

オーナー様向けニュースレター

# ART TIMES

August  
2021

# 08

自宅や事業用土地の評価額を大きく低減！

## 「小規模宅地の特例」 基本解説

遺言書の前に手軽に始める  
「エンディングノート」

定義、告知義務、告知期間…

国交省「事故物件」ガイドライン案の  
3大ポイント



大雄開発株式会社



自宅や事業用土地の評価額を大きく低減!

# 「小規模宅地の特例」

## 基本解説

夏休みやお盆など家族で集まる機会が多いこの季節は、将来の相続について話し合う良いタイミングです。円満相続を叶えるための話し合いにあたって、不動産相続の節税の基本「小規模宅地等の特例」を押さえておきましょう。

### 「小規模宅地の特例」は、自宅土地だけでなく アパート・マンション用地も対象

「小規模宅地の特例」は、相続した土地が一定の条件を満たす場合に、その土地の相続税評価額を大きく引き下げることができる制度です。この特例といえば、多くの方は「自宅の土地」を思い浮かべるのではないのでしょうか。

相続税は現金で一括納付が原則ですが、相続財産が自宅の土地くらいしかない、といった場合には、納税資金作りのために自宅の土地を売却する事態にもなりかねず、そうなれば相続人は住む場所を失ってしまいます。そこで、居住地の評価額を大幅に下げられる「特例」が用意されているのです。

そして、この特例は自宅等の「特定居住用宅地等」だけでなく、事業に使用する店舗・工場などの「特定事業用宅地等」、アパート・マンションなどの「貸付事業用宅地等」なども対象としていることがポイントです。納税のために相続した不動産を手放し、事業を廃業する事態とならないよう、特例によって事業継続をサポートしているのです。

### 貸付事業用なら評価が50%減額に

特例による減額幅は土地の種類によって異なります。特定居住用宅地等なら土地の評価額を330㎡まで80%減額、特定事業用宅地等は400㎡まで80%減額となります。

一方、アパート・マンション・駐車場といった貸付事業用の土地は、200㎡までが対象となり減額割合は50%。たとえば、賃貸住宅の建つ200㎡・評価額5000万円の土地は、特例によって半分の2500万円に圧縮されるのです。



### 貸付事業用の小規模宅地の特例Q&A

#### Q1 土地面積が200㎡を超える場合 特例はどうなる?

相続した土地が200㎡を超え、かつ他に特例を併用できる自宅などがない場合には、限度である200㎡分について特例を適用することができます。400㎡・評価額1億円の土地なら、その半分にあたる200㎡・5000万円までが特例の適用範囲となるため、全体の評価額は特例を適用した2500万円(5000万円×50%)と、特例適用外の5000万円を足した7500万円となります。



#### Q2 相続人が複数いる場合、特例の適用方法は?

相続人が複数いる場合は、相続する者同士の協議のうえ、合計200㎡を上限に何㎡ずつ適用するかを決定します。たとえば兄弟2人が相続人であり、400㎡・評価額1億円の土地を兄300㎡(7500万円)、弟100㎡(2500万円)で相続した場合、特例200㎡を100㎡ずつ分けて兄6250万円・弟1250万円とすることも、兄が単独で200㎡を適用し、兄5000万円・弟2500万円とすることも可能です。

ただし、そもそも不動産の共有相続は後々のトラブルの元となる鬼門とも言える選択肢。できる限り単独相続を目指しましょう。

#### Q3 無償貸付や低額貸付をしている不動産は 対象になる?

親族などに不動産を貸す際、賃料を「無償または低額」に設定しているケースは多いと思います。

しかし、こうした場合は残念ながら特例の対象となりません。なぜなら、貸付事業用宅地等の特例は「貸付事業」が行なわれていることが前提であるため、事業性を度外視した賃料で貸し出されている不動産は対象外となってしまうのです。



事業性の有無は、賃料が近隣相場とかけ離れていないかなどを目安に判断されます。特例を適用したい場合は前もって賃料の見直しをしておきましょう。

#### Q4 特例が適用される駐車場の条件は？

駐車場や駐輪場が特例の適用を受けるには、「建物または構築物の敷地である」という要件を満たす必要があります。したがって、屋根などの設備がある駐車場(駐輪場)は対象となる一方、土がむき出しの青空駐車場はただの土地として判定されるおそれがあります。

もし、そうした駐車場をお持ちの場合には、今のうちに、せめてアスファルト舗装をして区画線を引き、整備された駐車場の体裁を整えておきましょう。構築物を設けることで特例が適用されるのはもちろん、現金を宅地の一部に替えることで、その分の相続税評価を下げるすることができます。

#### 法改正で「3年以内」の取得物件は対象外に

特例の適用を考える際に気を付けたいのが、2018年4月の法改正で設けられた、相続開始前「3年以内」に貸付を始めた物件は特例対象外になるという新ルールです。賃貸物件を取得しても、3年以上にわたって事業を営んでいないと特例を適用できません。

新ルールができる前は、相続税を減らすためだけに賃貸物件を購入するという行き過ぎた節税策や特例の乱用がみられました。そこで3年という期間を設け、過度な相続税対策を抑制し、本来の事業継続を目的とした特例利用を促したというのが法改正の背景です。

#### 事業的規模であれば、3年ルールは適用されない

とはいえ、「3年ルール」には例外もあります。その一つが、被相続人がいわゆる「5棟10室」といわれる事業的規模で貸付をしていた場合。もともと貸付事業を営んでいたのであれば、相続発生3年以内に取得した物件も、節税対策というより事業目的と考えるのが妥当であるため、ルールの適用外となるわけです。

事業継続をサポートしつつ、相続税対策として大きな効果を発揮する小規模宅地の特例。これを使わない手はありませんが、自宅・事業用・貸付事業用で特例を併用できる反面、併用時には適用面積の制限がある点に注意が必要です。「どの土地にどの特例を何㎡適用するか」で節税額も変わってくるため、まずは基本方針を家族と話し合い、どうしても最も節税効果が高くなるのか税理士などの専門家の意見も聞きながら、早めに準備を進めておきましょう。

いつ何が起ころうとおかしくない世の中、「自分がいなくなった後のことを整理しておかないと…」と考えつつも、相続対策や遺言など何をどうしたらいいのかと迷われている方も多いのではないのでしょうか？ そんな方におすすめなのが「エンディングノート」です。

#### ◆ 手軽に自由に伝えたいことを伝えられる

エンディングノートとは、もしものときに備えて、自分の情報や想いをあらかじめ書き留めておくノートのことです。ゼロから手作りもできますが、最近は書きやすく工夫された既製品が書店などで販売されていて、インターネットで検索するとさまざまな特色を持った商品がずらり。まずは気負わずに、自分好みのノートを探してみると良いでしょう。

既製品のエンディングノートは、最初から「最低限この情報は必要」という項目が用意されているものが多く、質問に答えたりチェックマークを入れたりするだけで簡単にノートを完成させられます。家族や親族の連絡先、葬儀やお墓について、金融機関の情報、大切な人へのメッセージ…、ノートがあることで心情的にも実務面でも

も遺族が安心できるでしょう。

なお、たとえ存命中でも、認知症や病気の進行によって、自分で手続きや意思決定ができなくなる可能性はあるものです。かかりつけの医療機関や介護についての情報も記載できると尚良しです。

#### ◆ 法的効力はなくとも情報の影響力は大

エンディングノートの注意点は、その取り扱い方や保存の方法です。遺言のような法的効力はありませんが、記載内容は重要情報の塊。悪意ある人に不正利用されたくありませんし、かといって厳重に隠しすぎて遺族がノートを見つけられないのでは本末転倒です。本当に信頼できる人だけにその存在を伝え、保管方法を工夫しましょう。

一方、法的効力がないぶん、エンディングノートに何をどう書くか、何を伝えるかは本人の自由です。まずはご自身の想いを自分なりに書き起こし、またノートを作るなかで情報を整理して、今後の相続対策の足掛かりとしてみてはいかがでしょうか。



定義、告知義務、告知期間…

# 国交省「事故物件」 ガイドライン案の3大ポイント



所有物件内で入居者が亡くなって「事故物件」となると、入居者が集まりづらくなるために家賃を大幅に下げて募集せざるを得なくなるケースも多く、経営へのダメージは甚大です。しかし今回、国土交通省から賃貸経営者の皆さまにとって「朗報」ともいえる発表がありました。「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」によって何が変わるのでしょうか。

## 曖昧だった告知ルールに指針

特定の状況で人が亡くなった物件は、瑕疵担保責任における「心理的瑕疵」があるとされ、部屋を借りようとする人に対してその旨を告知することが求められます。しかし、「自殺や殺人があった物件」がそれに該当するのは明らかとしても、それ以外のケースについてはこれまで明確な基準が存在しませんでした。

そのため、時には死因が病死や転倒事故であっても「告知事項あり」で募集されるケースが散見されました。これは管理会社や賃貸経営者が、後から損害賠償請求されるのを避けるべく個々に判断したものです。しかし、病気や老衰で亡くなるのは人間として自然なことであり、こうした死亡まで事故物件として扱ってしまうえば、賃貸経営者にとって大きな不利益となりかねません。そこで今回、国交省はガイドライン案を打ち出し、告知すべき死亡の状況と告知を継続する期間について指針を示したのです。

## ガイドライン案の3つの主要ポイント

### 1:老衰、病死など「自然死」は告知義務なし

老衰、持病による病死などのいわゆる自然死については、心理的瑕疵に該当せず告知義務がないと明記されました。また、自然死には自宅の階段からの転落や、入浴中の転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故も含まれるとされています。

### 2:特殊清掃を要する死亡は 自殺等と同様に告知義務あり

ただし、1のような自然死であっても、発見の遅れによる遺体損傷等の理由で「特殊清掃」が行なわれた場合は告知義務があるとされました。臭いや虫の発生した死亡事故は、たとえ特殊清掃やリフォームを行なっても、契約するか否かの判断に重大な影響

を与えると考えられるためです。

なお、殺人や自殺、事故死、死因が明らかでない場合等は、従来の判断と同様に心理的瑕疵に該当するとして要告知とされています。

### 3:事故物件の告知義務は「概ね3年間」と明記

今回のガイドライン案で画期的だったのは、事故の告知義務の期間が概ね3年間と明記された点です。過去のネガティブな情報がいつまでもインターネット上に残ってしまう現代において、3年で告知義務から解放されるという価値は非常に大きいと言えるでしょう。ただし、こちらは賃貸での取引のみが対象であり、売買では何年前の事故であっても告知が必要です。

## 高齢者入居のリスク低減、空室対策に

告知期間の件だけでなく、特に「自然死」の扱いについては、うれしい方が多いのではないのでしょうか。自宅内での死亡の9割は老衰や病死などの自然死という統計もあります。このガイドラインに従えば、ほとんどの室内死亡事故が「心理的瑕疵」に該当しないこととなります。

また、事故物件化のリスクが減ることは、特に高齢者の受け入れをしやすくなることに繋がります。早期発見さえできれば事故物件とならないわけですから、従来の「高齢者入居＝事故物件化リスク」という考え方は改めていく必要がありそうです。超高齢化社会において、これからさらに増加が見込まれる高齢者の住まいニーズに応えることは、社会貢献となると同時に強力な空室対策ともなるでしょう。



今回のガイドライン案はパブリックコメントを加味したうえで、秋ごろには正式に公表されるとのこと。ターゲット拡大を考えている方はもちろん、賃貸経営者の皆さまはしっかりとこの件にアンテナを立てておきましょう。