KOMATSU

2026.10.29

特定居住用」の宅地の特例の活用

Q セミナでのご質問

私は中小企業の経営者です。
妻に先立たれ、現在は一人暮らしです。子供は息子が１人おりますが、結婚しており、現在は妻の実家で暮らしています。私の相続財産は約2億円で、内訳は、現金預金6,000万円、自宅の土地（相続税評価額・80坪）8,000万円、家屋2,000万円、その他の財産4,000万円ほどです。このまま私が亡くなった場合、相続税は概算でいくらになるでしょうか。また、相続税を軽くする方法があれば教えてください。

A キド先生からの回答

まず、現在の状況で相続税を計算してみましょう。

1 在の相続税は約4,860万円

相続財産が2億円で、法定相続人が息子さん1人の場合、相続税の基礎控除額は、3,000万円+600万円 ×1人＝3,600万円となります。
したがって、課税遺産総額は、２億円−3,600万円＝１億6,400万円です。
相続税の速算表に当てはめると、１億 6,400万円 ×40%−1,700万円＝4,860万円となります。
したがって、他に債務や葬式費用などがないものとすれば、相続税は概算で4,860万円となります。

2 子さんとの同居を検討する

相続税を軽減する方法の一つに「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」があります。
被相続人が住んでいた自宅の土地を一定の要件を満たす親族が相続した場合、「特定居住用宅地等」として330 ㎡までの部分について、土地の評価額を 80%減額することができます。
例えば、息子さんがあなたの自宅に移り住み、同居した状態で相続が発生した場合には、一定の要件を満たせば、この特例を受けることができます。
ここでは、自宅の土地全体が330㎡(約100坪)以内で、8,000万円の全額が特例の対象になるものとして計算します。
8,000万円 ×20%＝1,600万円となり、土地の評価額を 6,400万円減額できます。
その結果、相続財産は、２億円−6,400万円＝１億3,600万円となります。
課税遺産総額は、１億 3,600万円−3,600万円＝１億円です。
相続税は、１億円 ×30%−700万円＝2,300万円となります。
したがって、今回のケースでは、4,860万円−2,300 万円＝2,560 万円と、概算で 2,560万円の相続税負担を軽減できる計算になります。

キド先生からのコメント

今回のケースでは、息子さんとの同居によって「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」を受けることができれば、相続税を大きく軽減できる可能性があります。ただし、住民票だけを移せばよいわけではありません。息子さんが実際にあなたの自宅で生活し、相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物に居住するとともに、その土地を相続開始時から申告期限まで保有する必要があります。今回の試算では税額に約2,560万円もの差が生じますので、今後の生活や介護なども含め、息子さんご夫婦と早めに話し合っておくとよいでしょう。なお、二世帯住宅でも一定の要件を満たせば特例を受けることができます。ただし、建物が区分所有登記されている場合には取扱いが異なるため注意が必要です。詳しくは顧問税理士にご確認ください。

