

# 自宅や事業用土地の評価額を大きく低減！ 「小規模宅地の特例」 基本解説

夏休みやお盆など家族が集まる機会が多いこの季節は、将来の相続について話し合う良いタイミングです。円満相続を叶えるための話し合いにあたって、不動産相続の節税の基本「小規模宅地等の特例」を押さえておきましょう。

## 「小規模宅地の特例」は、自宅土地だけでなく アパート・マンション用地も対象

「小規模宅地の特例」は、相続した土地が一定の条件を満たす場合に、その土地の相続税評価額を大きく引き下げることができる制度です。この特例といえば、多くの方が「相続税は現金で一括納付が原則ですが、相続財産が自宅の土地くらいしかない」といった場合には、納税資金作りのために相続の土地を売却する事態にもなりかねず、そうなれば相続人は住む場所を失ってしまいます。そこで、居住地の評価額を大幅に下げられる「特例」が用意されているのです。

そして、この特例は「特定居住用宅地等」だけでなく、事業に使用する店舗・工場などの「特定事業用宅地等」、アパート・マンションなどの「貸付事業用宅地等」なども対象としていることがポイントです。納税のために相続した不動産を手放し、事業を廃業する事態とならないよう、特例によって事業継続をサポートしているのです。

### 貸付事業用なら評価が50%減額に

特例による減額幅は土地の種類によって異なります。特定居住用宅地等なら土地の評価額を330㎡まで80%減額、特定事業用宅地等は400㎡まで80%減額となります。一方、アパート・マンション・駐車場といった貸付事業用の土地は、200㎡まで対象となり減額割合は50%。たとえば、賃貸住宅の建つ200㎡、評価額5000万円の土地は、特例によって半分の2500万円に圧縮されるのです。



## 貸付事業用的小規模宅地の特例Q&A

### Q1 土地面積が200㎡を超える場合の特例はどうなる？

相続した土地が200㎡を超え、かつ他に特例を併用できる自宅がない場合には、限度である200㎡分について特例を適用することができます。400㎡・評価額1億円以上の土地なら、その半分にあたる200㎡・5000万円までが特例の適用範囲となるため、全体の評価額は特例を適用した2500万円(5000万円×50%)と、特例適用外の5000万円を足した7500万円となります。



### Q2 相続人が複数いる場合、特例の適用方法は？

相続人が複数いる場合は、相続する者同士の協議のうえ、合計200㎡を上限に何㎡ずつ適用するかを決定します。たとえば兄弟2人が相続人であり、400㎡・評価額1億円の土地を相続した場合、特例200㎡を100㎡ずつ分けて兄弟6250万円・弟1250万円とする 것도、兄弟が単独で200㎡を適用し、兄弟5000万円・弟2500万円とすることも可能です。

ただし、そもそも不動産の共有相続は後々のトラブルの元となる落とし目とも言える選択股。できる限り単独相続を目指しましょう。

### Q3 無償貸付や低額貸付をしている不動産は対象になる？

親族などに不動産を貸す際、料金を「無償または低額」に設定しているケースは多いと思います。しかし、こうした場合は残念ながら特例の対象となりません。なぜなら、貸付事業用宅地等の特例は「貸付事業」が行なわれていることが前提であるため、事業性を度外視した貸付で貸し出されている不動産は対象外となってしまいます。

事業性の有無は、賃料が近隣相場とかけ離れていないかなどを目安に判断されます。特例を適用したい場合は前もって賃料の見直しをしておきましょう。

### Q4 特例が適用される駐車場の条件は？

駐車場や駐輪場が特例の適用を受けるには、「建物または構築物の敷地である」という要件を満たす必要があります。したがって、屋根などの設備がある駐車場(駐輪場)は対象となる一方、土がむき出しの青空駐車場はただの土地として判定されるおそれがあります。もし、そでいう駐車場をお持ちの場合には、今のうちに、せめてアスファルト舗装をして区画線を引き、整備された駐車場の体裁を整えておきましょう。構築物を建てることができると、その分の相続人、現金を宅地の一部に替えることで、その分の相続税評価を下げることもできます。

### 法改正で「3年以内」の取得物件は対象外に

特例の適用を考える際に気を付けたいのが、2018年4月の法改正で設けられた、相続開始前「3年以内」に貸付を始めた物件は特例対象外になるという新ルールです。賃貸物件を取得しても、3年以上にわたって事業を営んでいないと特例を適用できません。

新ルールができる前は、相続税を減らすためだけに賃貸物件を購入するという行き過ぎた節税策や特例の乱用がみられました。そこで3年という期間を設け、過度な相続税対策を抑制し、本来の事業継続を目的とした特例利用を促したというのが法改正の背景です。

### 事業的規模であれば、3年ルールは適用されない

とはいえ、「3年ルール」には例外もあります。その一つが、被相続人がいわゆる「5棟10室」といわれる事業的規模で貸付をしていた場合、もともと貸付事業を営んでいたのであれば、相続発生から3年以内に取得した物件も、節税対策というより事業目的と考えるのが妥当であるため、ルールの適用外となるわけです。

事業継続をサポートしつつ、相続税対策として大きな効果を発揮する小規模宅地の特例。これを使わない手はありませんが、自宅・事業用・貸付事業用で特例を併用できる反面、併用時には適用面積の制限がある点に注意が必要です。どの土地にどの特例を何㎡適用するかで節税額も変わってくるため、まずは基本方針を家族と話し合い、どうしても最も節税効果が高くなるのが税理士などの専門家の意見も聞きながら、早めに準備を進めておきましょう。

## リノベーションファイル No.018

## アート不動産のリフォーム提案 - シェルフリー



### <お客様の声>

お部屋案内をさせていただいた際、「おもしろい収納、「使ってた」など興味を持っていただく方が多く「お部屋を申込頂く決め手」になるケースも多くございました。

美観設計スタッフがお部屋の撮影に訪ねて頂いた際に撮ってもらった画像を見て、「これが決手で実際に撮りました。もう引越して来ないです。」と嬉しいお言葉も頂戴しました。

他にも好き好き洋服を飾り部屋のディスプレイとして上手に活用されている方が多くいらっしゃいました。



シェルフリー(可動式収納棚)に関して、話を聞いてみたい、施工相談、ご不明な点がございましたら物件担当まで是非ご相談下さい。  
※建築の取組みに関してはオーナー様によって差があり、実際の取組みにあわせて、税理士等の専門家のアドバイスをさせていただきます。