

小規模宅地の評価減の改正の影響を考える

1. はじめに

小規模宅地の評価減の特例のうち、被相続人等が居住の用に供していた特定居住用宅地等の適用対象面積が平成25年度税制改正により、240㎡から330㎡に拡大されます。今回はこの影響を考えてみます。

2. 「特定居住用宅地等」とは

小規模宅地の評価減の特例とは、被相続人の事業用宅地や居住用宅地を相続人等が相続等した場合に、そのうち一定要件を満たす宅地（特定事業用宅地等、特定居住用宅地等及び特定同族会社事業用宅地等、貸付事業用宅地等）につき、その土地の課税価額が一定割合減額される租税特別措置です。このうち特定居住用宅地等とは被相続人や被相続人と生計を一にする親族が居住の用に供していた土地で、現行の制度では、240㎡までを限度面積としてその課税価額の80%を減額するものです。

今回の改正について財務省では「大都市においてこの特例を適用している事案の平均的な宅地面積である360㎡（三大都市圏の既成市街地等の圏内に所在する税務署ごとの実績）、全国の居住用の土地面積の平均である300㎡（土地基本統計（平成20年度）における全国平均）等を勘案して定めた」と解説しています。

3. 都道府県別の持ち家住宅の敷地の平均的な姿

住宅の敷地について政府が調査しているものに、総務省が5年ごとに行っている標本調査「住宅・土地統計調査」があります。これは、「住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする」（総務省）ものです。直近の調査は平成20年度のものがあります。この中から、都道府県別の持ち家一戸建て1住宅あたりの面積の統計により、敷地の平均的な姿について見てみます。

次表の通り、大都市では1住宅あたりの敷地面積は小さくなっています。仮にこの平均的な姿である住宅の敷地が特定居住用宅地等として選択された場合には、改正前の適用対象面積が240㎡なら1位の大阪府から8位の埼玉県までカバーすることになります。改正により適用対象面積が330㎡になると、1位の大阪府から27位の大分県までカバーすることになります。

上記の「三大都市圏の既成市街地等の圏内に所在する税務署ごとの実績」である特例適用対象の敷地面積360㎡は、平均値とはいえかなり大きな「住宅」の

<持ち家一戸建て1住宅あたりの敷地面積（狭い順）>

順位	面積	順位	面積	順位	面積	順位	面積
1	大阪 141.99	13	長崎 267.3	25	岐阜 311.5	37	長野 376.6
2	東京 150.85	14	千葉 271.4	26	香川 312.5	38	群馬 377.4
3	京都 176.67	15	静岡 284	27	大分 319.7	39	青森 382.6
4	神奈川 185.08	16	滋賀 290.1	28	福井 335.7	40	富山 397.8
5	兵庫 218.18	17	岡山 290.6	29	島根 336.2	41	宮城 400
6	高知 220.57	18	沖縄 293.2	30	鳥取 341.9	42	秋田 400.3
7	和歌山 227.2	19	石川 296.3	31	鹿児島 343.2	43	福島 410
8	埼玉 238.43	20	福岡 300.6	32	新潟 351.9	44	栃木 414.4
9	奈良 242.74	21	北海道 303.5	33	熊本 360.8	45	山形 423.3
10	広島 247.09	22	山口 304	34	佐賀 361	46	岩手 424.1
11	愛媛 262.01	23	三重 308.6	35	山梨 368.4	47	茨城 457.3
12	愛知 265.4	24	徳島 310.9	36	宮崎 370.5		

事案ではないかと推察します。しかも、これは相続税の基礎控除4割引き下げ適用の前のデータです。基礎控除引き下げで、より「住宅・土地統計調査」の持ち家の敷地の平均面積に近い土地を持つ人の適用を増え、税務署が把握する平均値も引き下げ方向となるのではないのでしょうか？

4. 「あまり」をどう考えるか

改正後、特定居住用宅地等の330㎡に満たない土地について、小規模宅地の評価減を適用する場面が増えるなら、小規模宅地の評価減特例の適用枠に「あまり」が出ることも予想されます。この「あまり」は、たとえば小規模宅地の評価減の特例で200㎡まで50%の評価減ができる貸付事業用宅地等として利用することも可能です。その場合には、面積を調整する必要があります。調整の計算は次の算式で行います。

$$\text{①} + \text{②} \text{の合計面積} \leq 200 \text{㎡}$$

$$\text{① 特定居住用宅地等の適用面積} \times 200 + 330$$

$$\text{② 貸付事業用宅地等の適用面積}$$

簡単に言うと特定居住用宅地等として特例を適用する面積が、特定居住用宅地等の対象面積の上限である330㎡のうち何割に当たるのかを計算し、これを貸付事業用宅地等の対象上限面積200㎡に引き直した場合、特例が適用済みの面積がどれだけあるかという考え方で求めることができます。実は特定居住用宅地等の適用対象面積が改正で増える結果、「あまり」として選択できる貸付事業用宅地等の面積も若干増えます。この利用方法について考えてみるのも、相続対策の1つになるかもしれません。