



# 小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F  
TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階  
TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: [info@str-tax.jp](mailto:info@str-tax.jp) <http://www.str-tax.jp>

2024 年 9 月 30 日(月)

## 小規模宅地等の特例-限度面積要件-

相続・遺贈で土地を取得するとき、土地の評価額を減額できる制度があります。

この制度は「小規模宅地等の特例」とい  
い、特定居住用宅地等で 80%、特定事業用  
宅地等、特定同族会社事業用宅地等で 80%、  
貸付事業用宅地等で 50%の減となります。

### 限度面積要件

この特例の適用には選択する宅地の区分  
に応じて限度面積が設定されており、特定  
居住用宅地等で 330 m<sup>2</sup>、特定事業用宅地等  
で 400 m<sup>2</sup>、特定同族会社事業用宅地等で 400  
m<sup>2</sup>、貸付事業用宅地等で 200 m<sup>2</sup>とされます。

宅地の区分が複数、組み合わせられる場合  
は、限度面積の要件がさらに調整されます。

#### ① 貸付事業用宅地等の選択がある場合

貸付事業用宅地等を選択するときは、次  
の算式で限度面積が調整されます。

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

A : 特定事業用宅地等、特定同族会社事業  
用宅地等の選択面積 m<sup>2</sup>

B : 特定居住用宅地等の選択面積 m<sup>2</sup>

C : 貸付事業用宅地等の選択面積 m<sup>2</sup>

#### ② 居住用と事業用のみを選択する場合

特定居住用宅地等と特定事業用宅地等、  
特定同族会社事業用宅地等のみを選択する  
場合は、特定居住用宅地等で 330 m<sup>2</sup>、特定

事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等  
で 400 m<sup>2</sup>の両方を併用して最大 730 m<sup>2</sup>まで  
特例を適用できます（完全併用）。

### 居住用の面積緩和は増税とのバランス？

特定居住用宅地等の限度面積 330 m<sup>2</sup>への  
緩和及び特定居住用宅地等 330 m<sup>2</sup>と特定事  
業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等 400  
m<sup>2</sup>の併用による緩和は平成 25 年税制改正  
によるものです。この年には相続税の基礎  
控除が現在の 3000 万円＋法定相続人 1 人  
当たり 600 万円に引き下げられ、最高税率  
が引き上げられました。

財務省「平成 25 年度税制改正の解説」に  
は、小規模宅地等の特例について地価の高  
い都市部に土地を有する者の負担が増すこ  
とを想定し、一定の配慮が求められて特例  
の見直しが行われたと記載されています。

### 特定同族会社等の不動産賃貸は貸付事業用

同族会社を利用してアパート賃貸、駐車  
場、駐輪場の賃貸など不動産賃貸を行う場  
合の小規模宅地等の特例については、貸付  
事業用宅地等として扱われます。限度面積  
は 200 m<sup>2</sup>、評価額は 50%減の適用となりま  
すので注意しましょう。



同族会社のアパート賃貸  
は賃貸事業用で 200 m<sup>2</sup>ま  
で 50%減となります。