平成３０年１２月１１日

ひろせ税理士法人
TEL　075-801-6331　Mail　info@hiroses.co.jp

小規模宅地等の特例～借家等居住親族と有料老人ホームに入居した場合～

質問事項

Q：父甲に相続があった場合の小規模宅地の特例の適用はあるか

A：（原則）被相続人等の居住用宅地等には、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかった宅地等であっても、居住の用に供することができない一定の事由（老人ホーム等への入所等）によるときには、その事由により居住の用に供されなくなる直前の被相続人の居住用の用に供されていた宅地等が含まれる。

（事例について）被相続人父は、構造上区分された１棟の建物で、区分所有建物である旨の登記がされていない二世帯住宅に居住していたので被相続人と生計が別である長男夫婦の居住部分の敷地を含めて、敷地全部が被相続人の居住用宅地等に該当する。

→現在居住している賃貸マンションが長男の三親等内の親族又は長男と特別の関係がある一定の法人が所有するものでないこと、といった要件を満たすことであれば借家等居住親族が取得した場合で適用可。

Q：父甲の相続開始前に、長男A夫婦が自宅に戻ってきた場合の小規模宅地の特例の適用はあるか

A：老人ホーム入所後に生計別親族が居住した場合の適用関係・・・被相続人の居住の用に供されなくなった後に、新たにその宅地等を事業の用又は被相続人等（被相続人と有料老人ホーム等の入居又は入所の直前において生計を一にし、かつ被相続人が有料老人ホーム等に入所する前に居住していた建物に引き続き居住している被相続人の親族を含みます。）以外の者の居住の用に供した場合には、その宅地等はこの対象から除かれ、被相続人等の居住用宅地等に含まれない。

つまり、被相続人父は、有料老人ホームに入所していた。その入所後、父が居住の用に供していた家屋には、それまで賃貸マンションに居住していた長男夫婦が新たに居住したということになり、また、被相続人父と長男は生計が別ということなので、父所有の敷地は被相続人父の居住用宅地等に該当しない。

（経営支援部第３課　資産税　　岡村麻代）