

度重なる小規模宅地等特例の改正の影響

後 宏浩
Koji Ushiro

税理士法人UAP・税理士・公認会計士。1989年早稲田大学政治経済学部卒業。1992年公認会計士登録。1995年税理士登録。2005年筑波大学大学院博士前期課程ビジネス科学研究科企業法学専攻修了。2006年税理士法人UAPを設立しパートナー就任。

【主要著書】『守りから攻めへの相続対策実務Q&A』『中小企業のための会社分割の実務と手続き一切』などの他、執筆論文に第29回日税研究賞入選論文「相続税法における種類株式の評価」等多数。

I 改正が続く小規模宅地特例

相続税法における「第2の基礎控除」と呼ばれる小規模宅地特例に重要な改正が相次いでいる。すなわち、平成22年度税制改正により旧来の特例の骨格がより厳格化され大きく形を変え、平成25年度改正では、相続税の課税強化の緩和策として、その適用範囲が広がった。

こうした動きは短期間のうちに、課税強化と緩和を行ったり来たりしているように見えるが、これら改正について、国税庁は、改正にあわせて通達を整備し、さらに、その趣旨を周知すべく各種情報等を公表し、改正法につき実務において混乱が生じないように手配している。

この特例は、制度が新しくかつ複雑で難度の高い特例となっている。他方、節税効果が大きく多くの人々が利用する一般的な租税特別措置法による特例であるため、相続税実務に及ぼす影響は多大である。

そこで、直近の最重要な改正である平成22年度改正以後の税制の動向につき、法令・通達・情報等の公開情報を時系列により整理し、

改正の概要と実務上の留意点を概観する。

さらに、通達、情報を踏まえ、今後の相続税実務に及ぼす影響について述べる。

II 平成22年度改正以後の概要と通達・情報等

1 平成22年度税制改正

旧来の税制を大きく変え、現行制度の仕組みの基礎を作った平成22年度税制改正においては、バブルの頃に大きく緩和された特例の内容を「公平、透明、納得」の原則により見直し、「相続人等による事業又は居住の継続への配慮」というこの特例の制度趣旨を徹底し、併せて租税回避的な利用を排除するため、次のような改正が行われた⁽¹⁾。

(1) 法令

① 事業非継続、居住非継続宅地等に係る見直し

平成22年4月1日以後の相続又は遺贈に係る相続税では、【図表1】のように、事業非継続・居住非継続の宅地等が適用対象から除外された。先述の制度趣旨からすると、事業や居住を継続しない相続人を優遇する必要がないからである。

【図表1】 22年改正の面積と減額割合

宅 地 等		改正前		改正後		
		上限面積	減額割合	上限面積	減額割合	
事 業 用	事業継続	400㎡	▲80%	400㎡	▲80%	
	非 継 続	200㎡	▲50%	-	-	
	不動産貸付	事業継続	200㎡	▲50%	200㎡	▲50%
		非 継 続	200㎡	▲50%	-	-
居 住 用	居住継続	240㎡	▲80%	240㎡	▲80%	
	非 継 続	200㎡	▲50%	-	-	

② 取得者ごとの適用要件判定

居住又は事業を継続する者とし不在者が宅地等を共同相続した場合には、取得した者ごとに適用要件を判定することとされた。これは、改正前では、1人でも要件を満たす者がいればその宅地全体が減額の対象となっていたため、この仕組みを利用して租税回避が可能であり、そのことを会計検査院が指摘したことに伴い改正されたものである(2)。

これにより、平成22年度改正後は、要件を満たす親族などの取得者の取得持分に対応する部分のみが軽減対象となることとなり、共有の場合には、按分計算が必要になった。

③ 利用区分ごとに按分計算

居住用の部分と貸付用の部分があるマンションの敷地等については、それぞれの部分ごとに按分して軽減割合を計算することとされた。これも先述の趣旨を徹底し、事業や居住の継続とは関係のない優遇を是正するため、改正されたものである。

改正前では、1棟の建物の敷地の一部が特定居住用宅地等に該当するときは、その敷地全体が特定居住用宅地等に該当するものとされていたが、平成22年度改正により、1棟の建物に被相続人等の居住部分と他の用途に供されている部分がある場合には、その1棟の建物の敷地については用途ごとに床面積の割合で按分してこの特例を適用することとなった。

④ 複数居住用宅地等の適用除外

居住用の宅地等が複数ある場合の本特例の適用対象は、主として居住の用に供されていた1つの宅地等であることを明確にした。これは、文理上明確ではなかった「居住用宅地が2以上ある場合には、適用対象となるのは主として居住の用に供されていた一の宅地等に限られる」とする解釈を明確にする趣旨で改正されたものである(3)。

(2) 通 達

平成22年7月6日、国税庁は「「租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて」等の一部改正について（法令解釈通達）」を公表し、平成22年度税制改正に対応するため通達の整備を行った（課資2-14、22年6月17日）。

通達改正のポイントは、①1棟の建物の中に居住用と他の用途があるとき、宅地全体が適用対象宅地になっていたものが、改正後は、用途ごとに要件を判定することとなったことにより、旧措通69の4-8「1棟の建物の範囲」、同69の4-20「1棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうち特定居住用宅地等に該当する部分の範囲」が削除された、②特定同族会社事業用宅地等について、適用対象となる法人の事業には不動産貸付業、駐車場、駐輪場業などは含まないことが明らかになった（措通69の4-23）、③不動産貸付業について、相続開始時に一時的に賃貸されていなかった部分があるときは、その部分の宅

地も含まれることが明らかになった（措通69の4-24の2）、の3点である。

(3) 情報等

平成22年8月18日、国税庁は「租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて（法令解釈通達）等の一部改正のあらまし（資産課税課情報14号）（平成22年7月2日）」を続いで公表した。

小規模宅地特例関係では、「措通69の4-15 宅地等を取得した親族が申告期限までに死亡した場合」、「措通69の4-16 申告期限までに転業又は廃業があった場合」、「措通69の4-17 災害のため事業が休止された場合」、「措通69の4-19 申告期限までに事業用建物等を建て替えた場合」、「措通69の4-24の2 被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等」について、改正の趣旨や取扱いの詳細について説明がなされている。

さらに、国税庁は、平成22年8月27日に「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に係る相続税の申告書の記載例等について（資産課税課情報第18号）（平成22年7月13日）」を公表し、改正後必須となった按分計算（取得者毎に適用要件を当てはめ取得した持分による按分計算や複数の利用区分毎に按分計算など）につき、下記事例を設例として、計算例とその考え方を説明している。

- ① 複数の利用区分が存在する場合
- ② 被相続人の共有する土地が被相続人等の居住の用に貸付事業の用に供されていた場合
- ③ 特定同族会社事業用宅地等と貸付事業用宅地等が混在する場合
- ④ マンションの区分所有権の数戸を取得した場合
- ⑤ 共有宅地についての小規模宅地等の特例の選択
- ⑥ 共同住宅の一部が空室となっていた場

合

- ⑦ 申告期限までに宅地等の一部の譲渡があった場合
- ⑧ 被相続人等の居住用宅地等を共有で取得し、その1人に小規模宅地等の特例の適用がある場合
- ⑨ 店舗兼住宅の敷地の持分の贈与について贈与税の配偶者控除の適用を受けていた場合

2 平成25年度税制改正

平成25年度税制改正により相続税は課税の強化がなされた。すなわち、相続税の基礎控除の縮減と税率構造の見直しにより、相続税の課税対象となる人が都市部を中心に大幅に増加することが確実になった。この課税強化法案を成立させるためには、都市部の土地保有者の負担を緩和する必要がある政治的であり、小規模宅地等の減額特例が大幅に改正され、減税項目として緩和された。つまり、改正の趣旨は、都会に土地を持っているという理由だけで相続税がかかってしまい、そのため、安心して住み続けたり、事業を続けたりすることができなくなる人を救済するというものである。

(1) 法令

上記の改正趣旨から、下記①～④の4つの項目につき、税負担緩和の見直しが行われているが、①②については、平成27年1月1日以後、③④については、平成26年1月1日以後、と適用時期が異なることに注意が必要である。

① 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の見直し

平成25年度改正では、特定居住用宅地等の適用対象面積の見直しがなされ、適用対象面積の上限が240㎡から330㎡に拡大された。その結果、減額割合と限度面積は、【図表2】の改正後欄のとおりになった。

【図表2】 25年改正の面積と減額割合

種 類	割 合	限度面積	
		現 行	改正後
特定居住用宅地等	▲80%	240㎡	330㎡
特定事業用宅地等		400㎡	400㎡
特定同族会社事業用宅地等			
貸付事業用宅地等	▲50%	200㎡	200㎡

② 居住用宅地と事業用宅地を併用する場合の限度面積の拡大

限定的に併用が認められていた居住用宅地と事業用宅地について、完全併用（それぞれの限度面積（居住用：330㎡，事業用：400㎡）に適用が拡大された。ただし、この面積の拡大対象には、貸付事業用宅地等が除かれているので、貸付事業用宅地等を同時に特例対象地として選択する場合には、その適用対象面積の計算について、一定の調整が必要である。

③ 居住用宅地の適用要件の緩和・柔軟化～二世帯住宅

二世帯住宅については、内部で行き来ができるか否かにかかわらず、同居しているものとして、特例の適用ができるようになった。

この改正は、建物の構造上の違いにより課税関係が異なることは不合理との以前からの指摘に応え、「二世帯住宅」であれば内部で行き来できるか否かにかかわらず、全体として二世帯が同居しているものとしてこの特例の適用を可能としたものである(4)。ただし、後述するように、通達により、区分所有登記の有無により特例適用の可否が異なる取扱いになっているため、十分な注意が必要である。

④ 居住用宅地の適用要件の緩和・柔軟化～老人ホーム

老人ホームに入所したことにより被相続人が居住しなくなった家屋の敷地については、以下の要件の下で、相続の開始の直前において被相続人が居住していたものとして、特例の適用ができるようになった。

(ア) 被相続人に介護が必要なため入所したものであること

(イ) 居住しなくなった家屋が貸付けなどの用途に供されていないこと

改正前は、被相続人が有料老人ホームに終身利用権を取得して入居していた場合など、空き家になった自宅敷地についてこの特例が適用できないこととされていたが、一定の要件の下、この特例の適用が可能とされたものである。

(2) 通 達

国税庁は平成25年12月6日、『租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて』等の一部改正について（法令解釈通達）（平成25年11月29日）』を公表し、改正された小規模宅地特例規定の解釈を明らかにした。

改正通達のポイントは、以下のとおりである。

① みなし同居通達の削除

旧措通69の4-21で、二世帯住宅の独立部分の1つに被相続人が1人で居住している場合、申告を要件として、他の独立部分に別居している親族を同居親族とみなして特例の適用を認めていた（＝みなし同居通達）が、この通達が削除された。二世帯住宅の取扱いで従前より認められていた緩和措置がなくなったことにより、結果的に、区分所有登記をしていれば、今までより厳しい運用がなされることになるため、留意が必要である。

② 区分所有建物の意義

二世帯住宅では構造上の違いに関わらず、同居ありとして特例の適用が認められること

になったが、例外として、その住宅が一棟の建物であり、かつ、「建物の区分所有等に関する法律第一条の規定に該当する建物（＝区分所有建物）」であるときには、特例の適用が認められないこととなった。この「区分所有建物」の意義は、法令上、明確ではなかったが、この通達改正で、区分所有建物とは、区分所有建物である旨の「登記」がされているものであることが明示された（措通69の4-7の3）。結果、二世帯住宅については、区分登記の有無により課税関係が全くことなることになるため、今後の実務において影響が非常に大きなものになる点に留意が必要である（後述）。

③ 家なき子の同居判定の残置

居住用の持家がない相続人に対する特例として、同居親族がおらず1人で生活している被相続人の住宅と敷地を、3年以上自宅がない相続人が取得するときは、評価減を認めるという制度がある（家なき子）が、この場合の「同居」の判定は、同じ家屋で共に起居しているかで行ってきたが、その通達が残置されたため、従前どおりであることが明らかになった（措通69の4-21）。

④ 老人ホーム入所後の自宅

老人ホーム入居後の空き家となった自宅に特例を適用する要件の1つである要介護認定等の有無の判定時期が法令上明確ではなかったが、この通達で、相続開始直前で判定することが明らかにされた（措通69の4-7の2）。

⑤ 平成27年1月1日以後の貸付事業用宅地等がある場合の限度面積

選択した土地の中に貸付事業用宅地等がある場合の適用対象面積の計算については、下記算式のとおり調整を行うことが示されている（措通69の4-10）。

(改正後の調整算式)

$$(A \times 200 / 400) + (B \times 200 / 330) + C \leq 200\text{m}^2$$

A, B, Cは14頁の改正前の算式と同じ

(3) 情報等

通達改正に引き続き、国税庁は、平成26年1月24日、「租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて」の一部改正について（法令解釈通達）のあらまし（資産課税課情報第1号）（平成26年1月15日）を公表し、重要な通達改正の趣旨と設例に基づく計算例を明らかにした。

すなわち、小規模宅地特例関係では、「措通69の4-7 被相続人等の居住の用に供されていた宅地等の範囲」、「措通69の4-7の2 要介護認定等の判定時期」、「措通69の4-7の3 建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物」、「措通69の4-10 選択特例対象宅地等のうちに貸付事業用宅地等がある場合の限度面積要件」、「措通69の4-21 被相続人の居住用家屋に居住していた親族の範囲」について、改正の趣旨や取扱いの詳細について説明がなされている。

また、二世帯住宅に係る特例適用対象宅地の計算について、下記を事例として説明している。

○事例1 区分所有建物の登記がされていない1棟の建物の敷地の場合

○事例2 区分所有建物の登記がされている1棟の建物の敷地の場合

○事例3 区分所有建物の登記がされていない1棟の建物の敷地を措置法69の4③二口の親族が取得した場合

Ⅲ 今後の実務への影響

小規模宅地特例については、平成22年、平成25年と大きな改正が行われ、法令だけでは、

実務において混乱が生じそうな事項も多々見受けられたが、国税庁から上述のように通達及び情報が公表され、実務上の不明な点はおおむね解消したと考えられる。

今後の実務においては、これら通達・情報を基礎として、実際の相続税の申告や事前の相続対策の検討(=タックスプランニング)を進めていくことになる。

そこで、今後の実務における小規模宅地特例の影響を考察するが、まずは、総論的に小規模宅地特例の位置づけを確認し、次に重要な個別論点について影響の検討を行うこととする。

1 国策として相続節税策の中心に

相続税の課税強化の見返りで、平成27年1月1日以後、小規模宅地等減額特例が大幅に緩和された。基礎控除の引下げの効果により、都市圏に自宅を有するなどしていれば、普通のサラリーマンなど多くの一般の人が相続税に関わらざるをえない時代がすぐそこに来ているが、その負担緩和として小規模宅地特例の適用面積の拡充が図られている。

このことは、国が国策としてこの節税策を用意して多くの人による利用を促していると理解することができる。この特例は、限度面積まで80%の評価減を行うなど、極めて効果の大きい有利な節税策であり、ほとんどの相続税の申告においてこの特例の活用を検討することになるとと思われる。

また、相続発生前においても、工夫次第により、大きな節税が可能になるため、減額幅が最大になるよう生前の事前プランニングが重要となる。例えば、完全分離型の二世帯住宅でも、区分登記をしなければ特例適用が可能となるし、終身利用権付きの老人ホームに入居していても、自宅に戻るつもりで維持管理していれば、特例の適用が可能となるので、今後は、これらの要件を満たしながら、居住のあり方を見直すことも必要になる。

これらのことから、土地持ち資産家の多いわが国の相続税の申告及び生前対策においては、この特例が、王道的・中心的な節税手法となることが確実である。

2 二世帯住宅

先に見たとおり、二世帯住宅については、内部で行き来できないなどその構造上区分されているか否かにかかわらず、建物が区分所有登記されたら、小規模宅地の特例適用が原則として不可能となり、区分所有登記されていなければ、適用が可能となるよう整理された。つまり、登記の有無により課税関係が大きく変わる取扱いになった。

したがって、実務的には、今後二世帯住宅を建築する場合には、建物区分所有登記をしないことを選択することが多くなるであろう。また、既存の二世帯住宅ですでに区分所有登記を行っている場合には、建物の合体登記などにより区分所有建物の属性を解消する⁽⁵⁾ことも検討されるであろう。

また、実務上、二世帯住宅の場合に特例対象宅地等の面積計算が複雑になり難度が大きく増加することになることに留意が必要である。

法令通達の取扱いでは、区分登記がなされていないならば、二世帯住宅に分かれて住んでいる「相続人である子」の居住用部分を「被相続人である父」の居住用部分に含める、とされている。このことは2つの事項の判定につき影響を与える。

1つは、被相続人の居住の用に供されていた宅地か否かである。原則的には、建物の利用区分に応じて宅地の居住の用に供されていた部分を按分計算で求める必要があるが、区分登記がなければ、子の居住用部分も父の居住用部分に含まれることにより、この按分計算が不要になる。つまり、宅地の全部が父の居住の用に供されていると判断される。

もう1つは、その宅地を取得した相続人が

一定の要件を満たすか、特定居住用宅地等該当性の判定である。例えば二世帯住宅の別の区分に居住している子について、区分登記がなければ、子供の居住用部分も特例対象となる同居親族の居住用部分とされるため、特定居住用宅地等に該当することになる。

2つの判定に影響すること、相続発生直前の共有関係と利用関係、相続発生後遺産取得時の宅地の共有関係と利用関係によって様々なパターンがあることから、現実の案件には様々な組み合わせが予想される。判定は複雑であるものの、クライアントがどのパターンに属するのか、また、プランニングにおいてはどのパターンが望ましいのかについて、分析的に注意深く検討する必要がある。

詳細な判定は、前出の平成26年1月24日付資産課税課情報第1号の事例を参考に慎重に行うことが必要である(6)。

なお、先述したように、みなし同居通達が削除されていることには注意したい。平成25年度税制改正前には適用が可能であった「被相続人が完全分離型の二世帯住宅の独立部分に単独で居住していた場合で、他の独立部分に居住していた者が被相続人と同居している旨の申告をしたときは、小規模宅地等の特例の適用を認める」取扱いは、平成26年1月1日以後発生の相続からは、適用が認められない取扱いに変更になっている。

3 老人ホーム

改正前の課税当局の取扱いでは、病院や特別養護老人ホームへ移ることによって自宅が空き家となっても、その利用は「一時的」で「生活の拠点」は依然として自宅にあると考えて、特例の適用を認めていたが、終身利用権付きの有料老人ホームについては特例適用をまったく認めなかった。終身利用権があるホームに入居すると、一時的ではなく長期間にわたり生活の拠点が老人ホームに移るからという理由による。

今回の改正では、特例適用のネックとなっていた「終身利用権」の非取得要件がなくなり、①被相続人に介護が必要なため入所したものであること、及び、②その家屋が貸付け等の用途に供されていないこと、の要件を満たした場合に限り、老人ホームに入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等は、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして特例を適用することとなった。

高齢化社会が成熟し介護を必要とする人が増えて、人生の終盤を自宅以外の施設で過ごす人の割合が増加していることから、この取扱いは今後ますます実務上重要になるであろう。多くの人にとってこの改正は有用である。病院、介護施設や老人ホームに移り長期間自宅を離れてそのまま死亡したような場合、つまり自宅が空き家になっている場合でも、問題なく特例の適用が可能になるからである。

なお、「終身利用権」ではなく「所有権」を取得するタイプの老人ホームの場合にも、この取扱いが認められるか、という疑問については、法令通達の明文では取扱いがはっきりしないが、制度創設の経緯から、同様に解して問題ないと考えられているようである。

4 適用面積拡充と完全併用

(1) 特定居住用宅地等の適用対象面積330㎡への拡大

【図表2】を見るとわかるように、平成27年1月1日以降、特定居住用宅地等については、330㎡まで特例適用が可能となる。

この影響としては、改正前の限度面積240㎡を超えるような広大な自宅を有している人には大きな恩恵が生まれることが指摘できる。例えば、被相続人が都内に330㎡の自宅を有しており、その相続税評価額が11,000万円であった場合、その減額額は、改正前と後で比較すると以下のようになる。

[改正前]

$$11,000\text{万円} \times 240\text{m}^2 / 330\text{m}^2 \times 80\% \\ = \blacktriangle 6,400\text{万円}$$

[改正後]

$$11,000\text{万円} \times 330\text{m}^2 / 330\text{m}^2 \times 80\% \\ = \blacktriangle 8,800\text{万円}$$

大きな効果の見込める小規模宅地等の評価減だけで相続税の基礎控除額の枠内に課税遺産額が納まり、結果として相続税の納税が生じない人も相当数存在すると見込まれる。

ただし、都市部では、ここまで大きな自宅を所有している人は多くはない。都市部の戸建て自宅用地の多くは100㎡～200㎡であり、マンションではさらに宅地等の面積は少ない。せっかく拡大した限度面積枠であるが、特定居住用宅地等に適用できる面積はそもそも240㎡にも届かない人にとって、この拡充はあまり意味のないものになる。

しかし、意外な影響があるのは、自宅の他に貸付事業用宅地等を有している人である。限度面積いっぱいまで使い切れなかった残余の面積が、改正後は大きく増加し、その面積は、先の「 $(A \times 200 / 400) + (B \times 200 / 330) + C \leq 200\text{m}^2$ 」の算式で計算される限度面積まで、貸付事業用宅地等の評価減（50%）に使用できるため、非常に有利になる。

具体的に、被相続人が、自宅（240㎡、評価額8,000万円）の他に駐車場地（400㎡、評価額6,000万円）を保有しているケースを考える。

[改正前]

$$8,000\text{万円} \times 240\text{m}^2 / 240\text{m}^2 \times 80\% \\ = \blacktriangle 6,400\text{万円}$$

[改正後]

$$8,000\text{万円} \times 240\text{m}^2 / 330\text{m}^2 \times 80\% \\ = \blacktriangle 6,400\text{万円} \\ 6,000\text{万円} \times 54.54\text{m}^2 / 400\text{m}^2 \times 50\% \\ = \blacktriangle 409\text{万円} \quad \underline{\text{合計}} \quad \blacktriangle 6,809\text{万円}$$

改正前では、自宅宅地に限度面積いっぱいまで特例の適用をして余剰がないため、駐車場地に係る追加の評価減額はゼロであるが、改正後では、特定居住用宅地等の限度面積330㎡中240㎡までしか特例を適用していないため、貸付事業用宅地等の減額特例を適用する余地が生じている。算式「 $0 + 240 \times 200 / 330 + C \leq 200\text{m}^2$ 」に当てはめて、その面積を求めると、54.54㎡となり、この部分を特例の適用対象とすることができ、その結果、貸付事業用宅地等から追加で409万の評価減が可能となる。

限度面積に余剰が生じたら、その余剰部分は、貸付事業用宅地等の評価減に回すことができるため、自宅のみならず駐車場やアパートなど貸付事業用宅地等を所有している人にとっては非常に有利になる。

(2) 併用限度面積の完全併用及び調整計算式の変更

平成25年度の改正では、特定居住用宅地等の適用限度面積が240㎡から330㎡まで拡大し、さらに、特定事業用等宅地等の400㎡と完全併用ができるようになり、最大で730㎡まで有利な取扱いを受けることが可能になった。特例適用対象地を複数所有している被相続人にとって、この改正は朗報である。

複数所有する宅地等のうち、どの土地を選択するかは相続人の自由であり、選択した土地が適用限度面積未満であれば、複数の土地を選択することもできる。この選択は、1つの区分の中で複数選択することもできるし、複数の区分にまたがって複数の土地を選択することもできる。

改正前の制度では、特例対象宅地が複数の区分に数筆あり区分をまたいで特例を受ける場合、すなわち、3区分のうちいずれか2以上についてこの特例の適用を受けようとする場合には、その「限度面積」は、次の算式を満たす面積がそれぞれの宅地等の限度面積になっていた。

(改正前の調整算式)

$$A + (B \times 5 / 3) + (C \times 2) \leq 400\text{m}^2$$

A : 「特定事業用宅地等」, 「特定同族会社事業用宅地等」の面積の合計
B : 「特定居住用宅地等」の面積の合計
C : 「貸付事業用宅地等」の面積の合計

相続税の節税を考える上では、「㎡単価×減額割合」の高い土地から選択し、できるだけ限度面積いっぱいまで特例を適用することが原則的には有利だった。ところが、改正後は、特定居住用宅地等と特定事業用等宅地等と完全併用が認められることとなったため、特定居住用宅地等は330㎡まで、特定事業用等宅地等は400㎡まで、各々独立して選択することができる。つまり、完全併用によるメリットを最大限受けることができる人は、特定居住用宅地等の他に、特定事業用等宅地等を有する人ということができる。

なお、貸付事業用宅地等の限度面積は現行制度と同じであるため、貸付事業用宅地等を多く所有する一般的な地主にとって、改正のメリットはさほど大きくないと思われるが、先述したように、他の宅地等の適用面積に余剰がある場合には、貸付事業用宅地等にも適用可能となる余地が出てくる点はメリットである。

5 土地建物に係る権利関係の整理

前出のとおり、選択した土地の中に貸付事業用宅地等がある場合の適用対象面積の計算については、下記算式のとおり調整を行うこととなっている。

(改正後の調整算式)

$$(A \times 200 / 400) + (B \times 200 / 330) + C \leq 200\text{m}^2$$

A, B, Cは改正前の算式と同じ

旧調整算式に比して、新算式ではトータルで減額できる面積が大きくなっている。イメージとしては、旧算式は小さい「三角すい」に宅地の面積を有利な順に詰め込んでいくものであったが、新算式は体積が大きくなった「四角すい」に豊富な宅地の組み合わせの中から選んで詰め込んでいく感じとなる。

したがって、新制度の選択肢は大きく増え、どの土地からどう適用していくかについての判断が複雑になる。逆に言うと、工夫1つで大きな評価減を受けることが可能となるので、現状分析及び特例適用要件が充足できるか否かの吟味をし、改正前では議論されなかった特例適用の可能性を検討することが重要になる。

例えば、完全併用の恩恵をフルに受けられる主な人の1人は、自分の土地を自社に貸し付けている中小同族会社のオーナーである。

特定同族会社事業用宅地等とは、オーナーとその親族等で発行済株式総数の50%超を保有している同族法人の事業（貸付事業を除く）の用に供されていた宅地等で、法人役員要件と保有継続要件を満たすものをいい、同族会社に個人の土地を貸して事業をしているケースの多くがこれに該当する。

自宅の他に自社への貸付地を所有しているオーナーは、今までは2つ合わせて、調整後最大400㎡までしか特例が使えなかったものが、今後は、自宅で最大330㎡、自社貸付地で最大400㎡まで、それぞれ特例の適用が可能になる。

その際事前に確認したいのが、オーナー個人と同族会社との契約関係である。高額な借地権課税（入口課税）を避けるため、オーナー所有の土地を同族会社に貸すときは、(ア)使用貸借契約（タダ）にして土地の無償返還の届出書を提出するか、(イ)賃貸借契約にして土地の無償返還の届出書を提出しているかのどちらかによるのが一般的である。

注意したいのは、小規模宅地の特例の対象

となる不動産の貸付けは相当の対価を得て継続的に行うものに限られているということだ。よって、(ア)の使用貸借により貸し付けられている宅地等は、減額特例の対象にならないが、(イ)の賃貸借の場合には、他の要件を満たせば特定同族会社事業用宅地等に該当する。

さらに、同族法人へ土地を貸している場合には、自社株評価との関連も重要である。(ア)

の使用貸借の場合には、法人に帰属する借地権はないため、オーナーク個人の土地は自用地として100%評価され、自社株評価への影響はない。しかし、(イ)の賃貸借の場合には、民法上の借地権は存在し、ある程度の利用制限があることから、20%の評価減がなされ、その20%は自社株評価において借地権として取り込まれる。

【図表3】 契約形態別の土地と自社株の評価

	土地の評価	自社株評価	小規模宅地等
無償返還+使用貸借	自用地×100%	-	-
無償返還+賃貸借	自用地×80%	自用地×20%	▲80%

結局、(ア)の使用貸借の場合には、オーナーク個人の土地は自用地として100%評価されて小規模宅地の特例優遇はなく相続税の課税がなされる。(イ)賃貸借の場合には、自用地評価額の80%まで評価減がなされ、減額された20%は自社株評価に反映する。さらに、この宅地について、一定の要件を満たせば、400㎡までの部分につき小規模宅地80%減額の特例適用が可能となる。使用貸借と比較すると賃貸借は相続税においてかなり有利なことがわかる。

同族会社への土地の貸付けが、使用貸借か賃貸借かによって相続税に大きな影響が出るので、平成27年1月1日の施行を前に、オーナー土地の契約関係を再度確認することが対策として重要である。

土地所有者、建物所有者、建物利用者の相互の利用関係と契約形態をすべての土地について調査し、特例適用可能な土地の組み合わせを1つ1つ丹念に検証していくことが、タックスプランニングの前提として必要になる(7)。

さらに、改正のメリットを十分に享受するためには、被相続人の有する宅地等の「組み替え」や「転換」が有利となるケースも想定される。例えば、同族会社が所有している土地建物の土地を個人オーナーで買取り、賃貸

借にすることにより、特定同族会社事業用宅地等の400㎡までの完全併用を目指すことも想定できる。

IV 平成27年1月1日以降の相続税実務

原稿執筆時点において平成27年1月1日以後の相続・遺贈について適用される改正事項は、特定居住用宅地等の適用限度面積の増加と完全併用だけとなった。この改正が実務に及ぼす影響は非常に大きい。過去の実務になかった発想と研究がこれからますます必要になると思われる。

(注)

- (1) 平成22年「改正税法のすべて」438頁
- (2) 平成22年「改正税法のすべて」438頁
- (3) 平成25年「改正税法のすべて」438頁
- (4) 平成25年「改正税法のすべて」587頁
- (5) 塩野入文雄「二世帯住宅と特定居住用宅地等」税理2014年4月号38頁
- (6) 国税庁の情報の他、飯塚美幸「小規模宅地等特例改正通達の実務への影響」税務弘報2014年3月号114~116頁の事例分析を参照。
- (7) 詳細な分析をしている文献として、山本和義「小規模宅地の相続税軽減措置完全ガイド」92~95頁(中央経済社、別冊税務弘報、2013年)参照