

# I. 相続の基本

## 小規模宅地評価減の基本



税理士法人 スマートシンク  
代表税理士 菊地 則夫  
社員税理士 宿谷 紫  
税理士 山内 孝宏  
税理士 漆谷 耕太



# 1. 小規模宅地の減額特例

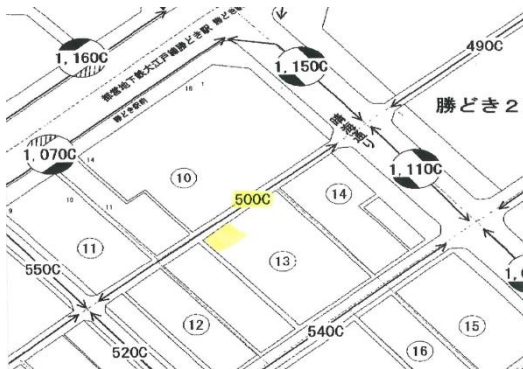
## 《概要》



### 前提条件

- ・路線価50万円/㎡
- ・敷地面積200㎡
- ・被相続人の居住用

### 《路線価図見本》



路線価評価額

$$50\text{万円} \times 200\text{m}^2 = \mathbf{1\text{億円}}$$



一定の条件  
を満たせば

評価減適用後の評価額

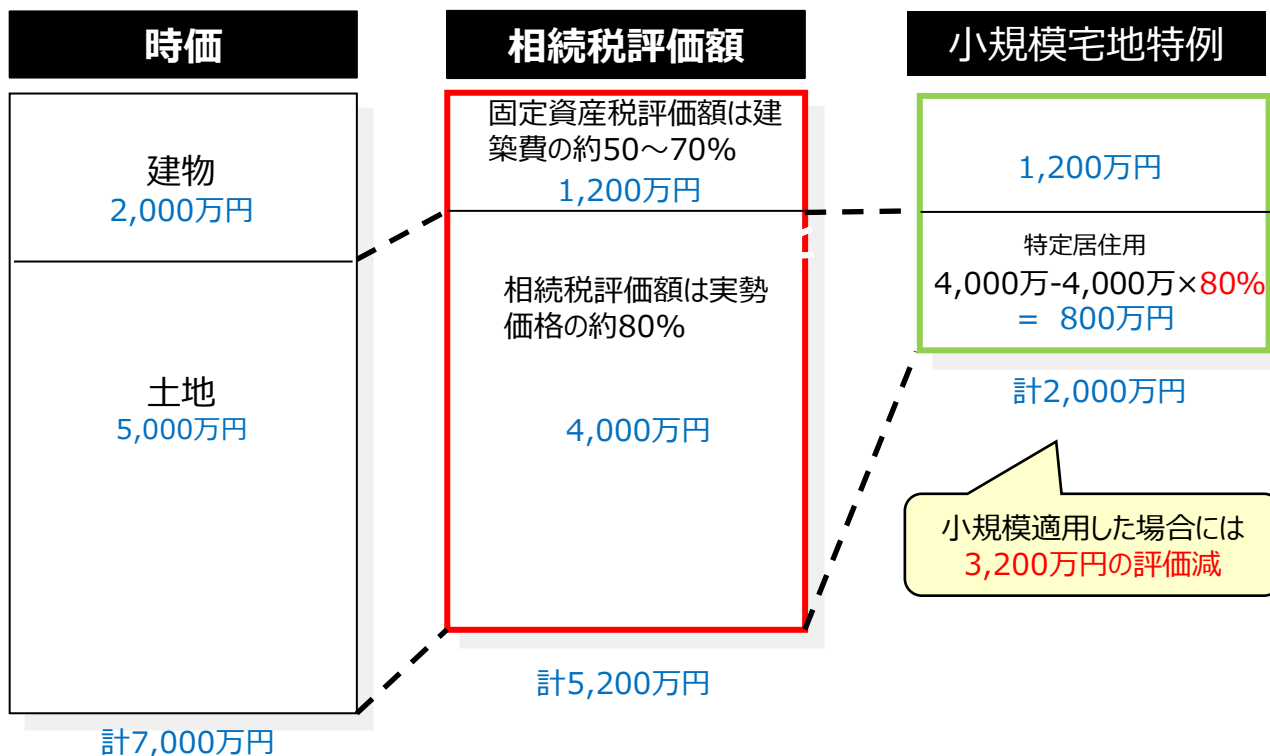
$$1\text{億円} - 1\text{億円} \times 80\% = \mathbf{2,000\text{万円}}$$

# 1. 小規模宅地の減額特例

## 1. 二世帯住宅と小規模宅地等の課税の特例制度を適用した場合 (居住用) 《被相続人居住用宅地の評価》

《例》時価7,000万円の自宅を小規模宅地等の特例を適用して相続した場合

小規模宅地等の特例適用で**3,200万円の評価減**

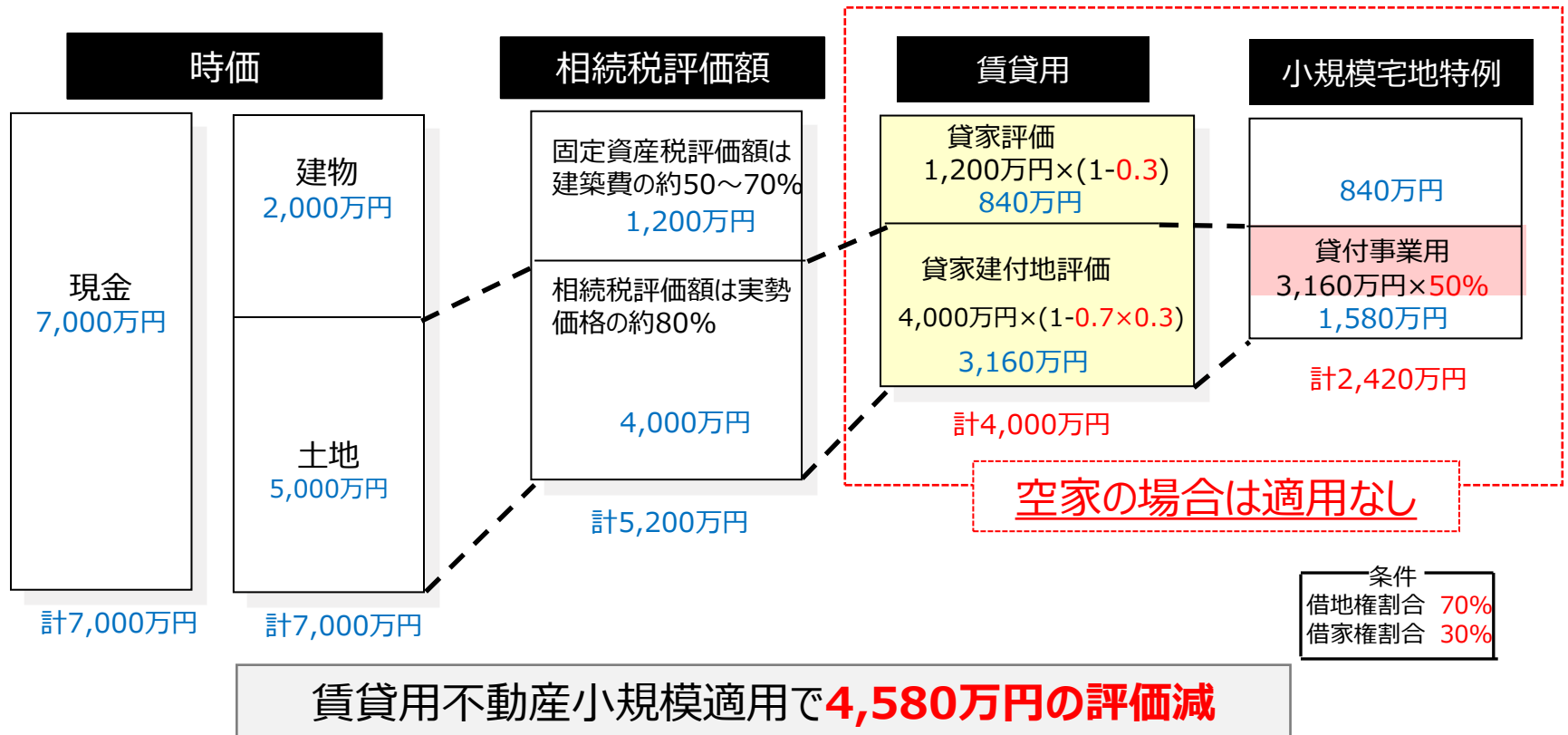


**[ポイント]**小規模宅地等の特例が適用できるような対策と、適用要件を満たす相続人が取得する。

# 1. 小規模宅地の減額特例

## 2. 小規模宅地等の課税の特例制度を適用した場合（不動産貸付業）

《小規模宅地等の特例を使った場合の評価（貸付事業用宅地）》



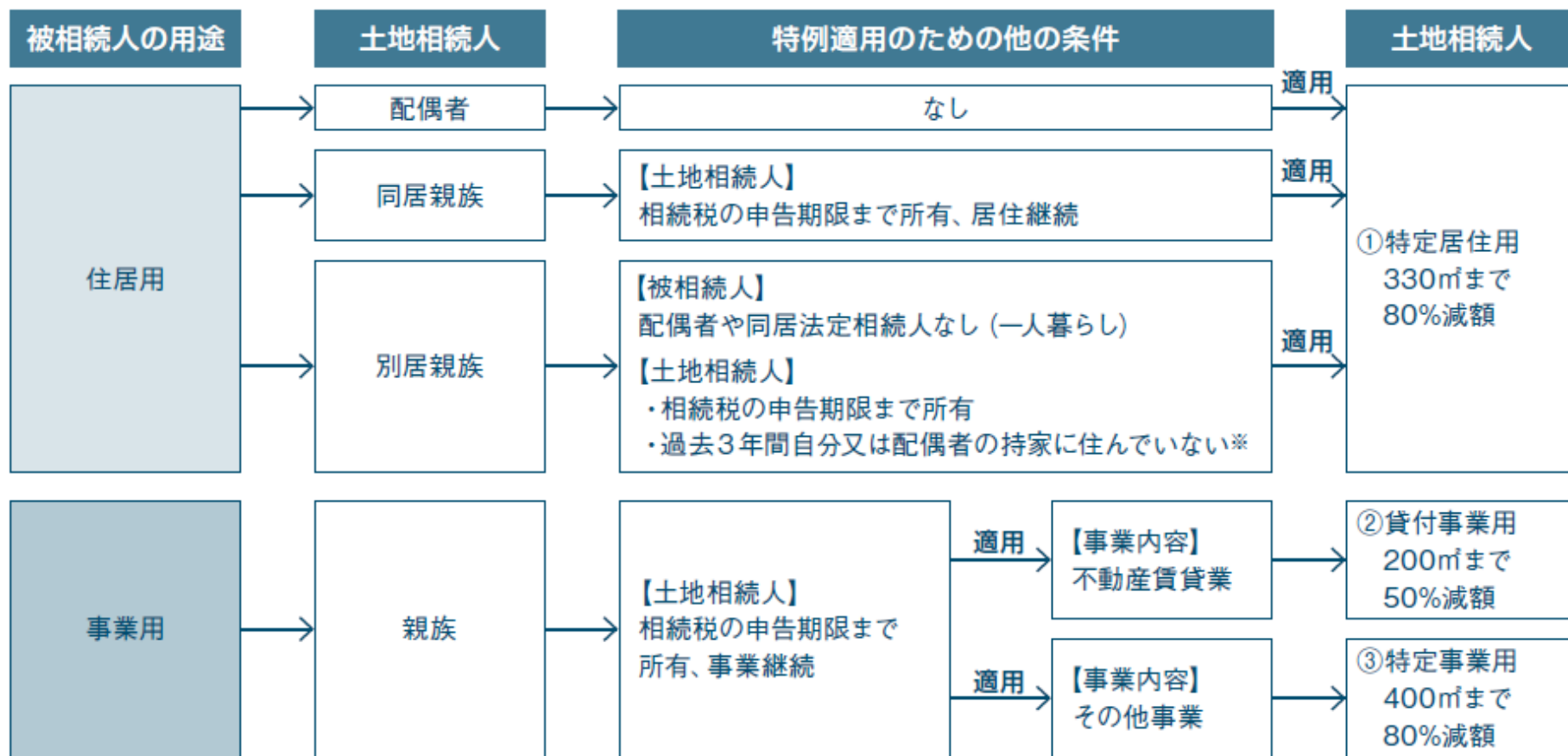
### [ポイント]

- ・小規模宅地特例は貸付事業用宅地は200㎡までが対象で、申告期限まで所有と賃貸の継続が適用要件となっています。
- ・居住用や事業用の土地がある場合には一定の調整計算が必要です。

# 1. 小規模宅地の減額特例

## 適用要件と適用できる土地の面積や評価減の割合

適用要件と適用できる土地の面積や評価減の割合



\*①②③に該当する複数の土地がある場合は、一定の調整計算をして、特例を適用します。最大730㎡まで併用可能です。

## 3. 2018年改正内容のポイント

特定居住用宅地の適用にあたり、以下の非同居親族（家なき子）は特例対象外となりました。

- ・相続開始3年以内に、その者の三親等内の親族またはその者と特別な関係にある法人が所有する国内にある家屋に住んでいたことがある者
- ・相続開始時に住んでいた家屋を過去に所有していたことがある者

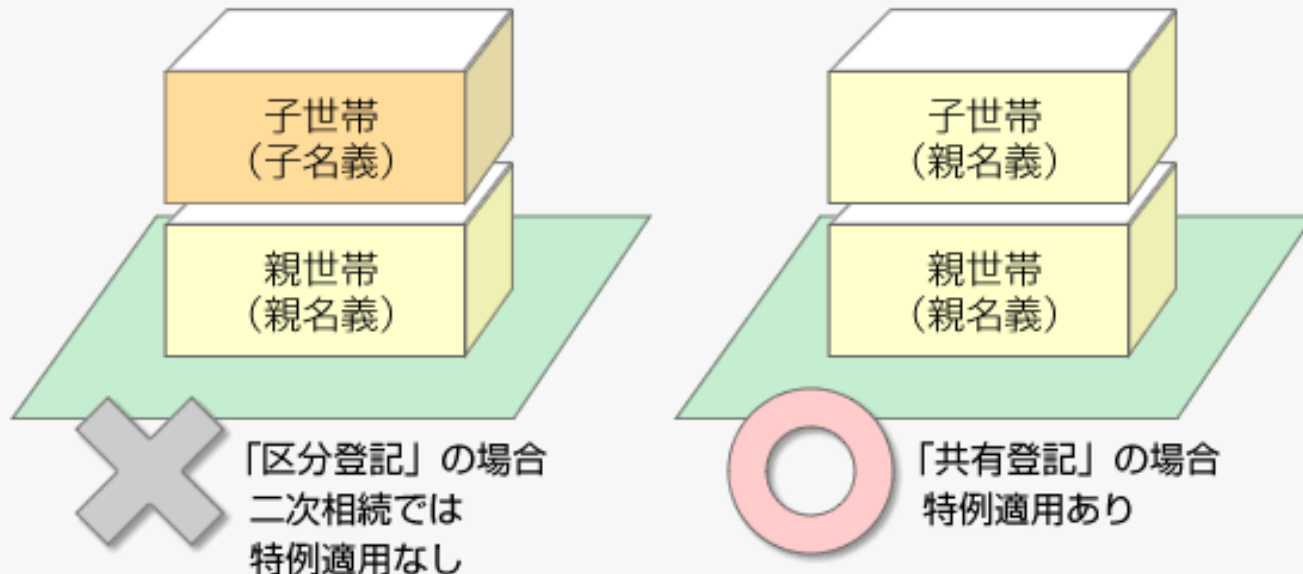
特例の適用を受けるために、自分が住んでいる住宅を売却あるいは親族名義にして、自分はアパートを借りたり、関係する法人の名義にしてその法人の社宅にしたりした場合には、特例対象外となります。

## 二世帯住宅で特例を活用する方法

二世帯住宅の敷地として供されている土地については、建物の登記方法によって特例が適用できる範囲が異なります。区分登記されている場合は、被相続人の居住用部分に対する敷地だけが特例適用となります。

**被相続人の単独所有の場合は、敷地全体に特例が適用されます。**

### ■完全分離型二世帯住宅の小規模宅地等の特例について

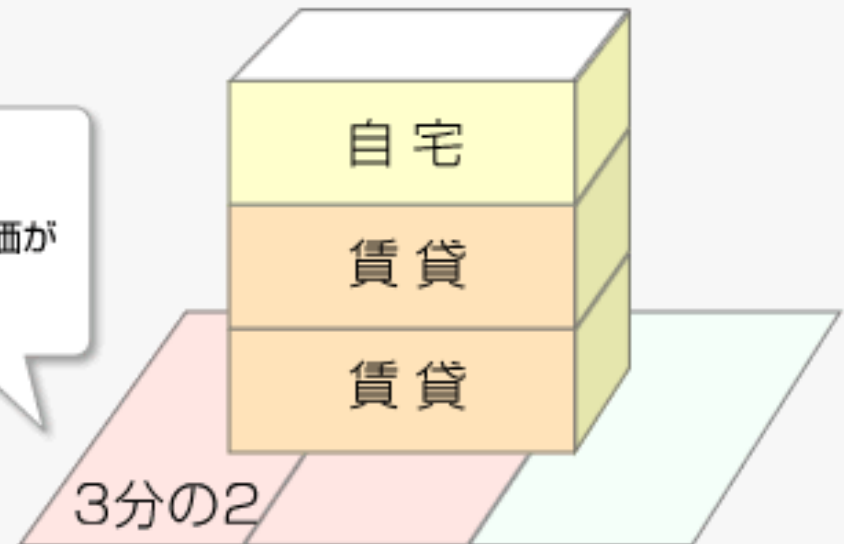


## 賃貸併用住宅で特例を活用する方法

自宅で同居が難しい場合でも、小規模宅地等の特例をうまく活用する方法があります。親世代が元気なうちに、自宅を**賃貸併用住宅**に建て替えるという方法です。同居できないため、自宅部分は特例が使えませんが、賃貸部分には適用できます。**賃貸部分の割合に応じて、評価額が50%減額になります（200㎡まで）**

### ■賃貸併用の自宅を建てた場合の小規模宅地の特例の適用

自宅を誰も引き継いで住まなくても、建物の賃貸割合にあたる3分の2の敷地の評価が50%減額になる(200㎡まで)。





# 1. 小規模宅地の減額特例

被相続人が終身利用権付の老人ホームで逝去した場合は？

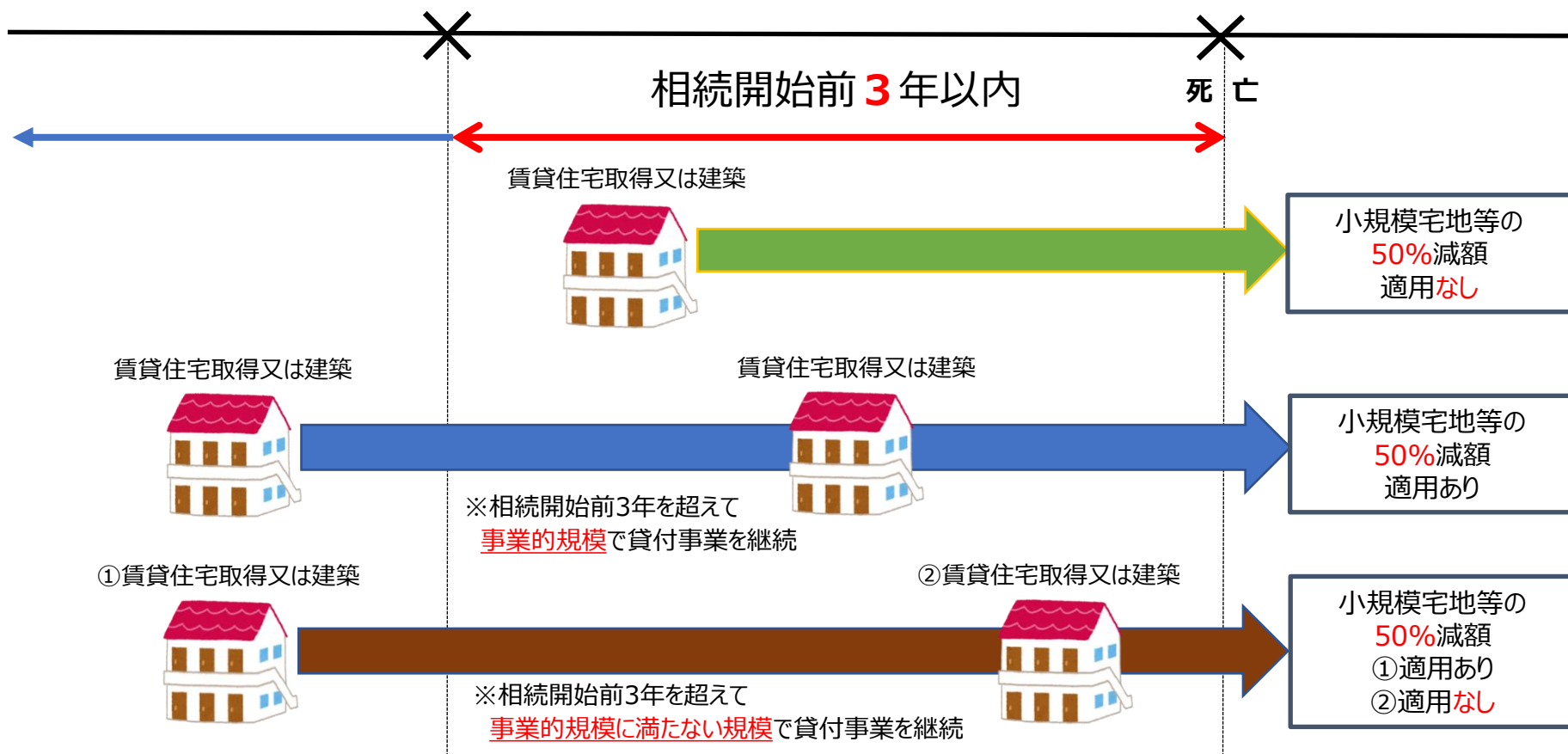
相続発生時に施設に入居されている場合など、施設入居前に住んでいた自宅はどのような扱いになるのでしょうか？2014年1月1日以降の相続については、終身利用権付の老人ホームに入所していても、被相続人に介護が必要なための入所であり、**当該老人ホームが一定の認可を受けた施設でかつ、住まなくなった自宅を貸付け等の用途に供していない場合には、小規模宅地の特例の適用対象となります。**



自宅（貸付け等をしていない）

# 1. 小規模宅地の減額特例

## 4. 貸付事業用地等の範囲



※事業的規模は5棟10室で判定。

※上記の改正は、平成30年4月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税から適用する。

ただし、平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されている宅地等については、適用しない。

## 5. 限度面積計算

**賃貸用不動産と居住用・事業用不動産がある場合の限度面積計算**

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

**A: 特定居住用土地**

**B: 特定事業用土地**

**C: 貸付事業用土地**

**限度面積までしか小規模宅地の評価減は適用できません！**

## 2. 減額特例の適用<事例>

居住用・賃貸用両方ある場合の小規模宅地の特例適用例



$132\text{m}^2 < 330\text{m}^2$

自用地 8,000万円

250 $\text{m}^2$

自用地 15,000万円

(1) 自宅敷地の評価額  $\times 132\text{m}^2/132\text{m}^2 \times 80\% =$  居住用の評価減

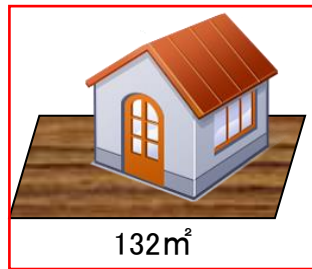
8,000万円  $\times 132\text{m}^2/132\text{m}^2 \times 80\% =$  **6,400万円**

(2) 駐車場の評価額

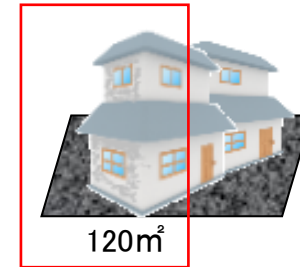
**青空駐車場のため小規模宅地の特例がありません**

## 2. 減額特例の適用<事例>

### 居住用・賃貸用両方ある場合の小規模宅地の特例適用例



← 小規模適用 →



$$132\text{m}^2 < 330\text{m}^2$$

$$330\text{m}^2 - 132\text{m}^2 = 198\text{m}^2$$

$$198\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 / 330\text{m}^2 = 120\text{m}^2$$

**自用地 8,000万円**

**貸家建付地 11,850万円**

(1) 自宅敷地の評価額 ×  $132\text{m}^2 / 132\text{m}^2$  × 80% = 居住用の評価減

$$8,000\text{万円} \times 132\text{m}^2 / 132\text{m}^2 \times 80\% = 6,400\text{万円}$$

(2) アパート敷地の評価額 ×  $120\text{m}^2 / 250\text{m}^2$  × 50% = 貸付用の評価減

$$11,850\text{万円} \times 120\text{m}^2 / 250\text{m}^2 \times 50\% = 2,844\text{万円}$$

(3) 合計

$$(1) + (2) = 9,244\text{万円}$$

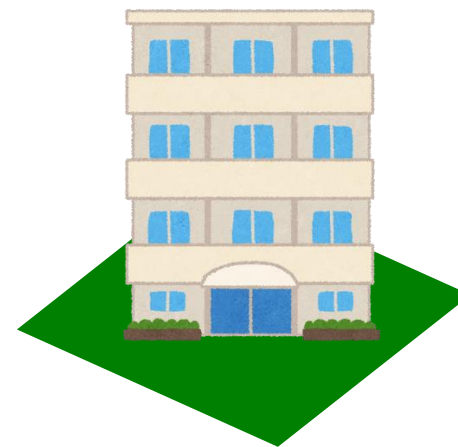
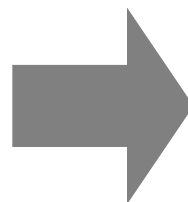
**自宅部分に加え、さらに2,844万円の小規模宅地の評価減に成功！**

# 3. 資産の組み換えを提案

## 親の居住用不動産を賃貸住宅化して節税

賃貸マンション建築により土地評価減、小規模宅地の評価減▲50%実現の結果は？

被相続人居宅



	母自宅建て替え前	母自宅建て替え後
課税遺産	3,600万円(現金) + 1億円(土地) = 1億3,600万円	2,600万円(現金) + <b>5,925万円</b> (土地) + 4,200万円(建物) - 9,000万円 = 3,725万円
基礎控除	3,000万円 + 600万円 × 1人 = 3,600万円	3,000万円 + 600万円 × 1人 = 3,600万円
差引	1億3,600万円 - 3,600万円 = 1億円	3,725万円 - 3,600万円 = 125万円
相続税額	1億円 × 30% - 700万円 = <b>2,300万円</b>	125万円 × 10% = <b>12.5万円!</b>

1. 評価の高い土地ほど効果が大い。
2. 親の空き家を賃貸住宅化して事業用として小規模宅地の減額の特例を受けることができる。
3. 申告期限までに遺産分割協議がまとまることが重要。まとまらない場合は、申告期限に小規模宅地の評価減が使えない高い税金を支払うこととなり、納税資金の手当も必要となる。
4. 親の居住用土地・建物を持家に住んでいる子が相続すると80%減の小規模宅地の評価減が使えない。