

梅ヶ枝中央会計

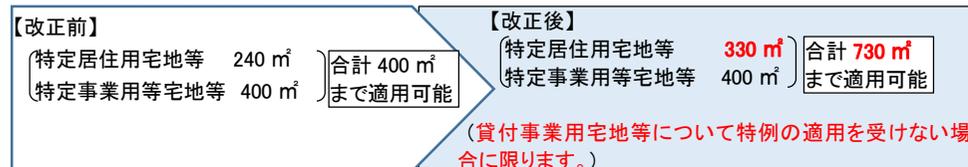
小規模宅地等の特例の改正

Q 小規模宅地等の特例の適用面積の主な改正点は？

A 従来、最大で 400 m²が限度でしたが、平成 27 年 1 月 1 日から 730 m²に拡大されると共に、居住用宅地の限度面積が 240 m²から 330 m²に拡大されます。

【対象面積の拡大・併用面積の拡大】

小規模宅地等の特例制度とは、被相続人又は相続人と生計を一にしていた被相続人の親族(以下「被相続人等」といいます。)の事業の用に又は居住の用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件の下に、遺産である宅地等のうち限度面積までの部分(以下「小規模宅地等」といいます。)について、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定の割合を減額します。



相続開始の直前における宅地(※1)の利用区分	要件	限度面積	減額割合
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	① 特定居住用宅地等に該当する宅地等	330 m ² (改正前: 240 m ²)	80%
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	② 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400 m ²	80%
	③ 特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等(一定の法人の事業の用に供されていたものに限り、適用範囲が狭まります。)	400 m ²	80%
	④ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200 m ²	50%

※1「宅地等」とは、建物又は構築物の敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利(農地及び採算放牧地を除きます。)をいい、棚卸資産及びこれに準ずる資産を除きます。

2「貸付事業」とは、相続開始の直前において被相続人等の「不動産貸付業」、「駐車場業」、「自転車駐車場業」及び事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に「準事業」のことをいいます。

【自宅(二世帯住宅)330 m²】

一定の要件の下、二世帯住宅の敷地の用に供されている宅地についても、条件が緩和・明確化され(措令 40 の 2④⑩、措通 69 の 4-21、措通 69 の 4-7 の 3)、老人ホームなどに入居又は入所していた場合の適用要件が緩和されました(措令 40 の 2②)。

従って、現在、子供夫婦は独立し別居しているが、将来的に事業承継をするのであれば、長期的なプランニングが有効となります。

【小規模宅地等の特例の適用対象】

居住用・貸付事業用・貸付事業以外の事業用への適用全般について特に留意すべき点があります。

● 貸付事業用宅地等(駐車場・賃貸マンション等)を対象とする場合は 200 m²が最大

最大 730 m²の適用は減額割合が 80%と非常に有効ですが、貸付事業用地への適用を選択すると、他の用地を含め最大で 200 m²となり、かつ、貸付事業用地は減額割合が 50%となります。従って、賃貸マンション等への適

用の場合、高い地価であることを含め、慎重な対応が必要です。

特例の適用を選択する宅地等が、次の 1 又は 2 のいずれに該当するかに応じて、限度面積を判定します。

特例の適用を選択する宅地等	限度面積
1 特定居住用宅地等(①)及び特定事業用宅地等(②又は③)一特例を適用する宅地等のうちに、貸付事業用宅地等(④)がない場合	①の適用面積の合計 ≤ 330 m ² + ②及び③の適用面積の合計 ≤ 400 m ² → 合計 730 m² (改正前: 合計 400 m ²)
2 貸付事業用宅地等(④)及びそれ以外の宅地等(①、②又は③)一特例を適用する宅地等のうちに、貸付事業用宅地等(④)がある場合	①の適用面積の合計 × 200/330 + ②及び③の適用面積の合計 × 200/400 + ④の適用面積の合計 ≤ 200(※)

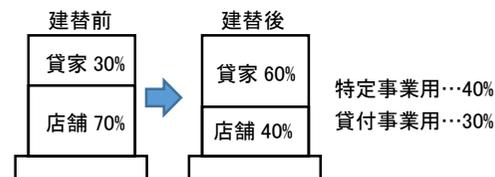
「貸付事業用宅地等」について特例の適用を受ける場合には、「2」の算式による限度面積の調整計算が必要となります。

● 賃貸借契約形態による適用の可否

特定居住用宅地と認定されるためには、被相続人の所有する建物がある場合、生計を一にする親族が相続するに当たって、建物の賃貸借形態が**有償の場合**は該当せず、貸付事業用宅地になり **50%の減額率**になる等、土地・建物の賃貸借形態の確認が必要です(措通 69 の 4-4、4-7、4-23)。

● 申告期限までの保有・相続発生時から相続期限の間の建替

相続発生から申告期限までに建替工事に着手した場合、貸付事業と特定事業の比率構成が変化した場合等、**各々小さい比率が適用**されるため、建替工事の着手のタイミングに留意が必要です(措通 69 の 4-19、一般財団法人大蔵財務協会「相続税・贈与税関係 租税特別措置法通達逐条解説(平成 23 年版)」より)。



● アスファルト舗装の駐車場・太陽光発電用敷地

駐車場業は、事業に称するに至らない場合でも貸付事業に該当します(措令 40 の 2①、措通 69 の 4-13)。また、「建物」または「構築物」の敷地の用に供されていることが要件となります(措法 69 の 4①)。従って、青空駐車場であっても、「構築物」であるアスファルト舗装が必要と考えられます(「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」別表第一の構築物としての耐用年数 10 年)。

太陽光発電設備自体は、「構築物」ではなく、「機械及び装置」に分類されると想定されるため、敷地に太陽光発電設備のみが設置されている場合は、小規模宅地等の特例の適用はされないと考えられます。



梅ヶ枝中央会計

資料

以下、原文に筆者の強調・コメントを追加

租税特別措置法による定義

<p>租法(昭和三十三年三月三十一日法律第二十六号)最終改正:平成二六年五月三〇日法律第四六号</p> <p>(小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例)</p> <p>第六十九条の四 個人が相続又は遺贈により取得した財産のうち、当該相続の開始の直前において、当該相続若しくは遺贈に係る被相続人又は当該被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族(第三項において「被相続人等」という。)の事業(事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。同項において同じ。)の用又は居住の用(居住の用に供することができない事由として政令で定める事由により相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合(政令で定める用途に供されている場合を除く。))における当該事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用を含む。同項第二号において同じ。)に供されていた宅地等(土地又は土地の上に存する権利をいう。同項及び次条第五項において同じ。)で財務省令で定める建物又は構築物の敷地の用に供されているもののうち政令で定めるもの(特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等)に限る。以下この条において「特例対象宅地等」という。)がある場合には、当該相続又は遺贈により財産を取得した者に係る全ての特例対象宅地等のうち、当該個人が取得をした特例対象宅地等又はその一部でこの項の規定の適用を受けるものとして政令で定めるところにより選択をしたもの(以下この項及び次項において「選択特例対象宅地等」という。)については、限度面積要件を満たす場合の当該選択特例対象宅地等(以下この項において「小規模宅地等」という。)に限り、相続税法第十一条の二に規定する相続税の課税価格に算入すべき価額は、当該小規模宅地等の価額に次の各号に掲げる小規模宅地等の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額とする。</p> <ul style="list-style-type: none">一 特定事業用宅地等である小規模宅地等、特定居住用宅地等である小規模宅地等及び特定同族会社事業用宅地等である小規模宅地等 百分の二十二 貸付事業用宅地等である小規模宅地等 百分の五十 <p>平成27年1月1日以降…平成25年3月30日法律第五の未実施内容</p> <p>第六十九条の四第二項を次のように改める。</p> <p>2 前項に規定する限度面積要件は、当該相続又は遺贈により特例対象宅地等を取得した者に係る次の各号に掲げる選択特例対象宅地等の区分に応じ、当該各号に定める要件とする。</p> <ul style="list-style-type: none">一 特定事業用宅地等又は特定同族会社事業用宅地等(第三号イにおいて「特定事業用宅地等」という。)である選択特例対象宅地等 当該選択特例対象宅地等の面積の合計が四百平方メートル以下であること。二 特定居住用宅地等である選択特例対象宅地等 当該選択特例対象宅地等の面積の合計が三百三十平方メートル以下であること。三 貸付事業用宅地等である選択特例対象宅地等 次のイ、ロ及びハの規定により計算した面積の合計が二百平方メートル以下であること。<ul style="list-style-type: none">イ 特定事業用宅地等である選択特例対象宅地等がある場合の当該選択特例対象宅地等の面積を合計した面積に四百分の二百を乗じて得た面積ロ 特定居住用宅地等である選択特例対象宅地等がある場合の当該選択特例対象宅地等の面積を合計した面積に三百十分の二百を乗じて得た面積ハ 貸付事業用宅地等である選択特例対象宅地等の面積を合計した面積 <p>3 この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <ul style="list-style-type: none">一 特定事業用宅地等 被相続人等の事業(不動産貸付業その他政令で定めるものを除く。以下この号及び第三号において同じ。)の用に供されていた宅地等で、次に掲げる要件のいずれかを満たす当該被相続人の親族(当該親族から相続又は遺贈により当該宅地等を取得した当該親族の相続人を含む。イ及び第四号(ロを除く。))において同じ。)が相続又は遺贈により取得したもの(政令で定める部分に限る。)をいう。<ul style="list-style-type: none">イ 当該親族が、相続開始時から相続税法第二十七条、第二十九条又は第三十一条第二項の規定による申告書の提出期限(以下この項において「申告期限」という。)までの間に当該宅地等の上で営まれていた被相続人の事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、当該事業を営んでいること。ロ 当該被相続人の親族が当該被相続人と生計を一にしていた者であって、相続開始時から申告期限(当該親族が申告期限前に死亡した場合には、その死亡の日。第四号イを除き、以下この項において同じ。)まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続き当該宅地等を自己の事業の用に供していること。二 特定居住用宅地等 被相続人等の居住の用に供されていた宅地等(当該宅地等が二以上ある場合には、政令で定める宅地等に限る。)で、当該被相続人の配偶者又は次に掲げる要件のいずれかを満たす当該被相続人の親族(当該被相続人の配偶者を除く。以下この号において同じ。)が相続又は遺贈により取得したもの(政令で定める部分に限る。)をいう。<ul style="list-style-type: none">イ 当該親族が相続開始の直前において当該宅地等の上に存する当該被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物(当該被相続人、当該被相続人の配偶者又は当該親族の居住の用に供されていた部分として政令で定める部分に限る。)に居住していた者であって、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、当該建物に居住していること。ロ 当該親族(当該被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した者に限る。)が相続開始前三年以内に相続税法の施行地内にあるその者又はその者の配偶者の所有する家屋(当該相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く。)に居住したことがない者(財務省令で定める者を除く。)であり、かつ、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有していること(当該被相続人の配偶者又は相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族で政令で定める者がいない場合に限る。))。ハ 当該親族が当該被相続人と生計を一にしていた者であって、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続き当該宅地等を自己の居住の用に供していること。三 特定同族会社事業用宅地等 相続開始の直前に被相続人及び当該被相続人の親族その他当該被相続人と政令で定める特別の関係がある者が有する株式の総数又は出資の総額が当該株式又は出資に係る法人の発行済株式の総数又は出資の総額の十分の五を超える法人の事業の用に供されていた宅地等で、当該宅地等を相続又は遺贈により取得した当該被相続人の親族(財務省令で定める者に限る。)が相続開始時から申告期限まで引き続き有し、かつ、申告期限まで引き続き当該法人の事業の用に供されているもの(政令で定める部分に限る。)をいう。四 貸付事業用宅地等 被相続人等の事業(不動産貸付業その他政令で定めるものに限る。以下この号において「貸付事業」という。)の用に供されていた宅地等で、次に掲げる要件のいずれかを満たす当該被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したもの(特定同族会社事業用宅地等を除き、政令で定める部分に限る。)をいう。

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成いたしておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料の内容につきましては、貴社のご判断に基づき、ご活用いただきますようお願いいたします。なお、本資料の内容に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、本資料の全部又は一部を当社の承諾なしに公表又は第三者に伝達することはできませんので、貴社限りとしてご活用ください。

梅ヶ枝中央会計

- イ 当該親族が、相続開始時から申告期限までの間に当該宅地等に係る被相続人の貸付事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、当該貸付事業の用に供していること。
- ロ 当該被相続人の親族が当該被相続人と生計を一にしていた者であつて、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続き当該宅地等を自己の貸付事業の用に供していること。

老人ホーム

租令
(小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例) 第四十条の二
2 法第六十九条の四第一項 に規定する居住の用に供することができない事由として政令で定める事由は、次に掲げる事由とする。 一 介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第十九条第一項 に規定する要介護認定又は同条第二項 に規定する要支援認定を受けていた被相続人が次に掲げる住居又は施設に入居又は入所をしていたこと。 イ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第六項 に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第二十条の四 に規定する養護老人ホーム、同法第二十条の五 に規定する特別養護老人ホーム、同法第二十条の六 に規定する軽費老人ホーム又は同法第二十九条第一項 に規定する有料老人ホーム ロ 介護保険法第八条第二十七項 に規定する介護老人保健施設 ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第五条第一項 に規定するサービス付き高齢者向け住宅（イに規定する有料老人ホームを除く。） 二 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第二十一条第一項 に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が同法第五条第十項 に規定する障害者支援施設（同条第十項 に規定する施設入所支援が行われるものに限る。）又は同条第十五項 に規定する共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。
国税庁 HP…質疑応答事例「老人ホームへの入所により空家となっていた建物の敷地についての小規模宅地等の特例」…以下二重取消線は筆者追加
【照会要旨】 被相続人は、居住していた建物を離れて老人ホームに入所しましたが、一度も退所することなく亡くなりました。 この場合、被相続人が入所前まで居住していた建物は、相続開始直前まで空家となっていました。その建物の敷地は、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宅地等に該当しますか。
【回答要旨】 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。しかし、個々の事例のなかには、その者の身体上又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため、居住していた建物を離れて、老人ホームに入所しているものの、その被相続人は自宅での生活を望んでいるため、いつでも居住できるような自宅の維持管理がなされているケースがあり、このようなケースについては、諸事情を総合勘案すれば、病気治療のため病院に入院した場合と同様な状況にあるものと考えられる場合もありますから、一律に生活の拠点を移転したものとみるのは実情にそぐわない面があります。 そこで、被相続人が、老人ホームに入所したため、相続開始の直前においても、それまで居住していた建物を離れていた場合において、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ものと考えられます。 (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。 (注) 1 上記(1)について、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。 2 上記(2)の「被相続人がいつでも生活できるよう建物の維持管理が行われている」とは、その建物に被相続人の起居に通常必要な動産等が保管されるとともに、その建物及び敷地が起居可能なように維持管理されていることをいいます。
【関係法令通達】 租税特別措置法第 69 条の 4 第 1 項
注記 平成 25 年 7 月 1 日現在の法令・通達等に基づいて作成しています。 この質疑事例は、照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答であり、必ずしも事案の内容の全部を表現したものではありませんから、納税者の方々が行う具体的な取引等に適用する場合においては、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあることにご注意ください。

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成いたしておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料の内容につきましては、貴社のご判断に基づき、ご活用いただきますようお願いいたします。なお、本資料の内容に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、本資料の全部又は一部を当社の承諾なしに公表又は第三者に伝達することはできませんので、貴社限りとしてご活用ください。

梅ヶ枝中央会計

貸借形態による区分

措置
<p>(被相続人等の事業の用に供されていた宅地等の範囲)</p> <p>69 の 4-4 措置法第 69 条の 4 第 1 項に規定する被相続人等の事業の用に供されていた宅地等(以下 69 の 4-18 までにおいて「事業用宅地等」という。)とは、次に掲げる宅地等をいうものとする。(平 19 課資 2-7、課審 6-5、平 19 課資 2-9、課審 6-11、平 20 課資 2-1、課審 6-1、平 21 課資 2-7、課審 6-10、徴管 5-13、平 22 課資 2-14、課審 6-17、徴管 5-10 改正)</p> <p>(1) 他に貸し付けられていた宅地等(当該貸付けが事業に該当する場合に限る。)</p> <p>(2) (1)に掲げる宅地等を除き、被相続人等の事業の用に供されていた建物等で、被相続人等が所有していたもの又は被相続人の親族(被相続人と生計を一にしていたその被相続人の親族を除く。)が所有していたもの(被相続人等が当該建物等を当該親族から無償(相当の対価に至らない程度の対価の授受がある場合を含む。以下 69 の 4-33 までにおいて同じ。)で借り受けていた場合における当該建物等に限る。)の敷地の用に供されていたもの</p> <p>(被相続人等の居住の用に供されていた宅地等の範囲)</p> <p>69 の 4-7 措置法第 69 条の 4 第 1 項に規定する被相続人等の居住の用に供されていた宅地等(以下 69 の 4-8 までにおいて「居住用宅地等」という。)とは、被相続人等の居住の用に供されていた家屋で、被相続人が所有していたもの(被相続人と生計を一にしていたその被相続人の親族が居住の用に供していたものである場合には、当該親族が被相続人から無償で借り受けていたものに限る。)又は被相続人の親族が所有していたもの(当該家屋を所有していた被相続人の親族が当該家屋の敷地を被相続人から無償で借り受けており、かつ、被相続人等が当該家屋を当該親族から借り受けていた場合には、無償で借り受けていたときにおける当該家屋に限る。)の敷地の用に供されていた宅地等をいうものとする。(平 22 課資 2-14、課審 6-17、徴管 5-10 改正)</p> <p>(法人の事業の用に供されていた宅地等の範囲)</p> <p>69 の 4-23 措置法第 69 条の 4 第 3 項第 3 号に規定する法人の事業の用に供されていた宅地等とは、次に掲げる宅地等のうち同号に規定する法人(同号に規定する申告期限において清算中の法人を除く。以下 69 の 4-24 までにおいて同じ。)の事業の用に供されていたものをいうものとする。(平 18 課資 2-4、平 20 課資 2-1、課審 6-1、平 22 課資 2-14、課審 6-17、徴管 5-10 改正)</p> <p>(1) 当該法人に貸し付けられていた宅地等(当該貸付けが同条第 1 項に規定する事業に該当する場合に限る。)</p> <p>(2) 当該法人の事業の用に供されていた建物等で、被相続人等が所有していたもの又は被相続人と生計を一にしていたその被相続人の親族が所有していたもの(当該親族が当該建物等の敷地を被相続人から無償で借り受けていた場合における当該建物等に限る。)で、当該法人に貸し付けられていたもの(当該貸付けが同項に規定する事業に該当する場合に限る。)の敷地の用に供されていたもの</p> <p>(注) 措置法第 69 条の 4 第 3 項第 3 号に規定する法人の事業には、不動産貸付業その他措置法令第 40 条の 2 第 4 項に規定する駐車場、自転車駐車場及び準事業が含まれないことに留意する。</p>

特定居住用宅地等(措法 69 の 4③二)

建物所有者	土地の賃借形態	当該建物に居住している者	建物の賃借形態	特例内容	根拠
A 被相続人の所有する建物等がある場合	-	被相続人	-	特定居住用	措通 69 の 4-7(1)
		生計を一にする親族	有償	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)
		被相続人等以外の者	無償	特定居住用	措通 69 の 4-7(1)
			有償	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)
B 被相続人と生計を一にする親族の所有する建物等がある場合	無償	生計を一にする親族	-	特定居住用	措通 69 の 4-7(1)
		被相続人	有償	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)
			無償	特定居住用	措通 69 の 4-7(1)
		被相続人等以外の者	有償	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)
	無償		非該当	-	
	有償	不問	-	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)
C 被相続人と生計を別にする親族の所有する建物等がある場合	無償	生計を別にする親族	-	非該当	-
		被相続人等	有償	非該当	-
			無償	特定居住用	措通 69 の 4-7(1)
	被相続人及びその親族以外の者	不問	非該当	-	
	有償	不問	有償	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)
D 被相続人及びその親族以外の者が所有する建物等がある場合	有償	不問	-	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成いたしておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料の内容につきましては、貴社のご判断に基づき、ご活用いただきますようお願いいたします。なお、本資料の内容に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、本資料の全部又は一部を当社の承諾なしに公表又は第三者に伝達することはできませんので、貴社限りとしてご活用ください。

梅ヶ枝中央会計

貸付事業用宅地等(措法 69 の 4③四)

建物所有者		土地の賃借形態	当該建物で事業を行っている者	建物の賃借形態	特例内容	根拠	相続税評価
A 被相続人の所有する建物等がある場合		—	不問	有償 無償	貸付事業用 非該当	措通 69 の 4-4(2) —	
B 被相続人と生計を一にする親族の所有する建物等がある場合		無償	不問	有償 無償	貸付事業用 非該当	措通 69 の 4-4(2) —	
C 被相続人と生計を別にする親族の所有する建物等がある場合		有償 無償	不問	— 有償 無償	貸付事業用 非該当 非該当	措通 69 の 4-4(1) — —	
D 被相続人及びその親族以外の者が所有する建物等がある場合	個人(被相続人及びその親族以外)	有償	—	—	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)	貸宅地
		無償	—	—	非該当	—	原則として自用地
	法人(特定同族会社以外)(無償返還届なし)	有償	—	—	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)	貸宅地
		無償	—	—	非該当	—	貸宅地
		有償	—	—	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)	20%評価減(※)
無償	—	—	非該当	—	自用地		

特定事業用宅地等(措法 69 の 4③一)

建物所有者		土地の賃借形態	当該建物で事業を行っている者	建物の賃借形態	特例内容	根拠	相続税評価
A 被相続人の所有する建物等がある場合		—	被相続人	一般事業 貸付事業	— 有償	特定事業用 措通 69 の 4-4(2)	
			生計を一にする親族	有償 無償	貸付事業用 特定事業用	措通 69 の 4-4(1) 措通 69 の 4-4(2)	
			被相続人等以外の者	有償 無償	貸付事業用 非該当	措通 69 の 4-4(1) —	
B 被相続人と生計を一にする親族の所有する建物等がある場合		無償	生計を一にする親族	一般事業 貸付事業	— 有償	特定事業用 措通 69 の 4-4(2)	
			被相続人	有償 無償	貸付事業用 特定事業用	措通 69 の 4-4(1) 措通 69 の 4-4(2)	
			被相続人等以外の者	有償 無償	貸付事業用 非該当	措通 69 の 4-4(1) —	
C 被相続人と生計を別にする親族の所有する建物等がある場合		有償	不問	—	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)	
		無償	生計を別にする親族	—	非該当	—	
			被相続人等	有償 無償	非該当 特定事業用	— 措通 69 の 4-4(2)	
			被相続人及びその親族以外の者	不問	非該当	—	
D 被相続人及びその親族以外の者が所有する建物等がある場合		有償 無償	不問	— 有償 無償	貸付事業用 貸付事業用 非該当	措通 69 の 4-4(1) — —	貸宅地 原則として自用地
	個人(被相続人及びその親族以外)	有償	—	—	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)	貸宅地
		無償	—	—	非該当	—	原則として自用地
	法人(特定同族会社以外)(無償返還届なし)	有償	—	—	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)	貸宅地
		無償	—	—	非該当	—	貸宅地
		有償	—	—	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)	20%評価減(※)
無償	—	—	非該当	—	自用地		

(※)個別通達「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて」(昭 60.6.5 直評 9 他)8

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成いたしておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料の内容につきましては、貴社のご判断に基づき、ご活用いただきますようお願いいたします。なお、本資料の内容に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、本資料の全部又は一部を当社の承諾なしに公表又は第三者に伝達することはできませんので、貴社限りとしてご活用ください。

梅ヶ枝中央会計

特定同族会社事業用宅地等(措法 69 の 4③三)

建物所有者	土地の賃借形態	当該建物で事業を行っている者	建物の賃借形態	特例内容	根拠	相続税評価	
A 被相続人の建物等があり、特定同族会社が建物等を借りて事業(貸付事業以外)を行っている場合	-	-	有償	特定同族会社事業用	措通 69 の 4-23		
	-	-	無償	非該当	-		
B 被相続人と生計を一にする親族の建物等があり、特定同族会社が建物等を借りて事業(貸付事業以外)を行っている場合	無償	-	有償	特定同族会社事業用	措通 69 の 4-23		
		-	無償	非該当	-		
C 被相続人と生計を別にする親族の建物等があり、特定同族会社が建物等を借りて事業(貸付事業以外)を行っている場合	有償	-	有償	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)		
	無償	-	不問	非該当	-		
D 特定同族会社の所有する建物等があり、当該特定同族会社が事業(貸付事業以外)を行っている場合	有償	-	有償	貸付事業用	措通 69 の 4-4(1)		
	相当の地代(無償返還届無)	-	-	特定同族会社事業用	措通 69 の 4-23		20%評価減
	有償(無償返還届無)	-	-	特定同族会社事業用	措通 69 の 4-23		貸宅地
	無償(無償返還届無)	-	-	非該当	-		貸宅地
	相当の地代(無償返還届有)	-	-	特定同族会社事業用	措通 69 の 4-23	20%評価減	
	有償(無償返還届有)	-	-	特定同族会社事業用	措通 69 の 4-23	20%評価減	
	無償(無償返還届有)	-	-	非該当	-	自用地	

特定同族会社事業用は、特定同族会社事業用宅地等の他の要件を満たしている場合に限りです。

特定同族会社が貸付事業を行っている場合は、特定同族会社事業用ではなく、貸付事業用として減額対象となります。

申告期限までの建替え

措通
69 の 4-19 措置法第 69 条の 4 第 3 項第 1 号イ又はロの要件の判定において、同号に規定する親族(同号イの場合にあつては、その親族の相続人を含む。)の事業の用に供されている建物等が同号イ又はロの申告期限までに建替え工事に着手された場合に、当該宅地等のうち当該親族により当該事業の用に供されると認められる部分については、当該申告期限においても当該親族の当該事業の用に供されているものとして取り扱う。(平 20 課資 2-1、課審 6-1、平 22 課資 2-14、課審 6-17、徴管 5-10 改正) (注) 措置法第 69 条の 4 第 3 項第 2 号イ及びハ、同項第 3 号並びに同項第 4 号イ及びロの要件の判定については、上記に準じて取り扱う。

貸付事業の定義

租令
(小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例) 第四十条の二 法第六十九条の四第一項 に規定する事業に準ずるものとして政令で定めるものは、事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うもの(第六項において「準事業」という。)とする。
[措置法第 69 条の 4《小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例》関係]
(不動産貸付業等の範囲) 69 の 4-13 被相続人等の不動産貸付業、駐車場業又は自転車駐車場業については、その規模、設備の状況及び営業形態等を問わずすべて措置法第 69 条の 4 第 3 項第 1 号及び第 4 号に規定する不動産貸付業又は措置法令第 40 条の 2 第 4 項に規定する駐車場業若しくは自転車駐車場業に当たるのであるから留意する。(平 22 課資 2-14、課審 6-17、徴管 5-10 改正)

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成いたしておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料の内容につきましては、貴社のご判断に基づき、ご活用いただきますようお願いいたします。なお、本資料の内容に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、本資料の全部又は一部を当社の承諾なしに公表又は第三者に伝達することはできませんので、貴社限りとしてご活用ください。