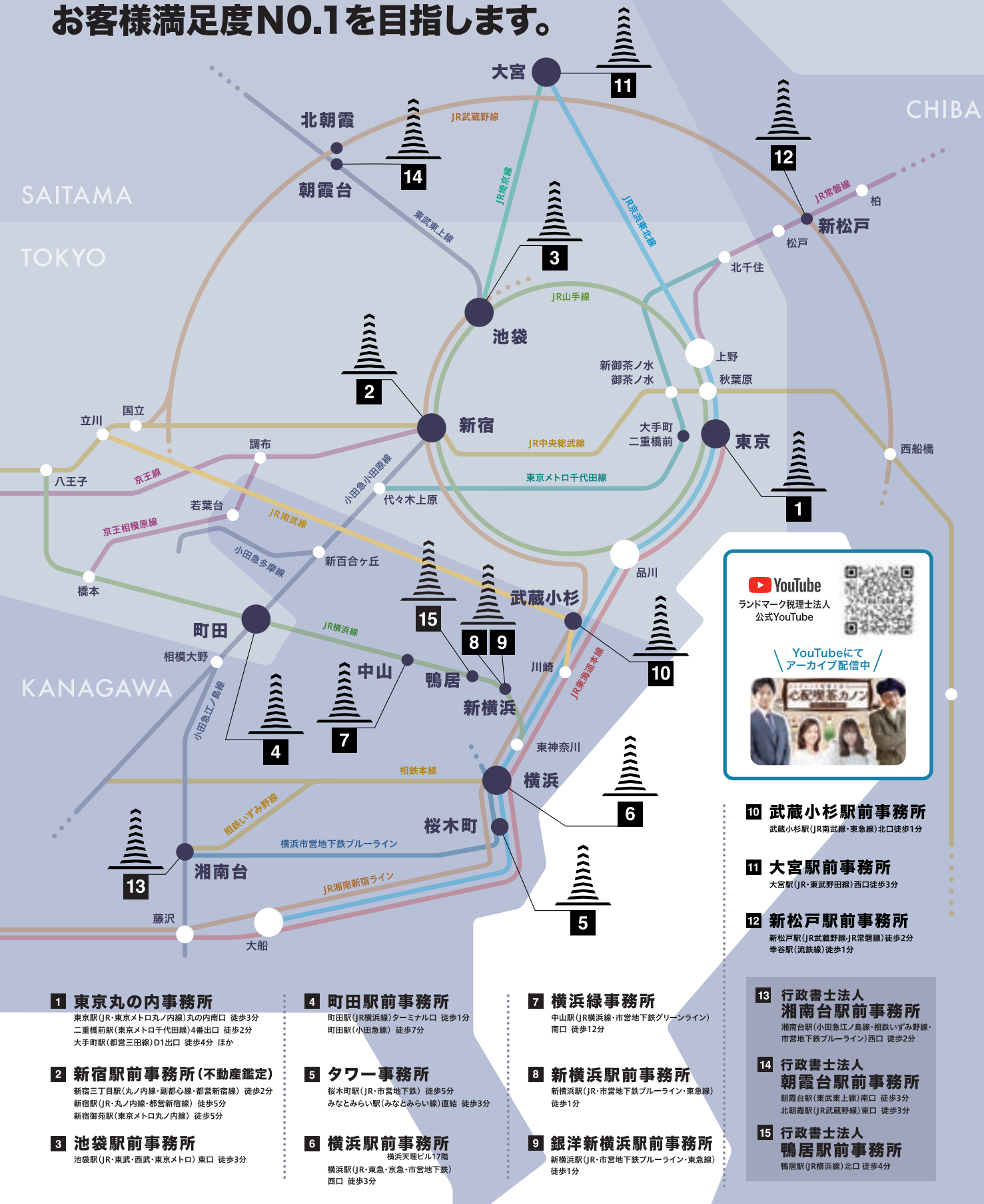


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



ランドマーク税理士法人グループ

- ランドマーク税理士法人 ● ランドマーク行政書士法人
- 株式会社ランドマーク不動産鑑定 ● 株式会社ランドマークコンサルティング
- 株式会社ランドマークエデュケーション ● 一般社団法人相続マイスター協会

丸の内相続プラザ 丸の内相続大学校

平日 9:00-18:00
土曜日 9:00-18:00
日・祝 10:00-17:00
※ご相談は土日也对応

<https://www.landmark-tax.com> ランドマーク税理士法人 検索

0120-48-7271

企画発行：ランドマーク税理士法人

地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ
AgriTimes
2025 December 12
vol.245

相続税を大幅減額する
「小規模宅地等の特例」

～不動産売却の税金で注意したいこと～
売却時期や軽減税率の要件に注意して
節税も検討しましょう

営業職に役立つ！

ゴルフの
心髄

税務の知識を
楽しく学ぶ！

QuizKnock

コラボ動画企画



“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」

今回は向後が
お伝えします！

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。

平成31年度改正

相続前3年以内に事業の用に供され始めた宅地等（3年以内事業用宅地等）は特例対象から除外することとなりました。ただし、その宅地等の上で事業の用に供されている減価償却資産の相続開始時の価額が、その宅地等の相続時の価額の15%以上である場合は、3年以内事業用宅地等には該当しないこととされます。
＜適用時期＞この改正点は経過措置が終了し、令和4年4月1日以後の相続等につき適用開始となっています。

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。

平成30年度改正

相続前3年以内に貸付事業の用に供され始めた宅地等は特例対象から除外することとなりました。但し相続開始前3年を超えて事業的規模（事業的規模の基準を満たす一定以上の規模）で貸付事業をしていた被相続人に係るものは除外されません。
＜適用時期＞この改正点は経過措置が終了し、令和3年4月1日以後の相続等につき適用開始となっています。

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

平成26年以降は、建物の内部で二世帯の居住スペースがつながっていても継続要件（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できることとなりました（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）	①	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	②	特定同族会社事業用宅地等		400㎡	80%	20%
	貸付事業用（同族法人等への貸付で②に該当しない場合を含む）	③	貸付事業用宅地等	B	200㎡	50%	50%
被等の居住用宅地等		④	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。

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

●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

- 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。
- 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。
- 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。

新聞



【日本経済新聞】
9月8日(月) 朝刊 1面
「タンス預金、13兆円減」に
弊社代表税理士清田のコメントが
掲載されております。



【日本経済新聞】
9月24日(水)朝刊 10面
「信頼できる相続・贈与に詳しい
相続税理士 50」に
ランドマーク税理士法人が
掲載されております。

ランドマーク便り メディア掲載情報

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！】
「「ふるさと納税」のこと、ホントに知ってる？
税理士がやさしく解説！」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

※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。

11月17日(日) 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) 武蔵小杉会場
TEL:044-281-3003

11月20日(金) 丸の内会場
TEL:03-6269-9996

11月20日(金) 新松戸会場
TEL:047-702-7220

11月19日(木) 横浜駅前会場
TEL:045-755-3085

11月19日(木) 湘南台会場
TEL:0466-86-7025

11月20日(金) 新宿会場
TEL:03-6709-8135

11月27日(金) 町田会場
TEL:042-720-4300

11月19日(木) みなとみらい会場
TEL:045-263-9730

11月19日(木) 朝霞台会場
TEL:048-424-5691

11月20日(金) 大宮会場
TEL:048-776-9684

ショート動画はコチラ！
弊社税理士 清田幸佑が
今回のセミナーについて
ポイントを解説します！



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

※湘南台会場・朝霞台会場では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。
※本セミナーは同業他社様の参加はご遠慮いただいております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

昔のことになりますが、ドクターイエローがたまたま通ったのを見かけ、朝から良い気分になったことがあります。そういえば、11月などは「11」をいいと読む語呂合わせで「いい〇〇の日」とされることが多いですね。他にも1がたくさん続く日が多いため、縁起が良く記念日にしやすいのだそうです。「11月22日」のいい夫婦の日が代表的ですが、他にも11月には11月29日の「いい肉の日」や11月10日

「いい友の日」、11月26日「いい風呂の日」…いろいろと制定されているようです。例えば、某お菓子で有名な11月11日は一般社団法人日本記念日協会が認定している数だけでなんと68件の記念日が制定されていました（2025年8月時点）さすがに覚えきれませんが、それだけ良い日があると思うと11月はイベントごとがあまりない分、いい気分になりますね。皆さんも自分にとっての記念日を探してみてください。

～不動産売却の税金で注意したいこと～

売却時期や軽減税率の要件に注意して節税も検討しましょう

今回は
金子守(国税OB)が
お伝えします!

動画でも
解説中!



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。

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。

A

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)

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{譲渡所得}$$

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)

① 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)

② 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。

③ 「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。**

④ 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です)

※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。

① 「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> $\text{短期譲渡所得金額} \times 39.63\%$ (所得税30.63%+住民税9%) = 所得税・住民税の合計額

② 「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> $\text{長期譲渡所得金額} \times 20.315\%$ (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。**

③ **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相当の準備を要しますので、早いうち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 髓



動画で解説!
ぜひご覧ください



第87時限 北海道紀行 ～自然動物との共存～

2年ぶり、北の大地でのゴルフ行脚です。
技術的な部分では、ベント芝のフェアウェー、ラフからのショットは
ボールが沈み、ベタベタと水分の多い芝のため、
正確な最下点でのショットが要求される難しい環境です。
日常的に練習場や高麗芝でも
精度の高さを追求した練習を志す思いです。



初日のゴルフコースでの出来事です。
昼すぎからのスタートのため、11時頃コースのレストランでの食事中、聞いたことのない
サイレンが鳴り、プレイヤー達が多勢クラブハウスに引き上げてきました。理由をスタッフ
に聞いたところ、熊が出没したとのこと。
熊は野放しのため、プレーは中止になり、中断を余儀なくされたプレイヤーも私達ちもゴ
ルフ場をあとにすることに。250名分のプレーフィーは無料とのこと。
1人2万円としても500万円の損失です。この日を含め3日間連続で熊が出没しました。
2日後にこの熊はハンターに駆除されたそうですが、許可のないままの駆除だったため、
法令違反に問われることになり、騒動は続いています。
このような事態が頻発するとプレイヤーはもちろん、ゴルフ場自体の経営も立ち行かなく
なります。

この危機的状況に現れたのが「モンスターウルフ」です。ゴルフ場
は自然と共生しているので、様々な野生動物が生息しています。
熊、イノシシ、サル、シカ、キツネなどがコースに被害を与えます。
モンスターウルフとは、機械のオオカミ野生動物撃退装置です。
コース全体を移動し、監視する見張り役で1～18番ホールまでカート道
路を1日7～8周パトロールをします。毎朝7時～翌朝5時まで無休で
働き続ける頼もしいオオカミなのです。
野生動物を傷つけることなく、赤く光る目と大音量で吠え続ける。

赤外線センサーによ
り強いLED点滅光を
発し、威嚇して追い払
う仕組みです。
まだ一部のゴルフ場で
の使用ですが、これか
ら多くのゴルフ場に投
入されると思います。



★人間が自然環境への責任を持ち、野生動物の行動や生息環境を理解
した上で行動をとることが人と動物が共存できる社会の実現につな
がるのではないのでしょうか。



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