ  
ることです。ただし、適用要件が非常に難しいので、専門の税理士と相談してく  
ださい。

## 1 （前提知識）相続税法における土地及び建物の評価について

・そもそも土地建物の評価はどうするのか？

A 自宅については、

・土地は、自用地の評価（他人による利用権のない）となります。

⇒ 国税庁発表の路線価×面積（×画地調整）

・建物は、自用家屋の評価（他人による利用権のない）となります。

⇒ 固定資産税評価額×1.0

で算定します。

（具体例）春日井市勝川町に住宅を所有

土地  $130,000 \text{ 円} \times 150.00 \text{ m}^2 = 19,500,000 \text{ 円}$

建物 9,500,000 円 (固定資産税評価額)

相続税評価額は、合計 29,000,000 円

B 貸家 (賃貸マンション、12 室中 3 部屋は空き部屋) については、

・土地は、貸家建付地での評価となります。

⇒ 路線価 × (1 - 0.5 (借地権割合) × 0.3 (借家権割合) × 9/12  
(賃貸割合))

・建物は、貸家での評価となります。

⇒ 固定資産税評価額 × (1 - 0.3 (借家権割合) × 9/12 (賃貸割  
合))

で算定します。

(具体例) 春日井市勝川町に賃貸マンションを所有

土地 130,000 円 × 300.00 m<sup>2</sup> × (1 - 0.5 (借地権割合) × 0.3 (借  
家権割合) × 9/12 (賃貸割合)) = 34,612,500 円

建物 20,000,000 円 (固定資産税評価額) × (1 - 0.3 (借家権割  
合) × 9/12 (賃貸割合)) = 15,500,000 円

相続税評価額は、合計 50,112,500 円

(参考) 自用地価格 (59,000,000 円)

## 2 相続税を大幅に軽減できる「小規模宅地の特例」とは？

- ・被相続人から相続人が引き継いだ居宅、事業用建物や賃貸建物の敷地について、評価額を一定金額で減額することにより、相続税の納税のためにこれらの不動産を処分（売却）することなく、そのまま居住、事業で活用、賃貸経営ができるようにしたものです。
- ・一方で、都心など地価の高い土地（賃貸用に活用）を積極的に購入してほしいという地価対策としての側面もあります（政府としては、都心の土地を積極的に取得してほしい。）。
- ・被相続人の居住する家屋などの敷地だけでなく、被相続人と生計を一にする家族の居住する家屋などの敷地も対象にしています（ただし、二世帯が同居することを前提とした昭和の時代を念頭に置いた税法の規定であるともいえますので、適用できるケースの判断が難しいし、非常に限られています。）。

（具体例）春日井市勝川町に住宅を所有

土地  $130,000 \text{ 円} \times 150.00 \text{ m}^2 = 19,500,000 \text{ 円}$

建物 9,500,000 円（固定資産税評価額）

相続税評価額は、合計 29,000,000 円

※仮に妻がこれを相続したとして、小規模宅地（居住用）を適用すると、

相続税評価額は、

土地  $19,500,000 \times 0.2 = 3,900,000 \text{ 円}$

建物 9,500,000 円

合計 13,400,000 円となります (15,600,000 万円の減額)。

この結果、相続税の納税額が数百万円単位で大幅に少なくなりますし、場合によっては、当初は基礎控除を上回っていたとしても、小規模宅地の適用によって基礎控除以下となり納税額は 0 となることもあります (ただし、税額 0 でも申告だけは必要です)。

⇒ 大きく節税することができる特例ですので、相続税の申告書を作成する上では、必ず小規模宅地の特例を適用できるかどうかを検討する必要があります。

### 3 小規模宅地の特例の種類は？

(1) 次の 3 つのケースがあります。

A 特定居住用宅地・・・住んでいる自宅の敷地

330 m<sup>2</sup>まで、△80%の減額

B 特定事業用宅地・・・事業用の建物の敷地

(特定同族会社事業用宅地) 400 m<sup>2</sup>まで、△80%の減額

C 貸付事業用宅地・・・賃貸マンション・アパートなどの敷地

200 m<sup>2</sup>まで、△50%の減額

※貸付事業用宅地が、評価減△50%となっているのは、元々貸家建付地として評価額が軽減されているためです。

※AとBは、完全に併用できます (330 m<sup>2</sup> + 400 m<sup>2</sup> = 730 m<sup>2</sup>まで)。

CとA、Bを併用するときは、次の算式の限度まで

$$A \times 200/330 + B \times 200/400 + C < 200 \text{ m}^2$$

⇒ 複数の適用可能性のある土地を所有している方は、どの土地にどの特例を適用するか、有利不利をよく検討する必要があります。

(2) 適用可能なケースとはどのような宅地か？

A 被相続人が住んでいた自宅の宅地

または、被相続人と生計を一にする親族が住んでいた自宅の宅地

B 被相続人の事業の用に供されていた宅地

または、被相続人と生計を一にする親族の事業の用に供されていた宅地

C 被相続人の貸付事業用宅地

または、被相続人と生計を一にする親族の貸付事業の用に供されていた宅地

※「生計を一にする」とは？

所得税法の生計を一にすると同じ判断基準（所得税法基本通達 2-47）

となります。

・同居であれば、生計を一にしているといえます。

・勤務、修学、療養のための別居であっても、余暇には起居を共にすることを常例としている場合や、常に生活費、学資金、療養費等の送金が行われている場合には、生計一といえます。

⇒ 所得税の生計一と同じ判断基準ですが、非常に曖昧な判断基準であり、その判断は難しいものといえます。

#### 4 居住用宅地の特例の適用要件は？

(1) 被相続人の居住用宅地、または、被相続人と生計一親族の居住用宅地であること

(2) 相続又は遺贈による取得者が一定の条件を備えた者であること（適用できるパターン）

##### A 被相続人の居住用宅地を相続するケース

- ⇒ a 配偶者が取得（申告期限までの保有・居住要件なし）
- b 同居親族が取得（申告期限までの保有・居住を継続すること）
- c 3年以内家なき子が取得（配偶者又は被相続人の同居の親族がいないことが要件、申告期限までの保有要件あり、居住要件なし）

##### B 生計一親族の居住用宅地を相続するケース

- ⇒ a 配偶者が取得（申告期限までの保有・居住要件なし）
- b 生計一親族が取得（申告期限まで保有・居住を継続すること）

※相続税の申告期限まで保有することとは、申告期限前に売却してはダメということです。

⇒ 逆にいうと、申告期限後にすぐに土地を売却してもOKです。

※相続税の申告期限まで居住を継続することとは、途中で賃貸に出してはダメということです。

※過度な節税策が流行したため、これを封じ込めるための改正がされました。

- ・居宅を相続した者が、家なき子の場合には、持ち家がないことが条件となっていたことから、相続開始前 3 年以内に、相続によって居宅を取得する者が、配偶者、3 親等内の親族（子や孫など）、同族会社に対して所有する自宅を譲渡して、自分は自宅を所有していない状況を作り出していましたが、これがダメになりました（H30.4.1 以降）。

※現代の社会的実情に合わせて、次の点が改正されました。

- ① 単身赴任の家族のケースでも、適用可能となりました。

従来は、父が単身赴任をすると、父の生活の本拠は単身赴任先であり、留守宅に居住する家族がこの家を相続しても、小規模宅地の特例は適用できなかった。

- ② 老人ホームに入所したケースでも、適用可能となりました。

従来は、父が老人ホームに入居すると、生活の本拠は老人ホームとなると考えられていましたので、空き家の自宅を相続しても、小規模宅地の特例は適用できなかった。

- ③ 完全分離型（外階段）の二世帯住宅でも、適用可能になりました。

従来は、内階段のケースのみ適用できました。内階段か外階段かで区別するのも変な話ですので、改正後は、二世帯住宅は完全分離型でも同居としてみなすことになりました（同居とみなすということですので、生計一かは問われません。）。

- (3) 相続税の申告期限までに遺産分割協議が成立していないと適用を受けられません（例外あり、3 年以内分割見込み書の提出）。



※期限後申告でも適用が受けられます。

(4) 特例の適用によって基礎控除以下になり税額が0となっても、相続税の申告だけは必要です。

⇒ 相続税額0になるのに、申告書の作成を税理士に依頼して報酬を支払うのはもったいない（申告しなくてよいのでは？）。

※死亡直前の過度な節税対策を防止するために、相続開始前3年以内に新たに被相続人の貸付事業に供された宅地については、小規模宅地の特例（貸付事業用）の適用を受けることができないようになりました（H30.4.1以降の相続から）。

（例）

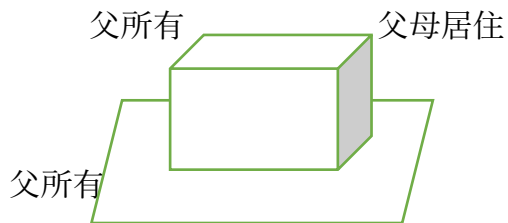
- ・亡くなる直前に、賃貸マンションを建設して相続税評価額を下げる（適用を受けられません。）。
- ・亡くなる直前に、タワーマンションを購入し賃貸して、死亡直後に売却する（適用を受けられません。）。

## 5 具体的事例で考える

### (1) 居住用敷地のケース

以下のケースは、家族構成は、父、母、長男、長女の4人家族を前提として、父が死亡したときにどうなるか？

#### ① 父母2人暮らし

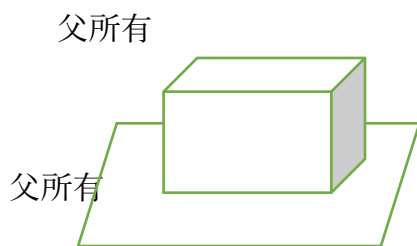


母相続・・・○

長男（自宅あり）相続・・・×

長女（自宅あり）相続・・・×

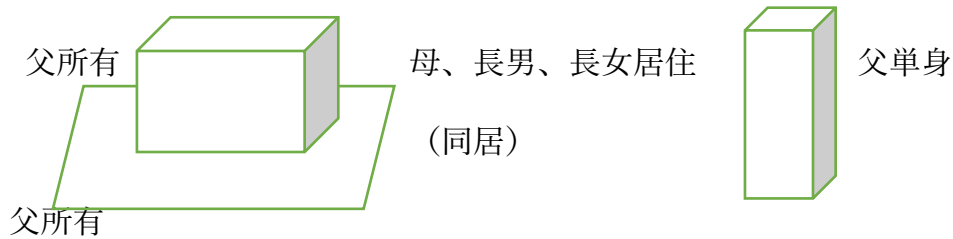
#### ② 父一人暮らし（母死亡済み）



長男（自宅あり）相続・・・×

長女（借家）相続・・・○（家なき子）

③ 父が単身赴任で、家族（母、長男、長女）が自宅に居住



母相続・・・○

長男相続・・・○

長女相続・・・○

※単身赴任中の父が死亡したケースでも適用可能に（S 58 改正）

④ 子が東京の大学に通学



母・・・○

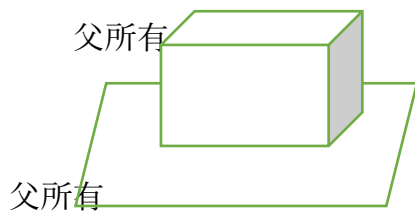
長男（別居、仕送り有り）・・・○

長女（別居、結婚して独立）・・・×

※子が東京の大学に通学中に実家の父が死亡したケースでも適用可能に

（S 58 改正）

⑤ 父母と長女が同居

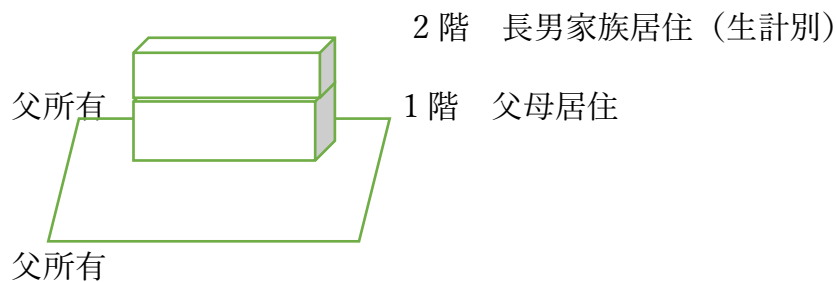


母（同居）・・・○

長男（別居）・・・×

長女（同居）・・・○

⑥ 二世帯住宅（1階は父母、2階は長男夫婦と子供）



※二世帯住宅であっても、（たとえ父と長男は生計別であっても）同居とみなす扱いとなりました。

※賢い使い方（一次相続・二次相続を考えた適用）

父死亡時には、

母が自宅敷地の2分の1を相続

⇒ 配偶者税額軽減を活用して税額は0

長男が自宅敷地の2分の1を相続

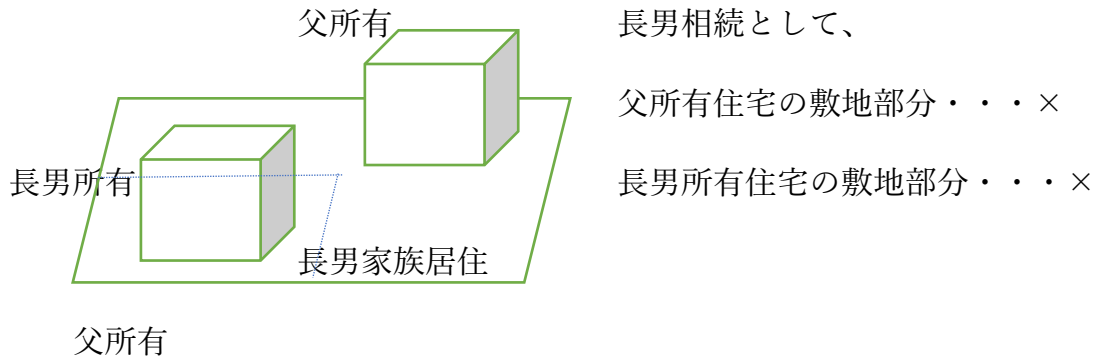
⇒ 敷地の2分の1については、特例により評価減

次に、母死亡時には、

長男が母の相続した 2 分の 1 の持分を相続

⇒ 敷地の 2 分の 1 については、特例により評価減

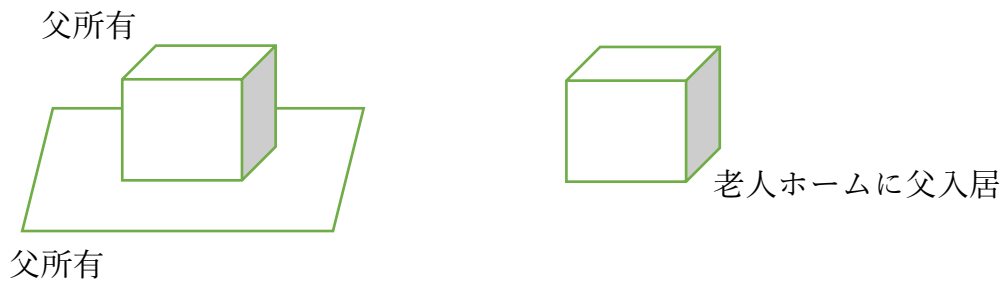
⑦ 同じ敷地内に父（母死亡済み）の自宅と長男夫婦の自宅あり（生計別）



※生計を別にするので、長男所有の自宅部分の敷地についても適用できないので注意が必要です（生計一と判断できれば良いが、なかなか難しい。）。

※逆に、生計一ならば、両方の土地を相続した長男は、両方の土地について小規模宅地の特例の適用を受けられます（ただし、限度面積 330 m<sup>2</sup>まで）。

⑧ 一人暮らしの父が老人ホームに入居していた



※生活の本拠は、老人ホームか？

⇒ 生活の本拠は、自宅にあるとして考えてよい（被相続人の居住の用に供している宅地に該当する。）（H26.1.1～）。

※注意したいケース

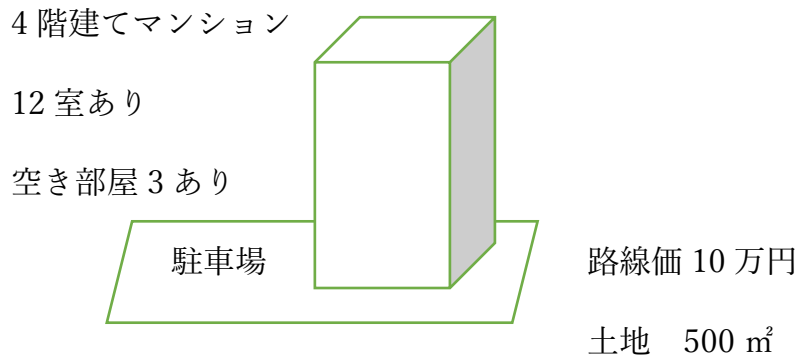
- ・父が老人ホームに入所後に、その空き家となった自宅に生計別の親族が引っ越して入居したケース・・・×（使えない）
- ・老人ホーム入所前に、生計別の親族が引っ越して入居し、その後に父が老人ホームに入所したケース・・・○（使える）

※被相続人が要介護認定又は要支援認定を受けており、

特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、介護老人保健施設、介護医療院、グループホームなどに入所しているケースで、特例の適用を受けることができます。

### (3) 賃貸物件の敷地のケース

#### ① 賃貸アパート・マンション



※入居者専用の駐車場であれば、駐車場部分もOK

※空き室（死亡時で判定します。）があると、減額適用額が変わってきます（相続税評価額が高くなります。）。

$$10 \text{万円} \times 200 \text{㎡} \times (1 - 3/12) = 1,500 \text{万円}$$

※賃貸割合（ $9/12=75\%$ ）の分しか適用できない。

※賃貸割合に影響しない（100%とできる）空き室とは？

- ・空き室が1ヶ月程度
- ・すぐに入居者の募集をしている

⇒ 相続税評価額を少しでも引き下げるためには、相続開始時（死亡時）の賃貸割合を100%にすること（常に満室にすること）です。

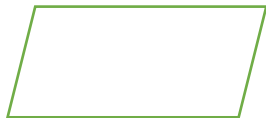
② 駐車場（青空駐車場とアスファルト敷）

アスファルト舗装・砂利敷きの駐車場・・・○



※施設の貸付が前提ですので、砂利敷きでも数年たって砂利が土に埋まっている状態のときはダメです。

青空駐車場・・・×



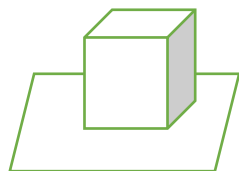
※施設（資本投下ある）の貸付でないとダメ

4 適用に当たってのポイント

(1) どの土地に適用するのか（有利不利の選択）？

(具体例)

自宅と賃貸物件があるケース

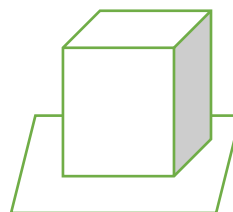


自宅 250 m<sup>3</sup>

m<sup>3</sup>単価 10 万円

$$\Rightarrow 10 \times 250 \times 0.8$$

$$= \triangle 2,000 \text{ 万円}$$



賃貸マンション 400 m<sup>3</sup>

m<sup>3</sup>単価 15 万円

$$\Rightarrow 15 \times 200 \times 0.5$$

$$= \triangle 1,500 \text{ 万円}$$



∴自宅に適用するのが有利

※シュミレーション計算をしてみて比較して有利な方に適用する。

(2) 相続税の申告期限までに遺産分割協議を成立することが条件です。

- ・適用可能な宅地を取得した相続人全員による同意が必要になります。
- ・もし相続税の申告期限までに遺産分割協議が成立しないと、適用なしの前提での計算による税額を納付しなければなりません。

※この場合でも、3年以内分割申出を提出し、3年以内に分割成立すれば、後日適用が受けることができ、納めすぎの税金の還付を受けることができます。

(3) 要件が厳しいので、遺産分割では要件に当てはまる者が相続すること（生前から生計を一にするかどうかをチェックし、場合によっては、要件に当てはまるように事前から準備（例えば、父と生計別の長男は同居する）しておくこと）も検討します。

⇒ 基本的には同居している者がその敷地を相続した場合しか適用ができないと考えた方がよい。

(4) 配偶者は配偶者の税額軽減（配偶者は1億6千万円又は法定相続分のいずれか大きい金額までは相続税がかからない。）が使えますので、配偶者及び子がともに適用可能な宅地を相続した場合には、配偶者には小規模宅地の特例を適用しないで、できるだけ子から優先して適用することにします（このように、誰に適用するのかという有利不利の選択を計算の上で判断します。）。)

⇒ 二次相続を踏まえた遺産分割を考える必要があります。

## ○まとめ

以上のように、小規模宅地の特例は、相続税の土地の評価を大幅に減額できる特例（相続税を節税できる特例）ではありますが、適用できるケース、適用要件の判断が非常に難しいといえます。また、複数の適用可能な土地がある場合には、どの土地を選択するのかの判断が難しいともいえます。適用に当たっては、ぜひとも専門の税理士にご相談してください。

本日は、ご清聴ありがとうございました。