

「小規模宅地等の特例の実務」

CONTENTS

第1章 規定の概要

テーマ1 規定の趣旨及び概要 2

■小規模宅地等の特例とは

テーマ2 適用要件 4

■どのような者、財産に適用があるか

テーマ3 適用を受けるための手続 18

■適用を受けるための手続

第2章 特定事業用宅地等

テーマ4 特定事業用宅地等 26

■減額割合80%、限度面積400㎡

第3章 特定居住用宅地等

テーマ5 特定居住用宅地等 34

■減額割合80%、限度面積330㎡

第4章 特定同族会社事業用宅地等

テーマ6 特定同族会社事業用宅地等 44

■減額割合80%、限度面積400㎡

第5章 貸付事業用宅地等

テーマ7 貸付事業用宅地等 50

■減額割合50%、限度面積200㎡

第6章 ケーススタディ

テーマ8 選択特例対象宅等の選択 56

■納付税額を少なくするための選択方法

テーマ9 例外的な取り扱い 60

■通達などに規定される特例的取扱い

第1章 規定の概要

1

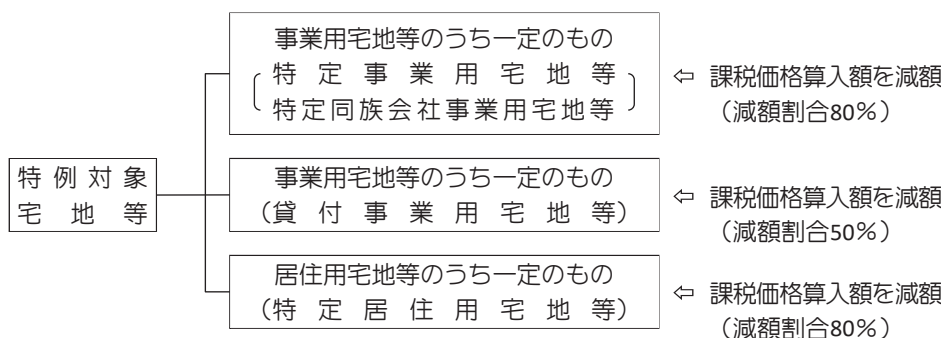
規定の趣旨及び概要

小規模宅地等の特例とは

■ 1 小規模宅地等の特例が設けられた趣旨

事業又は居住の用に供されていた宅地等のうち最小限必要な部分については、相続人等の生活基盤維持のため欠くことのできないものであり、その処分には相当の制約を受けるのが通常です。このような処分に制約のある財産について通常の評価額をそのまま適用することは、必ずしも実状に合致しない向きがあるので、所要の斟酌を加えることとしたものです。

【図 解】



■2 減額金額の計算までの流れ

(1) 特例対象宅地等

被相続人が所有していた宅地等のうち、用途等の要件を満たして、小規模宅地等の特例の対象となり得るもの

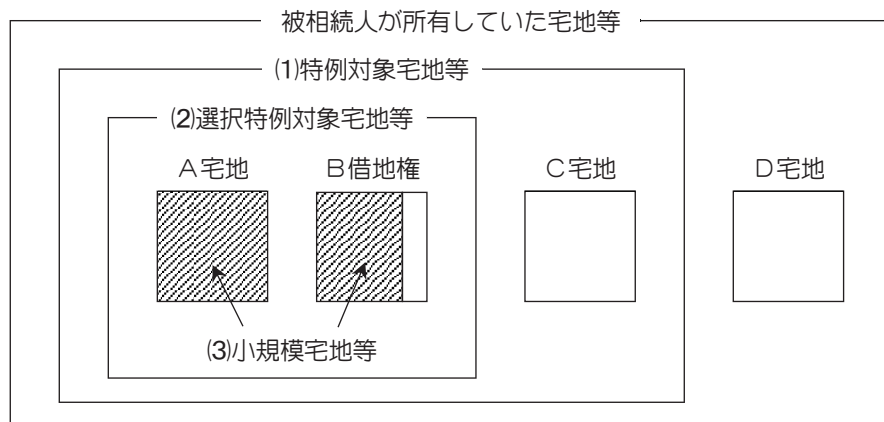
(2) 選択特例対象宅地等

(1)の対象となり得る宅地等のうち、実際に小規模宅地等の特例の対象とするために選択したもの

(3) 小規模宅地等

(2)の選択した宅地等のうち、面積からの制限（限度面積要件）を満たす部分

【図 解】(1)～(3)のまとめ



2

適用要件

どのような者、財産に適用があるか

■ 1 適用対象者

この規定の対象となる宅地等を相続又は遺贈により取得した者

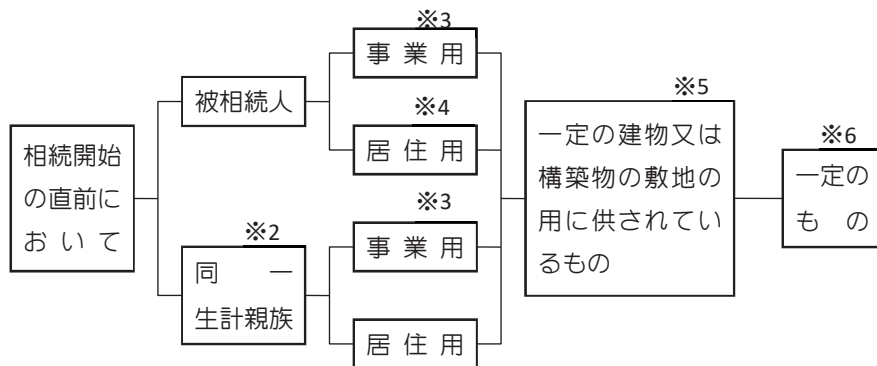
小規模宅地等の特例の規定は、相続又は遺贈により取得した宅地等で一定の要件に該当したものにのみ適用があるため、贈与により取得した宅地等については適用がありません。

また、この特例の適用対象者は被相続人の親族という要件は設けられていますが、相続人という要件は設けられていないため、相続人以外の者が遺贈により財産を取得した場合にも要件を満たした場合には適用があります。

■ 2 適用対象資産（特例対象宅地等）

- ① 個人が相続又は遺贈により取得した宅地等であること
- ② その相続の開始の直前において、被相続人又は同一生計親族（「被相続人等」という。）の事業（準事業を含む。）の用又は居住の用に供されていた宅地等であること
- ③ 建物又は構築物の敷地の用に供されているものであること
- ④ 特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等に該当する宅地等であること

【図 解】特例対象宅地等



※1 特例の対象となる取得原因

贈与により取得した宅地等には、適用がありません。

※2 同一生計親族（被相続人と生計を一にする親族）

次に掲げる個人をいいます。

- (1) 被相続人と同一の家屋に起居している親族（ただし、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除く。）
- (2) 被相続人と同一の家屋に起居していない親族で、常に被相続人から生活費等の仕送りを受けていたもの

※3 準事業

事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うもの（賃貸借契約による貸付け）をいいます。

したがって、使用貸借による貸付けは、事業に含まれません。

※4 居住の用

別荘の敷地は居住の用には該当しません。また、被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合は入所直前まで居住の用の供されていた宅地等は被相続人の居住の用に含まれます。ただし、被相続人の居住の用に供されなくなった後に、事業の用又は新たに被相続人等以外の人の居住の用に供された場合を除きます。

※5 建物又は構築物の敷地の用に供されているもの

建物又は構築物の敷地の用に供されていない宅地等（車庫等何らの設備も設けていない駐車場の敷地等）は対象となりません。

※6 特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等の要件は第2章から第5章で解説します。

第1章 規定の概要

《具体例》

被相続人の小売業の店舗の敷地の用に供されていた宅地

→ 被相続人の小売業の用に供されていた宅地等であるため、被相続人の事業用宅地等に該当します。

被相続人が車庫等の何らの設備も設けずに、空地のまま貸駐車場の用に供していた宅地

→ 被相続人の駐車場の用に供されていた宅地等ですが、建物又は構築物の敷地の用に供されていないため、被相続人の事業用宅地等に該当しません。

なお、この宅地の上に立体駐車場等の設備（構築物）が存する場合には、被相続人の事業用宅地等に該当します。

被相続人の別荘の敷地の用に供されていた宅地

→ 被相続人の別荘の用に供されていた宅地等は、被相続人の居住用宅地等に該当しません。

被相続人と同居し生計を一にする長男の製造業の建物の敷地の用に供されていた宅地（被相続人から長男に無償で貸し付け）

→ 被相続人の同一生計親族である長男の事業の用に供されていた宅地のため同一生計親族の事業用宅地等に該当します。

被相続人の母（甲から毎月生活費の仕送りを受け、甲の扶養親族となっていた。）居住用建物の敷地の用に供されていた宅地（被相続人から母に無償で貸し付け）

→ 被相続人の同一生計親族である母の居住の用に供されていた宅地のため同一生計親族の居住用宅地等に該当します。

被相続人の長女（甲と生計を別にしている。）の居住用建物の敷地の用に供されていた宅地（被相続人から長女に無償で貸し付け）

→ 被相続人の別生計親族である長女の居住の用に供されていた宅地のため被相続人又は同一生計親族の居住用宅地等に該当しません。



参 考

賃貸借と使用貸借

賃貸借とは「当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。」とされ、土地や建物の貸借でいうと地代や家賃の授受がある貸借となります。

これに対して使用貸借とは「当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。」とされ賃貸借と異なり地代や家賃の授受がない貸借となります。

一般的に、第三者との貸借では賃貸借となることが多いですが、親族間における貸借では使用貸借によることが多いです。

第1章 規定の概要

■3 限度面積要件

(1) 限度面積要件

小規模宅地等の特例は、被相続人1人につき、下記の面積まで適用を受けることができます。

区分	選択特例対象宅地等の種類	選択特例対象宅地等の面積の合計
①	すべて特定事業用等宅地等 〔特定事業用宅地等 特定同族会社事業用宅地等〕	400㎡以下
②	すべて特定居住用宅地等	330㎡以下
③	すべて貸付事業用宅地等	200㎡以下
③	特定事業用等宅地等 特定居住用宅地等 貸付事業用宅地等 } の2区分以上	200㎡から730㎡の間で調整※

※ 一定の調整

- ① 特定事業用等宅地等又は特定居住用宅地等と貸付事業用宅地等を選択する場合次の算式による面積を限度とします。

$$(A) \times \frac{200}{400} + (B) \times \frac{200}{330} + (C) \leq 200\text{㎡}$$

(A) …… 選択特例対象宅地等である特定事業用等宅地等の面積の合計

(B) …… 選択特例対象宅地等である特定居住用宅地等の面積の合計

(C) …… 選択特例対象宅地等である貸付事業用宅地等の面積の合計

- ② 特定事業用等宅地等と特定居住用宅地等のみを選択する場合

それぞれ、以下の面積を限度とする。

イ 特定事業用等宅地等 400㎡

ロ 特定居住用宅地等 330㎡

※ イとロの合計で最大 730 ㎡まで小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

(2) 調整の方法

前ページの※①の場合（特定事業用等宅地等又は特定居住用宅地等と貸付事業用宅地等を選択する場合）には、既に選択した宅地等の限度面積に対する割合を考え、100％に達するまで選択します。

《具体例》

A宅地（特定事業用宅地等に該当） 300㎡
 B宅地（貸付事業用宅地等に該当） 150㎡
 → A宅地から選択した場合に、残りB宅地から何㎡選択できるか。

$$A \text{ 宅地} \cdots 300\text{㎡} \left(\frac{300\text{㎡}}{400\text{㎡}} = 75\% \right)$$

$$B \text{ 宅地} \cdots 200\text{㎡} \times (1 - 75\%) = 50\text{㎡}$$

∴ A宅地から300㎡、B宅地から50㎡選択できる。

【図 解】

