

自宅の相続税評価

本レポートは、相続に関心のある方を対象として、相続対策の専門家が
行った講座を基に、自宅の相続税評価について紹介しています。

1. 自宅の相続税はどうなる？
2. 知っておきたい特例

本レポートの著作権は、全てインクグローウ㈱に帰属し
ます。許可なく複製、転載することを禁止します。

自宅の相続税評価

レポート No.
605340

本レポートは、相続に関心のある方を対象として、
相続対策の専門家が行った講座を基に、自宅の相続税評価について紹介しています。

1章 自宅の相続税はどうなる？

近年、自宅の相続問題で「相続税がかかるのでは？」という心配から、相談に来られる方が急増しています。これは、税制改正により、2015年から基礎控除額が大幅に減額され、今まで相続税がかからなかった人にも課税されるようになったためです。

<事例>

●都内の自宅（敷地60～70坪＝評価額1億円）の場合

これまでご夫婦が自宅として住んでいましたが、お父様が亡くなりお母様が相続されました。この場合、「小規模宅地等の特例」という措置が適用されます。自宅として使っている場合、330平米までは、配偶者（お母様）が相続されることで、80%評価減となります。評価額1億円の土地であれば2000万円の評価となりますので、実質的に相続税はほとんどかかりません。また、同居していたお子さんがその後も住み続ける場合も、同じく80%評価減が適用されます。

しかし、同居していないお子さんや、ご自身の家があり今後も自宅として持ち続ける予定のないお子さんが相続される場合は評価減なし、つまり1億円そのままの評価額で相続税が課されることになります。

親の願いとしては、なんとか頑張って自宅の土地や建物を残したいものですが、残し方を間違えると、相続した子どもに多額の相続税が課され、相続した土地や建物を売却してそのお金で相続税を支払わなければならないことがあります。

2章 知っておきたい特例

1. 貸付事業用宅地の評価減

お子さんは既にマンションを買い、別々に暮らしているというご家庭も多いと思います。現在も、そして将来的にも同居はしないのですから、自宅をそのまま相続しても小規模宅地等の特例は適用されません。その場合、自宅を賃貸住宅に転用し、その後相続することで、「貸付事業用宅地の評価減」を適用させる方法が考えられます。貸付事業用宅地等に該当する宅地等の評価は、200平米まで50%減額されます。

2. 空き家特例

相続した自宅を売却するケースも考えられます。通常、不動産を売却した場合には、その利益（売却代金から「購入金額と諸経費」を差し引いた金額）に対して所得税がかかります。空き家特例は、相続によって取得した空き家を売却した利益を最大で相続人一人あたり3000万円（注）控除するものです。なお、この特例は空き家をなくすことを目的にしていますので、被相続人が亡くなっ

た時点で一人暮らしの場合に限られます。また、被相続人が介護が必要になるなどの事情で高齢者施設へ移り住み、空き家となっていた自宅の相続についても、一定の要件を満たしていれば適用されます。

(注) 2024年1月1日以後に行う譲渡で被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を相続または遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は2000万円までとなります。

3. 二世帯住宅における小規模宅地等の特例

二世帯住宅は、その家屋が建っている土地について課税評価額を最大で80%まで減額させることができ、相続税の大幅な節税につながります。

なお、二世帯住宅の間取りや形態についての条件はありません。二世帯住宅の中には構造上分離されており、玄関が別々に設置されていて建物内部での往来ができないものと、構造上分離されておらず一つの玄関が共有されていて内部での往来が可能な住宅があります。二世帯住宅であればこのような構造の違いにかかわらず、小規模宅地等の特例が適用されます。ただし、同じ敷地内にあ
る別々の建物、例えば「母屋と離れ」に住んでいる場合は、建物自体が別々であるため同居とはみなされず、小規模宅地等の特例は適用されません。

4. 配偶者居住権

2020年4月から「配偶者居住権」が施行されました。この権利により、相続が発生した際に住宅の所有権と居住権が分離され、配偶者は被相続人の自宅に無償で住む権利を得ることができます。婚姻期間が20年以上の場合、夫婦間で贈与された自宅は遺産分割の対象外となります。配偶者がいる場合の自宅相続については、この制度が大きく影響するため、注意が必要です。

介護や高齢化などの時勢に合わせて法律は変化しており、これらの特例を上手に活用することで、相続税の負担を軽減できる可能性があります。これらの対策を講じることで、相続税が大きくかからないようにしましょう。

(監修：全国ファミリートラストサポート株式会社)

★全国ファミリートラストサポート株式会社★

相続の考え方や想いの伝え方を普及させること。老後や相続関連の失敗・成功事例を集めて情報発信し、「家族の絆」や「対話の大切さ」を伝えていくこと。これらを目的として2019年に設立されました。

- ①家族信託コーディネーター業務
- ②家族信託の普及に益する商品の開発
- ③家族信託受託者向けサポート業務
- ④一般社団法人家族信託普及協会が実施するサービスの実務支援

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町2丁目3-1 岩波書店アネックス3階

TEL : 03-5877-2525

<https://ft-support.co.jp>

<<本資料のご利用にあたって>>

本レポート中で紹介した情報は、個別の具体例以外はあくまでも一般的な内容を記したものです。したがって、具体的なご検討をされる際には、弁護士、司法書士、会計士、税理士等の専門家や相続対策の専門家にご相談されることをおすすめします。

発行：2025年1月

—以 上—