

## 小規模宅地の評価減の改正の影響を考える

平成 22 年度の税制改正で、土地資産家にとって見逃せないのが、「小規模宅地の評価減特例」の改正です。ここでは、どのような影響が出るのかを考えます。

### 1. 小規模宅地の評価減とは？

小規模宅地の評価減特例は、相続人が被相続人などの事業をしていた土地や、居住していた土地などを一定の要件のもとで相続した場合に、その土地の評価額の一定割合を減額する特例です。この特例の対象となる宅地は、おおまかに次のような土地です。

- 「特定事業用宅地等」
- 「特定同族会社事業用宅地等」
- 「特定居住用宅地等」
- 「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」
- 「特定居住用宅地等」以外で不動産の貸付けなど「特例対象となる宅地等」

減額が認められる上限面積は、**事業系**が 400 m<sup>2</sup>まで、**居住系**の「特定居住用宅地等」が 240 m<sup>2</sup>まで、それ以外のは 200 m<sup>2</sup>までとなっています。

減額幅は **事業系**が 80%、**居住系**が 50%とされています。

ただし、**事業系**についてはその事業が申告期限まで継続していない場合は、軽減割合が 50%とされていました。また、居住用宅地を配偶者以外の相続人が取得した場合にも申告期限まで居住を継続しなかったときには軽減割合が 50%とされていました。

さらに小規模宅地の評価減は、共有による相続で、一部でも条件を満たす相続人がいれば、適用は全体に及ぶ仕組みになっていました。居住用部分と賃貸部分が混在する一棟の建物の敷地の場合は、上限面積まで全体が居住用とされてきました。表にすると次のようになります。

		上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400 m <sup>2</sup>	80%
	非継続	200 m <sup>2</sup>	50%
	不動産貸付	200 m <sup>2</sup>	50%
居住用 (配偶者以外)	居住継続	240 m <sup>2</sup>	80%
	非継続	200 m <sup>2</sup>	50%

### 2. 改正点は？

#### 事業や居住が非継続の場合

事業用宅地については、その事業申告期限まで継続していない場合は、軽減されなくなります。

また、相続人が取得した場合にも申告期限まで居住を継

続しなかったときには軽減されなくなります。これにより評価減特例の全体的な姿は次のようになります。

		上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400 m <sup>2</sup>	80%
	不動産貸付	200 m <sup>2</sup>	50%
居住用 (配偶者以外)	居住継続	240 m <sup>2</sup>	80%

#### 宅地の取得者ごとに適用要件判定へ

共同相続した事業用宅地・居住用宅地でも、事業に関係ない相続人や、そこに住まない相続人の持分には、評価減特例の適用ができなくなります。

#### 一棟の建物の敷地のうちに居住用とそれ以外がある場合は部分ごとに按分計算へ

例えば、一棟のマンションの一戸が被相続人の居宅で、それ以外は賃貸住宅にしていた場合、改正では居住用の敷地部分と賃貸用の敷地部分に分けて、特例を適用することになります。

仮に、1 m<sup>2</sup>あたり 100 万円の土地を 240 m<sup>2</sup>保有しているケースで、全部を居住の用に供にしていた場合から、2 分の 1、4 分の 1、8 分の 1 を居住の用に供していた場合の改正前と、改正後の評価額は次のようになると考えられます。旧評価では居住用は更地価格、貸付部分は貸家建付地として減額評価し、新評価では居住用と貸付用で限度面積を超える場合は、超えた部分は減額しない貸家建付地として評価しています。

居住用 m <sup>2</sup>	貸付 m <sup>2</sup>	改正前の評価 (万円)	新評価 (万円)	増加倍率 (約)
30	210	3918	10277.5	2.62
60	180	4044	9495	2.34
120	120	4296	7930	1.84
240	0	4800	4800	1

(借地権割合を 70%、借家権割合を 30%として計算しています)

いちばん直近の国税庁のデータによると、「特定事業用宅地等」と「特定同族会社事業用宅地等」の適用相続人は 4,042 人、**居住用**以外の事業用宅地等で 50%の評価減を適用した相続人は 12,066 人。**居住用**の特定居住用の適用相続人は 34,027 人で、**居住用**以外の一棟の建物の場合の 50%減の適用相続人は 6,670 人でした(平成 19 年分)。

今回の改正で影響を受ける相続人の裾野は、思いのほか大きいと言えます。

お知らせ 東日本銀行では、事業承継対策・相続対策・M&A・ISO 取得支援・企業年金制度など様々な内容について、コンサルティングのご相談をお受けしております。ご相談については、お取引の東日本銀行支店窓口または営業統括部お客さまサービス室(03-3273-6221)にお問い合わせください。