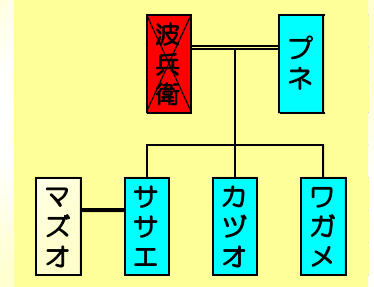


# 小規模宅地等の特例～まとめ～

小規模宅地等の特例も最終回となりました。今回は、具体例を使って今までのおさらいをしていきましょう。

《設例》波兵衛が死亡しました。波兵衛が所有していた土地は以下の通りとなっています。どの土地から小規模宅地等の減額の特例を使うと有利でしょうか。なお、いずれの土地も要件を満たしているものとします。

用途	面積	路線価	評価額	相続人	小規模宅地の特例
自宅	300㎡	230千円	69,000千円	プネ	特定居住用宅地等に該当
魚屋	500㎡	150千円	75,000千円	カツオ	特定事業用宅地等に該当
貸駐車場	200㎡	420千円	84,000千円	ワガメ	貸付事業用宅地等に該当



カツオ『どれも小規模宅地等の減額の特例は使えるのか・・・』

プネ『でも、どの土地も限度面積が違うんじゃないのかい？たしか自宅は 240 ㎡まで、事業用は 400 ㎡、貸駐車場は 200 ㎡までだったんじゃないかね』

カツオ『なんか複雑だなあ。出たところ勝負でじゃんけんで勝った人から適用しようよ』

ササエ『カツオ！真剣に考えなさい！』

カツオ『う～ん・・・そうだ、評価額の高い貸駐車場について適用すれば有利になるんじゃないのかな？』

ワガメ『そうかしら。限度面積や減額割合も考慮しないとだめだと思うわ』

マスオ『ワガメちゃんの言うとおりでね。単純に路線価や評価額だけを見ても判断できないよ。限度面積が違うもの同士の比較になるので、特定事業用宅地等の限度面積である 400 ㎡に換算して考える必要があるよ。減額割合も違うからね。いいかい、それぞれの土地から減額できる金額は

$$\begin{aligned} \text{自宅} & 69,000 \text{ 千円} \div 300 \text{ ㎡} \times 240 \text{ ㎡} \times 80\% = 44,160 \text{ 千円} \\ \text{魚屋} & 75,000 \text{ 千円} \div 500 \text{ ㎡} \times 400 \text{ ㎡} \times 80\% = 48,000 \text{ 千円} \\ \text{駐車場} & 84,000 \text{ 千円} \div 200 \text{ ㎡} \times 200 \text{ ㎡} \times 50\% = 42,000 \text{ 千円} \end{aligned}$$

となる。この金額が大きい順に適用すると有利ということだよ』



カツオ『・・・？ 一回土地の面積で割って限度面積を掛けて・・・なんだなんだ！？』

ワガメ『土地の面積で割って、その土地の単価を出しているのよ』

マスオ『そう。その土地の単価を、限度面積まで適用した場合の金額を出すんだ。ただし、減額割合が違うから、これも掛け合わせてから比較しなければならないんだよ』

ワガメ『こうすることによって、それぞれの広さや路線価、さらに限度面積や減額割合の違う土地を、同じ条件で比較できるのね』

マスオ『おっ、さすがワガメちゃん、飲み込みが早いね。その通りだよ』

カツオ『よくわからないけど、路線価の一番高かった貸駐車場ではなく、魚屋から適用するのが一番有利ということだね。やった～！僕が相続する土地から控除することに決定しました～！』

マスオ『そうじゃないよ、カツオ君。あくまで相続税の計算上魚屋から控除するのが有利なだけであって、必ずしもその土地から適用しなくてもいいんだよ。例えば平等性を重視して、多少税金が増えてもみんなが同じ金額を適用できるようにしたっていいんだよ』

カツオ『マスオにいさん、余計な口出ししないでよ。そもそもマスオにいさんは相続人じゃないんだから、あっち行っててよ』

ササエ・ワガメ『そうよそうよ』

マスオ『・・・』