地主・経営者のための情報マガジン

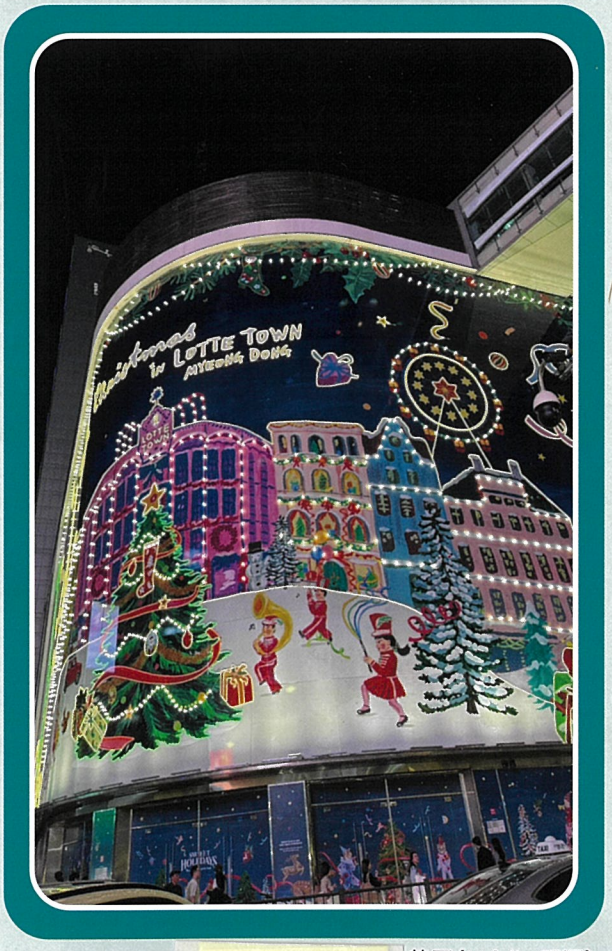
あぐりタイムズ
Agri Times

2026 December 12

vol.257

相続税を大幅減額する「小規模宅地等の特例」とは？

～不動産売却の税金を確認～ 売却時期や軽減税率の要件に注意しましょう



韓国（ソウル：明洞）

税務の知識を楽しく学ぶ！

QuizKnock



コラボ動画企画

営業職に役立つ！

ゴルフの心髄

ラ・ラ・ラ・ランドマ～ク♪



“FMヨコハマ” “NACK5”
“千葉テレビ” “テレビ東京”
でCM放送中

相続税を大幅減額する「小規模宅地等の特例」とは？

動画でも解説中！



1 小規模宅地等の特例

この特例は、遺産のうち被相続人等の居住用や事業用に供されていた宅地等について要件を満たしている場合、限度面積までその土地の相続税の課税価格に算入すべき額を大幅に減額できる制度です。節税を目的とした駆け込み的な適用など、本来の趣旨を逸脱した適用を防止する改正の実質的な運用が令和4年4月から始まりましたので、適用できる物件かどうか確認してみましょう。

2 主な適用要件

この特例の適用を受けるためには、個人が相続または遺贈（相続等）によって取得した宅地等が、下記要件を満たしていることがまず必要です。

用　途	被相続人または被相続人と生計を一にしていた親族（以下、被相続人等といいます）の事業の用または居住の用に供されていた宅地等であること
利用形態	建物や構築物の敷地として使用されていた宅地等であること
分　割	制度の適用を受けようとする宅地等が相続税の申告期限までに遺産分割されていること

3 特例対象宅地の代表例

1 特定事業用宅地等

特定事業用宅地等とは、被相続人等の事業（不動産貸付業等を除く）の用に供されていた宅地等で、その事業を申告期限までに承継し、かつ、申告期限まで引き続き営んでいるなどの要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

※農業を営んでいる方であれば、農地そのものには適用できませんが、農機具置き場は対象となります。

2 貸付事業用宅地等

貸付事業用宅地等とは、被相続人等の貸付事業（不動産貸付業、駐車場業等）の用に供されていた宅地等で、その貸付事業を申告期限までに承継し、かつ、申告期限まで引き続き営んでいるなどの要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

3 特定居住用宅地等

特定居住用宅地等とは、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等（居住していた者が各々主として居住の用に供していた一つの宅地等に限ります。）で、取得者区分ごとに、下記の要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

【特例の適用要件】

※下表で、被 は被相続人、取 は取得者のことをいいます。

取得者の区分		取得者ごとの要件
イ	被 の配偶者	配偶者が取得した場合は条件無しで適用ができます。
ロ	同居していた親族	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し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること
ハ	上記以外の親族 いわゆる「家なき子」に該当する親族が取得する場合が対象 （被 と生計一の親族の居住用宅地等はハの対象外。）	(1) 上記 イ・ロ に該当する法定相続人がいないこと (2)【関係者所有家屋への居住について】 相続開始前3年以内に、国内にある、① 取 又は ② 取 の配偶者又は ③ 取 の三親等内親族又は ④ 取 と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋（相続開始直前の 被 の居住用家屋を除く。）に居住したことがないこと (3)【居住中家屋の所有について】 相続開始時に 取 が居住している家屋を過去に所有していたことがないこと (4) その宅地等を相続開始時から申告期限まで有していること (5) 取得した者が、「制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者」ではないこと

※二世帯住宅
建物の内部で二世帯の居住スペースがつながっていなくても継続要件（保有および居住）を満たせば、建物全体を被相続人の居住用として特例対象となります（区分所有の場合は、被相続人の居住部分のみが対象となります）。

※老人ホーム
老人ホームに入所し、老人ホームの所有権や終身利用権を取得したとしても、自宅を貸し付けていない等の要件を満たしている場合の自宅の宅地は、特例対象となります。



4 適用対象宅地と限度面積、減額割合

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一定の割合を減額します。

※下表で、被は被相続人のことをいいます。

相続開始直前における宅地等の利用区分		選択特例対象宅地等		限度面積区分	限度面積	減額する割合	課税対象割合
被等の事業用宅地等	事業用（貸付事業以外）	❶	特定事業用宅地等	A	400㎡	80%	20%
	貸付事業用の宅地等 同族法人等（貸付事業以外）への貸付で一定の条件に該当する場合	❷	特定同族会社事業用宅地等	A	400㎡	80%	20%
	貸付事業用（同族法人等への貸付で❷に該当しない場合を含む）	❸	貸付事業用宅地等	B	200㎡	50%	50%
被等の居住用宅地等		❹	特定居住用宅地等	C	330㎡	80%	20%

●Bを含む複数区分につき適用するときは、次の算式を満たす面積が限度となります。

$$\left(A \times \frac{200}{400}\right) + \left(C \times \frac{200}{330}\right) + B \leqq 200㎡$$

●Bの適用をしなければA400㎡とC330㎡の完全併用（合計730㎡）が可能となります。

5 期限までに分割できなかった場合

申告期限までに分割がされていない宅地等であっても、相続税の申告書に「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付して提出しておけば、申告期限から3年以内に分割がされた場合等で、分割が行われた日の翌日から4ヵ月以内に税務署長に対し、この特例の適用を受けた上で相続税を計算しなおし、更正の請求をすることができます。

6 注意事項

1 一の宅地等について共同相続があった場合には、取得した者ごとに適用要件を判定します。

2 配偶者居住権が設定される場合、敷地を取得することとなった相続人が要件を満たしている場合の「敷地所有権」だけでなく、配偶者が取得した「配偶者敷地利用権」についても、小規模宅地等の特例の対象となります。



3 1棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに特定居住用宅地等の要件該当部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごとに面積に応じて按分して軽減割合を計算します。

お困り事がございましたらランドマーク税理士法人にご相談ください。

ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
7月28日（火）朝刊14面
「事業承継M&A税理士30」に
ランドマーク税理士法人が
掲載されております。

ウェブメディア

【ランドマーク税理士法人×QuizKnock コラボ動画公開！】
「【変すぎ】そんなものまで税金が！？世の中のヤバい税金クイズ！」
【新規税務動画を公開！】
「知らないと損するかも？相続税が高くなる家ランキングTOP7をプロが徹底解説！」を弊社YouTubeチャンネルにて公開中！

動画はこちら！





11月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

11月 | 知って安心！相続の手続き　11月25日(水) 14:00〜15:00　新横浜会場 TEL:045-350-5605

税務無料相談会 ※すべて14:00〜16:00開催

11月19日(木) 池袋会場 TEL:03-5904-8730	11月19日(木) 横浜駅前会場 TEL:045-755-3085	11月19日(木) みなとみらい会場 TEL:045-263-9730	11月19日(木) 武蔵小杉会場 TEL:044-281-3003
11月19日(木) 湘南台会場 TEL:0466-86-7025	11月19日(木) 朝霞台会場 TEL:048-424-5691	11月19日(木) 丸の内会場 TEL:03-6269-9996	11月19日(木) 新宿会場 TEL:03-6709-8135
11月19日(木) 町田会場 TEL:042-720-4300	11月19日(木) 大宮会場 TEL:048-776-9684	11月19日(木) 新松戸会場 TEL:047-702-7220	

こちらからお申込み受付中！▶ https://www.landmark-tax.com/seminar/

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

カイロは「貼る」派、「貼らない」派と、いろいろあるかと思いますが、寒い日が続く今日この頃、使い捨てカイロが手放せない季節になりましたね。
日本では気軽に購入できる使い捨てカイロですが、海外では珍しいらしく、お土産にヨーロッパ圏の方に持っていくと喜ばれるそうですよ。
使い捨てカイロは1975年、旭化成工業（現・旭化成）が開発し販売をスタートすると、次々と販売する会社が出始め、その利便性から一気に普及しました。
その後旭化成工業はカイロ事業から撤退し、カイロメーカーに同社の不織布「スパンボンド」を独占的に供給することで、大きな利益獲得したそうです。
大きなビジネスモデルの転換があったのですね。
最後に豆知識を一つ。
使い途中のカイロは、冷蔵庫に入れて冷やすと発熱反応が止まり保存できるのだとか。
ほおっておくと冷たくなるのに、冷やしておくとまたあったかくなる、というのはなんだかあべこべで不思議ですよね。
気になる方はぜひ試してみてください。

～不動産売却の税金を確認～

売却時期や軽減税率の要件に注意しましょう

今回は
江連（国税OB）が
お伝えします！



動画でも解説中！

Q 不動産の譲渡所得の計算は難しいと聞きますが、その税金について概要と注意点を教えて下さい。

A 譲渡所得の中で、土地や建物を売った時の所得計算は、とりわけ仕組みが複雑で、通常の各種所得に対する課税（総合課税）とは、切り離して税金を計算（分離課税）します。税率は、不動産の保有期間等により異なります。基本的な計算方法などを見て参りましょう。

解　説

1 譲渡所得とは

「譲渡所得」とは、資産の譲渡（棚卸資産等の一定の資産の譲渡を除く）による所得をいいます。その中で、土地等、建物等、株式等については分離課税とされます。その他の資産（車両、金地金、宝石、特許権等）の譲渡による所得は、総合課税により課税されます。

○譲渡所得の基本的な計算式は以下のようになります。（長期譲渡と短期譲渡は分けて式を立てます）

収入金額 －（取得費 ＋ 譲渡費用）－ 特別控除 ＝ 譲渡所得

2 収入金額とは

資産の譲渡によってその年において収入すべきことが確定した金額をいいます（未収金を含む）。固定資産税・都市計画税の精算金も含める必要がありますので注意しましょう。

※収入すべき時期は、原則、対象となる資産を買主などに「引き渡した日」となりますが、契約の効力発生日をもって譲渡の日とすることも認められていますので一度検討しましょう。

3 取得費とは（いわゆる譲渡原価にあたります）

❶ 次に掲げるものを「取得費」とすることができます。

○購入代金　○購入時の仲介手数料、印紙代　○登録免許税
○不動産取得税　○抵当権設定登記費用　○登記費用
○資金借入の際の公正証書作成費用　○整地費用
○ローンの保証料、借入利子（いずれも使用開始前の期間に対応するもの）

❷ 建物については、経過年数に応じて減価償却をして（非業務用資産であった場合は、耐用年数に1.5倍を乗じて計算した年数に対応する償却率で減価の額を計算して）、その未償却残高が取得費となります。

❸「概算取得費控除」…土地や建物の取得費がわからない場合には、「譲渡対価（固定資産税・都市計画税の精算金も含む）の５％相当額」を取得費として計算してもよいことになっています。※実際の取得費が5％を下回る場合も概算取得費5％が適用できます。
契約書を紛失すると購入価格が不明となりますので確かめておきましょう。

❹ 取得費として加算できる相続税
相続や遺贈により取得した財産を相続税の申告期限の翌日から３年以内に売却したときは、支払った相続税額のうち一定の金額を取得費に含めることができます。

4 譲渡費用とは

○「譲渡費用」に含まれるものは以下の通りです。

○仲介手数料、印紙代　○測量費　○借家人を立ち退かせるための立退料　○広告料
（いずれも売却を目的として発生したものに限ります）

※譲渡資産の修繕費、固定資産税など、その資産の維持や管理に要した費用や、抵当権抹消費用は、譲渡費用とはなりませんのでご注意ください。

5 特別控除とは

収用等の場合、居住用の不動産を売却した場合、相続して空き家となっている住居を売却した場合、その他各種特別控除の特例制度がありますが、各々の適用要件の確認が必要です。専門家にご相談ください。

6 税額計算

不動産等の場合は、「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」のどちらかに分類し、別々に所得計算をします。各種取扱い（特に税率）が大きく異なるのでご注意ください。

❶「短期譲渡所得」…その土地や建物を取得した日の翌日から、譲渡した年の１月１日までの所有期間が５年以下の場合は短期譲渡所得となります。

<税額計算>　短期譲渡所得金額 × 39.63%（所得税30.63%+住民税9%）＝ 所得税・住民税の合計額

❷「長期譲渡所得」…その土地や建物を取得した日の翌日から、譲渡した年の１月１日までの所有期間が５年を超える場合は長期譲渡所得となります。

<税額計算>　長期譲渡所得金額 × 20.315%（所得税15.315%+住民税５%）＝ 所得税・住民税の合計額

（注）上記の所得税率は、復興特別所得税として、所得税の2.1％相当が上乗せされています。

◎例えば、平成29年4月に購入した土地・建物を令和4年6月に売却した場合、所有期間は5年間を超えていますが、売却した年の1月1日時点では所有期間が5年以下になりますので、税務上は「短期譲渡」と判定されます。

❸ 居住用財産で保有10年超の場合」や、優良住宅地造成のための長期譲渡、国等収用等の短期譲渡については、税率が軽減される特例がありますのでご相談下さい。

【計算に必要な主な書類】
●共通…不動産の登記事項証明書（登記簿謄本）
①今回の売却に係る…売買契約書（の写し）・譲渡費用の領収書
②売却物件を当初取得した時に係る…売買契約書・購入時の費用の領収書（ある場合）

今回は概要をお伝えしましたが、不動産の譲渡を税務上、正確に取り扱うには高い専門性が求められます。要件の確認と所得計算は時間がかかりますので、お困りごとがございましたらお早めにランドマーク税理士法人にご相談ください。

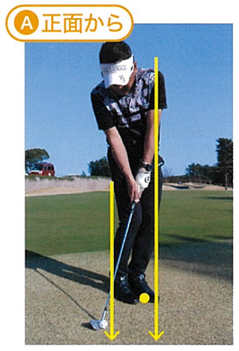
営業職
必見!

ゴルフの心髄

第99時限 3種盛りチップ

今回は基本的チップショット＝アプローチのおさらいをしてみます。
基本となるアプローチのセットアップが実行出来ることで、
数種類の球筋の違うアプローチへと変換できます。

Ⓐ正面から



基本的アプローチのセットアップです。
左足母趾球に重心を置き、ボールの位置は右足外側に置きます。
クラブは58°＝サンドウェッジです。

①目線から



ボールの位置を右足外側にセットすることで、ダブり防止とともに少し低い打ち出し角になり、スピンが入りながら前へと転がっていく、ミスの出にくい構え方です。
ランニングアプローチの放物線を描きます。

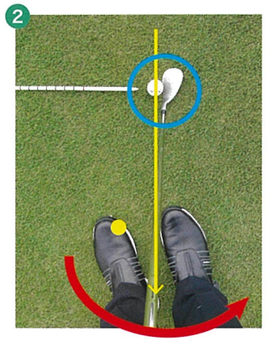
この①セットアップを変形させて、アプローチの3段活用をします。

1



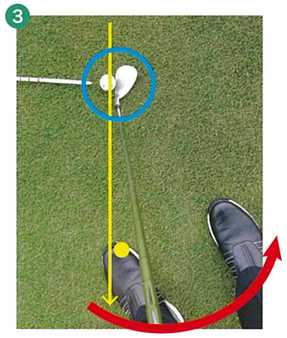
基本セットアップの構えから。

2



クラブを動かさず、この位置を中心にして右方向へ反時計回りに円を描くように動きます。
この時、ボールの位置を左足かかと内側に来るように動き、左足母趾球の重心は変えません。
このセットアップでの打球は、ピッチエンドランに近い放物線を描きます。

3



そこから更に円を描くように右に足をずらします。
クラブの位置を変えていませんので58°あるロフト角が更に寝て、60°～62°辺りまでロフト角が寝てきます。
左足母趾球の重心は変えません。
このセットアップでの打球は、いわゆるロブショットと呼ばれる打出し角の高い放物線を描きます。

★①②③いずれのショットにおいて、左足母趾球の重心と、クラブの最下点がすべて同じ位置でのインパクトになるので、最小限のミスで収まるアプローチになります!



戸塚カントリー倶楽部所属
落合　祐(おちあい ゆう)
昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会　ティーチングプロA級

お客様から愛のメッセージ



毎年 安定的に 丁寧な 応対を して 頂いています。
まめに Tel等で ご案内、ご連絡下さるので 助かります。
本当に ありがとうございます。

お客さまの声：M.H様

この度は弊社へご依頼いただき、誠にありがとうございます。
今後ともお客様に満足いただけるよう努めてまいります。
税務に関するお悩みがございましたら、お気軽にご相談ください。

武蔵小杉駅前事務所　富山魁斗

税務カレンダー 11月／12月

11月

- 個人事業税　第2期分　神奈川県等　**11月30日（月）**
- 所得税予定納税　第2期分　**11月30日（月）**

12月

- 2026年6～11月分　特別徴収住民税（納期の特例適用者）　**12月10日（木）**
- 給与所得の年末調整　**本年最後の給与支払日**
- 固定資産税　第3期分　横浜市等　**翌1月4日（月）**

無料相談のお知らせ

お気軽にお問合せください！
相続のプロによる個別相談が初回無料！

ヨハ　セツゼイ
0120-48-7271

お電話またはホームページよりご予約承ります。　ランドマーク税理士法人　検索