

## 相続人居宅の利用状況（小規模宅地の特例の適用対象）

平成21年度税制改正以前は、一部でも特例が適用されれば全体が特例対象とされました  
現在は用途別に敷地を分割し、更に相続人ごとに特例の適否を判断することが必要となっています  
2世帯住宅や併用住宅については特例適用範囲が従来とは大きく異なる可能性があります

|                           |               |  |
|---------------------------|---------------|--|
| 土地被相続人持分（％）               |               | 配偶者と共有の場合等に入力。空欄の場合は100％として計算します             |
| 相続対象の土地評価額                | 67,232 千円     | 前頁の土地評価額 × 被相続人持分                            |
| 建物利用状況                    | 被相続人居宅 & 賃貸部分 | 敷地権登記がされていない場合に限り<br>又、2世帯住宅は賃料の授受が無いことが条件です |
| 建物所有者                     | 被相続人が所有       | 被相続人の所有であれば当然適用されます                          |
| 配偶者の有無                    | 無し            | 配偶者が無しとすれば、2次相続となります                         |
| 被相続人が相続時点まで居住しているか        | 相続発生まで居住      | 平成26年から被相続人が介護施設等に入所した場合は居住扱いとされます           |
| 被相続人が居住していた部分の現状は？        |               | 賃貸等により現状変更すれば当然特例対象外となります                    |
| 被相続人居宅部分に居住する親族の有無        | 居住する親族なし      | 2世帯住宅については法定相続人が居住しているものとします                 |
| 被相続人居宅または2世帯住宅に居住する親族の生計は |               | 「生計が一つ」とされる条件は厳しいので必ず税理士等へ確認してください           |

（注-1）建物用途別に敷地権が設定されているケースには対応していません

（注-2）「同居」、「生計を一つにする」等の税務上の意味については十分ご確認下さい

## 建物用途に応じた土地の分割 ・ 小規模宅地の特例の対象となる相続人

上の条件から、小規模宅地の対象となる居宅等の敷地は下のように分割して取り扱われます

|                         | 被相続人居宅部分                          | 相続人居宅部分<br>(2世帯住宅)                    | 特定事業用地<br>(事業承継)   | 貸付事業用地   |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--|
| 床面積比率（％）                | 60 %                              |                                       |                    | 40 %   |
| 対象土地面積                  | 132.00 m <sup>2</sup>             |                                       |                    | 88.00 m <sup>2</sup>   |
| 同 評価額                   | 40,339 千円                         |                                       |                    | 22,052.10 m <sup>2</sup>   |
| 小規模宅地の特例の対象となる可能性のある相続人 | 3年以内に居宅不所有の親族                     |                                       |                    | 賃貸事業の承継者   |
| 軽減率                     | 80 %                              |                                       | 80 %               | 50 %   |
| 特例適用上限面積                | 330 m <sup>2</sup>                |                                       | 400 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup>   |
| 併用住宅等への特例適用の上限面積について    | 特定居住用・特定事業用のみであれば各上限面積まで適用可（完全併用） |                                       |                    | 賃貸事業用を含める場合は各面積に（400/各上限面積）を乗じたものの合計が400m <sup>2</sup> までに制限されます |
| 特例対象者                   | 同居親族または2世帯住宅居住親族がいる場合             | 配偶者<br>同居親族<br>2世帯住宅居住親族              | 特定事業の承継者           |  |
|                         | 同居または2世帯住宅に居住する法定相続人がいない場合        | 3年以内に相続人、及びその配偶者が所有する不動産に居住したことがない相続人 |                    | 賃貸事業の承継者   |
|                         | 被相続人が非居住の場合（介護施設以外へ転居）            | 生計一の同居親族（配偶者等）                        |                    | 2世帯住宅居住親族で被相続人と生計を一つとするもの  |