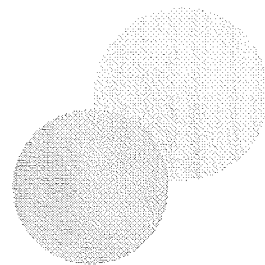


2010 冬の無料公開セミナー



科目別プレレクチャー

上級レベルアップセミナー [相続税法]

これで完璧! 小規模宅地の特例

TAC 税理士講座

<TAC>無断複写・複製を禁じます

【テーマ１】 特例対象宅地等の範囲

1	特例対象宅地等の範囲	2
2	具体的なアプローチ	3
3	相続開始の直前における宅地等の留意事項	4
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の留意事項	6

【テーマ２】 小規模宅地等の要件

1	選択特例対象宅地等	16
2	小規模宅地等	16
3	課税価格算入額	17
4	限度面積及び減額割合のまとめ	17

【テーマ３】 小規模宅地等の計算方法

1	小規模宅地等の選択方法	18
2	近年の本試験の出題傾向	21

小規模宅地等の特例は、相続人等の生活基盤維持のため、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を保護する目的で制定されている規定である。

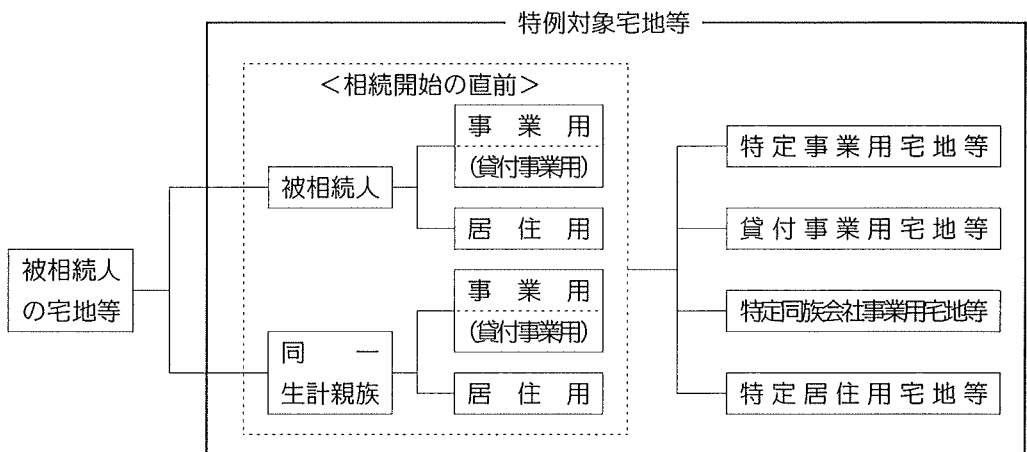
1 特例対象宅地等の範囲（措法69の4①）

小規模宅地等に該当するためには、特例対象宅地等であることが必要となる。したがって、まずは特例対象宅地等の範囲をしっかりと理解することがポイントになる。

特例対象宅地等とは、次に掲げる要件を満たす宅地等をいう。

- (1) 相続の開始の直前において、
被相続人又は同一生計親族の事業（事業に準ずるものとして一定のものを含む。）の用又は居住の用に供されていた宅地等で一定の建物又は構築物の敷地の用に供されているもの
- (2) で一定のもの（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限る。）

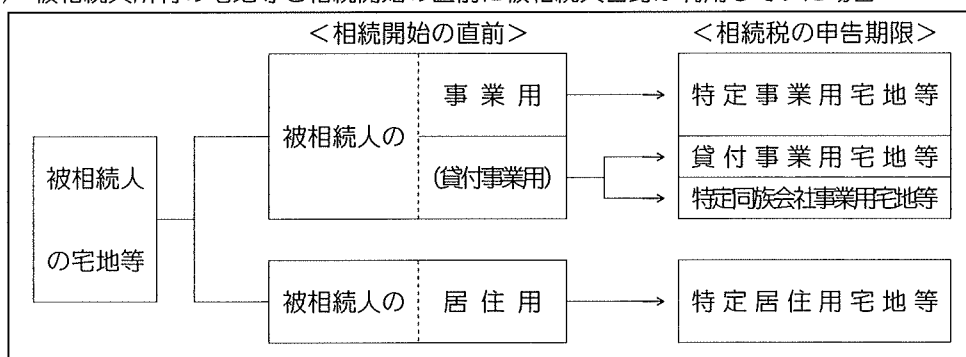
【図 解】特例対象宅地等の範囲



2 具体的なアプローチ

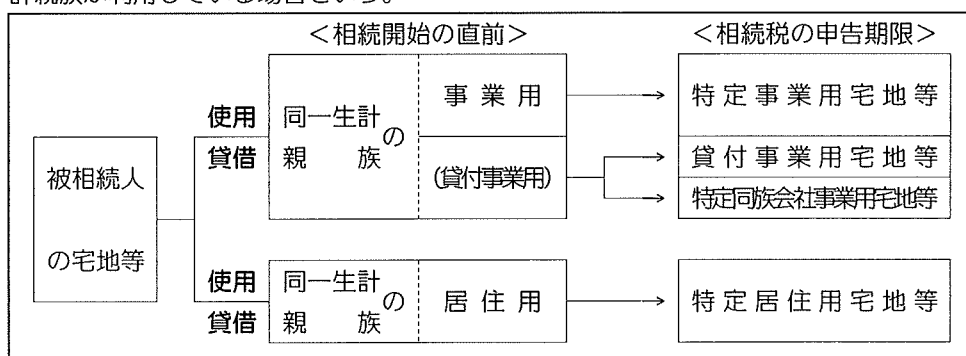
特例対象宅地等については、相続開始の直前と相続税の申告期限の2つの時点における利用状況を把握することがポイントになる。

(1) 被相続人所有の宅地等を相続開始の直前に被相続人自身が利用していた場合



(2) 被相続人所有の宅地等を相続開始の直前に同一生計親族が利用していた場合

被相続人所有の宅地等を同一生計親族が利用していた場合とは、被相続人から同一生計親族に対して宅地等又は家屋が使用貸借契約により貸し付けられ、これを同一生計親族が利用している場合をいう。



③ 相続開始の直前における宅地等の留意事項

特例対象宅地等は、相続開始の直前における利用状況が被相続人又は同一生計親族の事業用又は居住用に該当する必要があるため、その利用状況を把握することがポイントになる。

(1) 事業（事業に準ずるものとして一定のもの※1を含む。）用の宅地等

- | |
|--------------------|
| ① 被相続人の事業用の宅地等 |
| ② 同一生計親族※2の事業用の宅地等 |

※1 事業に準ずるものとして一定のもの

事業と称するに至らない不動産の貸付け、駐車場業又は駐輪場業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）をいう。

※2 同一生計親族

次のいずれかに該当する親族をいう。

イ 被相続人と同一の家屋に起居している親族（明らかに互いに独立して生活を営んでいる場合を除く。）

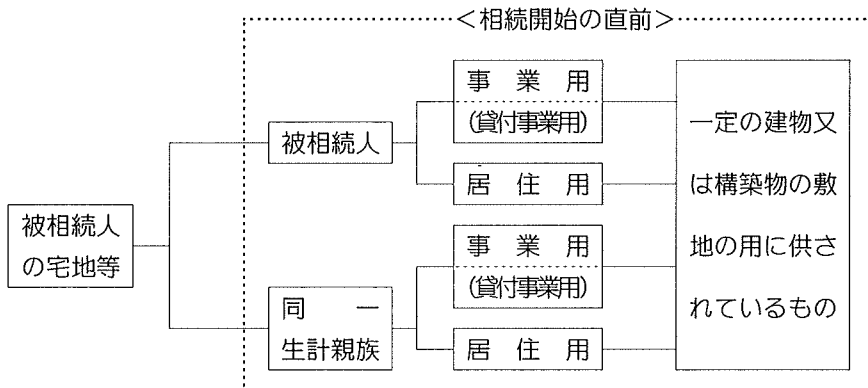
ロ 被相続人と同一の家屋に起居していない親族で、常に被相続人から生活費等の仕送りを受けていたもの

(2) 居住用の宅地等

- | |
|--------------------|
| ① 被相続人の居住用の宅地等 |
| ② 同一生計親族※2の居住用の宅地等 |

なお、(1)及び(2)のいずれの宅地等も一定の建物又は構築物の敷地の用に供されていることが必要となる。したがって、建物又は構築物の敷地の用に供されていない宅地等は対象とならない。

【図 解】相続開始の直前の宅地等



<メ　モ>

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の留意事項

特例対象宅地等は、3の相続開始の直前の利用状況に該当した宅地等のうち、申告期限における継続要件等を満たす特定事業用宅地等、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限られる。

申告期限における各宅地等に該当するか否かの判定のポイントは、宅地等の取得者と申告期限の宅地等の利用・所有状況を把握することである。

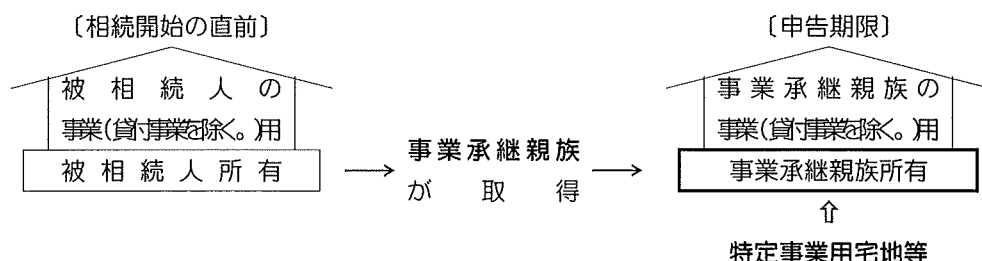
(1) 特定事業用宅地等（措法69の4③一、郵政民営化法180）

次の①、②又は③に該当する場合の宅地等をいう。

- ① 被相続人の事業（貸付事業を除く。）用の宅地等が特定事業用宅地等に該当する場合

相続開始の直前の利用状況	宅地等の取得者	申告期限の利用・所有状況
被相続人の事業（貸付事業を除く。）用	事業承継親族	事業継続 ・ 所有継続

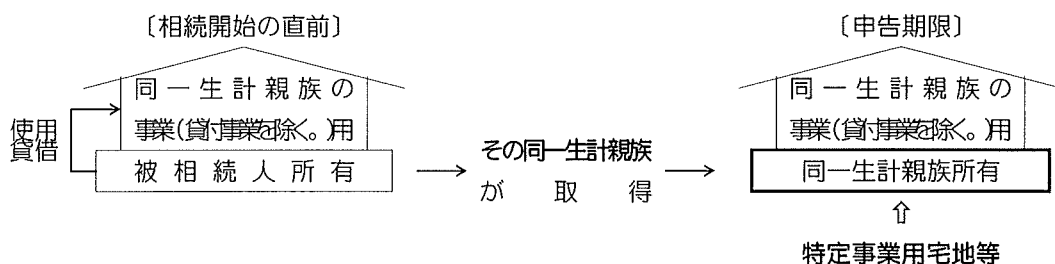
【図 解】



- ② 同一生計親族の事業（貸付事業を除く。）用の宅地等が特定事業用宅地等に該当する場合

相続開始の直前の利用状況	宅地等の取得者	申告期限の利用・所有状況
同一生計親族の事業（貸付事業を除く。）用	その同一生計親族	事業継続 ・ 所有継続

【図 解】



※ 相続開始の直前に事業（貸付事業を除く。）をしていたその同一生計親族が宅地等を取得しなければ適用なし。

- ③ 平成19年10月1日前から日本郵政公社に賃貸借契約により貸し付けていた郵便局舎の敷地が特定事業用宅地等とみなされる場合

次のすべての要件を満たす場合には、特定事業用宅地等とみなされ、小規模宅地等の特例が認められる。

- イ 被相続人又は被相続人の相続人が、郵政民営化法の施行日（平成19年10月1日）前から日本郵政公社に賃貸借契約により貸し付けていた郵便局舎の敷地で、同日から相続開始までの間、その賃貸借契約を承継した郵便局株式会社に引き続き貸し付けていたもの
- ロ 郵便局株式会社が、上記イの建物を相続開始以後5年以上相続人から引き続き借り受けることにより、その宅地等を郵便局舎の敷地の用に供する見込みであることについて証明したこと
- ハ 上記イの敷地について、既に郵政民営化法第180条第1項の規定の適用を受けたことがないものであること

《設 例》

次の各設問における宅地について、特定事業用宅地等に該当するか判定しなさい。

なお、各設問は独立しているものとする。また、各財産の取得者は相続税の申告期限まで引き続き各財産を所有している。

（設問1）配偶者乙が相続により取得した財産

- (1) M市所在の宅地 ×××円
- (2) M市所在の家屋 ×××円

この家屋は(1)の宅地の上に建てられており、被相続人甲が小売業の用に供していたものである。なお、配偶者乙は、申告期限までに小売業を引き継ぎ、この家屋を申告期限まで同事業の用に供している。

（設問2）子Aの妻A'（同一生計親族）が遺贈により取得した財産

N市所在の宅地 ×××円

この宅地の上には子A（同一生計親族）が所有する家屋が建てられており、子Aの製造業の用に供されていた。なお、この宅地の貸借について被相続人甲と子Aの間で地代の授受は行われていない。また、子Aは申告期限まで引き続き製造業を営んでいる。

《解 答》

（設問1）特定事業用宅地等に該当する

被相続人甲の事業用の宅地等を事業承継親族である配偶者乙が取得し、かつ、申告期限まで配偶者乙が事業を継続しているため。

（設問2）特定事業用宅地等に該当しない

子Aの事業用の宅地等を事業親族でない妻A' が取得しているため。

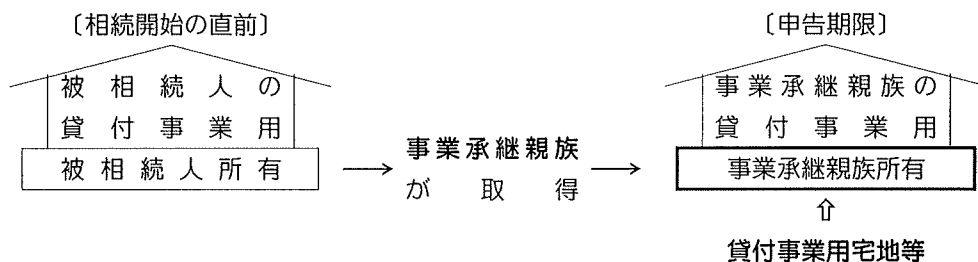
(2) 貸付事業用宅地等（措法69の4③四）

次の①又は②に該当する場合の宅地等をいう。

- ① 被相続人の事業（貸付事業に限る。）用の宅地等が貸付事業用宅地等に該当する場合

相続開始の直前の利用状況	宅地等の取得者	申告期限の利用・所有状況
被相続人の 事業（貸付事業に限る。）用	事業承継親族	事業継続 ・ 所有継続

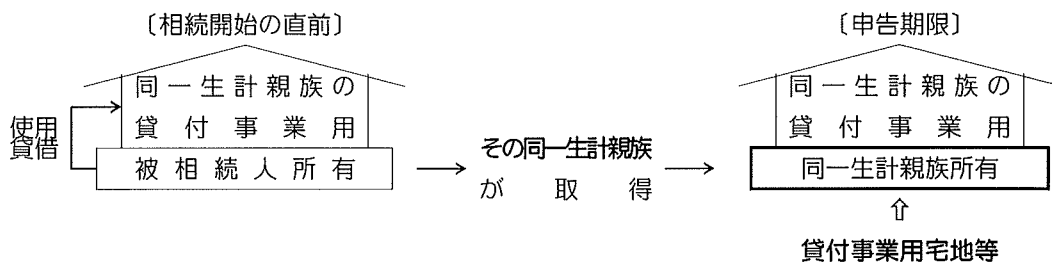
【図 解】



- ② 同一生計親族の事業（貸付事業に限る。）用の宅地等が貸付事業用宅地等に該当する場合

相続開始の直前の利用状況	宅地等の取得者	申告期限の利用・所有状況
同一生計親族の 事業（貸付事業に限る。）用	その同一生計親族	事業継続 ・ 所有継続

【図 解】



※ 相続開始の直前に貸付事業をしていたその同一生計親族が宅地等を取得しなければ適用なし。

《設 例》

次の各設問における宅地について、貸付事業用宅地等に該当するか判定しなさい。

なお、各設問は独立しているものとする。また、各財産の取得者は相続税の申告期限まで引き続き各財産を所有している。

(設問１) 配偶者乙が相続により取得した財産

(1) M市所在の宅地 ×××円

(2) M市所在の家屋 ×××円

この家屋は(1)の宅地の上に建てられており、被相続人甲が第三者に賃貸借契約により貸し付けていたものである。なお、配偶者乙は、この家屋を申告期限まで引き続き第三者に賃貸借契約により貸し付けている。

(設問２) 子A（同一生計親族）が相続により取得した財産

N市所在の宅地 ×××円

この宅地の上には子Aが所有する賃貸用共同住宅が建てられており、子Aが賃借人に対して賃貸借契約により貸し付けていた。なお、この宅地の貸借について被相続人甲と子Aの間で地代の授受は行われていない。また、子Aは賃貸用共同住宅を賃借人に対して申告期限まで引き続き賃貸借契約により貸し付けている。

《解 答》

(設問１) 貸付事業用宅地等に該当する

被相続人甲の貸付事業用の宅地等を事業承継親族である配偶者乙が取得し、かつ、申告期限まで配偶者乙が貸付事業を継続しているため。

(設問２) 貸付事業用宅地等に該当する

同一生計親族である子Aの貸付事業用の宅地等を子Aが取得し、かつ、申告期限まで子Aが貸付事業を継続しているため。

(3) 特定同族会社事業用宅地等（措法69の4③三）

次に該当する場合の宅地等をいう。

同族会社の事業用（貸付事業を除く。）の宅地等が特定同族会社事業用宅地等に該当する場合

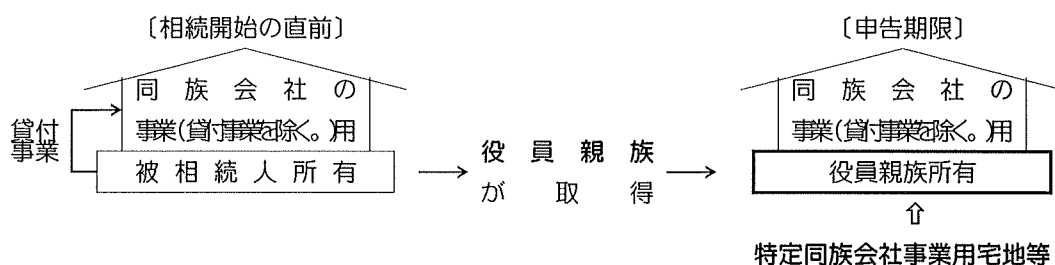
特定同族会社事業用宅地等は、相続開始の直前において被相続人又は同一生計親族から同族会社へ宅地等又は家屋の貸付事業が行われていることが大前提となる。

相続開始の直前の利用状況	宅地等の取得者	申告期限の利用・所有状況
同族会社※1の事業（貸付事業を除く。）用	役員親族※2	事業継続 ・ 所有継続

※1 同族会社とは、相続開始の直前において被相続人とその同族関係者の持株割合の合計が50%超の会社をいう。

2 宅地等を取得する親族は相続税の申告期限においてその同族会社の役員であることが必要である。

【図 解】



《設 例》

次の設問における宅地について、特定同族会社事業用宅地等に該当するか判定しなさい。
なお、各財産の取得者は相続税の申告期限まで引き続き各財産を所有している。

(設問) 配偶者乙が相続により取得した財産

(1) M市所在の宅地 ×××円

この宅地の上にはN社所有の家屋が建てられており、被相続人甲はこの宅地をN社に相当の地代により貸し付けていた。なお、この宅地は申告期限まで引き続きN社の事業の用に供されている。

(2) N社の株式 ×××円

この株式はN社（製造業）の株式であり、取引相場のない株式である。なお、N社の発行済株式数は100,000株（すべて普通株式であり、議決権は100株につき1個とする。）であり、相続開始の直前の株主の構成は、次のとおりである。

被相続人甲 40,000株

配偶者乙 20,000株

友人丙 40,000株

また、配偶者乙は申告期限においてN社の代表取締役となっている。

《解 答》

特定同族会社事業用宅地等に該当する

被相続人甲から同族会社であるN社に対して相当の地代（賃貸借契約）により貸し付けられている宅地等でその同族会社の事業用のものをその同族会社の役員親族である配偶者乙が取得し、かつ、申告期限までN社が事業を継続しているため。

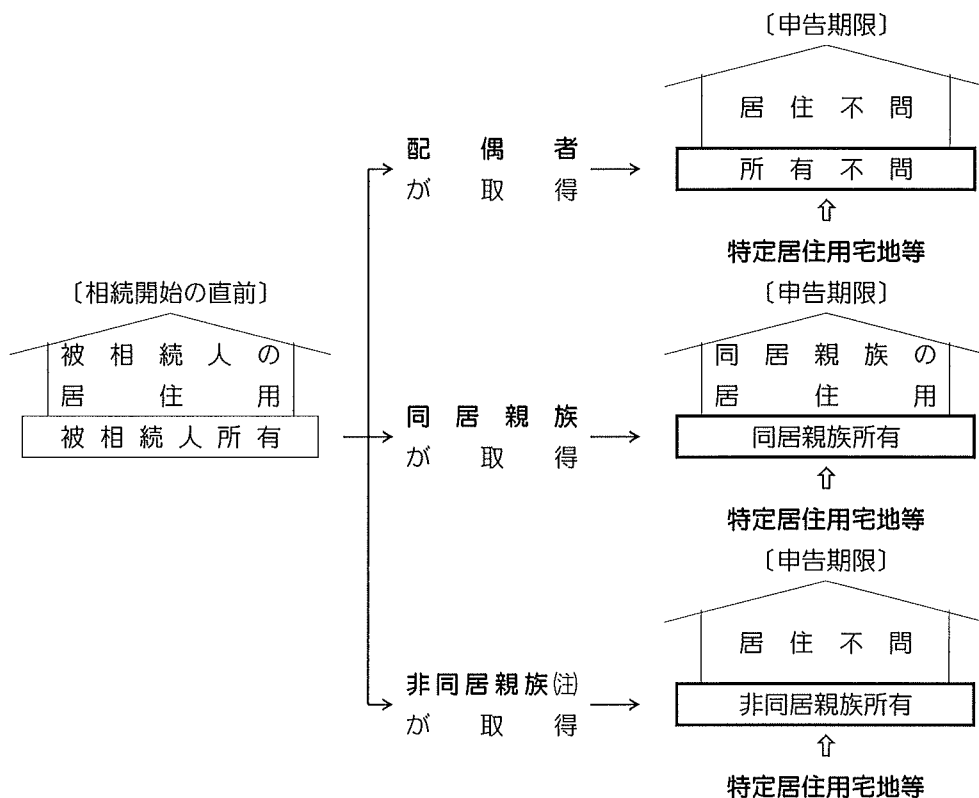
(4) 特定居住用宅地等（措法69の4③二）

次の①又は②に該当する場合の宅地等をいう。

① 被相続人の居住用の宅地等が特定居住用宅地等に該当する場合

相続開始の直前の利用状況	宅地等の取得者	申告期限の利用・所有状況
被相続人の居住用	配偶者	———
	同居親族	居住継続 ・ 所有継続
	非同居親族 ^(注)	——— ・ 所有継続

【図 解】

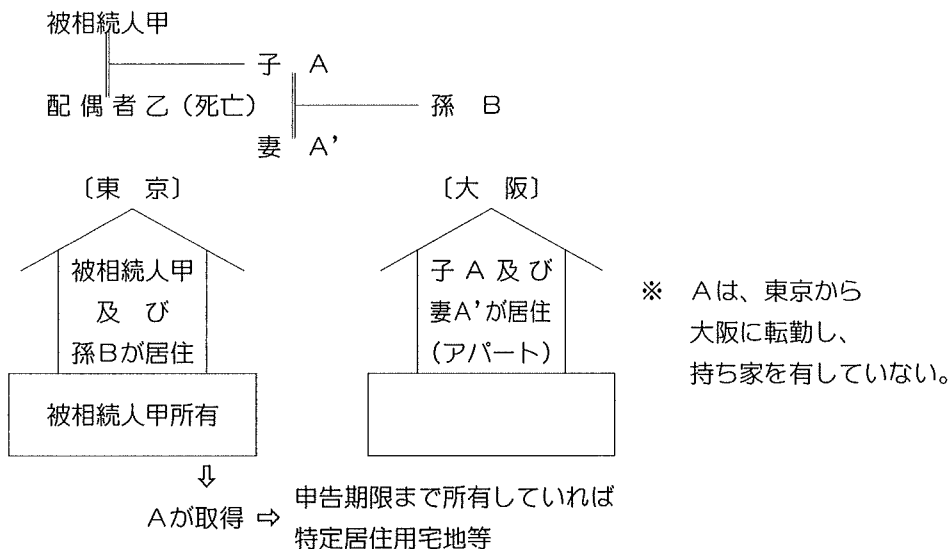


(注) 被相続人の居住用宅地等を非同居親族が取得し、特定居住用宅地等となるためには、被相続人に配偶者及び同居するその被相続人の法定相続人がいないという前提が必要となり、かつ、宅地等を取得する非同居親族は、次に掲げる要件を満たしていなければならない。

イ 相続開始前3年以内にその者又はその者の配偶者に持ち家がないこと。

ロ 制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者以外の者であること。

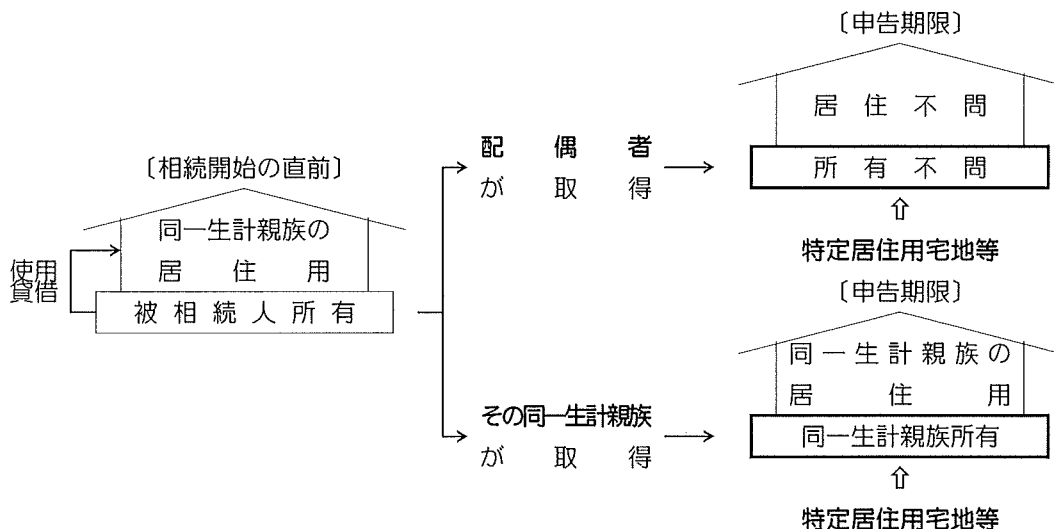
《具体例》



② 同一生計親族の居住用の宅地等が特定居住用宅地等に該当する場合

相続開始の直前の利用状況	宅地等の取得者	申告期限の利用・所有状況
同一生計親族の居住用	配偶者	———
	その同一生計親族	居住継続 ・ 所有継続

【図 解】



《設 例》

次の各設問における宅地について、特定居住用宅地等に該当するか判定しなさい。

なお、各設問は独立しているものとする。また、各財産の取得者は相続税の申告期限まで引き続き各財産を所有している。

(設問１) 配偶者乙が相続により取得した財産

(1) M市所在の宅地 ×××円

(2) M市所在の家屋 ×××円

この家屋は(1)の宅地の上に建てられており、被相続人甲及び配偶者乙が居住の用に供していたものである。なお、配偶者乙は、相続開始後子Aと同居することとなったため、申告期限においてこの家屋を第三者に賃貸借契約により貸し付けている。

(設問２) 子Bが相続により取得した財産

(1) N市所在の宅地 ×××円

(2) N市所在の家屋 ×××円

この家屋は(1)の宅地の上に建てられており、被相続人甲及び子Bが居住の用に供していたものである。なお、子Bは、この家屋を申告期限まで引き続き居住の用に供している。

(設問３) 母Cが遺贈により取得した財産

O市所在の宅地 ×××円

この宅地の上には母C（被相続人甲から仕送り等を受け、同一生計親族に該当）が所有する家屋が建てられており、母Cの居住の用に供されていた。なお、この宅地の貸借について被相続人甲と母Cの間で地代の授受は行われていない。また、母Cは申告期限まで引き続き居住の用に供している。

《解 答》

(設問１) 特定居住用宅地等に該当する

被相続人甲の居住用の宅地等を配偶者乙が取得しているため。

(設問２) 特定居住用宅地等に該当する

被相続人甲の居住用の宅地等を同居親族である子Ｂが取得し、かつ、申告期限まで子Ｂが居住を継続しているため。

(設問３) 特定居住用宅地等に該当する

同一生計親族である母Ｃの居住用の宅地等を母Ｃが取得し、かつ、申告期限まで母Ｃが居住を継続しているため。

テーマ2

小規模宅地等の要件

小規模宅地等とは、特例対象宅地等のうち、一定の方法により選択した選択特例対象宅地等について、限度面積要件を満たす宅地等をいう。

1 選択特例対象宅地等（措法69の4①）

選択特例対象宅地等とは、次に掲げる宅地等をいう。

- (1) 特例対象宅地等又はその一部で
- (2) 小規模宅地等の特例の規定の適用を受けるものとして一定の方法※により選択したもの

※ テーマ3にて詳述する。

2 小規模宅地等（措法69の4①）

小規模宅地等とは、次に掲げる宅地等をいう。

限度面積要件※を満たす場合のその選択特例対象宅地等

※ 限度面積要件（措法69の4②）

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	240㎡以下
③	すべて貸付事業用宅地等	200㎡以下
④	} 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400㎡の間で調整※

* 一定の調整

次の算式による面積を限度とする。

$$(A) + (B) \times \frac{5}{3} + (C) \times 2 \leq 400\text{㎡}$$

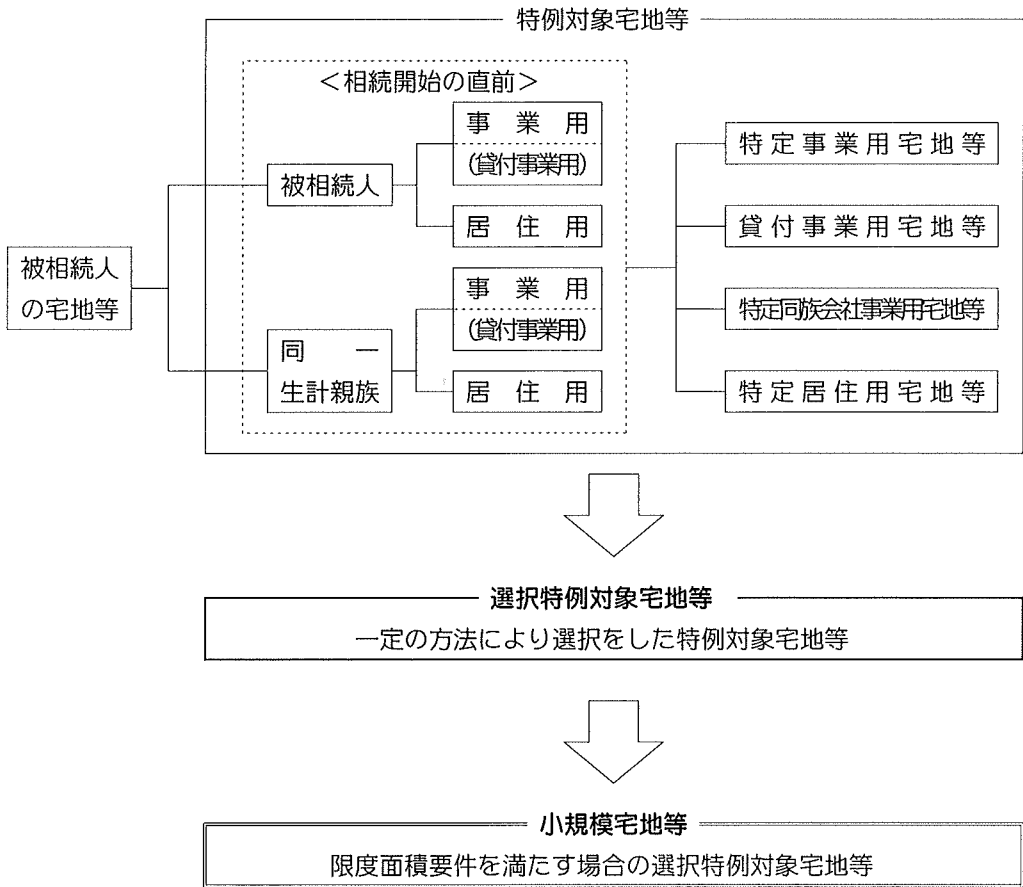
(A) …… 選択特例対象宅地等である特定事業用等宅地等の面積の合計

(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

なお、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3区分のうち、2区分以上の宅地等から選択する場合には、既に選択した宅地等の限度面積に対する割合を考え、100%に達するまで順次選択する。

【図 解】小規模宅地等の範囲



③ 課税価格算入額（措法69の4①）

相続税の課税価格に算入すべき価額は、**②**の小規模宅地等の価額に次に掲げる小規模宅地等の区分に応じそれぞれに定める割合を乗じて計算した金額とする。

区 分		割 合
①	特定事業用宅地等である小規模宅地等	20
	特定居住用宅地等である小規模宅地等	100
	特定同族会社事業用宅地等である小規模宅地等	
②	貸付事業用宅地等である小規模宅地等	50
		100

④ 限度面積及び減額割合のまとめ

小規模宅地等の各々の限度面積及び減額割合は次のとおりである。

特例対象宅地等の区分	限度面積	課税価格の減額割合
特定事業用宅地等	400㎡	80%
特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
特定居住用宅地等	240㎡	80%
貸付事業用宅地等	200㎡	50%

本試験問題においては、「納付すべき相続税額の合計額が最も少なくなる方法を選択するものとする。」という問題文の指示に基づき、基本的には、課税価格の合計額が最も少なくなるように、下記の方法で選択する。

1 小規模宅地等の選択方法

(1) 課税価格の合計額を最小にする方法

- ① 特例対象宅地等に該当するか否かを判定する。なお、該当する場合には、減額割合及び限度面積まで判定する。
- ② 特例対象宅地等に該当する宅地等について、次の区分によりそれぞれ限度面積まで選択したとした場合の減額金額を求める。

イ 特定事業用等宅地等

$$\text{宅地等の相続税評価額} \div \text{地積} \times \frac{80}{100} \times 400$$

ロ 特定居住用宅地等

$$\text{宅地等の相続税評価額} \div \text{地積} \times \frac{80}{100} \times 240$$

ハ 貸付事業用宅地等

$$\text{宅地等の相続税評価額} \div \text{地積} \times \frac{50}{100} \times 200$$

- ③ ②イからハで求めた金額の大きいものから順に、限度面積に100%に達するまで選択する。

(2) 納付税額の合計額を最小にする方法

特例対象宅地等が2以上あり、限度面積まで選択したとした場合の減額金額が同一になる場合には、次の点を考慮する。

① 相続税額の加算を考慮

相続税額の加算の適用対象者が取得した宅地等 ⇐ 優先

相続税額の加算の適用対象者以外の者が取得した宅地等

相続税額の加算の適用対象者のあん分割合が小さく（算出相続税額及び相続税額の加算額が少なく）なるように、相続税額の加算の適用対象者が取得した宅地等から小規模宅地等を選択する。

② 配偶者の税額軽減を考慮

配偶者が取得した宅地等

配偶者以外の者が取得した宅地等 ⇐ 優先

小規模宅地等の特例を適用しない状態での配偶者のあん分割合が配偶者の法定相続分以下であることを前提（この状態では、配偶者が取得した宅地等から小規模宅地等を選択しなくても、配偶者に対する相続税額の軽減の規定の適用により配偶者の納付税額はゼロになる。）に、配偶者以外の者が取得した宅地等から小規模宅地等を選択する。

《設 例》

各相続人は、被相続人甲から次の宅地を相続により取得している。この場合の各相続人の課税価格算入額を求めなさい。なお、計算に当たって2以上の計算方法がある場合には、納付すべき相続税額の合計額が最も少なくなる方法を選択するものとする。

(1) 配偶者乙が取得した宅地

C宅地 250㎡ 自用地としての価額 75,000千円

この宅地は、被相続人甲が営む製造業の用に供されていたものである。なお、乙は、申告期限までこの製造業を引き継いでおり、かつ、申告期限までこの宅地を所有しており、引き続き製造業の用に供している。

(2) 長男Aが取得した宅地

D宅地 180㎡ 自用地としての価額 112,500千円

この宅地は、被相続人甲、配偶者乙及びAが居住の用に供していたものである。なお、Aは、申告期限までこの宅地を所有しており、引き続き居住の用に供している。

(3) 二男Bが取得した宅地

E宅地 150㎡ 自用地としての価額 30,000千円

この宅地は、Bが被相続人甲から使用貸借により借り受け、Bが営む飲食店の敷地として使用していたものである。なお、Bは、申告期限までこの宅地を所有しており、引き続き飲食店を営んでいる。

《解 答》

各相続人の課税価格算入額

$$\text{配偶者乙} \quad 75,000\text{千円} - 24,000\text{千円}^{\ast} = 51,000\text{千円}$$

$$\text{長男 A} \quad 112,500\text{千円} - 90,000\text{千円}^{\ast} = 22,500\text{千円}$$

$$\text{二男 B} \quad 30,000\text{千円}$$

※ 小規模宅地等の特例

$$\text{C宅地} \left[\begin{array}{l} \text{特定事業用} \\ \text{宅地等} \end{array} \right] \quad 75,000\text{千円} \div 250\text{m}^2 \times \frac{80}{100} \times 400 = 96,000\text{千円}$$

$$\text{D宅地} \left[\begin{array}{l} \text{特定居住用} \\ \text{宅地等} \end{array} \right] \quad 112,500\text{千円} \div 180\text{m}^2 \times \frac{80}{100} \times 240 = 120,000\text{千円}$$

$$\therefore \text{D宅地から} 180\text{m}^2 \left[\frac{180\text{m}^2}{240\text{m}^2} = 75\% \right] \text{及び}$$

C宅地から $100\text{m}^2 \left[400\text{m}^2 \times (1 - 75\%) \right]$ を選択する。

$$\text{D宅地} \quad 112,500\text{千円} \times \frac{180\text{m}^2}{180\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 90,000\text{千円}$$

$$\text{C宅地} \quad 75,000\text{千円} \times \frac{100\text{m}^2}{250\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 24,000\text{千円}$$

2 近年の本試験の出題傾向

近年の本試験問題においては、相続又は遺贈財産の課税価格に算入すべき金額欄では小規模宅地等の特例の適用をする前の金額を記入し、課税価格表において間接的に控除する形式での出題も増えている。

また、小規模宅地等の特例について相続人間で誰から選択するか合意ができている出題もあったため、問題文の指示をよく読む必要がある。