

小規模宅地特例と土地評価の プロが語る、相続最前線

日本経済新聞 相続・事業承継フェア2021
10月23日（土）



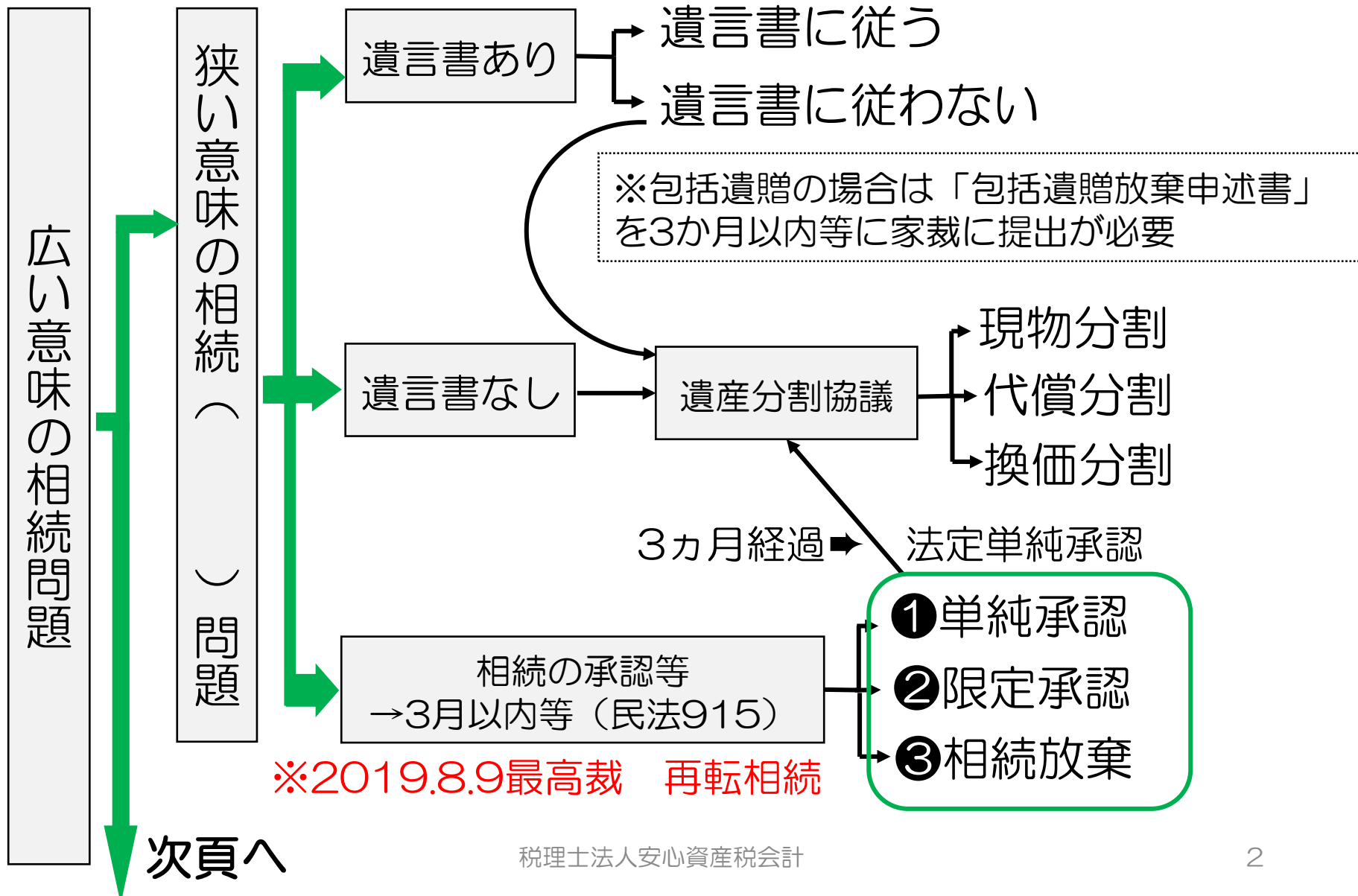
税理士法人
安心資産税会計

代表税理士 高橋 安志

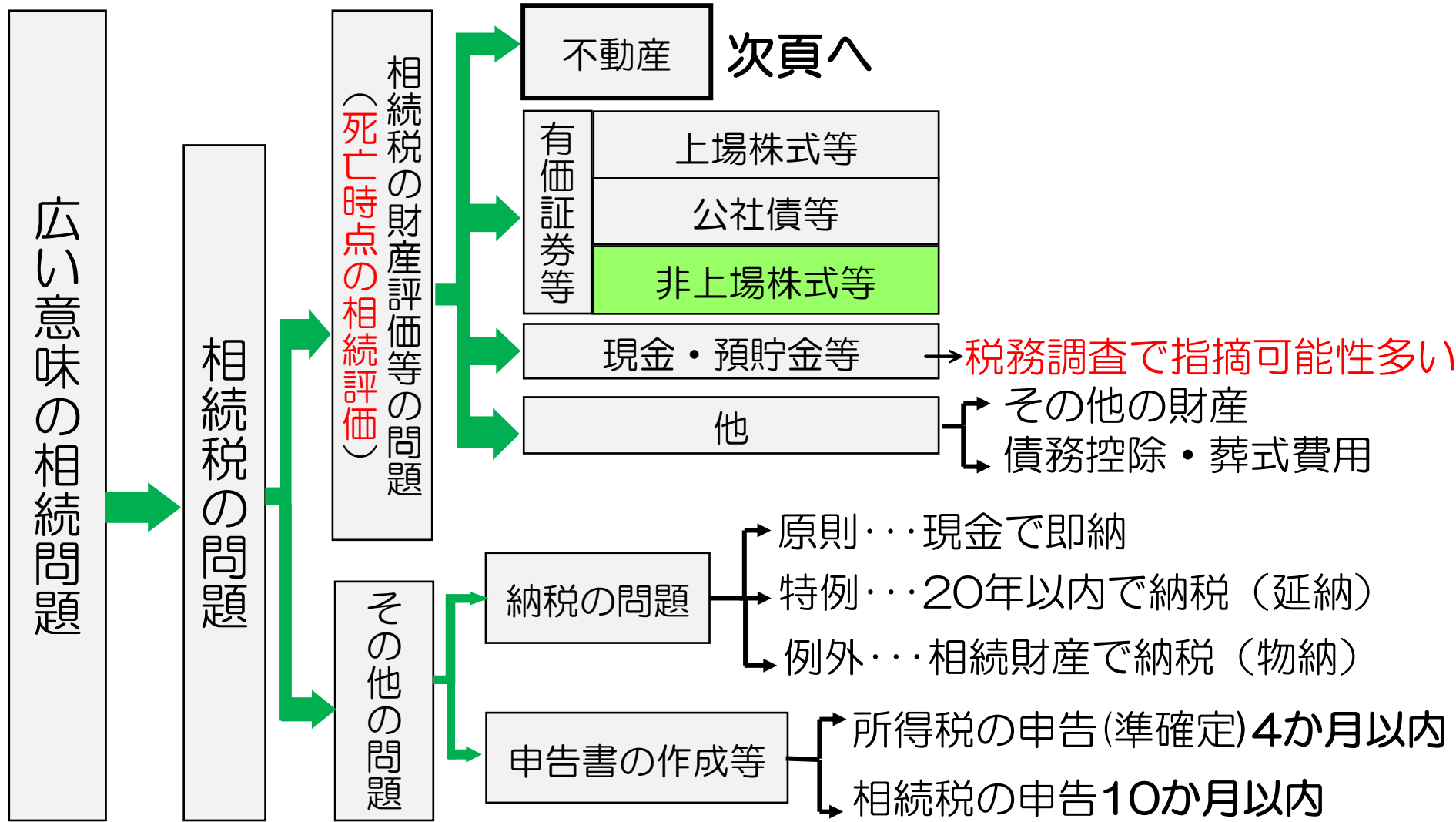
東京都北区赤羽1-52-10 NS2ビル5F
0120-430-506（しさんぜいコール）



相続全体像（相続の問題）

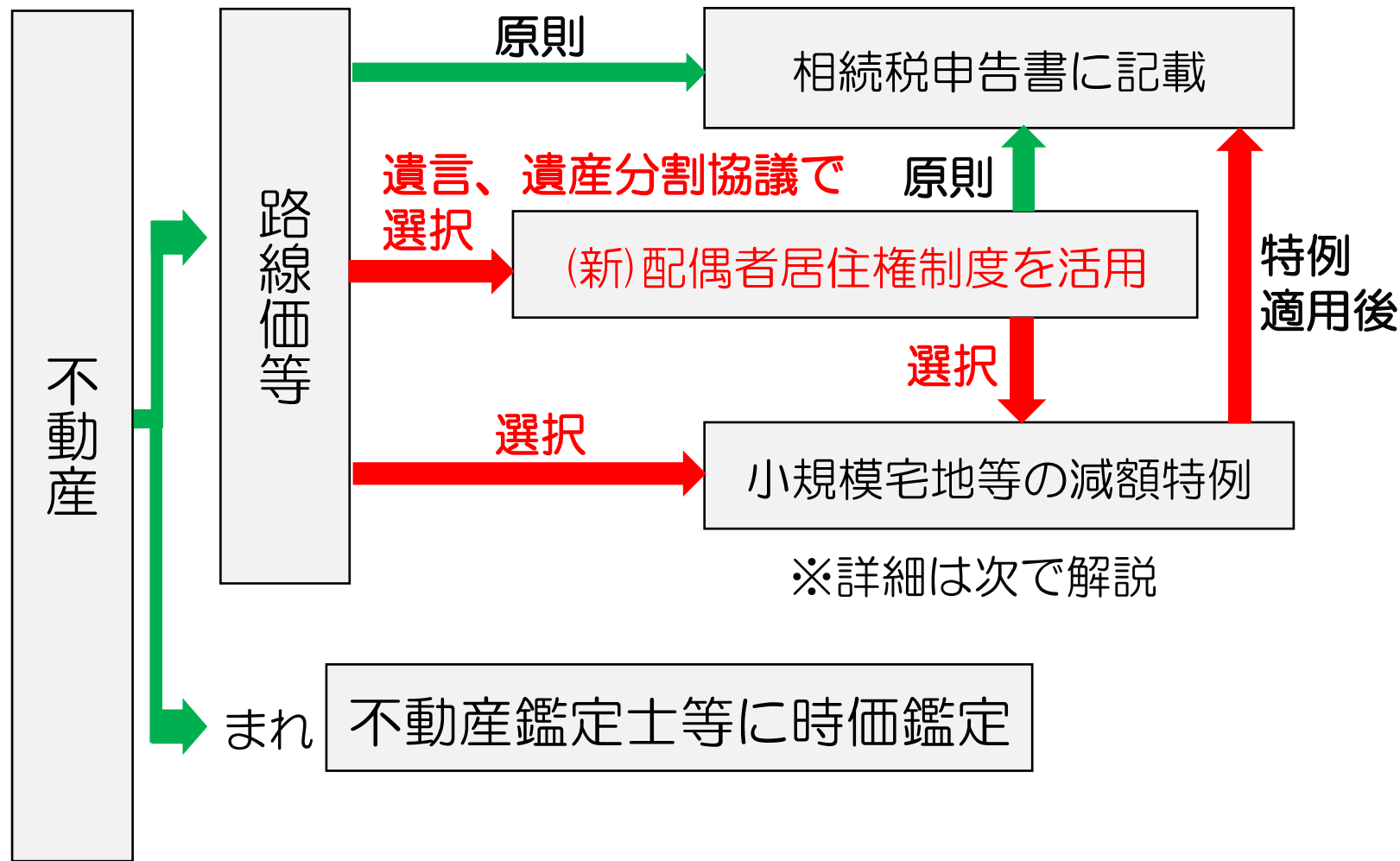


相続全体像（相続税の問題）



※財産➡金銭に見積もることができる経済的価値のある全てのものをいう

相続全体像（相続税の問題）



時価と小規模宅地等の減額特例との関係

相続税法という法律で相続又は遺贈によって財産を取得したときに相続税を課税します。その財産の価額は取得時（通常は相続開始時）の**時価**で評価することになっています（相続税法22条）。

- 相続税法22条（時価）【国語的】



- 財産評価基本通達等の部屋【原則算数的】

部屋に入ったら選択ではありません。（強制です）

入口

⇒「時価の法令解釈通達」

財産の種類に応じた評価方法

①不整形地

②無道路地

③地積規模の大きな宅地

④貸家建付地

⑤その他

この通達で評価したら時価として考えなさい（税務職員に命令）

（評基通1(2)）

①選択する

- 租税特別措置法の部屋

選択です

課税価格の特例（措法69の4）
（評価ではありません）

②最終

申告後選択
は原則不可

出口

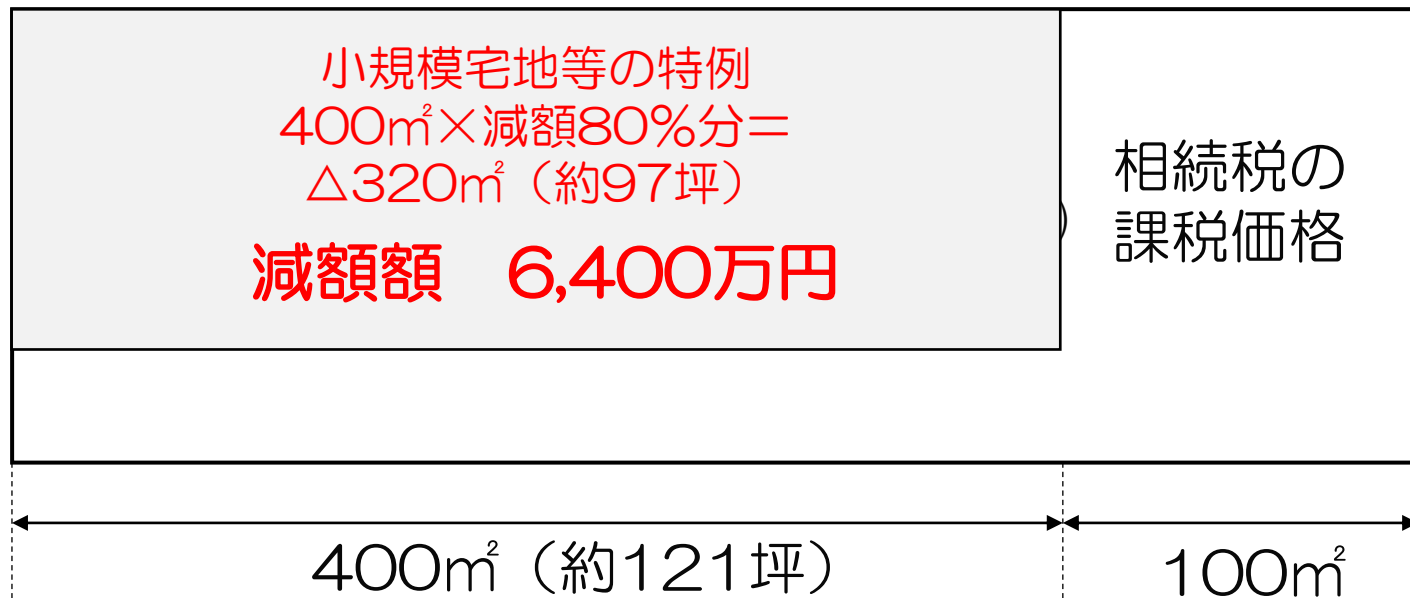
①選択しない

相続税の申告書（第11表）

小規模宅地等の減額特例のイメージ

A 特定事業用等宅地等の場合

全面積 500m^2
相続税評価額1億円と仮定



小規模宅地等の減額特例適用後の相続税評価額
 $\Rightarrow 3,600\text{万円}$

小規模宅地等の減額特例のイメージ

B 特定居住用宅地等の場合

全面積500㎡
相続税評価額1億円と仮定

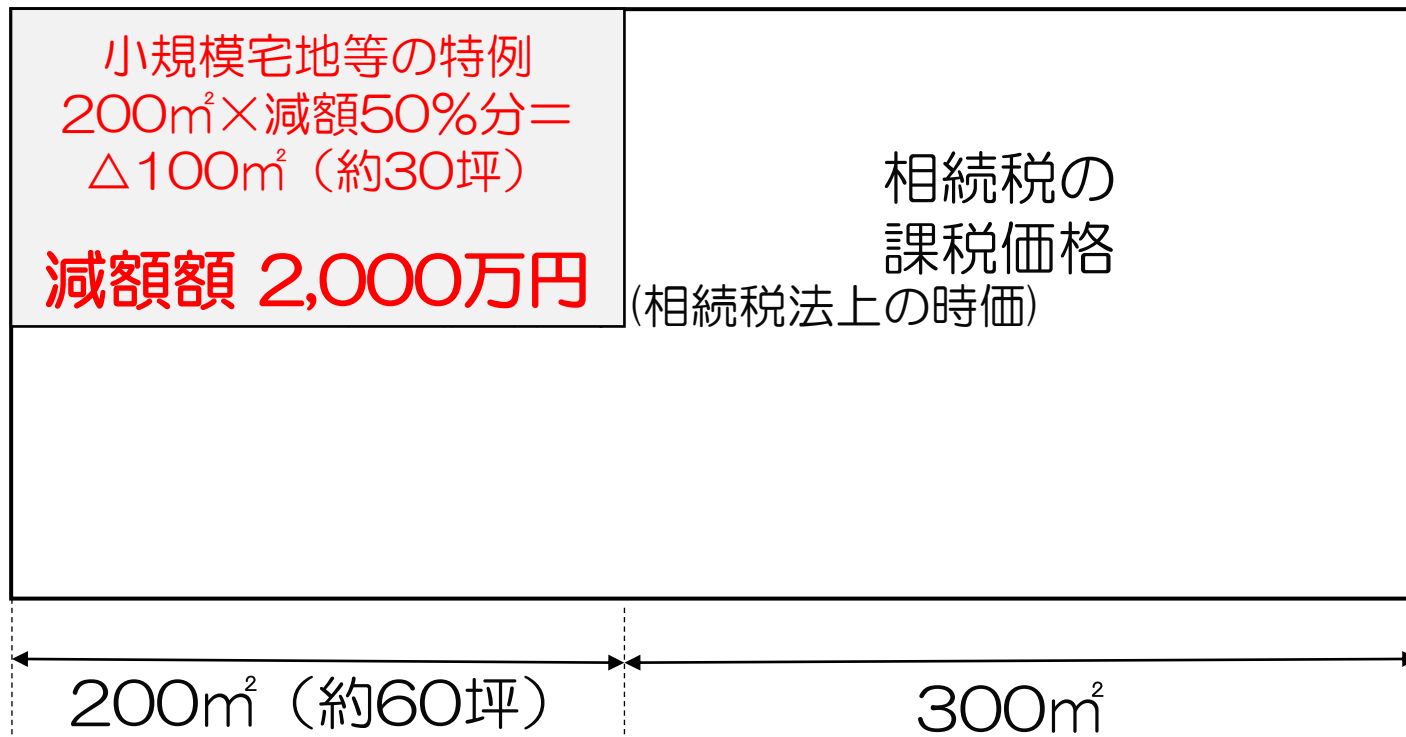


小規模宅地等の減額特例適用後の相続税評価額
⇒4,720万円

小規模宅地等の減額特例のイメージ

C 貸付事業用宅地等の場合

全面積500m²
相続税評価額1億円と仮定



小規模宅地等の減額特例適用後の相続税評価額
⇒8,000万円

配偶者短期居住権

改正前

最判平成8年12月17日の判例法理

配偶者が、相続開始時に被相続人の建物に居住していた場合には、原則として、被相続人と相続人との間で使用貸借契約が成立していたと推認する。



使用貸借契約の成立
を推認



判例法理では、配偶者の保護に欠ける場合がある。



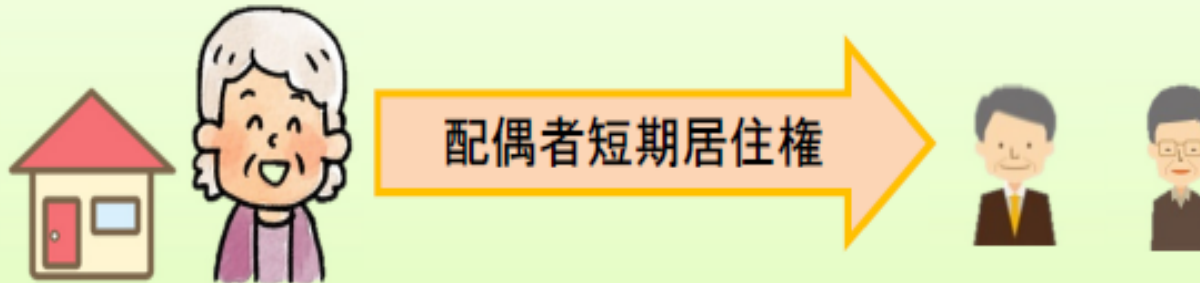
- ・ 第三者に居住建物が遺贈されてしまった場合
- ・ 被相続人が反対の意思表示した場合
→ 使用貸借が推認されず、居住が保護されない。

(法務省資料引用 以下同じ)

配偶者短期居住権

改正後

被相続人の建物に居住していた場合には被相続人の意思にかかわらず保護



被相続人が居住建物を遺贈した場合や、反対の意思を表示した場合であっても、配偶者の居住を保護することができる。

他に、常に最低6か月間は配偶者の居住が保護されるというメリットもある。

配偶者短期居住権とは

(1)配偶者は、相続開始時に(2)被相続人の建物（居住建物）に(3)無償で住んでいた場合には、以下の期間、**居住建物を無償で使用する権利**を取得することができます。

①配偶者が居住建物の遺産分割に関与するときは、**居住建物の帰属が確定する日までの間**（ただし、**最低6か月間**は保障）

②居住建物が第三者に遺贈された場合や、配偶者が相続放棄をした場合には、居住建物の所有者から**消滅請求を受けてから6か月**

⇒一定期間に限って認められた権利です

一定期間が満了すれば当然に消滅します

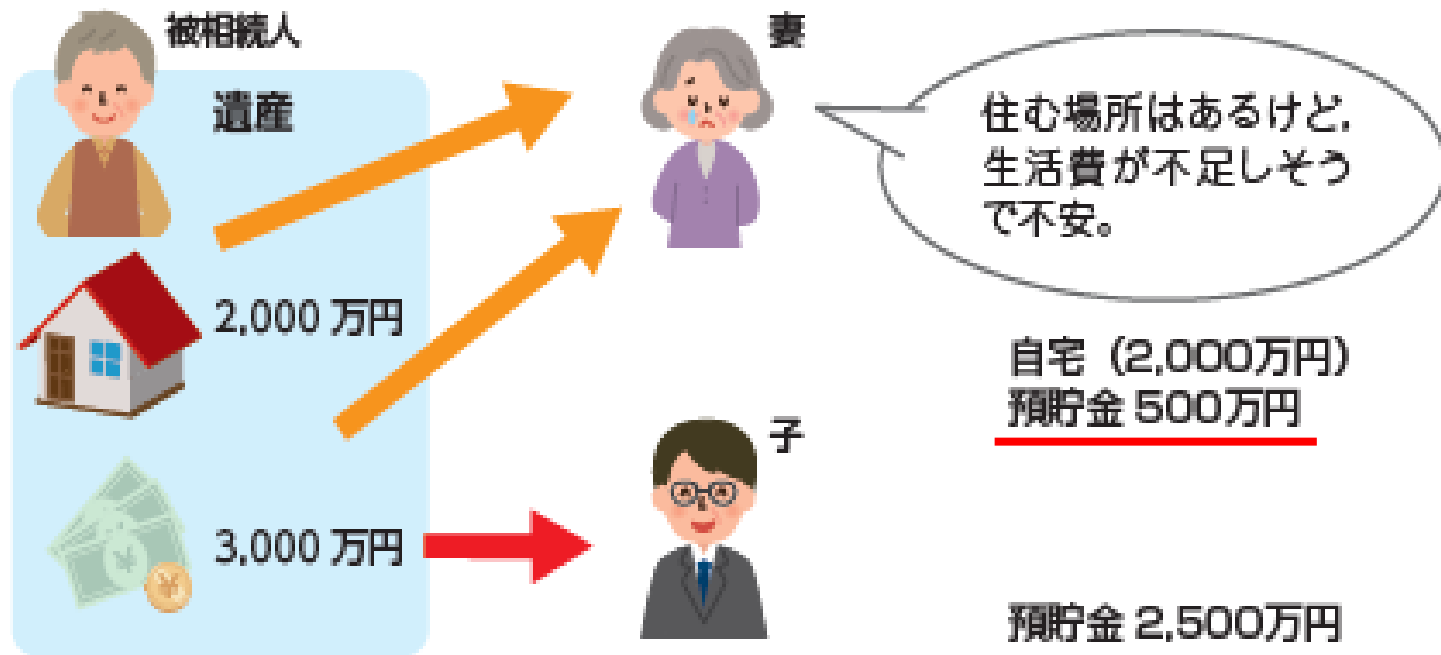
（上記①②の期間内に、配偶者の死亡、居住用建物の滅失があった場合も消滅します）

配偶者居住権

改正前

配偶者が居住建物を取得する場合には、他の財産を受け取れなくなってしまう。

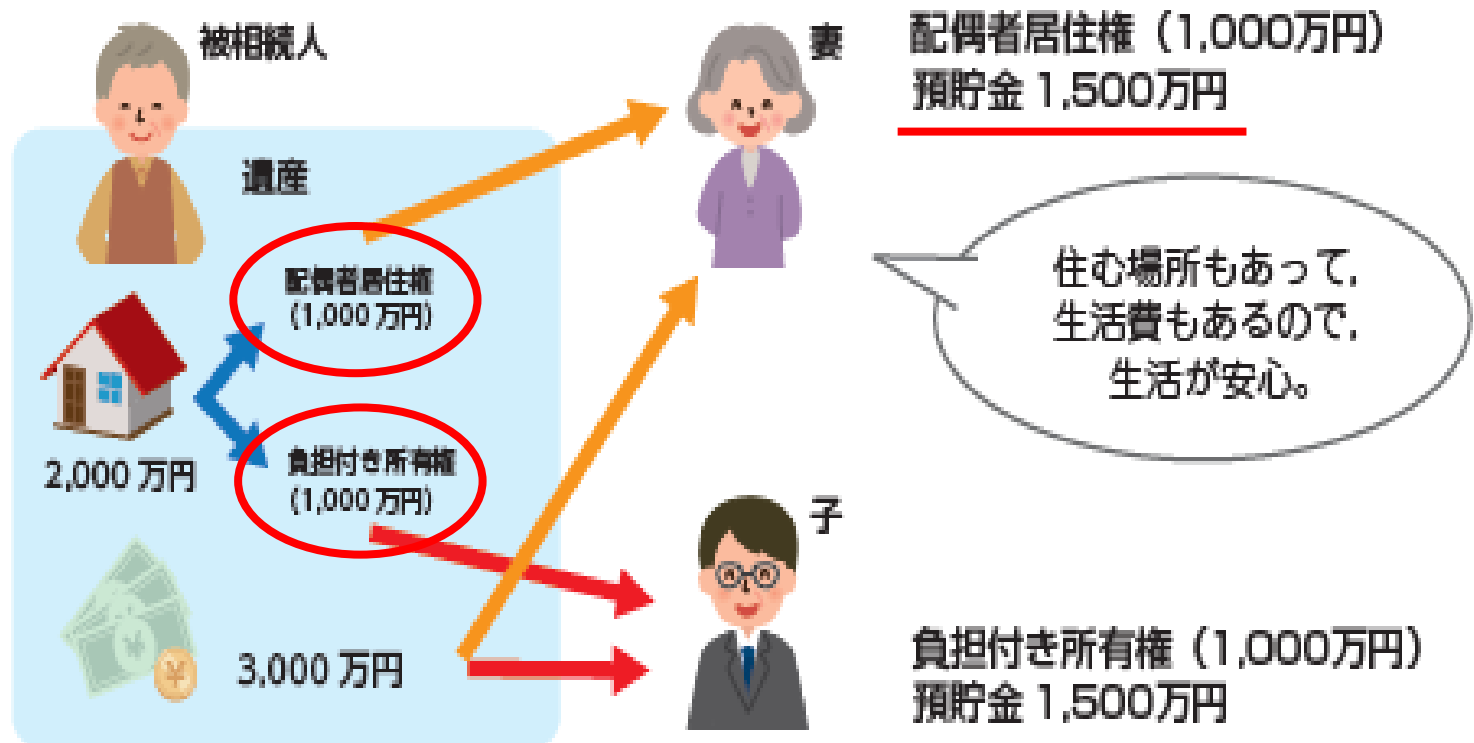
事例 相続人が妻及び子、遺産が自宅(2,000万円)及び預貯金(3,000万円)だった場合
妻と子の相続分 = 1 : 1 (妻 2,500万円 子 2,500万円)



配偶者居住権

改正後

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。



配偶者居住権とは

配偶者居住権とは、

(1) 配偶者が相続開始時に居住していた

(2) 被相続人所有※の建物の全部について、

終身又は一定の期間、無償で使用収益できる権利
のことをいう。

※配偶者との共有であった場合でも可

配偶者居住権は、

① 遺産分割協議（家庭裁判所の調停含む）

② 家庭裁判所の審判等

③ 遺贈（死因贈与を含む）

のいずれかにより取得することができる。

【反対の立場で考えてみる】

- 若い相続人等へ ➡ いつか通る道
- 年配の相続人等へ ➡ いつか通った道
- 過去と他人は変えられない
- 未来と自分は変えられる

〇〇いわく『世の中、白と黒ばかりじゃないよ。灰色が一番多いんだよ』

(世間の常識)

黒× 白〇

黒×

中間 (税務等の常識。幅がある)

灰色 (事実認定・法令解釈の見解の相違)

白〇

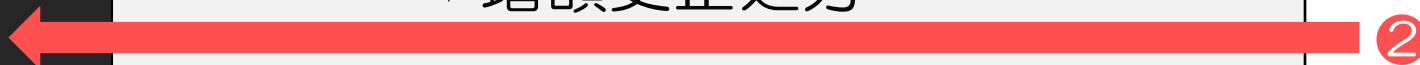
脱税ではありません。たくさんあります (特に資産税)



当初で
白申告

① 後、税務調査で
修正申告書提出要求される場合あり (拒否する)

➡ 増額更正処分



② 可能性は %

②

〇〇いわく『世の中、白と黒ばかりじゃないよ。灰色が一番多いんだよ』

(世間の常識)

黒× 白〇

黒×

白〇

中間 (税務等の常識。幅がある)

灰色 (事実認定・法令解釈の見解の相違)

税務署に相談して (又はしないで) 黒で申告

③★

③後、申告期限から5年内
(減額) 更正処分の請求

④

④可能性は %

後日
更正の請求

最後に

清聴
ご~~静聴~~ありがとうございます
ございました！！