

パートナーズ

会報誌

価格0円(税込み)

二世帯住宅を建てた場合の 相続のポイント

✿ 小規模宅地等の特例について

✿ 小規模宅地特例

賃貸併用等の二世帯住宅と
区分所有の適用関係を確認

✿ **コラム**

老人ホームに入居している
場合の小規模宅地等の特例



ただいまパートナーズは各種インターネットのサイトに掲載中！

残暑お見舞い申し上げます

立秋とはいえ、連日の猛暑にいささか参っておりますが、皆様はいかがお過ごしでしょうか。税理士法人パートナーズでは、相続のセミナーを各方面にて開催しています。主催者との都合で、皆様にはなかなかご案内ができないのですが各地域でのセミナー開催の際には出来る限りご案内ができればと考えております。

さて、今年も早いもので半分が過ぎました。いまは暑い暑いと言っているも、夏が過ぎれば年末はすぐにやってきます。そうになると、当事務所では毎年恒例の繁忙期に突入していきます。夏が過ぎる辺りから年末調整、確定申告の準備に入っていくのですが、お客様と昨年よりも、スムーズでミスのないやり取りができる形を模索しております。事務所の数も増えてきており、同時にお付き合いをさせて頂くお客様も増えていきます。各事務所間の連携と事務所とお客様のやり取りと改善できるポイントは改善し、良いポイントはさらに磨きをかけるように、精進していきます。

また、年末が近づいてきましたら、あらためてご案内をさせて頂きますので、何卒宜しくお願い申し上げます。

最後にになりますが、残暑厳しき折、どうぞお身体だけはご自愛くださいませようお願い申し上げます。

税理士法人パートナーズ



広島事務所
公認会計士・税理士
中谷 有希



松山事務所
税理士
柳井 崇延



山陰事務所
税理士
川原 康寛



岡山事務所
税理士
川本 洋

過去の会報誌をホームページにて掲載中！



<http://www.zei-partners.com/>



こちらから過去の会報誌をご覧いただけます

二世帯住宅を建てた場合の相続のポイント

近年、二世帯住宅に興味を持つ人が増えています

まずは土地の評価について

土地の評価には、一般的には、路線価を基準として評価する路線価方式と固定資産税評価額を基準にして評価する倍率方式の2つがあります。

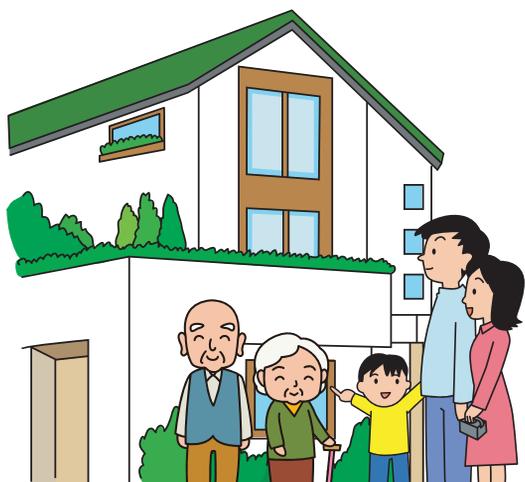
一時代の変化

社会情勢が大きく変化し、高度経済成長時代のよ
うな右肩上がりの経済状況
とは一転、バブル崩壊以降
は見通しの悪い不安定な状
況が続いています。子世代
の収入も減少傾向が続いて
いるなかで、結婚や出産後
にそれぞれの仕事を続ける
共働き世帯も増えてきてい
ます。

また、普段の生活に便利
な地域は、既に住宅として
提供され、新たに住宅を建
てるにはお金がとても多く
必要です。若いうちにローン
を組んでマイホームが欲しい
子世代が両親に住宅購入の
相談をした際に「実家の建
て替え時期が近いし、二世

帯住宅にしてみない？」と
提案されることが増えてい
るそうです。

では、二世帯住宅にする
ことによっては、相続が発生し
た時には、どのように納税
額が変わってくるのでしょ
うか。今回は、その点につ
いて説明をしていきます。



土地の具体的評価方法

路線価方式による評価

路線価方式とは、毎年一定の時期(例年7月1日)に、国税庁のホームページ等で公開している路線価が定められている地域の評価方法です。

路線価とは、**路線(道路)に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額**のことで、千円単位で表示しています。路線価方式における土地の価額は、路線価をその土地の形状等に応じた奥行価格補正率などの各種補正率で補正した後、その土地の面積を乗じて計算します。

倍率方式による評価

路線価の定められていない地域についての評価方式で、固定資産税評価額(毎年の固定資産税賦課決定通知書の価格)に一定の倍率を掛けて計算した金額で評価します。**倍率表は路線価と同時に国税庁より公表されます。**

評価の単位について

まずは、地目別に評価します。この地目とは、登記簿の地目にかかわらず、課税時期における土地の利用状況(例えば固定資産税評価上の現況地目)により判断します。さらに、宅地については、自用、貸地用、貸家用等の利用の単位となっている1区画ごとに評価します。



小規模宅地等の特例について

居住・事業・賃貸アパート等の敷地評価の優遇規定

一定の割合を減額

亡くなられた方等の事業の用に供されていた宅地等又は亡くなられた方等の居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の選択をしたもので限度面積までの部分については、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。この特例を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といいます。

亡くなられた方に係る相続税について、小規模宅地等については相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、次の表に掲げる区分ごとに要件に応じ一定の割合を減額します。

なお、相続開始前3年以内に贈与により取得した宅地等や相続時精算課税に係る贈与により取得した宅地等については、この特例の適用を受けることはできません。平成22年4月1日以後に相続の開始のあった亡く



特例対象地が1種類の場合の限度面積・減額割合

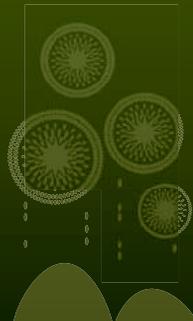
相続開始の直前における宅地等の利用区分		要件	限度面積	減額される割合
亡くなられた方等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等	A 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
	貸付事業用の宅地等	A 特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
		C 注1 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
		C 注1 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
	被相続人等の貸付事業用の宅地等	C 注1 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
亡くなられた方等の居住の用に供されていた宅地等		B 特定居住用宅地等に該当する宅地等	注2	80%

注1:「貸付事業」とは、「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行う「準事業」をいいます。

注2:平成27年1月1日以後の相続より従来の240㎡から330㎡となります。

特例対象地が2種類以上の場合の限度面積

平成26年12月31日までの相続	$B + A \times 5/3 + C \times 2 \leq 400 \text{㎡}$
平成27年1月1日からの相続	①貸付事業用宅地等がない場合 Aは330㎡まで、Bは400㎡までとなり、最大730㎡までとなります。 ②貸付事業用宅地等がある場合 $B \times 200/400 + A \times 200/330 + C \leq 200 \text{㎡}$



小規模宅地特例 賃貸併用等の二世帯住宅と区分所有の適用関係を確認

貸付け等部分との区分なら居住部分全体が対象に

親と子の居住部分

二世帯住宅における小規模宅地特例の適用については25年度改正で、建物内部で親世帯と子世帯の居住部分の行き来ができなくとも、親だけでなく子の居住部分も含めた全体が本特例の対象とされました。ただし、親子の居住部分が区分して所有され、その建物が区分所有建物に該当する場合、対象は親の居住部分に限られません。

ところで、親と子が居住する建物の一部を貸付けや店舗などの事業の用に供することがあるが、貸付け等の部分をひとつの専有部分の建物として区分して所有し、親と子の居住部分は区分せずひとつの専有部分の建物として登記

するケースがあります。

この場合、建物そのものは区分所有建物であるものの、親と子の居住部分は区分されていないため、親と子の居住部分全体が対象となることがわかりました。

特定居住用宅地等の対象範囲

被相続人の居住する一棟の建物	
区分所有建物のケース	区分所有建物以外のケース
被相続人の居住部分のみ対象	被相続人の居住部分とその親族の居住部分が対象

区分所有建物では被相続人の居住部分のみ対象

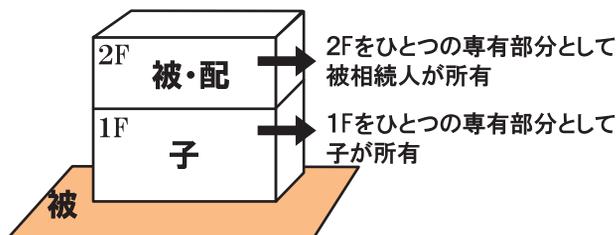
専有部分の建物として区分

二世帯住宅については、被相続人である親世帯とその子世帯がそれぞれの居住部分をひとつの専有部分の建物として区分して所有するケースがあります。

この場合、被相続人が居住する一棟の建物は「区分所有建物である旨の登記がされている建物」として、本特例の対象となるのは被相続人の居住部分のみとなります(図1)。

(措置40の2④、措置69の4-7の3)。

<図1>



被相続人の居住する一棟の建物は区分所有建物に該当

被相続人の居住部分である2F部分のみ対象

貸付け等部分と居住部分とで区分するケースに疑問の声

昨今、自宅の一部を賃貸に供するいわゆる賃貸併用住宅が人気ですが、貸付け等に供する部分をひとつの専有部分の建物として区分して所有し、被相続人と子の居住部分は区分せずに、ひとつの専有部分の建物として登記することがあります。

例えば

- 1階部分を貸付けの用に供し、2階に子世帯、3階に被相続人とその配偶者の親世帯が居住
- 1階部分をひとつの専有部分の建物として被相続人が区分して所有
- 2階と3階をあわせてひとつの専有部分の建物として被相続人が区分して所有
- その敷地全体も被相続人の所有とする。

この場合、物理的にいえばその建物自体は「区分所有建物である旨の登記がされている建物」に当たり、被相続人が居住する一棟の建物は区分所有建物であるとして、**被相続人の居住部分である3階部分のみが特定居住用宅地等の対象**になると考える向きがあります。

被相続人と子の居住部分が区分されていなければ子の居住部分も対象に

■居住部分の区別を

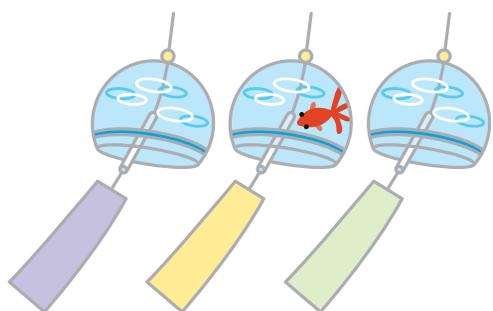
しかし、ここでいう被相続人が居住する一棟の建物とは、物理的な一棟の建物そのものではなく、ひとつの専有部分の建物として区分されているものと解釈するということになります。

そのため、被相続人とその子の居住部分である2階と3階が区分されておらずひとつの専有部分の建物とされていれば、貸付けの用に供する部分である1階をひとつの専有部分の建物として区分して所有していても、居住部分である2階3階と貸付け部分である1階は別個の建物として、被相続人が居住する一棟の建物(2階と3階)は区分所有建物には当たらないと整理されます。

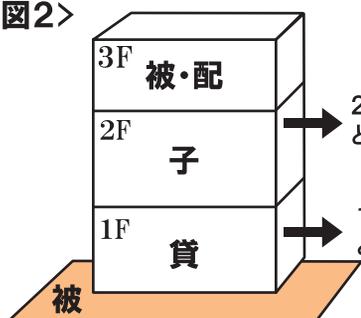
よって、被相続人の居住部分だけでなく子の居住部分

も含めた居住部分全体(2階と3階)が対象になります(すへ図2)。

すなわち、被相続人と子の居住部分が区分されていなければ、建物のうち貸付けや事業の用に供する部分をひとつの専有部分の建物として区分して所有していても、被相続人が居住する一棟の建物は区分所有建物に当たらないものとして、被相続人と子の居住部分全体が対象になります。



<図2>



2Fと3Fをひとつの専有部分として被相続人が所有

1Fをひとつの専有部分として被相続人が所有

被相続人の居住する一棟の建物は区分所有建物に該当せず

被相続人の居住部分である3F部分だけでなく子の居住部分である2F部分も対象

例: <図2>のケースで、被相続人の配偶者が建物及び敷地のすべてを相続する場合

【1階部分に対応する敷地】

被相続人の貸付事業を引き継ぎ、申告期限までその敷地を保有し、貸付事業を継続すれば貸付事業用宅地等として50%の評価減

【2階部分に対応する敷地】

被相続人の親族の居住部分として特定居住用宅地等に該当し80%の評価減

【3階部分に対応する敷地】

被相続人の居住部分として特定居住用宅地等に該当し80%の評価減

【コラム】老人ホームに入居している場合の小規模宅地等の特例

相続の開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていなかった宅地等の場合であっても、
 ①被相続人が、相続の開始の直前において介護保険法等に規定する要介護認定等を受けていたこと及び②被相続人が老人福祉法等に規定する養護老人ホーム等に入居または入所していたことの要件を満たすときには、当該被相続人の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に供されていた宅地等(当該被相続人が老人ホーム等に入居等後に、事業の絹又は新たに被相続人等以外の者の居住の用に供されている場合を除く)については被相続人等の居住の用に供されていた宅地等にあたる。

今回の改正では、老人ホームでお亡くなりになった場合、亡くなる直前に介護認定を受けていれば、終身利用権の有無にかかわらず、もとの自宅敷地で特例の適用を受けることができます。また、従来は、老人ホーム入居後の空いた部屋を新たに他の者が居住用として頓用した場合、特例の適用は認められませんでした。改正後は同居していた家族または生計一親族が新たに居住用としても適用が認められることになりました。(その部屋を賃貸用または事業用に使った場合は、改正後も適用できません)なお、老人ホーム入所時は介護が必要な状態でもなく、亡くなる直前に介護認定を受けていれば、特例を適用できることが明らかになりました。

資産家向け

パートナーズ会員募集

年会費・入会費
無料

税理士法人パートナーズではただいま資産家向けの会員を募集しています。ご入会の方はパートナーズからの会報誌や税制改正などの情報をご提供、また電話無料相談にも応じます！年会費・入会費は無料！普段なかなか聞けない相続や贈与などの税務関連情報はもちろん、知っていて得するミニ情報までご提供します！

Partners Membership
特典
1

会報誌の発行

資産家向けの情報をお送りします。税理士事務所だからこそお伝えできる情報や意外と知られていない重要なものや知っていて得するもの、また資産家の方への相続・贈与関連の情報も掲載してお届けします。

◆会報誌は不定期での発行となります



Partners Membership
特典
2

無料相談

一般的な税務のご相談を承ります。税務関連はもちろん、事務改善やコスト削減、売上アップや経営計画書の作成に関して幅広くお応えします。

- ◆無料相談は一般的な内容となります◆個別具体的な内容や書面を作成するものに関しては費用をいただきます
- ◆当社からの訪問でのご相談は交通費をいただきます

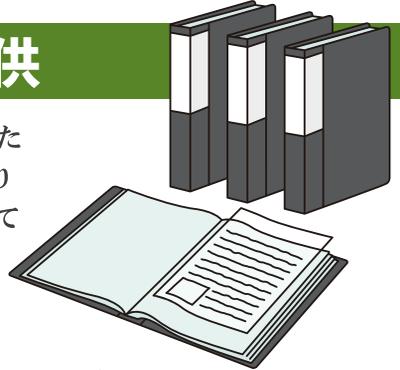


Partners Membership
特典
3

税制改正・判決事例の提供

よく変わる税法のポイントを改正ごとにご提供します。また過去の判決事例もお届けします。若干専門的なものとなりますが、知っていなければならないポイントや知っておいて得するポイントが必ずあります。

■特典は事前の連絡なく変更することがありますので予めご了承ください■



会員の皆様の周りの方にも情報提供いたします！

会員の輪を広げよう！

ご入会だけでこちらのパートナーズ会報誌を送付いたします。もちろん入会費、年会費無料皆様の周りで税務のことにご興味がある方がいらっしゃいましたら、是非入会を！



税理士法人パートナーズ

For a Partner

- [岡山事務所] 岡山県岡山市北区下中野1222-9 TEL/FAX 086-246-4446/086-246-4406
- [山陰事務所] 鳥取県米子市加茂町2-204 米子商工会議所会館2階 TEL/FAX 0859-21-5169/0859-21-5179
- [松山事務所] 愛媛県松山市東本2丁目1-13-102 TEL/FAX 089-948-9441/089-948-9442
- [広島事務所] 広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング7F TEL/FAX 082-962-8885/082-962-8886