

小規模宅地等の特例（遺産分割の工夫） ～限度面積の調整が必要な場合～ その9

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ています。今回は「限度面積の調整が必要な場合」についての留意点です。

小規模宅地等の特例を受けることができる宅地等について、利用区分に応じて一定の限度面積が以下のように定められています（措法69の4②）。

- ① 特定事業用等宅地等（特定事業用宅地等または特定同族会社事業用宅地等）400㎡以下
- ② 特定居住用宅地等 330㎡以下
- ③ 貸付事業用宅地等 200㎡以下

小規模宅地等の特例の選択に当たっては、限度面積調整後の1㎡当たり最も減額される宅地等から特例の適用を受けるようにすることが有利な選択となることが多くあります。

【設例】

1. 被相続人 父（令和4年3月死亡）
2. 相続人 長男
3. 父の遺産 下記の土地及び現預金 3,000万円

小規模宅地等の特例の適用を受けることができる宅地等が以下のとおり2つあります。

	地積	相続税評価額	評価減割合	減額対象限度面積	小規模宅地等の区分
A宅地	250㎡	3,400万円	50%	200㎡	貸付事業用宅地等
B宅地	330㎡	1,650万円	80%	330㎡	特定居住用宅地等

限度面積調整後の1㎡当たりの評価減の金額は、以下のようになります。

- ① A宅地 $3,400 \text{万円} \div 250 \text{㎡} \times 50\% = 68,000 \text{円}$
- ② B宅地 $1,650 \text{万円} \div (330 \text{㎡} \times 200 / 330) \times 80\% = 66,000 \text{円}$

4. 小規模宅地等の特例選択による評価減額

- ① 限度面積調整後の1㎡当たりの評価減の金額が大きいA宅地から選択する場合
 $(3,400 \text{万円} \div 250 \text{㎡}) \times 50\% \times 200 \text{㎡} = 1,360 \text{万円}$
- ② B宅地から選択する場合
 $(1,650 \text{万円} \div 330 \text{㎡}) \times 80\% \times 330 \text{㎡} = 1,320 \text{万円}$

5. 相続税

（単位：万円）

	A宅地から小規模宅地等の特例を選択	B宅地から小規模宅地等の特例を選択
A宅地	3,400	3,400
B宅地	1,650	1,650
小規模宅地等の特例	△1,360	△1,320
現預金	3,000	3,000
課税価格	6,690	6,730
相続税	418	426

上記の設例の場合、限度面積調整後の1㎡当たりの評価減額の大きいA宅地から小規模宅地等の特例を選択することが有利となります。

しかし、限度面積の計算では、特定居住用宅地等と特定事業用等宅地等は完全併用することができますが、貸付事業用宅地等を選択する場合には、限度面積の調整計算が必要となります（措法69の4②三）。

特定事業用等宅地等と特定居住用宅地等のみを特例対象宅地等として選択する場合は、それぞれの限度面積まで適用でき、最大730㎡（特定事業用等宅地等400㎡、特定居住用宅地等330㎡）までが対象です。

ただし、特定事業用宅地等と特定居住用宅地等のほかに、貸付事業用宅地等も選択する場合は、限度面積の調整計算を行うこととなります。そのため、限度面積の調整計算が必要な場合には、特例選択の優先順位が異なることに留意しておかなければなりません。

（文責：山本和義）