
相続を知ろう

早わかり！相続対策のポイント

第21回：小規模宅地等の特例 自宅と事業用等は同時に適用できる？

作成：東海東京ウェルス・コンサルティング

1. 自宅と事業用等は併用できる？

小規模宅地等の特例を
使いたいけど…

自宅と事業用と貸付用
全部使えるのかな？



2. 自宅と事業用での併用

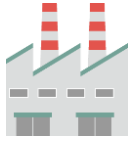
特定居住用と特定事業用不動産を併用する場合

特定居住用宅地等
上限330㎡ 80%減額



自宅

特定事業用宅地等
特定同族会社事業用宅地等
上限400㎡ 80%減額



工場・事務所

330㎡まで + 400㎡まで = 最大730㎡

それぞれの上限面積まで適用できます

3. 貸付事業用と併用する

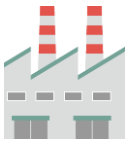
特定居住用・特定事業用・貸付事業用を併用する場合

特定居住用宅地等
上限330㎡ 80%減額



自宅

特定事業用宅地等
特定同族会社事業用宅地等
上限400㎡ 80%減額



工場・事務所

貸付事業用宅地等
上限200㎡ 50%減額



アパート・マンション

$$\frac{\text{適用面積}}{330\text{m}^2} + \frac{\text{適用面積}}{400\text{m}^2} + \frac{\text{適用面積}}{200\text{m}^2} \leq 100\%$$

**貸付事業用と併用する場合は
適用面積の割合で按分を行い選択します**

4. 例：自宅と貸付事業用を併用した場合

【例】自宅（150㎡）、アパート（200㎡）を相続。

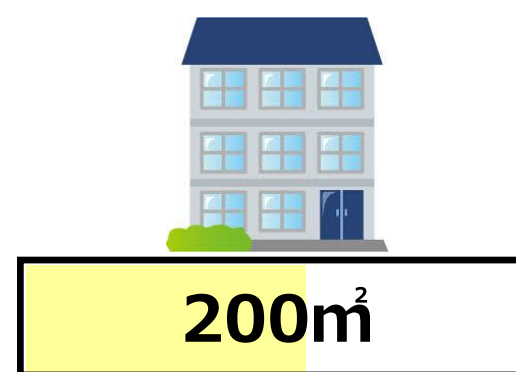
自宅150㎡に適用した場合、

アパート（貸付事業用宅地等）に適用できる面積は・・・

- $\frac{150\text{m}^2}{330\text{m}^2} = 45.5\%$
- $200\text{m}^2 \times (100\% - 45.5\%) = 109\text{m}^2$
※54.5%



80%減額



50%減額（109㎡分）

※上記の算定式はあくまでイメージです。税務上の各限度面積の算定式とは異なります。

【 当資料の利用に関する留意事項 】

当資料は一般的な情報提供を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。

当資料は令和4年2月時点の法令や制度等に基づいて作成しており、内容は将来変更となる可能性があります。

当資料は法令や制度の概要を説明することを目的としており、具体的なケースや詳細については、税理士、弁護士、司法書士等の専門家や所轄の税務署へお問い合わせください。また、実際の対策等の実行については、必要に応じて、税理士、弁護士、司法書士等の専門家へご相談の上、お客様ご自身の判断で決定していただきますようお願い申し上げます。なお、お客様のご要望があれば、税理士等の専門家をご紹介しますこともできますのでご相談ください。

【金融商品取引法に基づく留意事項】

当資料は、東海東京ウェルス・コンサルティング（株）が作成し、東海東京証券株式会社が許諾を受けて提供いたしております。

金融商品取引法に基づきお客様にご留意いただきたい事項を以下に記載させていただきます。

金融商品等にご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には価格等の変動等による損失が生じるおそれがあります。

手数料等およびリスクは、商品等ごとに異なりますので、契約締結前交付書面や上場有価証券等書面または目論見書等をよくお読みください。

【 東海東京証券の概要 】

商 号 等 : 東海東京証券株式会社 金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第140号

加 入 協 会 : 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本S T O協会