

近代セールス

1.1 金融業務の総合ナビゲート誌
2012

www.kindai-sales.co.jp

平成24年1月1日発行(毎月2回1日・15日発行) 昭和31年11月21日第3種郵便物認可 第57巻第1号通巻1145号

特集

いま「条件変更先」への 対応をどう進めるか

金融円滑化検査の変化に伴い営業店に求められる取組み

<特集関連インタビュー>

中小企業基盤整備機構関東支部に聞く＝
経営支援の切り札となる「外部連携」を
スムーズに進めるポイント



<新春特別インタビュー>

福田浩一・山口FG社長に聞く

「北九州銀行開業による新たなグループ戦略の展開」

取材企画

支店長に聞く!
営業店の融資戦略
第51回●十六銀行緑支店

レポート
できる渉外リーダーの活動術
第12回●朝日信用金庫西町支店

連載

マンガ・近藤優の
リテール相談日記
第34回●リスク商品を嫌い安定志向を高めるお客様

顧客ニーズをつかむための
営業店チームワーク向上術
第6回●営業店の総合力を発揮させるポイント

徹底マスター！

相続アドバイス上達への道



第15回

敷地の評価と小規模宅地等の特例

●執筆●

黒川 明 (税理士)

黒川税理士事務所代表。相続税に関するアドバイスを得意とするとともに、相続税がらみの関連業務・タックスプランニングを手がける。



今回は税務編



私は主人から継いだ4階建てマンションを持ち、その4階に住んでいます。2～3階は賃貸中、1階は将来息子夫婦を住ませるため空き室です。主人が亡くなり相続税が心配です。小規模宅地等の特例は適用されますか。

今回は、敷地の評価と、相続税の小規模宅地の特例について取り上げたい。今回の事例の場合、利用区分の違うマンションの敷地の評価をどのように考えればよいのがポイントとなる。

夫所有の居住用の建物を同居親族である妻が相続した場合には、その建物に夫が死亡の日まで居住しており、かつ申告期限まで妻が居住しているという条件を満たしていれば、建物の敷地の評価額を80%減額することができる「特定小規模宅地等の特例」が適用できる。しかし今回の相談者のように、一つの敷地の上に複数の利用区分を持つ建物がある場合には、マンションの敷地面積をそれぞれの利用割合で按分して、軽減割合を計算する。

小規模宅地等の特例をどの土地で選択するかは自由では具体的に見ていこう。まず、マンションに係る敷地面積のうち、居住用部分については240㎡に相当する部分を限度として80%の減額を受けることができる。さらに賃貸中の2階、3階部分に相当する宅地面積については、200㎡の面積を限度として50%減額が適用される。

また空き室部分については、「相続開始時において継続的に貸付事業用に使われており、たまたま相続開始の直前において空き室となったが、不動産業者等を通じて新規の入居者を募集していた場合」には、2階・3階部分と同じように50%の評価減額を受ける

図表1 今回の事例における利用区分による「小規模宅地等」の特例の減額割合

		減額割合	
居住用部分	→	80%	「特定居住用宅地等」
賃貸部分	→	50%	「貸付事業用宅地等」
賃貸部分	→	50%	「貸付事業用宅地等」
空き室部分	→	0%	特例の適用なし

相続人が取得(敷地面積400m²)

ことができないのだが、息子夫婦を将来住まわせるために空き室としていた今回のケースのような場合には、小規模宅地等の特例の適用を受けることはできない(図表1)。

次に「限度面積」について考えていきたい。今回のように「特定居住用宅地等」と「貸付事業用宅地等」が混在しているなど、図表2にある適用限度面積の異なる3種類の「小規模宅地等」のうち、

図表2 宅地の利用区分ごとの「限度面積」と減額割合

●平成22年4月1日以後に相続の開始のあった被相続人に係る相続税について、小規模宅地等については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、次の表に掲げる区分ごとに一定の割合を減額する。

相続開始の直前における宅地等の利用区分		要件	限度面積	減額される割合
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等	① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400m ²	80%
	貸付事業用の宅地等	② 一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業(貸付事業を除く)用の宅地等	400m ²	80%
		③ 一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	200m ²	50%
		④ 被相続人等の貸付事業用の宅地等	200m ²	50%
		⑤ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	240m ²	80%

出典：国税庁ホームページより

相続人は、居住用部分・賃貸部分から小規模宅地等の特例の適用を受けられる部分を自由に選択できるが、その場合はこの計算式により400m²以内に収まる必要がある。なるわけだ。

例えば、この敷地全体の面積を400m²とし、うち居住用部分の面積から100m²、賃貸部分から116m²を小規模宅地として選択した場合、その限度面積は以下の算式により398m²となり、要件を満たすこととなる。

$$600 \times 2 \parallel 398 \parallel 400$$

なお、実際には400m²に果てしなく近づけるように少

2種類以上の「小規模宅地等」について特例の適用を受ける場合には、次の算式を満たす面積がそれぞれの「限度面積」となることに留意してほしい。

A: 「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」の面積の合計(①+②)

B: 「特定居住用宅地等」の面積の合計(⑥)

C: 「貸付事業用宅地等」の面積の合計(③+④+⑤)

宅地等の利用区分がAの「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」だけの場合は400m²まで、Bの「特定居住用宅地等」だけの場合は240m²に3分の5を乗じることによって400m²まで、Cの「貸付事業用宅地等」だけの場合は200m²に2を乗じることによって400m²まで満たすこととなる。

図表3 事例における課税価格の計算方法

特例適用前の金額	
●居住用部分 (相続税評価額) (面積) (居住用割合)	$10\text{万円} \times 400\text{m}^2 \times 0.25 = 1000\text{万円} \cdots \textcircled{1}$
●賃貸部分 相続税評価額) (面積) (賃貸用割合)	$10\text{万円} \times 400\text{m}^2 \times 0.25 \times 2 = 2000\text{万円}$ $2000\text{万円} \times (1 - 0.7 \times 0.3) = 1580\text{万円} \cdots \textcircled{2}$
特例適用後に減額される金額	
●居住用部分のうち「特定居住用宅地等」として減額される金額 (減額割合)	$1000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 100\text{m}^2 \times 0.8 = 800\text{万円} \cdots \textcircled{3}$
●賃貸部分のうち「貸付用宅地等」として減額される金額 (減額割合)	$1580\text{万円} \times \frac{116\text{m}^2}{200\text{m}^2 (400 \times 0.25 \times 2)} \times 0.5 = 458\text{万}2000\text{円} \cdots \textcircled{4}$
●空き室部分は減額適用がないためにそのままの評価額となる (相続税評価額) (面積) (空き室割合)	$10\text{万円} \times 400\text{m}^2 \times 0.25 = 1000\text{万円} \cdots \textcircled{5}$
●相続税の課税価格に算入される金額	居住用部分①-③により、 $1000\text{万円} - 800\text{万円} = 200\text{万円} \cdots \textcircled{6}$ 賃貸部分②-④により、 $1580\text{万円} - 458\text{万}2000\text{円} = 1121\text{万}8000\text{円} \cdots \textcircled{7}$ ⑤+⑥+⑦により、 $1000\text{万円} + 200\text{万円} + 1121\text{万}8000\text{円} = 2321\text{万}8000\text{円}$

数点までの計算を行うが、今回は小数点以下を考慮せずに解説していく。

「土地の単価×減額割合」が高い土地から選択していく

それぞれの利用区分に応じた「限度面積」が決まったところで

この敷地面積400.0m²について相続税の課税価格の計算がどのようになるのか考えてみよう(図表3参照)。なお宅地1.0m²当たりの相続税の評価額は10万円、借地権割合70%、借家権割合30%とする。「小規模宅地等の特例」の適用を受ける場合には、居住用部分の評

図表4 「土地の単価×減額割合」の計算方法

・ 特定事業用宅地等	$1\text{m}^2\text{当たりの相続税評価額} \times 80\% \cdots \textcircled{a}$
・ 特定居住用宅地等	$1\text{m}^2\text{当たりの相続税評価額} \times 80\% \times \frac{3}{5} \cdots \textcircled{b}$
・ 貸付事業用宅地等	$1\text{m}^2\text{当たりの相続税評価額} \times 50\% \times \frac{1}{2} \cdots \textcircled{c}$

価額10000万円が2000万円に減額、賃貸部分の評価額1580万円が1121万8000円に減額されることになり、空き室部分の評価額1000万円を加えると合計で2321万8000円となる。

一方で「小規模宅地等の特例」の適用を受けることがなければ、居住用部分+賃貸部分+空き室部分(10000万円+1580万円+10000万円)における敷地の

評価額の合計額が3580万円となり、減額の特例適用後の2321万8000円と比較すると、その差は1258万2000円と大きく違ってくる。

「小規模宅地等の特例」の適用をどの土地で選択するかどうかにより、相続税評価額に有利・不利が出てくる。有利な選択を行うためには、マンションの敷地1m²当たりの相続税評価額が減少される割合の大きい宅地から優先して特例を適用するようにすることがポイントである。「土地の単価×減額割合」が最も高い土地から(図表4の(a)(b)(c)の順番)優先的に選択し、そのうえで、適用限度面積も考慮して決める必要があるのだ。

今回の事例のように、利用用途の違う敷地の評価を行う場合には、このように多少複雑な計算となってしまうが、「小規模宅地等の特例」を上手に利用できるかでないかで、相続税の課税評価額に大きな差が出てくることは間違いないので、専門家の適切なアドバイスを受けることをお客様に勧めてほしい。