

山口FPの

事業承継

A to Z



ファイナンシャル・プランナー  
山口 大介

山口大介、58歳。証券会社に勤務後、ファイナンシャル・プランナーとして独立。経営者のクライアントも多く、相続・事業承継のコンサルティングを行うことも多い。

## 覚えておきたい小規模宅地等の特例

### 相続時、最大8割の土地評価減が可能

こんにちは、山口大介です。そろそろ初夏、クールビズの季節です。今回は相続時の不動産の評価額について説明しました。今回は土地の評価額を減らし、大きな節税が可能になる「小規模宅地等の特例」について紹介しましょう。

小規模宅地等の特例とは、居住用宅地(自宅の土地)や事業用宅地(経営する会社の事業に使っていた土地など)を、配偶者や子供、親族が相続(遺贈)する際、評価額を最大8割減らせる特例です。一定の条件を満たす必要があります。土地の用途により適用面積や減額割合が異なるなど複雑な面もありますが、大きな節税効果を期待できます。

下表に特例の要件や内容など、概要をまとめました。まず居住用宅地についてです。居住用宅地の適用上限は330㎡で、減額割合は80%。配偶者が相続する場合は、無条件で利用できます。一方、配偶者以外の親族が受け継ぐ場合は、注意が必要です。これまで同居していた子供などは「申告期限まで居住し続け、宅地を継続して保有していること」、同居していなかった人は「被相続人に配偶者や同居していた親族がいないこと」「相続人に持ち家がないこと」など、複

数の要件を満たす必要があります。

### 3つの区分がある事業用宅地

次に事業用宅地を見ていきましょう。事業用宅地は「特定事業用宅地等」、「特定同族会社の事業用宅地等」、「貸付事業用宅地等」の3区分に分かれます。

「特定事業用宅地等」では、被相続人(経営者)が所有していた宅地を子供が相続する場合、「事業の承継」と「継続保有」を満たせば、400㎡までについて、評価額の80%の減額を受けられます。また、特定同族会社(親族で50%以上の株式を保有している会社)の事業用宅地(貸付用でない事務所など)の場合は、相続人がその法人の役員であれば、同じく400㎡までについて、評価額の80%の減額を受けられます。「貸付事業用宅地等」(貸アパートなどの収益物件など)は、適用面積200㎡まで、減額割合は50%です。

ただし注意したいのが、この特例は適用要件がかなり細かく、また複雑な点も多いことです。居住状態なども問われるため、ご家族や専門家と相談しながら準備することをおすすめします。

M

### ■ 小規模宅地等の特例の要件と内容

相続開始直前の利用区分		取得者	要件	限度面積	減額割合
居住用宅地		配偶者	要件なし	330㎡ ①	80%
		同居の親族	居住の継続 かつ継続保有		
		同居していなかった親族	複数の要件あり(※1)		
事業用宅地	特定事業用宅地等	被相続人の親族	事業の承継 かつ継続保有 (※2)	400㎡ ②	80%
	特定同族会社の事業用宅地等	被相続人の親族で、 その法人の役員			
	貸付事業用宅地等	被相続人の親族		200㎡③	50%

※1 被相続人に配偶者や同居の親族がなく、かつ相続人が相続開始前3年以内に自己または配偶者の持ち家に住んでおらず、申告期限まで宅地を継続保有していること。

※2 「特定同族会社の事業用宅地等」は、その敷地または建物を、同族会社に対して相当の対価を得て継続的に貸し付けていることも要件。

(注) ①と②は併用が可能。①、②および③があった場合には限度面積の調整が可能です。