



～「小規模宅地の特例」の活用～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



小規模宅地の特定とは、自宅や事業に使っている土地については、一定の面積までについては土地の評価額を80%（または50%）減額することができるというものです。例えば、自宅土地の評価額が5,000万円だった場合に、相続税の計算上、その土地の評価額は80%減額されて1,000万円になります。つまり4,000万円評価減になり、この特例を使うのと使わないのとでは相続税の負担が大きく変わってきます。

1. 特定居住用宅地等

相続直前において、被相続人の居住の用に供されていた土地で、次に該当するもの。

①被相続人の配偶者が、その土地を取得した場合

②被相続人と同居の親族が、その土地を取得した場合

相続税の申告期限までその土地を保有し、かつ、居住している場合

③被相続人と同居していない親族が、その土地を取得した場合

被相続人に配偶者や同居の親族がおらず、かつ、相続開始前3年以内に自己や配偶者が所有する家屋に居住してなく、かつ、その土地を相続税の申告期限まで保有している場合

※基本的に、被相続人の配偶者①や、同居の親族が継続的に居住する場合②は、特例を受けることができます。同居していない親族の場合には、被相続人に配偶者や同居の親族がいない場合で、かつ、その親族が持家でなく賃貸住宅に住んでいる場合③にかぎり特例を受けることができます。

2. 特定事業用宅地等

相続直前において、被相続人の事業の用（貸付け事業を除く）に供されていた土地

3. 貸付事業用宅地等

相続直前において、被相続人の貸付けの事業の用に供されていた土地

区分	内容	相続する人	評価減の割合	上限面積
1. 特定居住用宅地等	自宅の土地	配偶者	80%	330㎡
		同居の親族		
		持家なしの別居親族		
2. 特定事業用宅地等	店舗	事業を引継ぐ親族	80%	400㎡
	事務所			
	工場など			
3. 貸付事業用宅地等	マンション	事業を引継ぐ親族	20%	200㎡
	アパート			
	駐車場			

※この小規模宅地の特例を受けるためには、相続税申告手続きが必要になってきます。
また、遺産分割協議がまとまらず未分割の場合には小規模宅地の特例の摘要は受けることができません。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL：075-708-5591 FAX：075-708-5592 E-mail：muraio-kimio@tkcnf.or.jp