

改訂にあたって

平成31年度の税制改正のなかで、「小規模宅地等の特例（措法69の4）」については、特定事業用宅地等の改正が行われました。さらに「小規模宅地等の特例（措法69の4）」に影響を及ぼす規定として、個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除が創設（措法70の6の10）されて「小規模宅地等の特例（措法69の4）」との選択適用となったほか、配偶者居住権等の民法の規定が創設されたことによる相続税における配偶者居住権等の評価額の規定が創設されました。

このような状況のもとに本書では次のような改訂を行って読者の利便に資することといたしました。

- 1 「小規模宅地等の特例（措法69の4）」については、特定事業用宅地等の改正の概要を「平成31年度税制改正のポイント」として掲載するとともに関連する掲載項目や事項について必要な修正を行いました。
- 2 個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除が創設（措法70の6の10）され小規模宅地等の特例適用との選択適用となりましたので、その概要を第2編「第7 個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除の内容」として計算事例をも掲載して小規模宅地等の特例適用の参考にしました。
- 3 配偶者居住権等の民法の規定が創設されたことによる相続税における配偶者居住権等の評価額の規定が創設されましたので、その概要を第2編「参考 相続税における配偶者居住権等の評価額の内容」として計算事例をも掲載して小規模宅地等の特例適用の参考にしました。
- 4 老人ホームについての事例や特定事業用宅地等の改正に伴う事例を加えて、「事例56」としました。
- 5 その他従来の記載内容を一部について分かり易く改めました。

以上の内容で2019年度版（令和元年度版）をお届けいたしますので是非実務にご活用ください。

令和元年6月

赤坂 光則

はしがきにかえて（初版）

小規模宅地等の相続税の課税価格の特例の規定は、昭和58年の税制改正で新設されました。そのときの内容は200㎡までの宅地について、それが事業用であれば60%（40%評価減）で評価し、居住用であれば70%（30%評価減）で、ただし、事業用・居住用併用の場合の居住用部分は80%（20%評価減）で評価するというものでした。

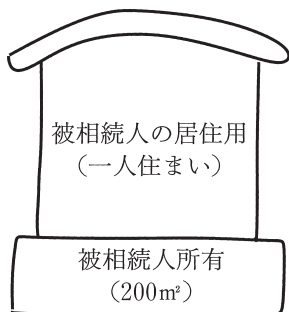
以後何回となく改正が行われ、この度の改正で平成6年より200㎡までの宅地は、事業用・居住用とも原則50%の評価となり、「特定の要件」を具備した場合、すなわち特定事業用及び特定居住用等については、20%の評価（80%評価減）が認められるようになりました。

このように、特定事業用及び特定居住用等という「特定の要件」を備えることにより80%の評価減が受けられるため、通常の評価では相続税の納付が必要となる場合でもこの特定事業用及び特定居住用等に該当することにより相続税の納付がなくなったり、大幅に減少するということになりました。

本書はこのような小規模宅地等の特例について、この「特定の要件」の適用形態を体系的に整理して複雑な規定内容をわかりやすく、辞書をひく要領で適用状況がわかるようにしたものであります。

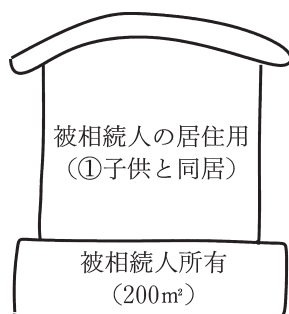
これを事例で紹介しましょう（注：評価減割合等は初版当時のものです。）。

配偶者に先立たれ、子供は3人とも独立してそれぞれ別に住宅を所有して生活している次のようなケースでは小規模宅地等の特例で50%の評価減となり、この場合の相続税は2,190万円となります。



被相続人の居住用（一人住まい）宅地	
通常の相続税評価額（200㎡）	4 億 円
相続人は子供 3 人	
小規模宅地等の評価減（50%）	▲ 2 億 円
差 引	2 億 円
基礎控除（5,000万円+1,000万円×3）	8,000万円
相続税額	2,190万円

上記のケースで子供のうち1人が①親と同居して、②その子供がこの宅地を取得し、③相続税の申告期限まで引き続き居住し、かつ④その宅地を保有したとすれば、小規模宅地等の評価減は80%となり、次のように相続税は0となります。



被相続人の居住用（子供と同居）宅地	
通常の相続税評価額（200㎡）	4 億 円
相続人は子供 3 人	
小規模宅地等の評価減（80%）	▲ 3 億 2 千万円
差 引	8,000万円
基礎控除（5,000万円+3,000万円）	8,000万円
相続税額	0 万円

- ②同居者が相続取得
- ③申告期限まで居住
- ④申告期限まで保有

以上のように①から④までの条件がこの場合の「特定の要件」となり、80%評価減の対象となります。

このように「特定の要件」を備えるか否かで相続税額が大幅に違います。したがって、本書を有効に利用することにより、一層有効な相続税対策をすることができます。

最後に本書刊行に当たって税務研究会出版局の金丸正次、加藤ルミ子両氏のご指導に深く感謝を申し上げます。

平成7年4月

著者 赤坂 光則

——一目でわかる小規模宅地特例100——目 次

改正の沿革	13
従来の改正内容一覧	17
——。——。——。——。——。——。——。——。——。——。——。——	
◎ 本書の利用の仕方	1

第1編 小規模宅地の特例

第1 特例のあらまし	9
第2 特例の適用要件	33
第3 小規模宅地等の特例についてのフローチャート	39
第4 建物所有者別図解	45

【I 事業用】

A 建物等の所有者が被相続人である場合	54
① 事業者が被相続人	54
② 事業者が被相続人以外	60
B 建物等の所有者が生計一親族である場合	65
③ 地代が無償	65
④ 地代が有償	76
C 建物等の所有者が生計別親族である場合	78
③ 地代が無償	78
④ 地代が有償	88

【II 居住用】

A 建物等の所有者が被相続人である場合	89
B 建物等の所有者が生計一親族である場合	99

目 次

② 地代が無償	99
③ 地代が有償	107
C 建物等の所有者が生計別親族である場合	109
② 地代が無償	109
③ 地代が有償	117
〈参 考〉	118

【III 特定同族会社の事業用】

A 建物等の所有者が被相続人である場合	119
B 建物等の所有者が生計一親族である場合	123
② 地代が無償	123
③ 地代が有償	127
C 建物等の所有者が生計別親族である場合	129
② 地代が無償	129
③ 地代が有償	130
D 建物等の所有者が特定同族会社である場合	131
② 地代が無償	131
③ 地代が有償	132

【IV 郵便局舎用】

A 建物等の所有者が被相続人である場合	135
B 建物等の所有者が生計一親族（相続人）である場合	137
② 地代が無償	139
③ 地代が有償	140
C 建物の所有者が生計別親族（相続人）である場合	141
② 地代が無償	141
③ 地代が有償	142

第 2 編 特定計画山林の特例・山林についての相続税の納税猶予及び免除・個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除・非上場株式等の相続税の納税猶予及び免除・相続税における配偶者居住権等の評価額

第 5	特定計画山林特例の内容	145
第 6	山林についての相続税の納税猶予及び免除の内容	151
第 7	個人の事業用資産についての納税猶予及び免除の内容	155
第 8	非上場株式等の相続税の納税猶予及び免除の内容	163
(参考)	相続税における配偶者居住権等の評価額の内容	180

第 3 編 事例と法令通達

第 9	事例集	187
〈事例 1〉	居住用不動産の申告期限前売却	188
〈事例 2〉	居住用不動産を別居の親族が取得した場合	190
〈事例 3〉	同居の親族がいる場合で別居の親族が取得した場合	192
〈事例 4〉	同居の相続人がいて別居の親族が取得した場合	194
〈事例 5〉	有料老人ホーム入居中に死亡した場合	196
〈事例 6〉	被相続人が老人ホームに入居する前に同居していた親族が敷地 を取得する場合	198
〈事例 7〉	老人ホーム入居中に自宅を相続により取得し、その後に死亡し たためその親族が敷地を取得する場合	200
〈事例 8〉	土地を取得しての居住用建物建設の場合	202
〈事例 9〉	居住用建物の建替えの場合	204

目 次

〈事例 10〉	居住用の建物が災害にあった場合	206
〈事例 11〉	居住用建物の土地区画整理事業等による建替えの場合	209
〈事例 12〉	居住用敷地の一部譲渡の場合	211
〈事例 13〉	居住用宅地等の庭先部分の一部が分筆された場合の小規模宅地等の適用の可否	213
〈事例 14〉	特定居住用宅地の1棟の取扱い	215
〈事例 15〉	1棟のマンションに居住用の財産を複数所有している場合	217
〈事例 16〉	共有地にそれぞれの居住用建物がある場合	220
〈事例 17〉	共有建物の一部が居住用である場合	223
〈事例 18〉	借地権付共有建物の居住用としての適用関係	225
〈事例 19〉	2世帯住宅の取扱い；区分所有建物の登記がされていない1棟の建物の敷地の場合	227
〈参考事例〉	2世帯住宅の取扱い；平成25年12月31日以前の相続開始	230
〈事例 20〉	2世帯住宅の取扱い；区分所有建物の登記がされている1棟の建物の敷地の場合	233
〈事例 21〉	2世帯住宅の取扱い；区分所有建物の登記がされていない1棟の建物を、居宅を持たない別居の親族が取得した場合	236
〈事例 22〉	2世帯住宅の取扱い；区分所有建物の登記がされていない1棟の建物の敷地の場合	239
〈事例 23〉	被相続人が生計別の子と2世帯住宅に居住している場合の取扱い；区分所有建物の登記がされている1棟の建物の敷地の場合	241
〈事例 24〉	居住用と事業用の共有持分の計算	244
〈事例 25〉	居住用不動産が複数ある場合	246
〈事例 26〉	生計別親族の建物を賃借して事業を営んでいる場合	248
〈事例 27〉	生計別親族の事業者が相続取得した場合	250
〈事例 28〉	相続開始前3年以内に事業を開始した場合のその宅地等についての小規模宅地等の特例の適用の可否	252
〈事例 29〉	生前の事業承継の場合	253
〈事例 30〉	特定事業用宅地の共有取得の場合	255
〈事例 31〉	事業用敷地の一部譲渡の場合	257

目 次

〈事例 32〉	事業用の建物が建築中の場合	259
〈事例 33〉	駐車場の事業性	261
〈事例 34〉	特定事業用宅地等の事業性についての取扱いの場合	262
〈事例 35〉	特定同族会社の事業承継の場合	264
〈事例 36〉	同族会社用敷地の共有取得の場合	266
〈事例 37〉	同族会社の使用貸借建物の場合	267
〈事例 38〉	特定同族会社の建物を建替え中の場合	269
〈事例 39〉	同族会社の使用貸借敷地の事業性	271
〈事例 40〉	特定同族会社の不動産賃貸業の場合	272
〈事例 41〉	特定同族会社事業用宅地等における事業の継続の取扱いの場合	274
〈事例 42〉	1棟の中に特定居住用と特定事業用がある場合	276
〈事例 43〉	共有建物の事業者の選択	278
〈事例 44〉	法人建物の使用貸借と事業性	280
〈事例 45〉	相続取得後の貸付事業の場合	282
〈事例 46〉	郵政民営化法施行日前から相続開始までの状況による小規模宅地等の特例の適用の可否	284
〈事例 47〉	郵政民営化法の規定による郵便局舎とその敷地の相続の仕方による小規模宅地等の適用	286
〈事例 48〉	特定居住用と特定事業用の選択①	289
〈事例 49〉	特定居住用と特定事業用の選択②	291
〈事例 50〉	特定同族会社事業用宅地と貸付事業用宅地の選択	293
〈事例 51〉	特定居住用宅地と貸付事業用宅地の選択	295
〈事例 52〉	特定事業用宅地と特定居住用宅地及び貸付事業用宅地の選択	297
〈事例 53〉	非上場株式の相続税の納税猶予	303
〈事例 54〉	小規模宅地と特定計画山林の選択	305
〈事例 55〉	相続税の小規模宅地の特例の有効な活用の仕方	309
〈事例 56〉	未分割の特例対象宅地等も選択同意書が必要か	313
第10	法令・通達集	315
○	小規模宅地特例規定の構成	316

目 次

〈参考〉 非上場株式等の相続税の納税猶予及び免除の規定の構成	324
• 租税特別措置法(抄)	327
• 租税特別措置法施行令(抄)	330
• 租税特別措置法施行規則(抄)	335
• 租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて(抄)	338

凡 例

措法.....	租税特別措置法
措令.....	租税特別措置法施行令
措規.....	租税特別措置法施行規則
措通.....	「租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて」通達
円滑化規.....	中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律施行規則
(使用例)	
措法 69 の 4 ③一イ；	「租税特別措置法第 69 条の 4 第 3 項第一号イ」

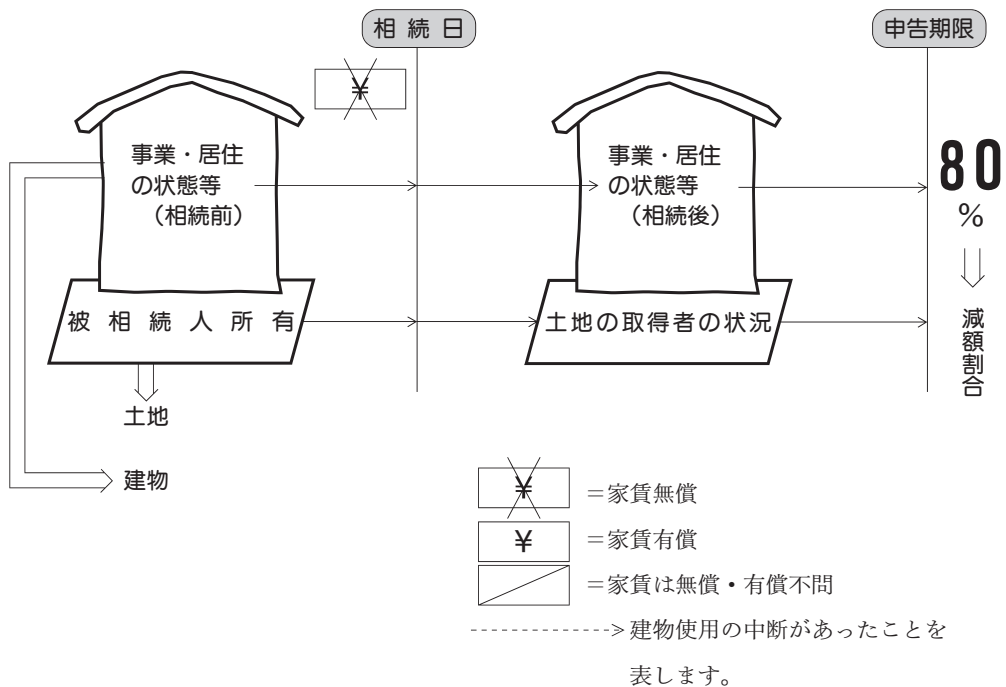
※ 本書の内容は平成31年4月1日現在の法令・通達に基づいています。

第4

建物所有者別図解

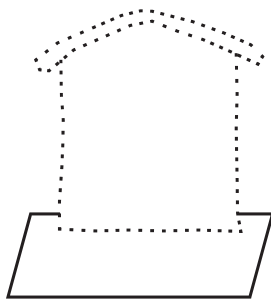
ここで用いる図，記号は以下のとおりです。

○基本の形

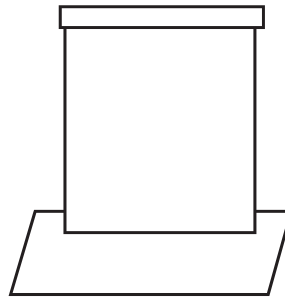


第4 建物所有者別図解

○次の場合は建物が特殊な状態にあることを示します。



建築中の建物を
表します。



ビル等を表します。

※ 参照条文・通達番号は平成31年4月1日現在のものです。

I 事業用 (特定要件は22頁以下参照)

A 建物～被相続人所有

図解 No.	地代	事業者	家賃	使用目的	特定要件 具備	減額 割合	頁
①	—	被相続人	—	一般事業	有	80%	54
②	—	〃	—	〃	無	0	57
③	—	〃	—	貸付事業等	有	50	59
④	—	生計一親族	無償	一般事業	有	80	60
⑤	—	〃	〃	〃	無	0	62
⑥	—	〃	〃	貸付事業等	有	50	63
⑦	—	生計別親族他	〃	不問	—	0	64
⑧	—	不問	有償	不問	有	50	64

B 建物～生計一親族所有

図解 No.	地代	事業者	家賃	使用目的	特定要件 具備	減額 割合	頁
⑨	無償	生計一親族	—	一般事業	有	80%	65
⑩	〃	〃	—	〃	無	0	66
⑪	〃	〃	—	貸付事業等	有	50	67
⑫	〃	被相続人	無償	一般事業	有	80	68
⑬	〃	〃	〃	〃	無	0	71
⑭	〃	〃	〃	貸付事業等	有	50	73
⑮	〃	生計別親族他	〃	不問	—	0	74
⑯	〃	被相続人	有償	〃	有	50	74
⑰	〃	生計別親族	〃	〃	有	50	75
⑱	有償	生計一親族	—	〃	有	50	76
⑲	〃	不問	不問	〃	有	50	76

C 建物～生計別親族所有

図解 No.	地代	事 業 者	家賃	使用目的	特定要件 具 備	減 額 割 合	頁
⑳	無償	生計別親族	—	不問	—	0%	78
㉑	〃	被相続人	無償	一般事業	有	80	78
㉒	〃	〃	〃	〃	無	0	81
㉓	〃	〃	〃	貸付事業等	有	50	82
㉔	〃	生計一親族	〃	一般事業	有	80	83
㉕	〃	〃	〃	〃	無	0	85
㉖	〃	〃	〃	貸付事業等	有	50	86
㉗	〃	被相続人	有償	不問	—	0	86
㉘	〃	生計一親族	〃	〃	—	0	87
㉙	有償	被相続人等	不問	〃	有	50	88
㉚	〃	不問	〃	〃	有	50	88

II 居 住 用 (特定要件は23頁以下参照)

A 建物～被相続人所有

☆配偶者が取得 ※事業用となる

図解 No.	地代	居 住 者	家賃	使用目的	特定要件 具 備	減 額 割 合	頁
③①	—	被相続人	—	居住用	有	80%	89
③②	—	〃	—	不問	無☆	80	90
③③	—	〃	—	居住用	無	0	91
③④	—	生計一親族	無償	〃	有	80	91
③⑤	—	〃	〃	不問	無☆	80	93
③⑥	—	〃	〃	居住用	無	0	93
③⑦	—	被相続人及び生計別親族	〃	〃	有	80	94
③⑧	—	〃	〃	〃	無	0	96
③⑨	—	生計別親族	〃	〃	—	0	97
④⑩	—	不問	有償	不問	有	50*	97

B 建物～生計一親族所有

☆配偶者が取得 ※事業用となる

図解 No.	地代	居 住 者	家賃	使用目的	特定要件 具 備	減 額 割 合	頁
④①	無償	生計一親族	—	居住用	有	80%	99
④②	〃	〃	—	不問	無☆	80	100
④③	〃	〃	—	居住用	無	0	101
④④	〃	被相続人	無償	〃	有	80	101
④⑤	〃	〃	〃	不問	無☆	80	103
④⑥	〃	〃	〃	居住用	無	0	103
④⑦	〃	被相続人及び生計別親族	〃	〃	有	80	104
④⑧	〃	〃	〃	〃	無	0	106
④⑨	〃	生計別親族	〃	〃	—	0	106
⑤⑩	有償	不問	〃	不問	有	50*	107
⑤⑪	〃	〃	有償	〃	有	50*	108

第4 建物所有者別図解

○ 建物～生計別親族所有

☆配偶者が取得 ※事業用となる

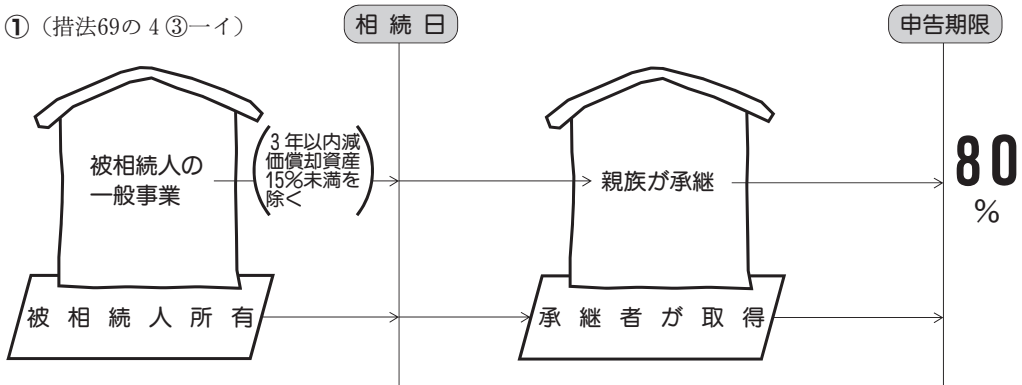
図解 No.	地代	居 住 者	家賃	使用目的	特定要件 具 備	減 額 割 合	頁
⑤②	無償	生計別親族	—	不問	—	0%	109
⑤③	〃	被相続人	無償	居住用	有	80	109
⑤④	〃	〃	〃	不問	無☆	80	111
⑤⑤	〃	〃	〃	居住用	無	0	111
⑤⑥	〃	生計一親族	〃	〃	有	80	112
⑤⑦	〃	〃	〃	不問	無☆	80	113
⑤⑧	〃	〃	〃	居住用	無	0	114
⑤⑨	〃	被相続人及び生計別親族	〃	〃	有	80	114
⑥⑩	〃	〃	〃	〃	無	0	116
⑥⑪	有償	不問	不問	不問	有	50*	117

I 事業用

A 建物等の所有者が被相続人である場合

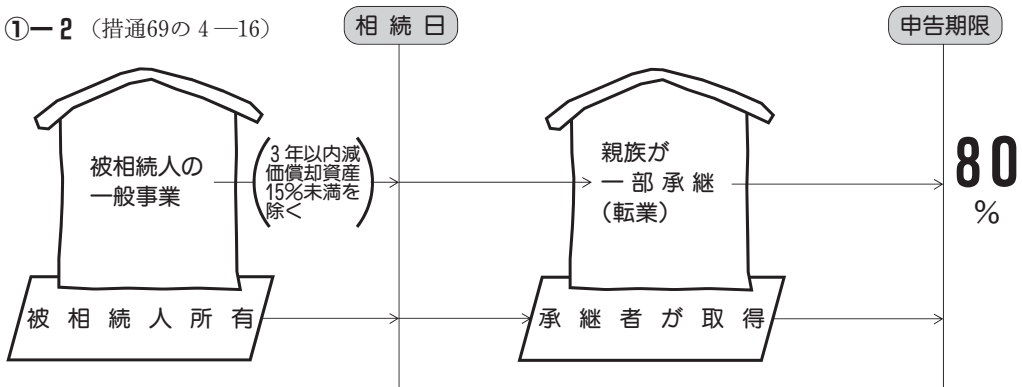
① 事業者が被相続人

①（措法69の4③一イ）

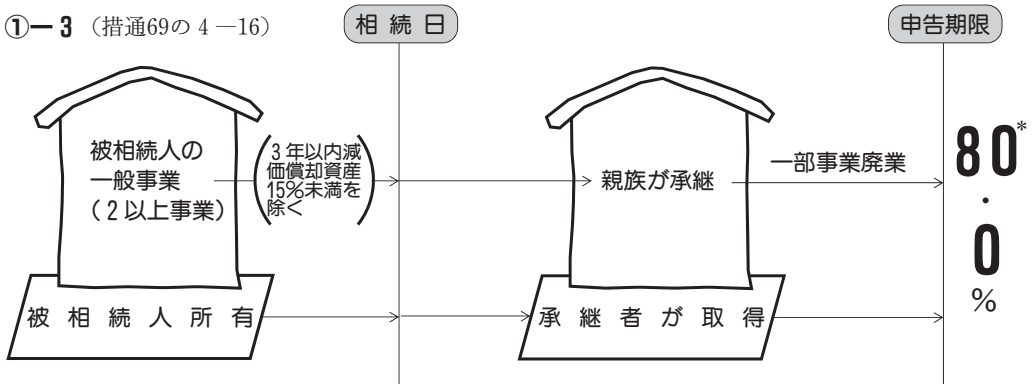


（注） 承継者が申告期限までに死亡した場合は、その相続人が事業を承継し、宅地を取得し、申告期限まで事業の継続と保有継続が必要（以下80%適用分は同じ。措通69の4-15）

①-2（措通69の4-16）



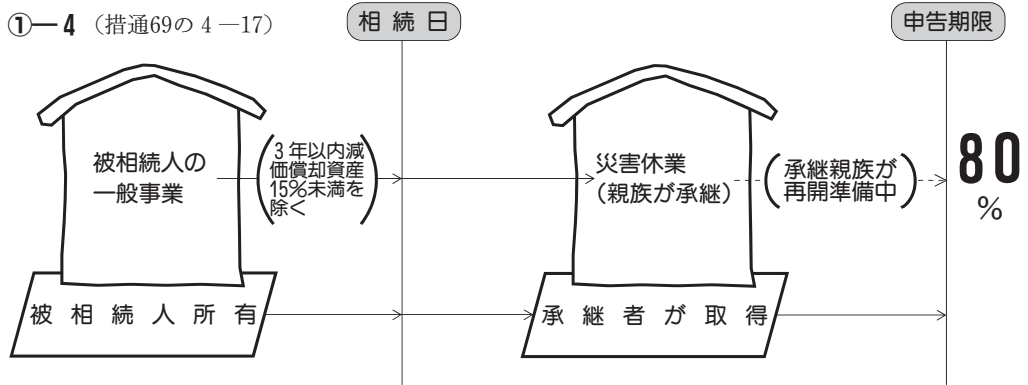
①-3（措通69の4-16）



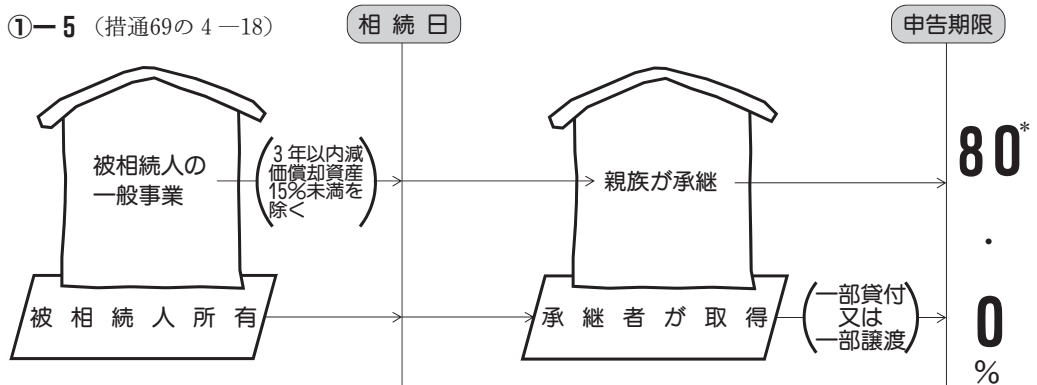
* 廃業以外の部分80% 廃業の部分0%

第4 建物所有者別図解（I事業用・A被相続人所有 ① 事業者が被相続人）

①-4（措通69の4-17）



①-5（措通69の4-18）



* 譲渡，貸付以外の部分80% 譲渡，貸付の部分0%

①-6（措通69の4-19）

