

2世帯住宅における小規模宅地等の特例の取扱い

相続税の計算に大きな影響を及ぼす特例として、小規模宅地等の特例があります。今回は、小規模宅地等の特例のうち2世帯住宅の場合における特定居住用宅地等の取扱いについて確認します。

(1) 小規模宅地等の特例の概要

小規模宅地等の特例とは、相続開始直前において、被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族（以下、「被相続人等」といいます。）の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等について、一定の面積まで、一定の課税価格を減額できる特例です。

① 特定居住用宅地等

「特定居住用宅地等」のうち、被相続人の居住の用に供されていた宅地等については、次の要件を満たすものをいいます。

区分	要件	
	取得者	取得者ごとの要件
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	配偶者	なし
	被相続人と同居していた親族	(イ) 居住していた親族が取得 (ロ) 申告期限までその宅地等を所有 (ハ) 申告期限までその家屋に居住
	配偶者及び一定の同居親族が存在せず、非同居親族が取得した場合	(イ) 居住していない親族が取得 (ロ) 相続開始前3年以内に国内にあるその者またはその者の配偶者の所有する家屋に居住したことがない者 (ハ) 申告期限までその宅地等を所有

② 特定居住用宅地等の減額割合と限度面積

区分	減額割合	限度面積
特定居住用宅地等	80%	330㎡

(2) 2世帯住宅の場合における態様別の適用関係

前提条件：1階は被相続人が1人で住んでいるものとします。



2世帯住宅の敷地について小規模宅地等の特例（特定居住用宅地等）の適用を受ける場合に、構造上、内部で往来できるかは関係ありません。『区分所有登記』がされているか否かが重要な判断基準となります。

上記(イ)(ロ)のように区分所有登記がされていなければ、内部で往来できるかどうかに関わらず、敷地全体が小規模宅地等の特例の適用対象となります。しかし、上記(ハ)のように区分所有登記がされている場合は、小規模宅地等の特例の適用を受けることができません。

(3) 区分所有登記をしている場合の対策

既に区分所有登記がされている場合は、合併登記をすることにより、小規模宅地等の特例の適用対象とする方法もあります。ただし、各区分所有登記の所有者が異なる場合には、所有持分の交換等の対応が必要となります。