

老人ホーム入所と小規模宅地の評価減の難しい関係

1. また争いが・・・

被相続人が自宅を離れて老人ホームに入居していた場合、被相続人保有の自宅の敷地が小規模宅地の評価減（以下本件特例といいます。）の適用を受けられる対象に入ってくるかどうかでトラブルになるケースが後を絶たないようです。最新の裁判事例でも、「介護型の有料老人ホーム」に被相続人が入所していたケースで、争いとなった事例が出ています（平成22年6月11日）。

2. 入口となる条件

本件特例の対象となる被相続人の住宅の敷地は、次のような条件を満たす必要があります。

対象となる居住用宅地は、相続・遺贈で取得したものであること

対象となる居住用宅地は、相続開始直前において、被相続人や被相続人と生計を一にしていた親族の居住の用に供されたものであること

このうち、住宅を空き家にして被相続人が老人ホームに入所していた場合に、問題となるのが「相続開始直前において被相続人の「居住の用に供されていた」といえるかどうかという点です。

3. 国税庁の質疑応答事例集

国税庁は、質疑応答事例で「被相続人が居住していた建物を離れて老人ホームに入所したような場合には、一般的には、それに伴い被相続人の生活の拠点も移転したものと考えられます」と基本的な考え方を示しています。ただし必ずしも生活の拠点を老人ホームに移転したことにはならない場合もあるとして、次に掲げる状況が客観的に認められるときには、被相続人が居住していた建物の敷地は、相続開始の直前においてもなお被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当するものとして差し支えないとして、4つの要件を挙げています。

- (1) 被相続人の身体又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること。
- (2) 被相続人がいつでも生活できるようその建物の維持管理が行われていたこと。
- (3) 入所後あらたにその建物を他の者の居住の用その他の用に供していた事実がないこと。
- (4) その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人又はその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

(1)については「特別養護老人ホームの入所者については、

その施設の性格を踏まえれば、介護を受ける必要がある者に当たるものとして差し支えないものと考えられます。なお、その他の老人ホームの入所者については、入所時の状況に基づき判断します。」という注意書きがつけられています（国税庁HPより引用）。

4. 問題は終身利用権の有無なのか？

こうしたなか「特別養護老人ホームの入所者の自宅の敷地には本件特例適用が認められているのに、介護型老人ホームは終身利用権の取得があることをもって、その入所者の自宅の敷地に本件特例適用が認められないのはおかしい」と主張する相続人が現れました。これが前記最新裁判事例の不服審査の請求人である相続人です。というのも「特別養護老人ホームは途中で施設から退去をもとめられないという点で終身利用権が与えられているとよいため、特別養護老人ホームと介護型有料老人ホームは実質的には同じ存在。」と考えたからです。

裁判によると、大まかな事実関係は次の通りです。被相続人は、妻とともに介護型の有料老人ホームに入所しました。契約は、「目的＝被相続人夫婦に本件老人ホームを終身利用させる。施設利用権＝専用居室、浴室、介護室等共用施設を終身利用できる」という内容を含んだものでした。被相続人は終身利用できるよう費用の支払いのための十分な預金を持っており、入所後、外泊したことはありませんでした。また、入所後自宅は空き家となっていました。

国税不服審判所は、要旨「被相続人が住宅に居住していなかった理由、期間、その間の生活場所や状況、住宅の維持管理の状況など客観的な事情を総合的に勘案して社会通念上、被相続人等が当該家屋に居住していなかった状況が一時的なものであり、生活の拠点はなお当該家屋におかれているといえる場合には、その敷地は居住の用に供されていた宅地に該当すると解される。本件の場合、生活の本拠が当該家屋(自宅)に置かれていたとは認められない。したがって、本件宅地は相続開始の直前において居住の用に供されていたとはいえない」として相続人の請求を退けています。なお審判所は、国税庁の質疑応答事例について要旨「所用の要件全てを満たす場合には本件特例の適用を認めて差し支えないというものにすぎず、要件のいずれかを満たさない場合に、一切本件特例の適用を認めない趣旨とは解されないのであって、終身利用権の有無のみによって本件特例の適用の可否を区別しているものといえない」としています。