



F

P

瓦

版

## 小規模宅地等の特例変更点について②

前回の瓦版から、相続税の計算上非常に重要になってくる小規模宅地等の特例変更点の知っておきたいポイントをお伝えしています。今回は改正ポイントの第2回目です。

【特定居住用宅地等と特定事業用宅地等を併用する場合の限度面積の拡大】

現行、限定的に併用が認められている居住用宅地と事業用宅地について完全併用ができるようになります。居住用宅地と事業用宅地のそれぞれにつき限度面積ができるようになります。適用開始時期：平成27年1月1日以後の相続

【現行】

限定併用  
居住用：240㎡ 事業用：400㎡  
最大400㎡



【平成27年1月1日以後の相続】

完全併用  
居住用：330㎡ 事業用：400㎡  
最大730㎡

上記の変更に合わせて、平成27年1月1日以降の相続からは、居住用宅地の上限面積も現行の240㎡から330㎡へ拡大されます。

ただし、居住用宅地と併用できるのは、事業用宅地で、アパートの敷地等の貸付事業用宅地は併用することができませんので、注意が必要です。

ここで言う事業用宅地とは、例えば都市農業従事者（自分で消費する以外の農作物を作る）の農業用置場や、生計を一にする親族（子など）が事業を営むためのクリニックや自動車修理工場・喫茶店などがあります。ちなみに、不動産賃貸業を営むためのオフィスなどはこれに該当しません。

あらためてどの程度の相続税評価減が見込めるかというと、例えば同居するための二世帯住宅を建てると相続税の土地評価額が8割減になり、そこに一緒に同居する親族（子など）がカフェを営むために被相続人が所有する土地に喫茶店を建築することになると、喫茶店の敷地としても合わせて最大400㎡まで土地評価額が8割減になります。

この制度を利用することで、今までは上限400㎡が8割減になっていたところが、約倍の面積の730㎡まで一気に8割減になるので、その効果は絶大です。

ちなみに、この制度が発表されて以降、ある地域には喫茶店が増えているということです。まとまった不動産を所有している被相続人は、この居住用宅地と事業用宅地の併用を考えた土地活用は一考に値します。次回はこの制度をわかりやすく解説いたします。