



ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士 杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)  
大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)



私は、法人組織の小さな工務店の社長をしています。株主は父母と私の3人です。専務である父が所有する土地を法人が有償で借り、その上に法人が建物を建てて営業しています。将来、父が亡くなった時、この土地は小規模宅地等の特例の適用ができるのでしょうか。



今月も小規模宅地等の特例についての質問ですね。この特例の対象となる宅地は、以前に紹介した「特定居住用宅地等」(10月号)、「貸付事業用宅地等」(11月号)のほかに「特定事業用宅地等」と「特定同族会社事業用宅地等」があります。

今月のご質問は同族法人が事業に使用している被相続人所有の宅地ということですので「特定同族会社事業用宅地等」についてご説明します。

特例の対象となる「同族会社事業用宅地等」とは、相続開始の直前から相続税の申告期限まで「一定の法人」が「一定の事業」の用に供している宅地等をいい、その宅地等を「一定の親族」が相続または遺贈により取得した場合に特例に該当し、その宅地等の400㎡までの価額が80%減額されます。

### 1. 一定の法人とは

相続開始の直前において法人の発行株式の総数又は出資の総額の50%超を相続人及び被相続人の親族が有している法人(相続税の申告期限において清算中の法人は除きます。)をいいます。

### 2. 一定の事業とは

事業の種類が、次の①～④以外の事業をいいます。

- ①不動産貸付業
- ②駐車場業
- ③自転車駐車場業
- ④事業と称するに至らない小規模な不動産の貸付けなどを相当の対価を得て継続的に行う準事業

### 3. 一定の親族等とは

次の表の要件の全てに該当する親族等をいいます。

親族等の要件	法人役員要件	相続税の申告期限においてその法人の役員(法人税法第2条第15項に規定する役員〈清算人を除きます〉)
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで所有

また、小規模宅地等の特例の適用を受けるためには、これら上記の「1.一定の法人」、「2.一定の事業」及び「3.一定の親族等」の要件を満たすとともに、相続税の申告書に特例の適用を受ける旨を記載して、「小規模宅地等に係る明細書」や「遺産分割協議書(写)」など、一定の書類を添付しなければなりません。

申告期限までに遺産分割ができなかった場合は、原則としてこの特例は適用できませんのでご注意ください。

ご質問の場合は、上記の1、2及び3の要件を充たしているようですので、他の手続等の要件を充たせば「特定同族会社事業用宅地等」に該当し、小規模宅地等の特例が適用できます。

なお、ご質問の場合と異なり、被相続人である父親や被相続人と生計を一にしていた親族が工務店を個人で営んでいた場合には、「特定同族会社事業用宅地等」に該当しませんが、事業が不動産貸付業等でない場合には「特定事業用宅地等」に該当します。

より詳しくお知りになりたい方は、武蔵野銀行各の支店窓口またはぶぎん地域経済研究所までお問合せください。