

事務所コラム

2025 年 5 月 7 日 (水)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

小規模宅地等特例の適用可否

核家族社会の老人の選択

高齢化社会になり、親が老人ホームに入所するケースが増えており、寿命の内、健康寿命を超える要介護期間が、男性 9～10 年、女性 12～13 年程度とされているので、最近の傾向としては、介護が必要となつてからの入所よりも、元気なうちから入所を決める傾向になっています。

居住用小規模宅地の相続特例

平成 25 年度の税制改正において、老人ホームへの入所まで居住していた自宅の敷地に係る相続税の小規模宅地等の特例の適用について、一定の要件の下、その自宅の敷地は、相続開始直前における被相続人の居住供用宅地等の概念に該当することになる旨が法令に明記されました。

一定の要件とは、次の 2 つの要件です。

①被相続人が要介護等認定者に該当（認定申請中に相続開始で事後認定も可）

②入居老人ホームが老人福祉法等規定該当
小規模宅地の取得者要件

なお、宅地等の取得者ごとに係る要件もあります。具体的な判定としては、次の各場合には小規模宅地等の特例が使えます。

①配偶者が自宅に引続き居住の場合の配偶者が相続

②夫婦で老人ホーム入所後、留守宅の自宅を配偶者が相続

③被相続人が老人ホームに入所後、引続き居住をする同居親族が相続（生計一は要件ではない）

④②の物件を③の同居親族が相続

⑤③の引続き居住の同居親族が対象の自宅を建替えた後に引続き居住継続して相続

⑥被相続人が老人ホームに入所後、留守宅を別居の親族の「家なき子」が相続

なお、③の同居親族については、以下の 3 要件の具備が必要です。

①相続開始直前に被相続人の居住用敷地に居住している

②相続税の申告期限まで当該宅地等の所有継続

③相続税の申告期限まで当該宅地等での居住継続

ついでに言えば

ちなみに、被相続人が老人ホームに入所後の留守宅に生計一親族が入居した場合は、要件不要で適用です。また、留守宅を賃貸した場合、特定居住用宅地等としての特例は使えませんが、貸付事業用宅地としての小規模宅地等の特例を使うことができます（3 年以上の期間貸付けが条件）。



微妙な解釈による
適用拡大もある