

小規模宅地等の特例（遺産分割の工夫） ～生計一親族の貸付事業用宅地等～ その5

シリーズで小規模宅地等の特例の適用について、誰が何を相続すれば相続税の計算において有利になるかなどを、設例で検証することとします。今回は「生計一親族の貸付事業用宅地等」の小規模宅地等の特例適用の留意点です。

● 生計一親族の貸付事業用宅地等

被相続人の有する宅地等が被相続人以外の者に相当の対価により継続的に貸し付けられていた場合には、その貸付規模等のいかに問わず、その宅地等は被相続人の不動産貸付に係る事業の用に供されていたものとされます。

しかし、この特例が建物等の敷地として使用される宅地等に適用される制度であることから、この特例の対象となるのは、被相続人の事業の用に供された宅地等及び被相続人と生計を一にしていたその被相続人の親族の事業の用に供された宅地等に限定されることとなります。この場合、生計を一にしていた相続人が、被相続人から無償で宅地等を借り受け、建物等を所有している場合において、その建物等を生計を一にしていた相続人の事業の用に供していたときには、その宅地等は生計を一にしていた相続人の事業の用に供されていたものとなり、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます（措法69の4①）。

【設例】

1. 被相続人 母（令和4年3月死亡）
2. 相続人 長男（母と生計一）、長女（母と別生計）
3. 母の相続財産と遺産分割

（単位：万円）

	分割案1		分割案2	
	長男	長女	長男	長女
アパート建物（持分1/2）	1,000	—	—	1,000
アパート敷地（貸家建付地）	3,825	—	—	3,825
アパート敷地（自用地）	4,500	—	—	4,500
その他の財産	6,000	8,000	8,000	6,000

※ アパートの建物の持分1/2は長男が所有し、母から使用貸借で土地を借り受けていて、アパート経営は、母と長男が平成10年から継続して行っている。なお、アパート敷地の相続税評価額（自用地価額）は9,000万円、借地権割合は50%、賃貸割合は100%で、土地の面積は300㎡となっている。

4. 相続税の計算

（単位：万円）

	分割案1		分割案2	
	長男	長女	長男	長女
アパート建物	1,000	—	—	1,000
アパート敷地（貸家建付地）	3,825	—	—	3,825
アパート敷地（自用地）	4,500	—	—	4,500
小規模宅地等の特例（※）	△2,888	—	—	△1,913
その他の財産	6,000	8,000	8,000	6,000
課税価格	12,437	8,000	8,000	13,412
相続税の総額	3,472		3,764	
各人の算出税額	2,113	1,359	1,406	2,358
合計税額	3,472		3,764	

（※）貸家建付地面積300㎡×1/2=150㎡、自用地面積300㎡×1/2=150㎡

・分割案1 生計一の長男の利用している部分の敷地（自用地）から小規模宅地等の特例の適用を選択。

$$4,500 \text{ 万円} \times 50\% + 3,825 \text{ 万円} \times (50 \text{ ㎡} \div 150 \text{ ㎡}) \times 50\% = 2,887.5 \text{ 万円}$$

・分割案2 3,825万円×50%=1,912.5万円

上記の設例の場合、母と長男が生計一である場合には、小規模宅地等の特例については、貸家建付地部分（母の貸付事業用）と自用地部分（生計一の長男の貸付事業用）のどちらにも適用することができます。この場合、自用地部分から優先的に小規模宅地等の特例を選択することが認められます。そのため、長男がアパートの敷地を相続すれば小規模宅地等の特例について、有利に適用を受けることができます。（文責：山本和義）