

資産課税課情報	第9号	令和3年4月1日	国 税 庁 資産課税課
---------	-----	----------	----------------

小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例に係る
相続税の申告書の記載例等について（情報）

令和2年4月1日以後に相続又は遺贈により取得をする租税特別措置法第69条の4第1項に規定する小規模宅地等について同条の適用を受ける場合の相続税の申告書の記載例等を送付するので、執務の参考とされたい。

目 次

(事例 1)	複数の利用区分が存する場合	1
(事例 2)	被相続人の共有する土地が被相続人等の居住の用と貸付事業の用に供されていた場合	6
(事例 3)	特定同族会社事業用宅地等と貸付事業用宅地等が混在する場合	9
(事例 4)	マンションの区分所有権の数戸を取得した場合	13
(事例 5)	共有宅地についての小規模宅地等の特例の選択	15
(事例 6)	共同住宅の一部が空室となっていた場合	18
(事例 7)	申告期限までに宅地等の一部の譲渡があった場合	22
(事例 8)	被相続人等の居住用宅地等を共有で取得し、その 1 人に小規模宅地等の特例の適用がある場合	25
(事例 9)	店舗兼住宅の敷地の持分の贈与について贈与税の配偶者控除の適用を受けていた場合	28
(事例 10)	相続開始前 3 年以内に新たに事業の用に供された宅地等で、事業の用以外の用に供されていた部分がある場合	31
(事例 11)	配偶者居住権① (相続人が土地を共有で取得した場合)	36
(事例 12)	配偶者居住権② (店舗併用住宅の場合)	40
(事例 13)	配偶者居住権③ (賃貸併用住宅の場合)	45
(事例 14)	配偶者居住権④ (賃貸併用住宅(空室あり)の場合)	51
(事例 15)	配偶者居住権⑤ (申告期限までに宅地等の一部の譲渡があった場合)	58

《省略用語例等》

1 この情報において使用した省略用語は、それぞれ次に掲げる法令等を示す。

相続税法(相法)	相続税法(昭和 25 年法律第 73 号)
(相令)	相続税法施行令(昭和 25 年政令第 71 号)
相続税法基本通達	相続税法基本通達(昭和 34 年 1 月 28 日付直資 10)
財産評価基本通達	財産評価基本通達(昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56 ほか 1 課共同)
(措置法、措法)	租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号)
(措置法令、措令)	租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号)
(措規則)	租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第 15 号)
(措通)	租税特別措置法(相続税法の特例関係)の取扱いについて(昭和 50 年 11 月 4 日付直資 2-224 ほか 2 課共同)、 租税特別措置法(山林所得・譲渡所得関係)の取扱いについて(昭和 46 年 8 月 26 日付直資 4-5 ほか 2 課共同)

(平成 31 年改正法) …………… 所得税法等の一部を改正する法律 (平成 31 年法律第 6 号)
 (平成 30 年改正法) …………… 所得税法等の一部を改正する法律 (平成 30 年法律第 7 号)

2 この情報における次の表の左欄の用語の意義は、それぞれ同表の右欄に定めるところにより、各事例の間に記載している金額は、説明の便宜上設けた仮定の金額である。

用語	意義
小規模宅地等の特例、特例	措置法第 69 条の 4 に規定する小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例
宅地等、特例対象宅地等	措置法第 69 条の 4 第 1 項に規定する宅地等、特例対象宅地等
特定居住用宅地等、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等、貸付事業用宅地等	措置法第 69 条の 4 第 3 項に規定する特定居住用宅地等、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等、貸付事業用宅地等
限度面積要件	措置法第 69 条の 4 第 2 項に定める限度面積要件
配偶者居住権	民法第 1028 条の配偶者居住権
居住建物	配偶者居住権の目的となっている建物
敷地利用権	相続税法第 23 条の 2 第 3 項の居住建物の敷地の用に供される土地 (土地の上に存する権利を含む。) を当該配偶者居住権に基づき使用する権利
敷地所有権	相続税法第 23 条の 2 第 4 項の居住建物の敷地の用に供される土地 (土地の上に存する権利を含む。)
配偶者居住権者	被相続人から配偶者居住権を取得した当該被相続人の配偶者
敷地所有権者	敷地所有権を所有する者
配偶者居住権等	配偶者居住権及び敷地利用権

(事例1) 複数の利用区分が存する場合

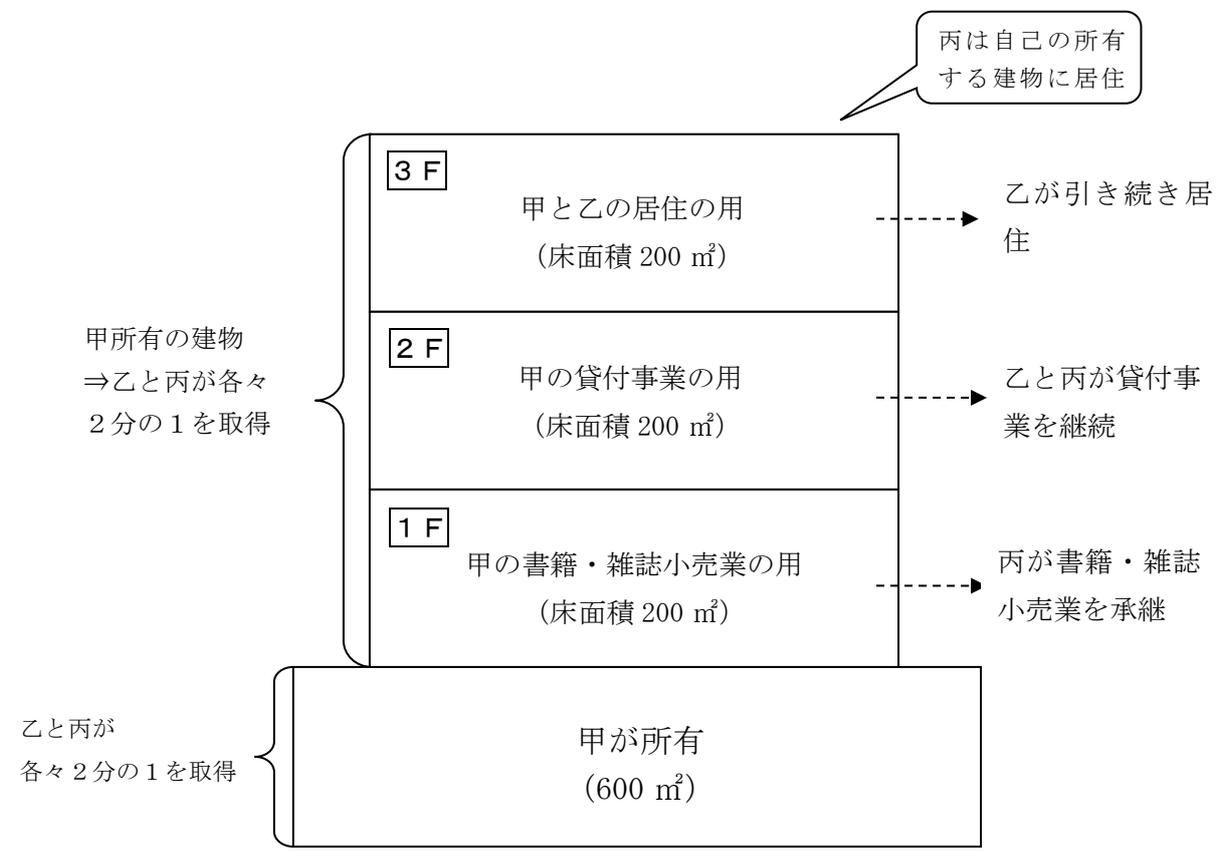
問 被相続人甲は、自己の所有する土地 (600 m²) の上に建物1棟を所有し、その建物について下図のように利用していた。

配偶者乙と子丙は、土地及び建物の共有持分2分の1をそれぞれ相続により取得し、相続税の申告期限まで有している。

乙は、上記建物に申告期限まで引き続き居住しているほか、甲の貸付事業を丙とともに引き継ぎ、乙・丙ともに申告期限まで引き続き貸付事業の用に供している。また、甲が上記建物で営んでいた書籍・雑誌小売業については丙が事業を承継し、申告期限まで引き続き営んでいる。

この場合に小規模宅地等の特例の対象(特定事業用宅地等、特定居住用宅地等及び貸付事業用宅地等)として選択できるのはどの部分か。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、上記建物において貸付事業及び書籍・雑誌小売事業のいずれも営んでいた。



甲と乙の居住の用に供されていた部分に相当する宅地等の相続税評価額	20,000,000円
甲の貸付事業の用に供されていた部分に相当する宅地等の相続税評価額	15,800,000円
甲の書籍・雑誌小売業の用に供されていた部分に相当する宅地等の相続税評価額	20,000,000円

答

本件の場合の乙及び丙が取得した宅地を「特定事業用宅地等」、「特定居住用宅地等」、「貸付事業用宅地等」及び「それ以外の宅地等(減額対象とならないもの)」に区分すると次のとおりとなる。

【乙が取得した宅地】

特定居住用宅地等に該当する部分

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (3F部分の床面積)}}{600 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (乙の持分)} = 100 \text{ m}^2$$

貸付事業用宅地等に該当する部分

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (2F部分の床面積)}}{600 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (乙の持分)} = 100 \text{ m}^2$$

それ以外の宅地等に該当する部分

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (1F部分の床面積)}}{600 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (乙の持分)} = 100 \text{ m}^2$$

※ 乙は、甲の書籍・雑誌小売業を承継していないことから乙が取得した部分のうち1F部分に相当する部分(100 m²)は特定事業用宅地等の要件を満たしていないことから、当該部分(100 m²)については小規模宅地等の特例の適用はない。

【丙が取得した宅地】

特定事業用宅地等に該当する部分

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (1F部分の面積)}}{600 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (丙の持分)} = 100 \text{ m}^2$$

貸付事業用宅地等に該当する部分

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (2F部分の床面積)}}{600 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (丙の持分)} = 100 \text{ m}^2$$

それ以外の宅地等に該当する部分

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (3F部分の床面積)}}{600 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (丙の持分)} = 100 \text{ m}^2$$

※ 丙が取得した部分のうち3F部分に相当する部分(100 m²)は特定居住用宅地等の要件を満たしていないことから、当該部分(100 m²)については小規模宅地等の特例の適用はない。

上記のとおり、乙が取得した宅地(600 m² × 1/2 = 300 m²)のうち「3F部分」に相当する部分(100 m²)が特定居住用宅地等として、「2F部分」に相当する部分(100 m²)については貸付事業用宅地等として、また、丙が取得した宅地(600 m² × 1/2 = 300 m²)のうち「1F」に相当

する部分（100 m²）については特定事業用宅地等として、「2 F 部分」に相当する部分（100 m²）については貸付事業用宅地等として、小規模宅地等の特例の適用を選択することができる。

ただし、小規模宅地等の特例の適用に当たっては、限度面積要件があるため、乙及び丙が取得した部分のうち特例の選択が可能な部分の全てを小規模宅地等の特例の適用対象として選択することはできない。

仮に、乙が取得した部分のうち特定居住用宅地等（100 m²）の全てと貸付事業用宅地等（100 m²）のうち 89.39 m²、丙が取得した部分のうち特定事業用宅地等（100 m²）の全てを選択して、小規模宅地等の特例の適用を受ける場合の相続税の申告書第 11・11 の 2 表の付表 1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第 11・11 の 2 表の付表 1（別表 1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表 1））の記載は次頁のとおり。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1）

被相続人

甲

第11・11の2表の付表1（別表1）（令和2年4月分以降用）

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注1）が、次のいずれかに該当する場合に一の宅地等ごとに作成します（注2）。
 1 相続又は遺贈により一の宅地等を2人以上の相続人又は受遺者が取得している場合
 2 一の宅地等の全部又は一部が、貸家建付地である場合において、貸家建付地の評価額の計算上「賃貸割合」が「1」でない場合
 （注）1 一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。
 2 一の宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用の供される宅地等である場合には、この計算明細書によらず、第11・11の2表の付表1（別表1の2）を使用してください。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額
 一の宅地等について、宅地等の「所在地」、「面積」及び相続開始の直前における宅地等の利用区分に応じて「面積」及び「評価額」を記入します。
 (1) 「①宅地等の面積」欄は、一の宅地等が持分である場合には、持分に応ずる面積を記入してください。
 (2) 上記2に該当する場合には、⑪欄については、⑤欄の面積を基に自用地として評価した金額を記入してください。

宅地等の所在地	①宅地等の面積	評価額
東京都〇〇区〇〇△丁目×番	600 m ²	
相続開始の直前における宅地等の利用区分		
A ①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	② 200	⑧ 20,000,000
B ①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨
C ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時に継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④ 200	⑩ 15,800,000
D ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤	⑪
E ①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥ 200	⑫ 20,000,000
F ①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額
 上記のAからFまでの宅地等の「面積」及び「評価額」を、宅地等の取得者ごとに記入します。
 (1) 「持分割合」欄は、宅地等の取得者が相続又は遺贈により取得した持分割合を記入します。一の宅地等を1人で取得した場合には、「1/1」と記入します。
 (2) 「1 持分に応じた宅地等」は、上記のAからFまでに記入した一の宅地等の「面積」及び「評価額」を「持分割合」を用いてあん分して計算した「面積」及び「評価額」を記入します。
 (3) 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」は、「1 持分に応じた宅地等」に記入した「面積」及び「評価額」のうち、特例の対象として選択する部分を記入します。なお、Bの宅地等の場合は、上段に「特定同族会社事業用宅地等」として選択する部分の、下段に「貸付事業用宅地等」として選択する部分の「面積」及び「評価額」をそれぞれ記入します。
 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」に記入した宅地等の「面積」及び「評価額」は、「申告書第11・11の2表の付表1」の「2小規模宅地等の明細」の「③取得者の持分に応ずる宅地等の面積」欄及び「④取得者の持分に応ずる宅地等の評価額」欄に転記します。
 (4) 「3 特例の対象とならない宅地等（1-2）」には、「1 持分に応じた宅地等」のうち「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」欄に記入した以外の宅地等について記入します。この欄に記入した「面積」及び「評価額」は、申告書第11表に転記します。

宅地等の取得者氏名	乙		⑭持分割合	1 / 2		
	1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）	
	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)
A	②×④ 100	⑧×④ 10,000,000			100	10,000,000
B	③×④	⑨×④				
C	④×④ 100	⑩×④ 7,900,000	100	7,900,000		
D	⑤×④	⑪×④				
E	⑥×④ 100	⑫×④ 10,000,000	100	10,000,000		
F	⑦×④	⑬×④				

宅地等の取得者氏名	丙		⑮持分割合	1 / 2		
	1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）	
	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)
A	②×⑤ 100	⑧×⑤ 10,000,000	100	10,000,000		
B	③×⑤	⑨×⑤				
C	④×⑤ 100	⑩×⑤ 7,900,000			100	7,900,000
D	⑤×⑤	⑪×⑤				
E	⑥×⑤ 100	⑫×⑤ 10,000,000			100	10,000,000
F	⑦×⑤	⑬×⑤				

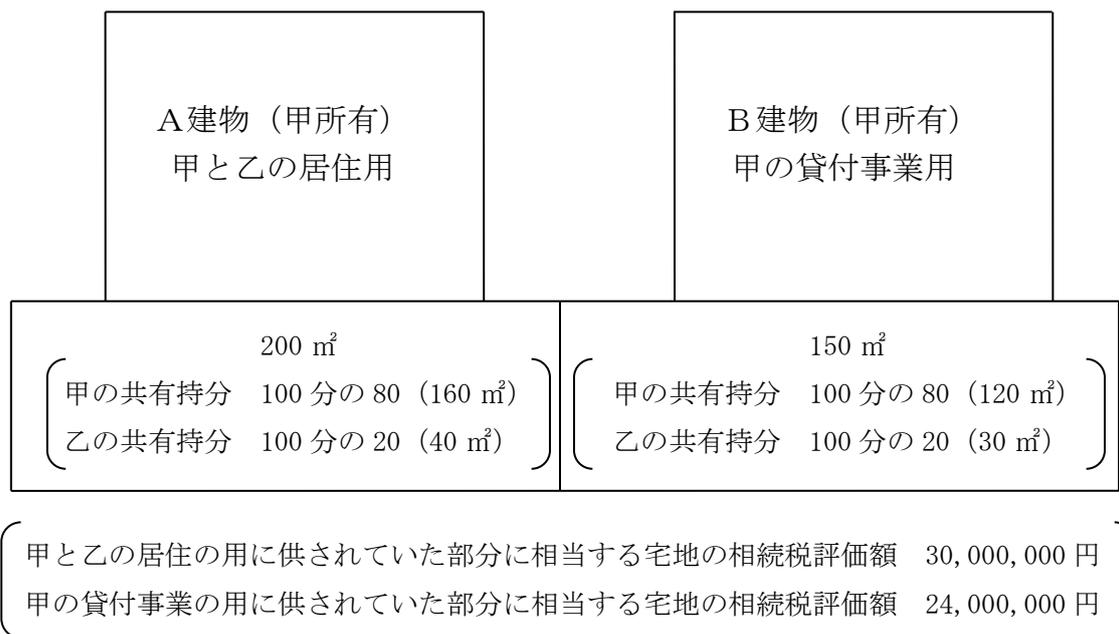
(事例2) 被相続人の共有する土地が被相続人等の居住の用と貸付事業の用に供されていた場合

問 被相続人甲は、配偶者乙と共有する土地の上に建物2棟を所有し、1棟(A建物)は甲と乙の居住の用に供し、他の1棟(B建物)は甲の貸付事業の用に供していた。

甲の唯一の相続人である乙は、甲が所有する土地の共有持分、A建物及びB建物を相続により取得し、A建物は引き続き居住の用に供し、B建物は、甲の貸付事業を引き継ぎ、引き続き貸付事業の用に供している。

この場合に特定居住用宅地等と貸付事業用宅地等に該当する部分はどの部分となるか。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、B建物において貸付事業を営んでいた。



答

一般的に、土地の共有持分権者がその土地に有する権利は、その土地の全てに均等に及ぶと解されている。そうすると、本件の場合は、土地に係る甲の共有持分は、A建物の敷地とB建物の敷地に均等に及んでいると考えるのが相当である。

したがって、乙が取得した甲の共有持分のうち、A建物の敷地部分に相当する部分(160 m²)が特定居住用宅地等として、B建物の敷地部分に相当する部分(120 m²)が貸付事業用宅地等として、小規模宅地等の特例の適用を選択することができる。

ただし、小規模宅地等の特例の適用に当たっては、限度面積要件があるため、乙が取得した特例の選択が可能な部分の全てを小規模宅地等の特例の適用対象として選択することはできない。

仮に、特定居住用宅地等(160 m²)の全てと貸付事業用宅地等(120 m²)のうち103.03 m²を選択して、小規模宅地等の特例の適用を受ける場合の相続税の申告書第11・11の2表の付表1(小規模宅地等についての課税価格の計算明細書)の記載は次頁のとおり。

なお、相続税の申告書第11・11の2表の付表1(別表1)(小規模宅地等についての課税価格の計算明細書(別表1))は、次の①又は②に該当する場合に作成することとされていることから、

本件の場合はその作成を要しない。

- ① 相続又は遺贈により一の宅地等を2人以上の相続人又は受遺者が取得している場合
 - ② 一の宅地等の全部又は一部が、貸家建付地である場合において、貸家建付地の評価額の計算上「賃貸割合」が「1」でない場合
- ※ 一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいう。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいう。

【甲の共有持分の利用状況】

A建物(居住用)の敷地部分	$200\text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 160\text{m}^2$
B建物(貸付事業用)の敷地部分	$150\text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 120\text{m}^2$

【甲の共有持分の価額】

A建物の敷地部分	$30,000,000\text{円} \times \frac{80}{100} = 24,000,000\text{円}$
B建物の敷地部分	$24,000,000\text{円} \times \frac{80}{100} = 19,200,000\text{円}$

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人	甲	
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他の一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。） (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(統)を使用します。</p>				
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(1 2 小規模宅地等の明細の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>				
氏名	乙			
(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。				
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等</p>				
選択した小規模宅地等	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件)を満たす宅地等の面積		
	② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等(①×⑤)の価額		
	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑧)		
	④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)		
	1 ① 乙 ()	⑤	160 . 00000000 m ²	
	② 大阪市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥	2400000000 円	
	③ 160 . 00000000 m ²	⑦	1920000000 円	
	④ 2400000000 円	⑧	480000000 円	
	4 ① 乙 (貸家)	⑤	103 . 03000000 m ²	
	② 大阪市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥	16484800 円	
	③ 120 . 00000000 m ²	⑦	8242400 円	
	④ 1920000000 円	⑧	10957600 円	
□ ① ()	⑤	. 00000000 m ²		
②	⑥	円		
③ . 00000000 m ²	⑦	円		
④ 円	⑧	円		
<p>(注) ①欄の「()」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>				
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>				
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等		
小規模宅地等の種類		1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等	
⑨ 減額割合		80/100	80/100	
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		160 m ²	103.03 m ²	
限度面積	イ 小規模宅地等のうち④貸付事業用宅地等がない場合	①の⑩の面積 ≤ 330m ² 及び ②の⑩及び③の⑩の面積の合計 ≤ 400m ²		
	ロ 小規模宅地等のうち④貸付事業用宅地等がある場合	①の⑩の面積 × 200/330 + ②の⑩及び③の⑩の面積の合計 × 200/400 + ④の⑩の面積 ≤ 200m ²		
<p>(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(① 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑩欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。</p>				

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 連番 グループ番号 補完

第11・11の2表の付表1(令2.7) (資4-20-12-3-1-A4統)

(事例3) 特定同族会社事業用宅地等と貸付事業用宅地等が混在する場合

問 被相続人甲は、自己の所有する土地(400㎡)の上に建物1棟を所有し、甲が発行済株式総数の60%の株式を有する会社A社に対してその建物を相当の対価を得て貸し付けていた。

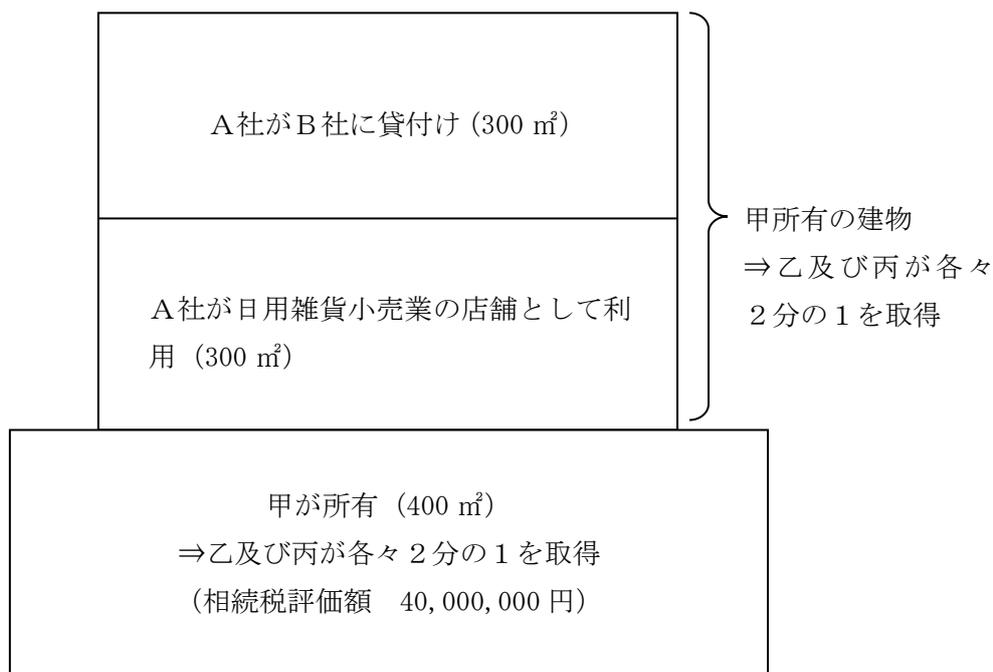
A社は、甲から借り受けた建物の1階を日用雑貨小売業の店舗として利用し、2階をB社に貸し付けている。

甲の子乙(乙は相続税の申告期限においてA社の役員となっている。)及び子丙(丙は相続税の申告期限においてA社の役員ではない。)は、甲がA社に貸し付けていた建物とその敷地について、各々2分の1を相続により取得した。

また、乙及び丙は、相続開始時から申告期限まで引き続きその建物をA社に貸し付けており、A社は申告期限まで引き続きその建物の1階を日用雑貨小売業の店舗として利用し、2階をB社に貸し付けている。

この場合、小規模宅地等の特例の適用対象として選択できる部分は何の部分か。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、上記建物をA社に貸し付け、A社は1階を日用雑貨小売業の店舗として利用し、2階をB社に貸し付けていた。



答

特定同族会社事業用宅地等に該当するためには、その宅地等が「法人(A社)の事業の用に供されていた宅地等」とあるという要件がある(措法69の4③三)。

この場合の「法人(A社)の事業」からは、不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業が除かれている(措法69の4③一、措令40の2⑦)。

また、特定同族会社事業用宅地等に該当するためには、「当該宅地等を相続又は遺贈により取得した当該被相続人の親族(申告期限において当該法人(A社)の法人税法第2条第15号に規定す

る役員（清算人を除く。）である者に限る。）が相続開始時から申告期限まで引き続き有し、かつ、申告期限まで引き続き当該法人（A社）の事業の用に供されているもの」という要件がある（措法69の4③三、措規則23の2⑤）。

したがって、本件の場合、乙が相続により取得した部分（ $400\text{ m}^2 \times 1/2 = 200\text{ m}^2$ ）のうち、A社が日用雑貨小売業の店舗として利用している部分（ 100 m^2 ）は、特定同族会社事業用宅地等として、小規模宅地等の特例の適用を選択することができる。

また、丙が相続により取得した部分（ $400\text{ m}^2 \times 1/2 = 200\text{ m}^2$ ）のうち、A社が日用雑貨小売業の店舗として利用している部分（ 100 m^2 ）は、丙が申告期限においてA社の役員になっていないため特定同族会社事業用宅地等には該当しないものの、A社がB社に貸し付けている部分（ 200 m^2 ）と同様に、貸付事業用宅地等として、小規模宅地等の特例の適用を選択することができる。

ただし、小規模宅地等の特例の適用に当たっては、限度面積要件があるため、乙及び丙が取得した特例の選択が可能な部分の全てを小規模宅地等の特例の適用対象として選択することはできない。

仮に、特定同族会社事業用宅地等（ 100 m^2 ）と貸付事業用宅地等（ 300 m^2 ）のうち限度面積要件を満たした 150 m^2 を選択（選択に当たっては、乙の取得した部分について 75 m^2 、丙の取得した部分について 75 m^2 とする。）して、小規模宅地等の特例の適用を受ける場合の相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第11・11の2表の付表1（別表1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1））の記載は次頁のとおり。

【特定同族会社事業用宅地等に該当する部分】

$$400\text{ m}^2 \times \frac{300\text{ m}^2 \text{ (特定同族会社の日用雑貨小売業の用に供されている部分の床面積)}}{600\text{ m}^2 \text{ (特定同族会社に貸し付けられている建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (乙の持分割合)} = 100\text{ m}^2$$

乙・・・ 100 m^2

【貸付事業用宅地等に該当する部分】

$$400\text{ m}^2 \times \frac{300\text{ m}^2 \text{ (特定同族会社の貸付事業の用に供されている部分の床面積)}}{600\text{ m}^2 \text{ (特定同族会社に貸し付けられている建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (乙の持分割合)} = 100\text{ m}^2$$

$$400\text{ m}^2 \times \frac{300\text{ m}^2 \text{ (特定同族会社の貸付事業の用に供されている部分の床面積)}}{600\text{ m}^2 \text{ (特定同族会社に貸し付けられている建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (丙の持分割合)} = 100\text{ m}^2$$

$$400\text{ m}^2 \times \frac{300\text{ m}^2 \text{ (特定同族会社の日用雑貨小売業の用に供されている部分の床面積)}}{600\text{ m}^2 \text{ (特定同族会社に貸し付けられている建物の総床面積)}} \times \frac{1}{2} \text{ (丙の持分割合)} = 100\text{ m}^2$$

乙・・・ 100 m^2 、丙・・・ 200 m^2

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1）

被相続人

甲

第11・11の2表の付表1（別表1）（令和2年4月分以降用）

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注1）が、次のいずれかに該当する場合に一の宅地等ごとに作成します（注2）。
 1 相続又は遺贈により一の宅地等を2人以上の相続人又は受遺者が取得している場合
 2 一の宅地等の全部又は一部が、貸家建付地である場合において、貸家建付地の評価額の計算上「賃貸割合」が「1」でない場合
 （注）1 一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。
 2 一の宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用の供される宅地等である場合には、この計算明細書によらず、第11・11の2表の付表1（別表1の2）を使用してください。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額
 一の宅地等について、宅地等の「所在地」、「面積」及び相続開始の直前における宅地等の利用区分に応じて「面積」及び「評価額」を記入します。
 (1) 「①宅地等の面積」欄は、一の宅地等が持分である場合には、持分に応ずる面積を記入してください。
 (2) 上記2に該当する場合には、⑬欄については、⑮欄の面積を基に自用宅として評価した金額を記入してください。

宅地等の所在地	①宅地等の面積	評価額 (円)
高松市〇〇△番	400 m ²	
相続開始の直前における宅地等の利用区分		
面積 (m ²)	評価額 (円)	
A ①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	②	⑧
B ①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③ 200	⑨ 20,000,000
C ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時に継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④ 200	⑩ 20,000,000
D ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤	⑪
E ①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥	⑫
F ①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額
 上記のAからFまでの宅地等の「面積」及び「評価額」を、宅地等の取得者ごとに記入します。
 (1) 「持分割合」欄は、宅地等の取得者が相続又は遺贈により取得した持分割合を記入します。一の宅地等を1人で取得した場合には、「1/1」と記入します。
 (2) 「1 持分に応じた宅地等」は、上記のAからFまでに記入した一の宅地等の「面積」及び「評価額」を「持分割合」を用いてあん分して計算した「面積」及び「評価額」を記入します。
 (3) 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」は、「1 持分に応じた宅地等」に記入した「面積」及び「評価額」のうち、特例の対象として選択する部分を記入します。なお、Bの宅地等の場合は、上段に「特定同族会社事業用宅地等」として選択する部分の、下段に「貸付事業用宅地等」として選択する部分の「面積」及び「評価額」をそれぞれ記入します。
 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」に記入した宅地等の「面積」及び「評価額」は、「申告書第11・11の2表の付表1」の「2小規模宅地等の明細」の「③取得者の持分に応ずる宅地等の面積」欄及び「④取得者の持分に応ずる宅地等の評価額」欄に転記します。
 (4) 「3 特例の対象とならない宅地等（1-2）」には、「1 持分に応じた宅地等」のうち「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」欄に記入した以外の宅地等について記入します。この欄に記入した「面積」及び「評価額」は、申告書第11表に転記します。

宅地等の取得者氏名	乙		⑭持分割合	1 / 2		
	1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1 - 2）	
	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)
A	②×④	⑧×④				
B	③×④ 100	⑨×④ 10,000,000	100	10,000,000		
C	④×④ 100	⑩×④ 10,000,000	100	10,000,000		
D	⑤×④	⑪×④				
E	⑥×④	⑫×④				
F	⑦×④	⑬×④				

宅地等の取得者氏名	丙		⑮持分割合	1 / 2		
	1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1 - 2）	
	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)
A	②×⑮	⑧×⑮				
B	③×⑮ 100	⑨×⑮ 10,000,000	100	10,000,000		
C	④×⑮ 100	⑩×⑮ 10,000,000	100	10,000,000		
D	⑤×⑮	⑪×⑮				
E	⑥×⑮	⑫×⑮				
F	⑦×⑮	⑬×⑮				

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人	甲	
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。） (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(続)を使用します。</p>				
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(1 2 小規模宅地等の明細の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>				
氏名	乙	丙		
(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。				
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等</p>				
選択した小規模宅地等	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件を満たす宅地等)の面積		
	② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等(①×⑤)の価額		
	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑧)		
	④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)		
	3 ① 乙 (日用雑貨小売)	⑤	100.00000000 m ²	
	② 高松市〇〇△番	⑥	10000000000 円	
	③ 100.00000000 m ²	⑦	8000000000 円	
	④ 10000000000 円	⑧	2000000000 円	
	4 ① 乙 (貸家)	⑤	75.00000000 m ²	
	② 高松市〇〇△番	⑥	7500000000 円	
	③ 100.00000000 m ²	⑦	3750000000 円	
	④ 10000000000 円	⑧	6250000000 円	
4 ① 丙 (貸家)	⑤	75.00000000 m ²		
② 高松市〇〇△番	⑥	7500000000 円		
③ 200.00000000 m ²	⑦	3750000000 円		
④ 20000000000 円	⑧	1625000000 円		
<p>(注) ①欄の「」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>				
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>				
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等		
小規模宅地等の種類		1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等	
⑨ 減額割合		80/100	50/100	
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		100 m ²	150 m ²	
⑪ イ 小規模宅地等のうち④(貸付事業用宅地等)がない場合		(1)の⑩の面積 ≤ 330m ²	(2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 ≤ 400m ²	
⑫ 限度面積		(1)の⑩の面積 × 200/330 + 100 m ² × 200/400 + 150 m ² ≤ 200m ²	(4)の⑩の面積	
(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(1 4 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑪欄(イ又はロ)により判定を行います。限度面積要件を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。				

※の項目は記入する必要がありません。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 一連番号 グループ番号 補充

第11・11の2表の付表1(令2.7)

(資4-20-12-3-1-A4続)

(事例4) マンションの区分所有権の数戸を取得した場合

問 被相続人甲は、一棟の建物に構造上区分された数戸の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの（いわゆるマンション）について全40戸のうち3戸を有していた。

なお、そのマンション敷地利用権（所有権）は、マンションの敷地（1,000㎡）に対してそれぞれ40分の1となっている。

甲は3戸のうち1戸を甲とその配偶者乙の居住の用に、残り2戸を甲の貸付事業の用に供していた。

乙は、甲が所有していた3戸のうち居住の用に供していた1戸を相続により取得し、申告期限まで引き続き自己の居住の用に供している。丙は、残り2戸を相続により取得し、申告期限まで引き続き貸付事業の用に供している。

相続税の申告に当たり、乙は相続により取得した1戸に対応する敷地について特定居住用宅地等として選択し（特定居住用宅地等の要件は満たしている。）、丙は相続により取得した2戸に対応する敷地について貸付事業用宅地等として選択し（貸付事業用宅地等の要件は満たしている。）小規模宅地等の特例の適用を受ける。

この場合の相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第11・11の2表の付表1（別表1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1））の記載はどのようにすればよいか。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、上記建物のうち「残り2戸」について、貸付事業の用に供している。

{	甲と乙の居住の用に供されていた部分に相当する宅地等の相続税評価額	20,000,000円
	甲の貸付事業の用に供されていた部分に相当する宅地等の相続税評価額	15,800,000円
	※ 上記各相続税評価額は、1戸分に対応する部分のものである。	

答

本件の場合の相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）の記載は次頁のとおり。

なお、相続税の申告書第11・11の2表の付表1（別表1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1））は、事例2（6頁以降）のなお書きの場合に作成することとされていることから、本件の場合はその作成を要しない。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人	甲
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。） (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(統)を使用します。</p>			
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(1 2 小規模宅地等の明細の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>			
氏名	乙	丙	
(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。			
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類: 1 特定居住用宅地等、2 特定事業用宅地等、3 特定同族会社事業用宅地等、4 貸付事業用宅地等</p>			
選択した小規模宅地等	小規模宅地等の種類	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件を満たす宅地等)の面積
	1～4の番号を記入します。	② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等(①×⑤)の価額
	1	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑧)
	1	④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)
	1	① 乙 ()	⑤ 25 . 00000000 m ²
	1	② 福岡市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥ 20000000 円
	1	③ 25 . 00000000 m ²	⑦ 16000000 円
	1	④ 20000000 円	⑧ 40000000 円
	4	① 丙 (貸家)	⑤ 25 . 00000000 m ²
	4	② 福岡市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥ 15800000 円
	4	③ 25 . 00000000 m ²	⑦ 79000000 円
	4	④ 15800000 円	⑧ 79000000 円
4	① 丙 (貸家)	⑤ 25 . 00000000 m ²	
4	② 福岡市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥ 15800000 円	
4	③ 25 . 00000000 m ²	⑦ 79000000 円	
4	④ 15800000 円	⑧ 79000000 円	
<p>(注) ①欄の「()」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(2、3又は4)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>			
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>			
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等	被相続人等の事業用宅地等
小規模宅地等の種類		1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等 3 特定同族会社事業用宅地等 4 貸付事業用宅地等
⑨ 減額割合		80/100	80/100 80/100 50/100
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		25 m ²	m ² m ² m ² 50 m ²
⑪ イ 小規模宅地等のうち④(貸付事業用宅地等)がない場合		(1)の⑩の面積 ≤ 330m ²	(2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 ≤ 400m ²
⑫ 限度面積		(1)の⑩の面積 × 200/330 + (2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 × 200/400 + (4)の⑩の面積 ≤ 200m ²	
(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(1 4 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑫欄(イ又はロ)により判定を行います。限度面積要件を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。			

※この項目は記入する必要がありません。

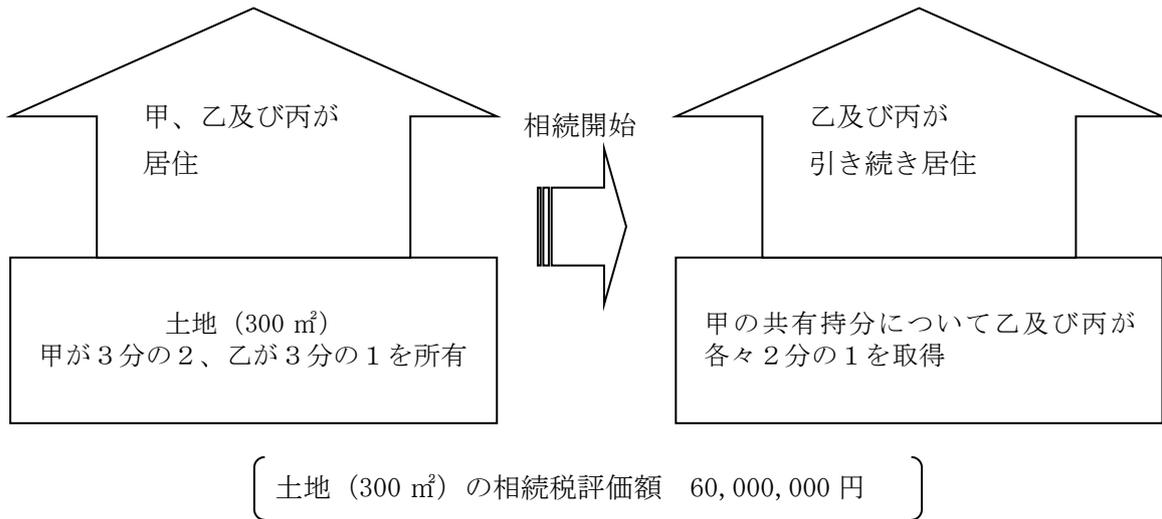
※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 一連番号 グループ番号 補充

第11・11の2表の付表1(令2.7)

(資4-20-12-3-1-A4統)

(事例5) 共有宅地についての小規模宅地等の特例の選択

問 下図のような被相続人甲の居住の用に供されていた家屋の敷地について、特定居住用宅地等（配偶者乙、子丙が各々2分の1を相続により取得し、ともに特定居住用宅地等の要件は満たしている。）として選択し、小規模宅地等の特例の適用を受ける場合の相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第11・11の2表の付表1（別表1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1））の記載はどのようにすればよいか。



答

相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第11・11の2表の付表1（別表1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1））の記載は次頁のとおり。

なお、甲の持分の全てを乙又は丙が単独で相続又は遺贈により取得した場合は、相続税の申告書第11・11の2表の付表1（別表1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1））の作成を要しない。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1）

被相続人

甲

第11・11の2表の付表1（別表1）（令和2年4月分以降用）

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注1）が、次のいずれかに該当する場合に一の宅地等ごとに作成します（注2）。
 1 相続又は遺贈により一の宅地等を2人以上の相続人又は受遺者が取得している場合
 2 一の宅地等の全部又は一部が、貸家建付地である場合において、貸家建付地の評価額の計算上「賃貸割合」が「1」でない場合
 （注）1 一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。
 2 一の宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用の供される宅地等である場合には、この計算明細書によらず、第11・11の2表の付表1（別表1の2）を使用してください。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額
 一の宅地等について、宅地等の「所在地」、「面積」及び相続開始の直前における宅地等の利用区分に応じて「面積」及び「評価額」を記入します。
 (1) 「①宅地等の面積」欄は、一の宅地等が持分である場合には、持分に応ずる面積を記入してください。
 (2) 上記2に該当する場合には、⑩欄の面積については、⑤欄の面積を基に自用地として評価した金額を記入してください。

宅地等の所在地	①宅地等の面積	②
金沢市〇〇△丁目×番	200 m ²	
相続開始の直前における宅地等の利用区分		
	面積 (m ²)	評価額 (円)
A ①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	②	⑧
B ①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨
C ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時に継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④	⑩
D ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤	⑪
E ①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥ 200	⑫ 40,000,000
F ①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額
 上記のAからFまでの宅地等の「面積」及び「評価額」を、宅地等の取得者ごとに記入します。
 (1) 「持分割合」欄は、宅地等の取得者が相続又は遺贈により取得した持分割合を記入します。一の宅地等を1人で取得した場合には、「1/1」と記入します。
 (2) 「1 持分に応じた宅地等」は、上記のAからFまでに記入した一の宅地等の「面積」及び「評価額」を「持分割合」を用いてあん分して計算した「面積」及び「評価額」を記入します。
 (3) 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」は、「1 持分に応じた宅地等」に記入した「面積」及び「評価額」のうち、特例の対象として選択する部分を記入します。なお、Bの宅地等の場合は、上段に「特定同族会社事業用宅地等」として選択する部分の、下段に「貸付事業用宅地等」として選択する部分の「面積」及び「評価額」をそれぞれ記入します。
 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」に記入した宅地等の「面積」及び「評価額」は、「申告書第11・11の2表の付表1」の「2小規模宅地等の明細」の「③取得者の持分に応ずる宅地等の面積」欄及び「④取得者の持分に応ずる宅地等の価額」欄に転記します。
 (4) 「3 特例の対象とならない宅地等（1-2）」には、「1 持分に応じた宅地等」のうち「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」欄に記入した以外の宅地等について記入します。この欄に記入した「面積」及び「評価額」は、申告書第11表に転記します。

宅地等の取得者氏名	乙	⑭持分割合	1 / 2		
	1 持分に応じた宅地等	2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等	3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
	面積 (m ²)				
	評価額 (円)				
A	②×⑭	⑧×⑭			
B	③×⑭	⑨×⑭			
C	④×⑭	⑩×⑭			
D	⑤×⑭	⑪×⑭			
E	⑥×⑭ 100	⑫×⑭ 20,000,000	100	20,000,000	
F	⑦×⑭	⑬×⑭			

宅地等の取得者氏名	丙	⑮持分割合	1 / 2		
	1 持分に応じた宅地等	2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等	3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
	面積 (m ²)				
	評価額 (円)				
A	②×⑮	⑧×⑮			
B	③×⑮	⑨×⑮			
C	④×⑮	⑩×⑮			
D	⑤×⑮	⑪×⑮			
E	⑥×⑮ 100	⑫×⑮ 20,000,000	100	20,000,000	
F	⑦×⑮	⑬×⑮			

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人	甲
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他の一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。） (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(統)を使用します。</p>			
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(1 2 小規模宅地等の明細の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>			
氏名	乙	丙	
(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。			
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等</p>			
選択した小規模宅地等	小規模宅地等の種類	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件を満たす宅地等)の面積
	1番号を記入します。	② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等(①×⑤)の価額
	1～4の番号を記入します。	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑧)
		④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)
	1	① 乙 ()	⑤ 100 . 00000000 m ²
		② 金沢市〇〇△丁目×番	⑥ 2000000000 円
		③ 100 . 00000000 m ²	⑦ 1600000000 円
		④ 2000000000 円	⑧ 400000000 円
	1	① 丙 ()	⑤ 100 . 00000000 m ²
		② 金沢市〇〇△丁目×番	⑥ 2000000000 円
		③ 100 . 00000000 m ²	⑦ 1600000000 円
		④ 2000000000 円	⑧ 400000000 円
	① ()	⑤ . 00000000 m ²	
	②	⑥ 円	
	③ . 00000000 m ²	⑦ 円	
	④ 円	⑧ 円	
<p>(注) ①欄の「()」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>			
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>			
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等	被相続人等の事業用宅地等
小規模宅地等の種類		1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等 3 特定同族会社事業用宅地等 4 貸付事業用宅地等
⑨ 減額割合		80/100	80/100 80/100 50/100
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		200 m ²	m ² m ² m ²
⑪ イ 小規模宅地等のうち④(貸付事業用宅地等)がない場合		(1)の⑩の面積 200 ≤ 330m ²	(2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 m ² ≤ 400m ²
⑫ 限度面積		(1)の⑩の面積 m ² × 200/330 + (2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 m ² × 200/400 + (4)の⑩の面積 m ² ≤ 200m ²	
(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(1 4 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑫欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。			

※この項目は記入する必要がありません。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 一連番号 グループ番号 補完

第11・11の2表の付表1(令2.7)

(資4-20-12-3-1-A4統)

(事例6) 共同住宅の一部が空室となっていた場合

問 被相続人甲は、自己の所有する土地 (200 m²) の上にアパート1棟 (10室) を所有し、これを貸付事業の用に供していたが、相続開始の1か月前にこのアパートの1室が空室となり、相続開始の直前においては9室を貸し付けていた (この空室については、甲の大学生の子丙を住まわせるため新規の入居者の募集を中止していた)。

上記アパートとその敷地 (200 m²) については、甲の配偶者乙が相続により取得し、9室の貸付事業について乙が引き継ぎ、申告期限まで引き続き貸付事業を行っている。

乙が貸付事業を引き継いだ部分について、貸付事業用宅地等 (貸付事業用宅地等の要件は満たしている) として選択して小規模宅地等の特例の適用を受ける場合の相続税の申告書第11・11の2表の付表1 (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書) 及び第11・11の2表の付表1 (別表1) (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書 (別表1)) の記載はどのようにすればよいか。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、上記建物において貸付事業を営んでいた。

〔 路線価 1 m² 200,000 円、借地権割合 70%、借家割合 30%
※ 奥行価格補正率等の各種補正率は全て 1.0 とする。 〕

答

相続税の申告書第11・11の2表の付表1 (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書) 及び第11・11の2表の付表1 (別表1) (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書 (別表1)) の記載は次頁のとおり。

なお、本件における減額される金額及び課税価格に算入される金額は次のとおり。

1 財産評価基本通達に基づき、土地の評価を行った場合の評価額

貸家建付地の評価額

$$@200,000 \text{ 円} \times 200 \text{ m}^2 = 40,000,000 \text{ 円}$$

$$40,000,000 \text{ 円} \times (1 - 0.7 \times 0.3 \times (180 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2)) = 32,440,000 \text{ 円}$$

2 貸付事業用宅地等について減額される金額等の計算

(1) 空室に対応する敷地部分の評価額

$$@200,000 \text{ 円} \times 20 \text{ m}^2 = 4,000,000 \text{ 円} \dots \textcircled{1}$$

(2) 賃貸中の部屋に対応する敷地部分の評価額

$$@200,000 \text{ 円} \times 180 \text{ m}^2 = 36,000,000 \text{ 円}$$

$$36,000,000 \text{ 円} \times (1 - 0.7 \times 0.3) = 28,440,000 \text{ 円} \dots \textcircled{2}$$

(3) 小規模宅地等について減額される金額及び課税価格に算入される金額の計算

$$28,440,000 \text{ 円} (\textcircled{2}) \times 50\% = 14,220,000 \text{ 円} \dots \text{減額される金額}$$

$$28,440,000 \text{ 円} - 14,220,000 \text{ 円} = 14,220,000 \text{ 円} \dots \textcircled{3}$$

$$4,000,000 \text{ 円} (\textcircled{1}) + 14,220,000 \text{ 円} (\textcircled{3})$$

$$= 18,220,000 \text{ 円} \dots \text{課税価格に算入される金額}$$

(参考)

被相続人又は被相続人と生計を一にしていたその被相続人の親族（以下「被相続人等」という。）の事業の用に供されていた宅地等とは、相続開始の直前において、被相続人等の事業の用に供されていた宅地等で、その宅地等のうちに被相続人等の事業の用に供されていた宅地等以外の用に供されていた部分があるときは、その被相続人等の事業の用に供されていた部分に限られる（措令 40 の 2④）。

例えば、相続開始の直前に空室となったアパートの 1 室については、相続開始時において継続的に貸付事業の用に供していたものと取り扱うことができるか疑義が生ずるところであるが、空室となった直後から不動産業者を通じて新規の入居者を募集しているなど、いつでも入居可能な状態に空室を管理している場合は相続開始時においても被相続人の貸付事業の用に供されているものと認められ、また、申告期限においても相続開始時と同様の状況にあれば被相続人の貸付事業は継続されているものと認められる。

したがって、そのような場合は、空室部分に対応する敷地部分も含めて、アパートの敷地全部が貸付事業用宅地等に該当することとなる。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1）

被相続人

甲

第11・11の2表の付表1（別表1）（令和2年4月分以降用）

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注1）が、次のいずれかに該当する場合に一の宅地等ごとに作成します（注2）。
 1 相続又は遺贈により一の宅地等を2人以上の相続人又は受遺者が取得している場合
 2 一の宅地等の全部又は一部が、貸家建付地である場合において、貸家建付地の評価額の計算上「賃貸割合」が「1」でない場合
 （注）1 一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。
 2 一の宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用の供される宅地等である場合には、この計算明細書によらず、第11・11の2表の付表1（別表1の2）を使用してください。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額
 一の宅地等について、宅地等の「所在地」、「面積」及び相続開始の直前における宅地等の利用区分に応じて「面積」及び「評価額」を記入します。
 (1) 「①宅地等の面積」欄は、一の宅地等が持分である場合には、持分に応ずる面積を記入してください。
 (2) 上記2に該当する場合には、⑪欄については、⑤欄の面積を基に自用地として評価した金額を記入してください。

宅地等の所在地	名古屋市〇〇区〇〇△丁目×番	①宅地等の面積	200 m ²
相続開始の直前における宅地等の利用区分		面積 (m ²)	評価額 (円)
A	①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	②	⑧
B	①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨
C	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時に継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④ 180	⑩ 28,440,000
D	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤ 20	⑪ 4,000,000
E	①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥	⑫
F	①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額
 上記のAからFまでの宅地等の「面積」及び「評価額」を、宅地等の取得者ごとに記入します。
 (1) 「持分割合」欄は、宅地等の取得者が相続又は遺贈により取得した持分割合を記入します。一の宅地等を1人で取得した場合には、「1/1」と記入します。
 (2) 「1 持分に応じた宅地等」は、上記のAからFまでに記入した一の宅地等の「面積」及び「評価額」を「持分割合」を用いてあん分して計算した「面積」及び「評価額」を記入します。
 (3) 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」は、「1 持分に応じた宅地等」に記入した「面積」及び「評価額」のうち、特例の対象として選択する部分を記入します。なお、Bの宅地等の場合は、上段に「特定同族会社事業用宅地等」として選択する部分の、下段に「貸付事業用宅地等」として選択する部分の「面積」及び「評価額」をそれぞれ記入します。
 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」に記入した宅地等の「面積」及び「評価額」は、「申告書第11・11の2表の付表1」の「2小規模宅地等の明細」の「③取得者の持分に応ずる宅地等の面積」欄及び「④取得者の持分に応ずる宅地等の価額」欄に転記します。
 (4) 「3 特例の対象とならない宅地等（1-2）」には、「1 持分に応じた宅地等」のうち「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」欄に記入した以外の宅地等について記入します。この欄に記入した「面積」及び「評価額」は、申告書第11表に転記します。

宅地等の取得者氏名	乙	⑭持分割合	1 / 1		
1 持分に応じた宅地等	面積 (m ²)	評価額 (円)	2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等	面積 (m ²)	評価額 (円)
	面積 (m ²)	評価額 (円)			
A	②×⑭	⑧×⑭			
B	③×⑭	⑨×⑭			
C	④×⑭ 180	⑩×⑭ 28,440,000	180	28,440,000	
D	⑤×⑭ 20	⑪×⑭ 4,000,000			20 4,000,000
E	⑥×⑭	⑫×⑭			
F	⑦×⑭	⑬×⑭			

宅地等の取得者氏名		⑮持分割合	/		
1 持分に応じた宅地等	面積 (m ²)	評価額 (円)	2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等	面積 (m ²)	評価額 (円)
	面積 (m ²)	評価額 (円)			
A	②×⑮	⑧×⑮			
B	③×⑮	⑨×⑮			
C	④×⑮	⑩×⑮			
D	⑤×⑮	⑪×⑮			
E	⑥×⑮	⑫×⑮			
F	⑦×⑮	⑬×⑮			

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人	甲	
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。） (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(続)を使用します。</p>				
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(1 2 小規模宅地等の明細の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>				
氏名		乙		
(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。				
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等</p>				
選択した小規模宅地等	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件)を満たす宅地等の面積		
	② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等(④×⑤)の価額		
	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑧)		
	④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)		
	4 ① 乙 (貸家)	⑤	180.00000000 m ²	
	② 名古屋市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥	28440000円	
	③ 180.00000000 m ²	⑦	14220000円	
	④ 28440000円	⑧	14220000円	
	① ()	⑤	.00000000 m ²	
	②	⑥	円	
	③ .00000000 m ²	⑦	円	
	④ .00000000円	⑧	円	
	① ()	⑤	.00000000 m ²	
	②	⑥	円	
	③ .00000000 m ²	⑦	円	
	④ .00000000円	⑧	円	
<p>(注) ①欄の「()」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>				
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>				
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等		
小規模宅地等の種類		1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等	
⑨ 減額割合		80/100	50/100	
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		180 m ²	180 m ²	
⑪ イ 小規模宅地等のうち④貸付事業用宅地等がない場合		(1)の⑩の面積 ≤ 330m ²	(2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 ≤ 400m ²	
⑫ 限度面積		(1)の⑩の面積 × 200/330 + (2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 × 200/400 + (4)の⑩の面積 ≤ 200m ²	180 m ² ≤ 200m ²	
(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(1 4 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑫欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。				

※の項目は記入する必要がありません。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 連番 グループ番号 補完

第11・11の2表の付表1(令2.7)

(資4-20-12-3-1-A4続)

(事例7) 申告期限までに宅地等の一部の譲渡があった場合

問 被相続人甲は、自己の所有する土地（400 m²）の上に建物1棟を所有し、その建物で日用品小売業を営んでいた。

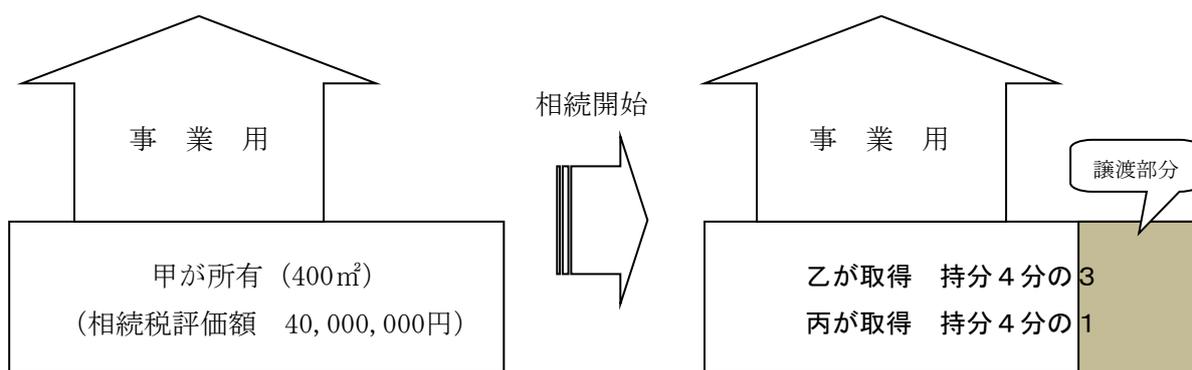
配偶者乙は、この土地の共有持分の4分の3と建物の全部を相続により取得し、甲が営んでいた日用品小売業を承継して、申告期限まで引き続き営んでいる。

また、子丙は、土地の共有持分の4分の1を相続により取得したが、甲が営んでいた日用品小売業を承継していない。

乙及び丙は、この宅地等の一部（50 m²）について隣地所有者から譲渡してほしいとの申込みを受けたことから、申告期限までに譲渡契約を締結し、引渡しを完了した。

乙が相続により取得した宅地等のうち譲渡をしていない部分について、小規模宅地等の特例の適用を受ける場合、相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第11・11の2表の付表1（別表1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1））の記載はどのようにすればよいか。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、上記建物において日用品小売業を営んでいた。



答

特定事業用宅地等に該当するためには、「申告期限まで引き続き当該宅地等を有していること」という要件がある（措法69の4③一）。

したがって、相続人が相続税の申告期限までに相続により取得した宅地等の一部を譲渡している場合には、譲渡した部分は特定事業用宅地等に該当しないこととなるが、残りの部分については要件を満たしている限り特定事業用宅地等に該当することとなる。

本件の場合は、乙が申告期限まで引き続き保有している部分（土地： $\{(400 \text{ m}^2 \times 3/4) - (50 \text{ m}^2 \times 3/4)\} = 262.5 \text{ m}^2$ ）は、特定事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができる。

なお、相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第11・11の2表の付表1（別表1）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1））の記載は次頁のとおり。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1）

被相続人

甲

第11・11の2表の付表1（別表1）（令和2年4月分以降用）

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注1）が、次のいずれかに該当する場合に一の宅地等ごとに作成します（注2）。
 1 相続又は遺贈により一の宅地等を2人以上の相続人又は受遺者が取得している場合
 2 一の宅地等の全部又は一部が、貸家建付地である場合において、貸家建付地の評価額の計算上「賃貸割合」が「1」でない場合
 （注）1 一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。
 2 一の宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用の供される宅地等である場合には、この計算明細書によらず、第11・11の2表の付表1（別表1の2）を使用してください。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額
 一の宅地等について、宅地等の「所在地」、「面積」及び相続開始の直前における宅地等の利用区分に応じて「面積」及び「評価額」を記入します。
 (1) 「①宅地等の面積」欄は、一の宅地等が持分である場合には、持分に応ずる面積を記入してください。
 (2) 上記2に該当する場合には、⑪欄については、⑤欄の面積を基に自用地として評価した金額を記入してください。

宅地等の所在地	①宅地等の面積	評価額 (円)
所在地 仙台市〇〇区〇〇△丁目×番	400 m ²	
相続開始の直前における宅地等の利用区分		
A ①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	② 400	⑧ 40,000,000
B ①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨
C ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時に継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④	⑩
D ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤	⑪
E ①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥	⑫
F ①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額
 上記のAからFまでの宅地等の「面積」及び「評価額」を、宅地等の取得者ごとに記入します。
 (1) 「持分割合」欄は、宅地等の取得者が相続又は遺贈により取得した持分割合を記入します。一の宅地等を1人で取得した場合には、「1/1」と記入します。
 (2) 「1 持分に応じた宅地等」は、上記のAからFまでに記入した一の宅地等の「面積」及び「評価額」を「持分割合」を用いてあん分して計算した「面積」及び「評価額」を記入します。
 (3) 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」は、「1 持分に応じた宅地等」に記入した「面積」及び「評価額」のうち、特例の対象として選択する部分を記入します。なお、Bの宅地等の場合は、上段に「特定同族会社事業用宅地等」として選択する部分の、下段に「貸付事業用宅地等」として選択する部分の「面積」及び「評価額」をそれぞれ記入します。
 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」に記入した宅地等の「面積」及び「評価額」は、「申告書第11・11の2表の付表1」の「2小規模宅地等の明細」の「③取得者の持分に応ずる宅地等の面積」欄及び「④取得者の持分に応ずる宅地等の評価額」欄に転記します。
 (4) 「3 特例の対象とならない宅地等（1-2）」には、「1 持分に応じた宅地等」のうち「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」欄に記入した以外の宅地等について記入します。この欄に記入した「面積」及び「評価額」は、申告書第11表に転記します。

宅地等の取得者氏名	持分割合						
乙	⑭持分割合 3/4						
	1 持分に応じた宅地等	2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）			
	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)	
A	②×⑭ 300	⑧×⑭ 30,000,000	262.5	26,250,000	37.5	3,750,000	
B	③×⑭	⑨×⑭					
C	④×⑭	⑩×⑭					
D	⑤×⑭	⑪×⑭					
E	⑥×⑭	⑫×⑭					
F	⑦×⑭	⑬×⑭					

宅地等の取得者氏名	持分割合						
丙	⑮持分割合 1/4						
	1 持分に応じた宅地等	2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）			
	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)	面積 (m ²)	評価額 (円)	
A	②×⑮ 100	⑧×⑮ 10,000,000			100	10,000,000	
B	③×⑮	⑨×⑮					
C	④×⑮	⑩×⑮					
D	⑤×⑮	⑪×⑮					
E	⑥×⑮	⑫×⑮					
F	⑦×⑮	⑬×⑮					

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人	甲
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他の一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。） (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(統)を使用します。</p>			
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(1 2 小規模宅地等の明細の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>			
氏名	乙	丙	
(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。			
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類: 1 特定居住用宅地等、2 特定事業用宅地等、3 特定同族会社事業用宅地等、4 貸付事業用宅地等</p>			
選択した小規模宅地等	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件を満たす宅地等)の面積	
	② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等(①×⑤)の価額	
	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑧)	
	④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)	
	2 ① 乙 (日用品小売)	⑤ 262.5	m ²
	② 仙台市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥ 26250000	円
	③ 262.5	⑦ 21000000	円
	④ 26250000	⑧ 5250000	円
	①	⑤	m ²
	②	⑥	円
	③	⑦	円
	④	⑧	円
	①	⑤	m ²
	②	⑥	円
	③	⑦	円
	④	⑧	円
<p>(注) ①欄の「」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(2、3又は4)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>			
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>			
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等	
小規模宅地等の種類	1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等	3 特定同族会社事業用宅地等
⑨ 減額割合	80/100	80/100	50/100
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		262.5	
⑪ イ 小規模宅地等のうち④貸付事業用宅地等がない場合	①の⑩の面積 ≤ 330m ²	②の⑩及び③の⑩の面積の合計 ≤ 400m ²	
⑫ 限度面積	①の⑩の面積 × 200/330 + ②の⑩及び③の⑩の面積の合計 × 200/400 + ④の⑩の面積 ≤ 200m ²		
(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(1 4 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑪欄(イ又はロ)により判定を行います。限度面積要件を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。			

※の項目は記入する必要がありません。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 一連番号 グループ番号 補完

第11・11の2表の付表1(令2.7)

(資4-20-12-3-1-A4統)

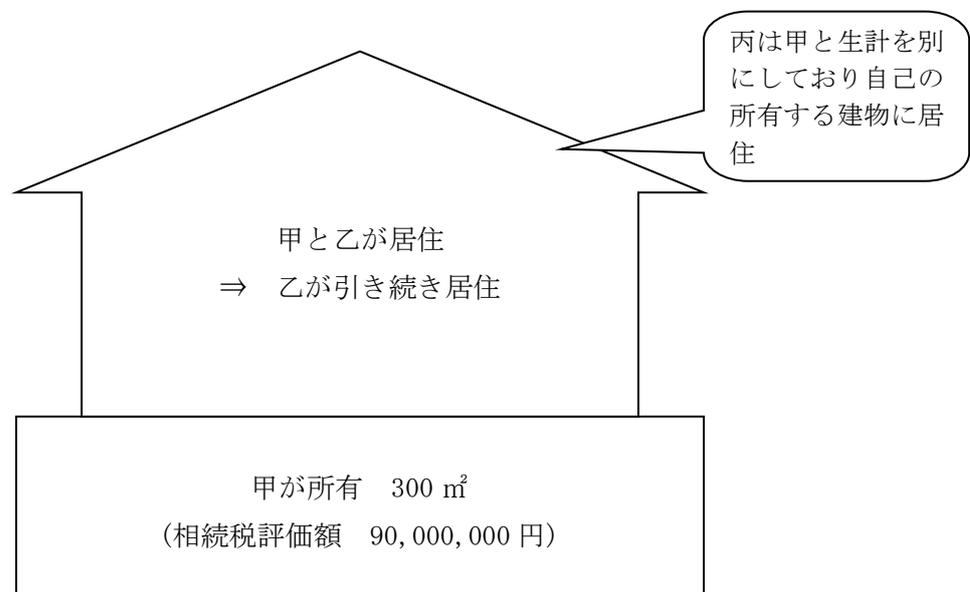
(事例8) 被相続人等の居住用宅地等を共有で取得し、その1人に小規模宅地等の特例の適用がある場合

問 被相続人甲は、自己の所有する土地(300㎡)の上に建物1棟を所有し、甲とその配偶者乙の居住の用に供していた。

乙は、建物の全部と土地の共有持分2分の1を相続により取得し、申告期限までその建物を居住の用に供している。

また、被相続人と生計を別にする子丙は、土地の共有持分2分の1を相続により取得したが、丙は自己が所有する建物に居住している。

乙が取得した部分について特定居住用宅地等として(特定居住用宅地等の要件は満たしている。)小規模宅地等の特例を選択して申告をするが、相続税の申告書第11・11の2表の付表1(小規模宅地等についての課税価格の計算明細書)及び第11・11の2表の付表1(別表1)(小規模宅地等についての課税価格の計算明細書(別表1))の記載はどのようにすればよいか。



答

相続税の申告書第11・11の2表の付表1(小規模宅地等についての課税価格の計算明細書)及び第11・11の2表の付表1(別表1)(小規模宅地等についての課税価格の計算明細書(別表1))の記載は次頁のとおり。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1）

被相続人

甲

第11・11の2表の付表1（別表1）（令和2年4月分以降用）

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注1）が、次のいずれかに該当する場合に一の宅地等ごとに作成します（注2）。
 1 相続又は遺贈により一の宅地等を2人以上の相続人又は受遺者が取得している場合
 2 一の宅地等の全部又は一部が、貸家建付地である場合において、貸家建付地の評価額の計算上「賃貸割合」が「1」でない場合
 （注）1 一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。
 2 一の宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用の供される宅地等である場合には、この計算明細書によらず、第11・11の2表の付表1（別表1の2）を使用してください。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額
 一の宅地等について、宅地等の「所在地」、「面積」及び相続開始の直前における宅地等の利用区分に応じて「面積」及び「評価額」を記入します。
 (1) 「①宅地等の面積」欄は、一の宅地等が持分である場合には、持分に応ずる面積を記入してください。
 (2) 上記2に該当する場合には、⑩欄については、⑤欄の面積を基に自用地として評価した金額を記入してください。

宅地等の所在地	①宅地等の面積	評価額 (円)
さいたま市〇〇区〇〇△番地	300 m ²	
相続開始の直前における宅地等の利用区分		
A ①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	②	⑧
B ①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨
C ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時に継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④	⑩
D ①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤	⑪
E ①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥ 300	⑫ 90,000,000
F ①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額
 上記のAからFまでの宅地等の「面積」及び「評価額」を、宅地等の取得者ごとに記入します。
 (1) 「持分割合」欄は、宅地等の取得者が相続又は遺贈により取得した持分割合を記入します。一の宅地等を1人で取得した場合には、「1/1」と記入します。
 (2) 「1 持分に応じた宅地等」は、上記のAからFまでに記入した一の宅地等の「面積」及び「評価額」を「持分割合」を用いてあん分して計算した「面積」及び「評価額」を記入します。
 (3) 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」は、「1 持分に応じた宅地等」に記入した「面積」及び「評価額」のうち、特例の対象として選択する部分を記入します。なお、Bの宅地等の場合は、上段に「特定同族会社事業用宅地等」として選択する部分の、下段に「貸付事業用宅地等」として選択する部分の「面積」及び「評価額」をそれぞれ記入します。
 「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」に記入した宅地等の「面積」及び「評価額」は、「申告書第11・11の2表の付表1」の「2小規模宅地等の明細」の「③取得者の持分に応ずる宅地等の面積」欄及び「④取得者の持分に応ずる宅地等の評価額」欄に転記します。
 (4) 「3 特例の対象とならない宅地等（1-2）」には、「1 持分に応じた宅地等」のうち「2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等」欄に記入した以外の宅地等について記入します。この欄に記入した「面積」及び「評価額」は、申告書第11表に転記します。

宅地等の取得者氏名	⑭持分割合				
乙	1/2				
1 持分に応じた宅地等	2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等	3 特例の対象とならない宅地等（1-2）			
面積 (m ²)	評価額 (円)	評価額 (円)			
②×④	⑧×④				
③×④	⑨×④				
④×④	⑩×④				
⑤×④	⑪×④				
⑥×④ 150	⑫×④ 45,000,000	150	45,000,000		
⑦×④	⑬×④				

宅地等の取得者氏名	⑮持分割合				
丙	1/2				
1 持分に応じた宅地等	2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等	3 特例の対象とならない宅地等（1-2）			
面積 (m ²)	評価額 (円)	評価額 (円)			
②×⑮	⑧×⑮				
③×⑮	⑨×⑮				
④×⑮	⑩×⑮				
⑤×⑮	⑪×⑮				
⑥×⑮ 150	⑫×⑮ 45,000,000			150	45,000,000
⑦×⑮	⑬×⑮				

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

被相続人		甲
この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。）。 （注）この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1（続）を使用します。		
1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私（私たち）は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部（「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等）の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。		

氏名	乙	丙
----	---	---

(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。

2 小規模宅地等の明細
 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。
 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。
 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等

選択した小規模宅地等	小規模宅地等の種類 1～4の番号を記入します。	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕		⑤ ③のうち小規模宅地等(「限度面積要件」を満たす宅地等)の面積		
		② 所在地番	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑥ ④のうち小規模宅地等(①×⑤)の価額	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑧)	
		④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額		⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)		
1	1	乙 ()	150 m ²	150,000,000 円	3,600,000 円	9,000,000 円
		さいたま市〇〇区〇〇△番地				

(注) ①欄の「()」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。
 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1（別表1）を作成します。
 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1（別表1の2）を作成します。
 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。

○ 「限度面積要件」の判定
 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。

小規模宅地等の区分	被相続人等の居住用宅地等		被相続人等の事業用宅地等	
	① 特定居住用宅地等	② 特定事業用宅地等	③ 特定同族会社事業用宅地等	④ 貸付事業用宅地等
⑨ 減額割合	80/100	80/100	80/100	50/100
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計	150 m ²			
⑪ イ	(1)の⑩の面積 ≤ 330m ²	(2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 ≤ 400m ²		
⑪ ロ	(1)の⑩の面積 × 200/330 + (2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 × 200/400 + (4)の⑩の面積 ≤ 200m ²			

(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(「④ 貸付事業用宅地等」の選択の有無)に応じて、⑪欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 一連番号 グループ番号 補充

第11・11の2表の付表1 (令2.7)

(資4-20-12-3-1-A4続)

(事例9) 店舗兼住宅の敷地の持分の贈与について贈与税の配偶者控除の適用を受けていた場合

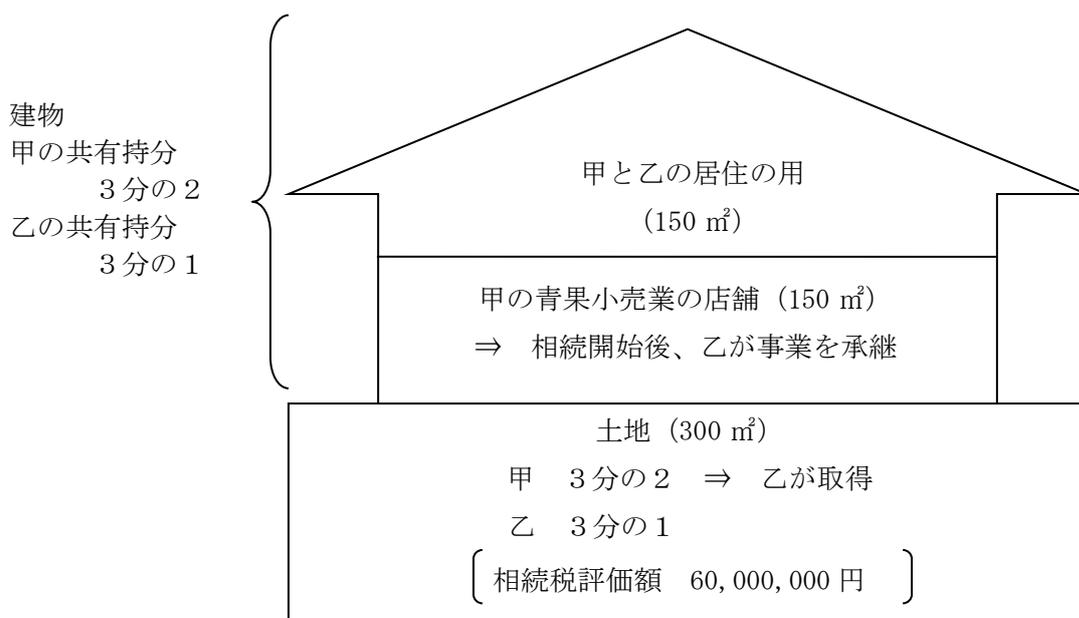
問 被相続人甲は、配偶者乙に対して、相続開始前々年に店舗兼住宅（甲の青果小売業の用に供されていた店舗部分の割合2分の1、甲と乙の居住の用に供されていた住宅部分の割合2分の1）の土地・建物について持分3分の1を贈与した。乙は、相続税法基本通達21の6-3但し書の取扱いを適用して、贈与を受けた持分に相当する部分はすべて居住用部分であるとして、贈与税の配偶者控除を適用して贈与税の申告を行った。

甲の唯一の相続人である乙は、甲の土地・建物の共有持分の全てを相続により取得し、甲及び乙の居住の用に供されていた部分を申告期限まで引き続き居住の用に供している。

また、乙は、同所での甲の青果小売業を承継し、申告期限まで引き続き事業を営んでいる。

この場合、小規模宅地等の特例の対象となる甲の居住の用に供されていた部分に相当する部分、甲の事業の用に供されていた部分に相当する部分の割合（相続開始直前の利用状況等は下図のとおり）はどうか。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、上記建物において青果小売業を営んでいた。



答

措置法第69条の4第1項の規定の適用がある店舗兼住宅の敷地の用に供されていた宅地等で、相続の開始の前年以前に被相続人からその持分の贈与について、①相続税法第21条の6第1項（贈与税の配偶者控除）の規定による贈与税の配偶者控除を相続税法基本通達21の6-3但し書の取扱いにより適用したもの又は②相続開始の年に被相続人からその持分の贈与について相続税法第19条第2項第2号（相続開始前3年以内に贈与があった場合の相続税額）の規定を相続税法基本通達19-10後段の取扱いにより同項に規定する特定贈与財産に該当することとなったものであっても、措置法令第40条の2第4項に規定する被相続人等の事業の用又は居住の用に供

されていた部分の判定については、その相続開始の直前における現況によって行うこととなる。

したがって、本件における相続財産である土地（甲の持分 $\frac{2}{3}$ ）について、特定居住用宅地等又は特定事業用宅地等の要件を満たしているとした場合の各部分に相当する部分は、次のとおりとなる。

【特定居住用宅地等に相当する部分】

$$300 \text{ m}^2(\text{土地の面積}) \times \frac{150 \text{ m}^2 (\text{甲の居住の用に供されていた部分の床面積})}{300 \text{ m}^2 (\text{建物総床面積})} \times \frac{2}{3} (\text{甲の持分})$$
$$= 100 \text{ m}^2$$

【特定事業用宅地等に相当する部分】

$$300 \text{ m}^2(\text{土地の面積}) \times \frac{150 \text{ m}^2 (\text{甲の事業の用に供されていた部分の床面積})}{300 \text{ m}^2 (\text{建物総床面積})} \times \frac{2}{3} (\text{甲の持分})$$
$$= 100 \text{ m}^2$$

なお、相続税の申告書第 11・11 の 2 表の付表 1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）の記載は次頁のとおり。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人	甲		
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。）。 (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(統)を使用します。</p>					
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(1 2 小規模宅地等の明細)の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>					
氏名	乙				
(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。					
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等</p>					
選択した小規模宅地等	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件)を満たす宅地等の面積			
	② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等(①×⑤)の価額			
	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑧)			
	④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)			
	1 ① 乙 ()	⑤	100.00000000 m ²		
	② 熊本市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥	2000000000 円		
	③ 100.00000000 m ²	⑦	1600000000 円		
	④ 2000000000 円	⑧	400000000 円		
	2 ① 乙 (青果小売)	⑤	100.00000000 m ²		
	② 熊本市〇〇区〇〇△丁目×番	⑥	2000000000 円		
	③ 100.00000000 m ²	⑦	1600000000 円		
	④ 2000000000 円	⑧	400000000 円		
① ()	⑤	.00000000 m ²			
②	⑥	円			
③	⑦	円			
④	⑧	円			
<p>(注) ①欄の「()」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>					
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>					
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等		被相続人等の事業用宅地等	
小規模宅地等の種類		1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等	3 特定同族会社事業用宅地等	4 貸付事業用宅地等
⑨ 減額割合		80/100	80/100	80/100	50/100
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		100 m ²	100 m ²	m ²	m ²
⑪ イ 小規模宅地等のうち④貸付事業用宅地等がない場合		(1)の⑩の面積 100 ≤ 330m ²	(2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 100 m ² ≤ 400m ²		
⑫ 限度面積		(1)の⑩の面積 m ² × 200/330	(2)の⑩及び(3)の⑩の面積の合計 m ² × 200/400	(4)の⑩の面積 m ² ≤ 200m ²	
(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(1 4 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑪欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。					

※の項目は記入する必要がありません。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 一連番号 グループ番号 補完

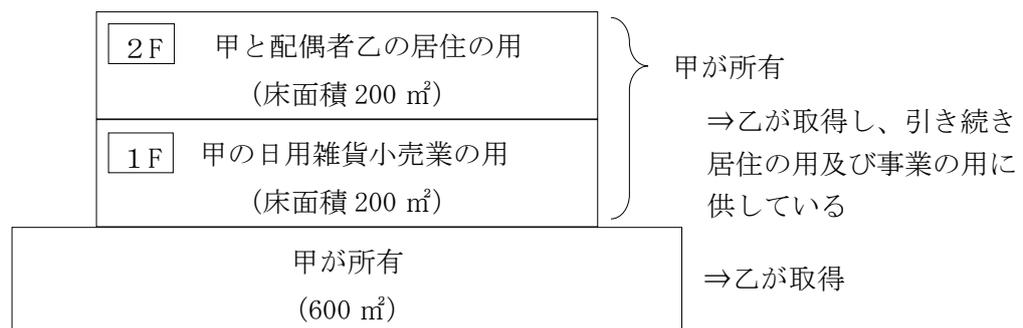
第11・11の2表の付表1(令2.7)

(資4-20-12-3-1-A4統)

〔事例 10〕 相続開始前 3 年以内に新たに事業の用に供された宅地等で、事業の用以外の用に供されていた部分がある場合

問 令和 2 年 4 月 1 日に相続が開始した被相続人甲は、令和元年 10 月 1 日に土地及び建物を取得し、取得後直ちに下図のように利用し、相続開始直前まで居住の用及び事業の用に供していた。甲の唯一の相続人である配偶者乙は、土地及び建物を相続により取得し、甲及び乙の居住の用に供されていた部分を申告期限まで引き続き居住の用に供している。

また、乙は、同所での甲の日用雑貨小売業を承継し、申告期限まで引き続き事業を営んでいる。この場合、小規模宅地等の特例の対象として選択できるのはどの部分か。



建物の相続税評価額	7,000,000 円
宅地等の相続税評価額	20,000,000 円
建物(1F)で甲の事業に係る業務で使用していた甲所有の機械装置の相続税評価額	1,000,000 円

答

本件の場合の乙が取得した宅地を「特定事業用宅地等」及び「特定居住用宅地等」に区分すると次のとおりとなる。

【特定居住用宅地等に該当する部分】

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (2F 部分の面積)}}{400 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} = 300 \text{ m}^2$$

【特定事業用宅地等に該当する部分】

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (1F 部分の床面積)}}{400 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} = 300 \text{ m}^2$$

特定事業用宅地等の範囲から、被相続人等の事業の用に供されていた宅地等で、相続開始前 3 年以内に新たに事業の用に供されたもの(以下、本問において「特定宅地等」という。)を除くこ

ととされているが、「相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等」であっても、当該宅地等の上で被相続人等が政令で定める規模以上の事業（以下、本問において「特定事業」という。）を行っていた場合の当該宅地等については、特定事業用宅地等の範囲から除かれまいこととされており（措法69の4③一、措令40の2⑧）、具体的には、次に掲げる算式を満たす場合におけるその事業をいう（措通69の4—20の3）。

（算式）

$$\frac{\text{事業の用に供されていた減価償却資産^(注)のうち被相続人等が有していたものの相続の開始の時点における価額の合計額}}{\text{特定宅地等の相続の開始の時点における価額}} \geq \frac{15}{100}$$

（注）上記算式の「減価償却資産」は、特定宅地等に係る被相続人等の事業の用に供されていた次に掲げる資産をいい、当該資産のうち当該事業の用以外の用に供されていた部分がある場合には、当該事業の用に供されていた部分（例えば、店舗併用住宅の場合はその店舗部分。）に限る。

- ① 特定宅地等の上の存する建物（その附属設備を含む。）又は構築物
- ② 所得税法第2条第1項第19号（（定義））に規定する減価償却資産で特定宅地等の上で行われる当該事業に係る業務の用に供されていたもの（①に掲げるものを除く。）

そこで、本問の場合の特定事業の判定を行うと、次のとおりとなる。

- 1 減価償却資産のうち事業の用に供されていた部分で被相続人が有していたものの相続開始時の価額（分子）

$$7,000,000 \text{ 円(建物の価額)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (1F部分の床面積)}}{400 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} + 1,000,000 \text{ 円(機械装置の価額)}$$

$$= \boxed{4,500,000 \text{ 円}} \text{ (減価償却資産の価額の合計額)}$$

- 2 宅地等のうち新たに事業の用に供された部分の相続開始時の価額（分母）

- ① 宅地等のうち新たに事業の用に供された部分（特定宅地等）

$$600 \text{ m}^2 \text{ (宅地等の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (1F部分の床面積)}}{400 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} = 300 \text{ m}^2 \text{ (特定宅地等の面積)}$$

- ② ①の相続開始時の価額

$$20,000,000 \text{ 円(宅地等の価額)} \times \frac{300 \text{ m}^2 \text{ (特定宅地等の面積)}}{600 \text{ m}^2 \text{ (宅地等の面積)}}$$

$$= \boxed{10,000,000 \text{ 円}} \text{ (特定宅地等の価額)}$$

- 3 特定事業の判定

$$\frac{4,500,000 \text{ 円(減価償却資産の価額の合計額)}}{10,000,000 \text{ 円(特定宅地等の価額)}} = \boxed{0.45} \geq \boxed{0.15}$$

したがって、本問の場合、甲の日用雑貨小売業は特定事業に該当することとなり、上記2の新たに事業の用に供された部分(300㎡)について、特定事業用宅地等に該当することとなる。

なお、相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第11・11の2表の付表1（別表2）（特定事業用宅地等についての事業規模の判定明細）の記載は次頁のとおり。

(参考)

特定事業用宅地等の範囲から「相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等」を除くこととされている（措法69の4③一）。

しかし、経過措置として、平成31年4月1日から令和4年3月31日までの間に相続又は遺贈により取得する宅地等については、「相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等」とあるのは、「平成31年4月1日以後に新たに事業の用に供された宅地等」とされる（平成31年改正法附則79②）。

すなわち、平成31年3月31日以前から事業の用に供されている宅地等については、新たに事業の用に供されたのが相続開始前3年以内であっても、他の要件を満たす場合には、特定事業用宅地等に該当することとなる。

特定事業用宅地等についての事業規模の判定明細

被相続人	甲
------	---

○ この表は、特定事業用宅地等として小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受けようとする宅地等のうちに特定宅地等（相続開始前3年以内に新たに被相続人等^(注1)の事業^(注2)の用に供されたものをいいます。以下同じです。）^(注3)が含まれる場合に、その特定宅地等に係る事業が租税特別措置法施行令第40条の2第8項に規定する規模以上のものであることを判定するために使用します。

○ 特定宅地等が複数ある場合には、特定宅地等ごとに作成します。

(注) 1 被相続人又はその被相続人と生計を一にしていたその被相続人の親族をいいます。
 2 租税特別措置法第69条の4第3項第1号に規定する事業をいいます。
 3 平成31年3月31日以前に新たに被相続人等の事業の用に供された宅地等は、特定宅地等には含まれません。

1 相続開始前3年以内に新たに被相続人等の事業の用に供された宅地等の明細			
(注) 「②①の宅地等の面積」欄は、その宅地等が数人の共有に属していた場合には、被相続人が有していた持分に応ずる面積を記入してください。			
①特定宅地等を含む一の宅地等の所在地	甲府市〇〇△丁目×番	②①の宅地等の面積	600 m ²
③事業主宰者の氏名	甲 被相続人 生計一親族（いずれかに○）	④③の特定宅地等に係る事業内容	日用雑貨小売
相続開始の直前における宅地等の利用区分		面積（m ² ）	相続開始時の価額（円）
⑤	②のうち④の事業の用に供されていた宅地等	300	10,000,000
⑥	⑤のうち相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等（特定宅地等）[事業の用に供された日：平成（令和）元年10月1日]	300	A 10,000,000

2 1④の事業の用に供されていた減価償却資産の明細等

(注) 1 記入の対象となる減価償却資産は、1④の事業の用に供されていた次に掲げるもののうち1③の事業主宰者が有していたものに限ります。
 (1) 1⑥の宅地等の上に存する建物（その附属設備を含む。）又は構築物
 (2) 所得税法第2条第1項第19号に規定する減価償却資産で1⑥の宅地等の上で行われる1④の事業に係る業務の用に供されていたもの（(1)を除きます。）

2 「①相続開始時における価額」欄は、減価償却資産が数人の共有に属していた場合には、1③の事業主宰者が有していた持分に応ずる価額を記入してください。

3 「②事業専用割合」欄は、減価償却資産のうち1④の事業の用以外の用に供されていた部分がある場合には、1④の事業の用に供されていた部分の割合を記入してください（それ以外の場合には、「 $\frac{1}{1}$ 」と記入してください。）。

種類	細目	利用区分等	所在場所等	数量	単価	① 相続開始時 における価額	② 事業専用割合	③ (①×②)
				固定資産税 評価額	倍数			
家屋等	家屋等	自用家屋（木造2・店舗兼居宅）	甲府市〇〇△丁目×番	×××		7,000,000 ^円	$\frac{200\text{ m}^2}{400\text{ m}^2}$	3,500,000 ^円
				×××	×××			
事業用財産	機械装置	×××	甲府市〇〇△丁目×番	×××	×××	1,000,000	$\frac{1}{1}$	1,000,000
				×××				
							—	
							—	
							—	
							—	
							—	
							—	
							—	
							—	
計							B	4,500,000

3 1④の事業が租税特別措置法施行令第40条の2第8項に規定する規模以上の事業であることの判定

(B 4,500,000 円 ÷ A 10,000,000 円) × 100 = 45.0 %

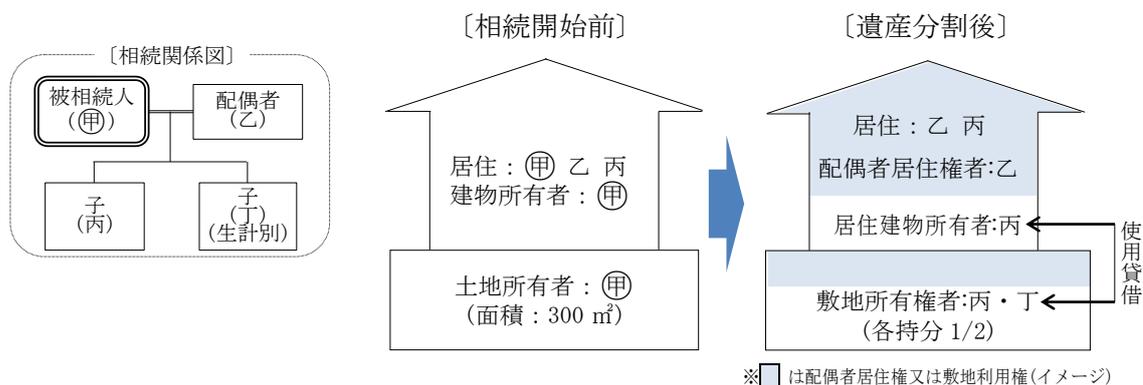
15%未満になった場合には、1⑥については特例適用不可

(事例 11) 配偶者居住権① (相続人が土地を共有で取得した場合)

問 下図のとおり、被相続人甲は、自己の所有する土地の上に建物 1 棟を所有し、その建物を甲、その配偶者乙及び子丙が居住の用に供していた。甲の相続に係る遺産分割により、乙は配偶者居住権等を、丙は居住建物及び敷地所有権の共有持分 2 分の 1 を取得し、引き続き居住の用に供している。

また、甲と生計を別にする子丁は、当該敷地所有権の共有持分 2 分の 1 を相続により取得したが、自己が所有する建物に居住している。

この場合、小規模宅地等の特例の適用対象となるのはどの部分か。



配偶者居住権が設定されていないものとした場合の土地の相続税評価額 90,000,000 円
 (敷地利用権の相続税評価額 30,000,000 円、敷地所有権の相続税評価額 60,000,000 円)

答

1 個人が相続により取得した宅地等 (措法 69 の 4 ①)

敷地利用権及び敷地所有権

特例の適用を受けようとする特例対象宅地等が敷地利用権又は敷地所有権である場合におけるそれらの面積は、措置法令第 40 条の 2 第 6 項の規定を踏まえ、次のとおり、それらの価額に基づき計算された面積となる (以下の事例において同じ。)

① 敷地利用権の面積

$$300 \text{ m}^2 (\text{土地の面積}) \times \frac{30,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の相続税評価額)}}{90,000,000 \text{ 円 (土地の相続税評価額)}} = 100 \text{ m}^2$$

② 敷地所有権の面積

$$300 \text{ m}^2 (\text{土地の面積}) \times \frac{60,000,000 \text{ 円 (敷地所有権の相続税評価額)}}{90,000,000 \text{ 円 (土地の相続税評価額)}} = 200 \text{ m}^2$$

2 取得者ごとの特例対象宅地等の区分等 (措法 69 の 4 ①③)

① 乙が取得した宅地等のうち特定居住用宅地等に該当する部分

敷地利用権 30,000,000 円 (100 m²)

- ② 丙が取得した宅地等のうち特定居住用宅地等に該当する部分

$$200 \text{ m}^2 (\text{敷地所有権の面積}) \times \frac{1}{2} (\text{丙の持分}) = 100 \text{ m}^2$$

$$60,000,000 \text{ 円} (\text{敷地所有権の価額}) \times \frac{1}{2} (\text{丙の持分}) = 30,000,000 \text{ 円}$$

- ③ 丁が取得した居住用部分の宅地等

$$200 \text{ m}^2 (\text{敷地所有権の面積}) \times \frac{1}{2} (\text{丁の持分}) = 100 \text{ m}^2$$

$$60,000,000 \text{ 円} (\text{敷地所有権の価額}) \times \frac{1}{2} (\text{丁の持分}) = 30,000,000 \text{ 円}$$

※ 丁が取得した敷地所有権は特定居住用宅地等の要件を満たしていないことから、小規模宅地等の特例の適用はない。

3 限度面積要件の判定等(措法 69 の 4 ①②)

上記 2 ①②の面積の合計 (200 m²) は、限度面積要件 (330 m²以下) を満たしている。したがって、乙は敷地利用権 (100 m²)、丙は敷地所有権 (100 m²) について、他の要件を満たす限り、小規模宅地等の特例の適用を受けることができる。

この場合の相続税の申告書第 11・11 の 2 表の付表 1 (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書) 及び第 11・11 の 2 表の付表 1 (別表 1 の 2) (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書 (別表 1 の 2)) の記載は次のとおり。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1の2）

被相続人 甲

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注）が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等（以下「居住建物の敷地の用に供される土地」といいます。）又はその宅地等を配偶者居住権に基づき使用する権利（以下「配偶者居住権に基づく敷地利用権」といいます。）の全部又は一部である場合に作成します。
 なお、この計算明細書の書きかた等については、裏面をご覧ください。
 （注）一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額				
宅地等の所在地	千葉県〇〇区〇〇△丁目×番		①宅地等の面積	300 m ²
相続開始の直前における宅地等の利用区分		面積 (m ²)	評価額 (円)	
			配偶者居住権に基づく敷地利用権	居住建物の敷地の用に供される土地
A	①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	②	⑧	⑭
B	①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨（1次相続の場合は0としてください。）	
C	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時において継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④	⑩（1次相続の場合は0としてください。）	
D	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤	⑪	⑰
E	①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥ 300	⑫ 30,000,000	⑱ 60,000,000
F	①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬	⑲

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額						
i 配偶者居住権に基づく敷地利用権の取得者氏名		乙				
1 利用区分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	②× $\frac{⑤}{⑤+⑥}$	⑤				
B	③× $\frac{⑥}{⑥+⑦}$	⑥				
C	④× $\frac{⑦}{⑦+⑧}$	⑦				
D	⑤× $\frac{⑧}{⑧+⑨}$	⑧				
E	⑥× $\frac{⑨}{⑨+⑩}$ 100	⑩ 30,000,000	100	30,000,000		
F	⑦× $\frac{⑩}{⑩+⑪}$	⑪				
ii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名		丙		⑳持分割合	1 / 2	
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	②× $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ ×⑳	⑩×⑳				
B	③× $\frac{⑥}{⑥+⑦}$ ×⑳	⑪×⑳				
C	④× $\frac{⑦}{⑦+⑧}$ ×⑳	⑫×⑳				
D	⑤× $\frac{⑧}{⑧+⑨}$ ×⑳	⑬×⑳				
E	⑥× $\frac{⑨}{⑨+⑩}$ ×⑳ 100	⑭×⑳ 30,000,000	100	30,000,000		
F	⑦× $\frac{⑩}{⑩+⑪}$ ×⑳	⑮×⑳				
iii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名		丁		㉑持分割合	1 / 2	
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	②× $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ ×㉑	⑩×㉑				
B	③× $\frac{⑥}{⑥+⑦}$ ×㉑	⑪×㉑				
C	④× $\frac{⑦}{⑦+⑧}$ ×㉑	⑫×㉑				
D	⑤× $\frac{⑧}{⑧+⑨}$ ×㉑	⑬×㉑				
E	⑥× $\frac{⑨}{⑨+⑩}$ ×㉑ 100	⑭×㉑ 30,000,000			100	30,000,000
F	⑦× $\frac{⑩}{⑩+⑪}$ ×㉑	⑮×㉑				

第11・11の2表の付表1（別表1の2）（令和2年4月分以降用）

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1（令和2年4月分以降用）

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人	甲
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。） （注）この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1（続）を使用します。</p>			
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私（私たち）は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部（1 2 小規模宅地等の明細の⑤欄で選択した宅地等）の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>			
氏名	乙	丙	丁
<p>（注）小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。</p>			
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類：1 特定居住用宅地等、2 特定事業用宅地等、3 特定同族会社事業用宅地等、4 貸付事業用宅地等</p>			
選択した小規模宅地等	小規模宅地等の種類	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等（限度面積要件を満たす宅地等）の面積
	1～4の番号を記入します。	② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等（①×⑤）の価額
		③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額（⑥×⑧）
		④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額（④－⑦）
	1	① 乙〔 〕	⑤ 100.00000000 m ²
		② 千葉市〇〇区〇〇△丁目×番（敷地利用権）	⑥ 3000000000 円
		③ 100.00000000 m ²	⑦ 2400000000 円
		④ 3000000000 円	⑧ 600000000 円
	1	① 丙〔 〕	⑤ 100.00000000 m ²
		② 千葉市〇〇区〇〇△丁目×番（居住建物敷地）	⑥ 3000000000 円
		③ 100.00000000 m ²	⑦ 2400000000 円
		④ 3000000000 円	⑧ 600000000 円
	①〔 〕	⑤.00000000 m ²	
	②	⑥ 円	
	③.00000000 m ²	⑦ 円	
	④ 円	⑧ 円	
<p>(注) 1 ①欄の「〔 〕」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(2、3又は4)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「賃貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1（別表1）を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1（別表1の2）を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>			
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>			
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等	被相続人等の事業用宅地等
小規模宅地等の種類		1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等 3 特定同族会社事業用宅地等 4 貸付事業用宅地等
⑨ 減額割合		80/100	80/100 80/100 50/100
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		200 m ²	m ² m ² m ² m ²
⑪ イ 小規模宅地等のうち④貸付事業用宅地等がない場合		〔1〕の⑩の面積 ≤ 330m ²	〔2〕の⑩及び〔3〕の⑩の面積の合計 ≤ 400m ²
⑫ 限度面積		〔1〕の⑩の面積 × 200/330 + 〔2〕の⑩及び〔3〕の⑩の面積の合計 × 200/400 + 〔4〕の⑩の面積 ≤ 200m ²	
<p>(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(1 4 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑪欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。</p>			

※の項目は記入する必要がありません。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 連番 グループ番号 補完

第11・11の2表の付表1（令2.7）

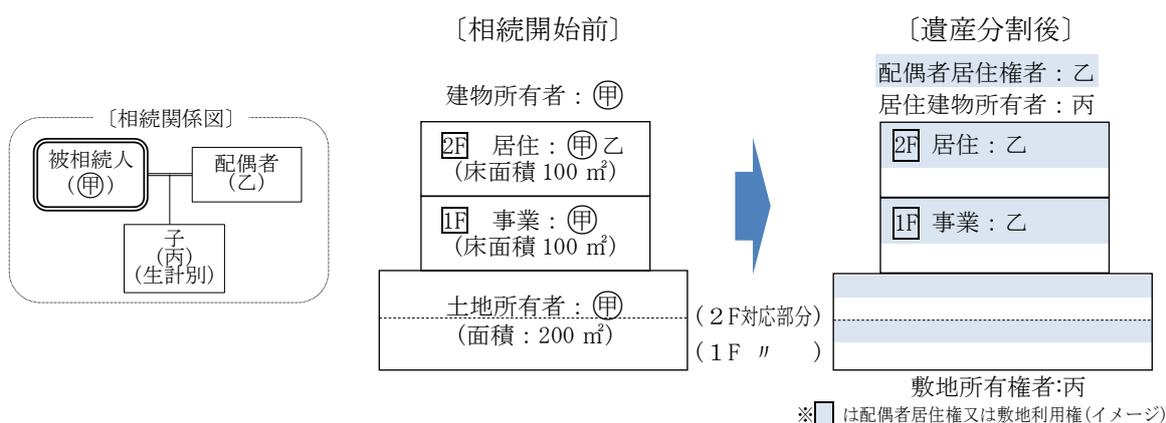
（資4-20-12-3-1-A4続）

(事例 12) 配偶者居住権② (店舗併用住宅の場合)

問 下図のとおり、被相続人甲は、自己の所有する土地の上に建物1棟を所有し、その建物のうち2階を甲及びその配偶者乙が居住の用に、1階を甲が青果小売業の用に供していた。甲の相続に係る遺産分割により、乙は配偶者居住権等を、甲と生計を別にする子丙は居住建物及び敷地所有権を取得し、乙は居住建物に引き続き居住しているほか、甲の青果小売業を引き継ぎ、申告期限まで引き続き営んでいる(丙は自己の所有する別の建物に居住している)。

この場合、小規模宅地等の特例の適用対象となるのはどの部分か。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、上記建物において青果小売業を営んでいた。



配偶者居住権が設定されていないものとした場合の土地の相続税評価額 20,000,000円
(敷地利用権の相続税評価額 5,000,000円、敷地所有権の相続税評価額 15,000,000円)

答

- 1 個人が相続により取得した宅地等 (措法 69 の 4 ①)

敷地利用権及び敷地所有権

※ これらの面積については、措置法令第 40 条の 2 第 6 項の規定を踏まえ、2 のとおり、土地の利用区分ごとに計算する。

- 2 当該宅地等の利用区分

- ① 居住の用に供していた部分

【評価額】

$$200 \text{ m}^2 (\text{土地の面積}) \times \frac{100 \text{ m}^2 (\text{居住用部分の床面積})}{200 \text{ m}^2 (\text{建物の総床面積})} = 100 \text{ m}^2 (\text{土地の居住用部分の面積})$$

$$20,000,000 \text{ 円} (\text{土地の評価額}) \times \frac{100 \text{ m}^2 (\text{土地の居住用部分の面積})}{200 \text{ m}^2 (\text{土地の面積})}$$

$$= 10,000,000 \text{ 円} (\text{土地の居住用部分の評価額})$$

《権利ごとの評価額》

配偶者居住権者の使用収益権限が及ぶ範囲は、居住建物の全部とされており (民法 1028)、

配偶者居住権者は、従前の用法に従い、居住建物の使用・収益をしなければならないこととされている（ただし、居住の用に供するため従前の用法を変更することは認められている。民法 1032）。したがって、本問においては、居住建物の居住用の部分に加え、事業用の部分についても配偶者が配偶者居住権に基づき使用・収益することが可能であることから、当該配偶者居住権に基づく敷地利用権については、居住の用に供していた部分と事業の用に供していた部分とがあるものと解される。

（敷地利用権の居住用部分の評価額）

$$5,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の評価額)} \times \frac{100 \text{ m}^2 \text{ (土地の居住用部分の面積)}}{200 \text{ m}^2 \text{ (土地の面積)}} = 2,500,000 \text{ 円} \cdots \text{①}$$

（敷地所有権の居住用部分の評価額）

$$10,000,000 \text{ 円 (土地の居住用部分の評価額)} - 2,500,000 \text{ 円 (敷地利用権の居住用部分の評価額)} = 7,500,000 \text{ 円} \cdots \text{②}$$

【面積】

100 m² (土地の居住用部分の面積)

《権利ごとの面積》

（敷地利用権の居住用部分の面積）

$$100 \text{ m}^2 \text{ (土地の居住用部分の面積)} \times \frac{2,500,000 \text{ 円 (敷地利用権の居住用部分の評価額)}}{10,000,000 \text{ 円 (土地の居住用部分の評価額)}} = 25 \text{ m}^2 \cdots \text{③}$$

（敷地所有権の居住用部分の面積）

$$100 \text{ m}^2 \text{ (土地の居住用部分の面積)} \times \frac{7,500,000 \text{ 円 (敷地所有権の居住用部分の評価額)}}{10,000,000 \text{ 円 (土地の居住用部分の評価額)}} = 75 \text{ m}^2 \cdots \text{④}$$

② 事業の用に供していた部分

【評価額】

$$200 \text{ m}^2 \text{ (土地の面積)} \times \frac{100 \text{ m}^2 \text{ (事業用部分の床面積)}}{200 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} = 100 \text{ m}^2 \text{ (土地の事業用部分の面積)}$$

$$20,000,000 \text{ 円 (土地の評価額)} \times \frac{100 \text{ m}^2 \text{ (土地の事業用部分の面積)}}{200 \text{ m}^2 \text{ (土地の面積)}} = 10,000,000 \text{ 円 (土地の事業用部分の評価額)}$$

《権利ごとの評価額》

（敷地利用権の事業用部分の評価額）

$$5,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の評価額)} \times \frac{100 \text{ m}^2 \text{ (土地の事業用部分の面積)}}{200 \text{ m}^2 \text{ (土地の面積)}} = 2,500,000 \text{ 円} \cdots \text{⑤}$$

(敷地所有権の事業用部分の評価額)

10,000,000 円(土地の事業用部分の評価額)－2,500,000 円(敷地利用権の事業用部分
の評価額)＝7,500,000 円…③’

【面積】

100 m²(土地の事業用部分の面積)

《権利ごとの面積》

(敷地利用権の事業用部分の面積)

$$100 \text{ m}^2 (\text{土地の事業用部分の面積}) \times \frac{2,500,000 \text{ 円} (\text{敷地利用権の事業用部分の評価額})}{10,000,000 \text{ 円} (\text{土地の事業用部分の評価額})} = 25 \text{ m}^2 \dots \text{④}$$

(敷地所有権の事業用部分の面積)

$$100 \text{ m}^2 (\text{土地の事業用部分の面積}) \times \frac{7,500,000 \text{ 円} (\text{敷地所有権の事業用部分の評価額})}{10,000,000 \text{ 円} (\text{土地の事業用部分の評価額})} = 75 \text{ m}^2 \dots \text{④’}$$

3 取得者ごとの特例対象宅地等の区分等(措法 69 の 4 ①③)

① 乙が取得した敷地利用権

(1) 特定居住用宅地等に該当する部分 ④(④) …2,500,000 円 (25 m²)

(2) 特定事業用宅地等に該当する部分 ④(④) …2,500,000 円 (25 m²)

② 丙が取得した敷地所有権 ④’(④’), ④’(④’)

丙が取得した敷地所有権については、特定居住用宅地等の要件及び特定事業用宅地等の要件を満たしていないため、小規模宅地等の特例の適用はない。

4 限度面積要件の判定等(措法 69 の 4 ①②)

上記 3 ①(1)の面積(25 m²)は 330 m²以下であり、上記 3 ①(2)の面積(25 m²)は 400 m²以下であるため、限度面積要件を満たすこととなる。したがって、乙は敷地利用権について、他の要件を満たす限り、小規模宅地等の特例の適用を受けることができる。この場合の相続税の申告書第 11・11 の 2 表の付表 1 (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書) 及び第 11・11 の 2 表の付表 1 (別表 1 の 2) (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書 (別表 1 の 2)) の記載は次頁のとおり。

(参考) 取得者ごとの宅地等の区分等 (イメージ)

2 F (100 m ²)	乙 25 m ²
	丙 75 m ²
1 F (100 m ²)	乙 25 m ²
	丙 75 m ²

※ ■ は敷地利用権、

それ以外の部分は敷地所有権に相当する部分

※太枠部分は適用対象となる部分

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1の2）

被相続人 甲

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注）が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等（以下「居住建物の敷地の用に供される土地」といいます。）又はその宅地等を配偶者居住権に基づき使用する権利（以下「配偶者居住権に基づく敷地利用権」といいます。）の全部又は一部である場合に作成します。
 なお、この計算明細書の書きかた等については、裏面をご覧ください。
 （注）一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額				
宅地等の所在地	札幌市〇〇△丁目×番		①宅地等の面積	200 m ²
相続開始の直前における宅地等の利用区分		面積 (m ²)	評価額 (円)	
			配偶者居住権に基づく敷地利用権	居住建物の敷地の用に供される土地
A	①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	② 100	⑧ 2,500,000	⑭ 7,500,000
B	①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨ (1次相続の場合は0としてください。)	
C	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時において継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④	⑩ (1次相続の場合は0としてください。)	
D	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤	⑪	
E	①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥ 100	⑫ 2,500,000	⑮ 7,500,000
F	①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬	

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額						
i 配偶者居住権に基づく敷地利用権の取得者氏名		乙				
1 利用区分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		評価額 (円)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ 25	⑤ 2,500,000	25	2,500,000		
B	③ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$	⑥				
C	④ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$	⑦				
D	⑤ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$	⑧				
E	⑥ × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ 25	⑩ 2,500,000	25	2,500,000		
F	⑦ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$	⑪				
ii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名		丙		⑳持分割合 1/1		
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		評価額 (円)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ × ⑳ 75	⑩ × ⑳ 7,500,000			75	7,500,000
B	③ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ⑳	⑪ × ⑳				
C	④ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ⑳	⑫ × ⑳				
D	⑤ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ⑳	⑬ × ⑳				
E	⑥ × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ × ⑳ 75	⑭ × ⑳ 7,500,000			75	7,500,000
F	⑦ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ⑳	⑮ × ⑳				
iii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名				㉑持分割合 /		
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		評価額 (円)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑩ × ㉑				
B	③ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑪ × ㉑				
C	④ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑫ × ㉑				
D	⑤ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑬ × ㉑				
E	⑥ × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑭ × ㉑				
F	⑦ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑮ × ㉑				

第11・11の2表の付表1（別表1の2）（令和2年4月分以降用）

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

被相続人 甲

この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。
 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。）
 (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(続)を使用します。

1 特例の適用にあたっての同意
 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。
 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(1 2 小規模宅地等の明細)の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。

氏名 乙 丙

(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。

2 小規模宅地等の明細
 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。

「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1~4の番号を記入します。
 小規模宅地等の種類: 1 特定居住用宅地等、2 特定事業用宅地等、3 特定同族会社事業用宅地等、4 貸付事業用宅地等

選択した小規模宅地等	小規模宅地等の種類 1~4の番号を記入します。	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(「限度面積要件」を満たす宅地等)の面積
		② 所在地番	⑥ ④のうち小規模宅地等(④×⑤)の価額
	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑨)	
	④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)	
1	① 乙 ()	⑤ 25 . 00000000 m ²	
	② 札幌市〇〇△丁目×番(敷地利用権)	⑥ 25000000円	
	③ 25 . 00000000 m ²	⑦ 20000000円	
	④ 25000000円	⑧ 5000000円	
2	① 乙 (青果小売)	⑤ 25 . 00000000 m ²	
	② 札幌市〇〇△丁目×番(敷地利用権)	⑥ 25000000円	
	③ 25 . 00000000 m ²	⑦ 20000000円	
	④ 25000000円	⑧ 5000000円	
	① ()	⑤ . 00000000 m ²	
	②	⑥ 円	
	③ . 00000000 m ²	⑦ 円	
	④ 円	⑧ 円	

○ 「限度面積要件」の判定
 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。

小規模宅地等の区分	被相続人等の居住用宅地等		被相続人等の事業用宅地等	
	1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等	3 特定同族会社事業用宅地等	4 貸付事業用宅地等
⑨ 減額割合	80/100	80/100	80/100	50/100
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計	25 m ²	25 m ²	m ²	m ²
⑪ 限度面積	[1]の⑩の面積		[2]の⑩及び[3]の⑩の面積の合計	
	25 ≤ 330m ²		25 m ² ≤ 400m ²	
⑫ 限度面積	[1]の⑩の面積		[2]の⑩及び[3]の⑩の面積の合計	
	m ² × 200/330 +		m ² × 200/400 +	
[4]の⑩の面積				
m ² ≤ 200m ²				

(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(1 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑪欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 連番 グループ番号 補充

第11-11の2表の付表1(令2.7) (資4-20-12-3-1-A4続)

第11・11の2表の付表1(令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

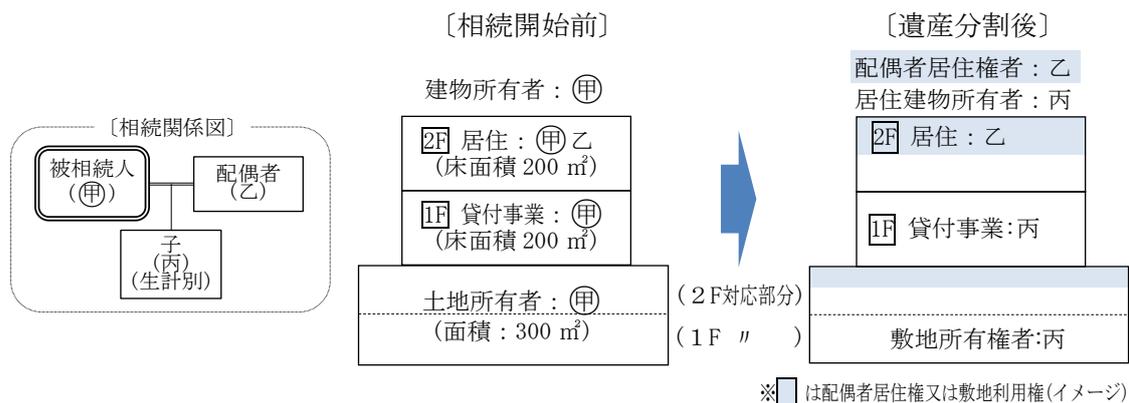
※の項目は記入する必要があります。

(事例 13) 配偶者居住権③ (賃貸併用住宅の場合)

問 下図のとおり、被相続人甲は、自己の所有する土地の上に建物 1 棟を所有し、その建物のうち 2 階を甲及びその配偶者乙が居住の用に、1 階を甲が貸付事業の用にそれぞれ供していた。甲の相続に係る遺産分割により、乙は配偶者居住権等を取得して居住建物を引き続き居住の用に供し、甲と生計を別にする子丙は居住建物及び敷地所有権を取得した上で甲の貸付事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続き貸付事業の用に供している(丙は自己の所有する別の建物に居住している)。

この場合、小規模宅地等の特例の適用対象となるのはどの部分か。

なお、甲は、相続開始前 3 年を超えた日以前から、上記建物において貸付事業を営んでいた。



配偶者居住権が設定されていないものとした場合の土地の相続税評価額 28,200,000 円

〔甲と乙の居住の用に供されていた部分 15,000,000 円〕

〔甲の貸付事業の用に供されていた部分 13,200,000 円〕

〔敷地利用権の相続税評価額 5,000,000 円、敷地所有権の相続税評価額 23,200,000 円〕

答

- 1 個人が相続により取得した宅地等 (措法 69 の 4 ①)
敷地利用権及び敷地所有権

- 2 当該宅地等の利用区分

次表のとおりであり、具体的な計算は次のとおり。

宅地等	28,200,000 円 (300 m ²)	
	敷地利用権	乙：5,000,000 円 (50 m ²)
	敷地所有権	丙：23,200,000 円 (250 m ²)
部分 居住用	15,000,000 円 (150 m ²)	
	敷地利用権	乙：5,000,000 円 (50 m ²) A(B)
	敷地所有権	丙：10,000,000 円 (100 m ²) A'(B')
部分 貸付用	13,200,000 円 (150 m ²)	
	敷地利用権	—
	敷地所有権	丙：13,200,000 円 (150 m ²) C(D)

※太枠部分は、特例の対象となる部分。

① 居住の用に供していた部分

【評価額】

15,000,000 円（土地の居住用部分の評価額）

《権利ごとの評価額》

（敷地利用権の居住用部分の評価額）

5,000,000 円…[Ⓐ]

※ 当該建物のうち貸付事業の用に供されている部分について、配偶者居住権者は当該相続の開始前から当該部分を賃借している賃借人に権利を主張することができないため（対抗できないため）、当該配偶者居住権に基づく敷地利用権は、当該貸付事業の用に供されていないと考えられることから、当該敷地利用権のうち「1F部分（貸付部分）」に相当する部分はないものと考えられる（措通 69 の 4-24 の 2）。

（参考）

なお、居住建物等の一部が貸し付けられている場合には、配偶者居住権者は相続開始前からその居住建物等を賃借している賃借人に権利を主張することができない（対抗できない）ことから、配偶者居住権及び配偶者居住権に基づく敷地利用権の相続税法における評価では、実質的に配偶者居住権に基づき使用・収益をすることができない部分を除いてその価額を算出することとされている（相法 23 の 2、相令 5 の 8、「令和元年度税制改正の解説」（財務省、499 頁））。

（敷地所有権の居住用部分の評価額）

15,000,000 円（土地の居住用部分の評価額）－5,000,000 円（敷地利用権の評価額）＝
10,000,000 円…[Ⓐ]

【面積】

$300 \text{ m}^2 \text{ (土地の面積)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (居住用部分の床面積)}}{400 \text{ m}^2 \text{ (建物の総床面積)}} = 150 \text{ m}^2 \text{ (土地の居住用部分の面積)}$

《権利ごとの面積》

敷地利用権の居住用部分の面積

$150 \text{ m}^2 \text{ (土地の居住用部分の面積)} \times \frac{5,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の居住用部分の評価額)}}{15,000,000 \text{ 円 (土地の居住用部分の評価額)}} = 50 \text{ m}^2 \dots \text{Ⓑ}$

敷地所有権の居住用部分の面積

$150 \text{ m}^2 \text{ (土地の居住用部分の面積)} \times \frac{10,000,000 \text{ 円 (敷地所有権の居住用部分の評価額)}}{15,000,000 \text{ 円 (土地の居住用部分の評価額)}} = 100 \text{ m}^2 \dots \text{Ⓑ}$

② 貸付事業の用に供していた部分

【評価額】

13,200,000円(土地の貸付用部分の評価額)

《権利ごとの評価額》

(敷地利用権の貸付用部分の評価額)

なし

(敷地所有権の貸付用部分の評価額)

13,200,000円…㉔

※ 当該建物のうち貸付事業の用に供されている部分について、配偶者居住権者は当該相続の開始前から当該部分を賃借している賃借人に権利を主張することができないため(対抗できないため)、当該配偶者居住権に基づく敷地利用権は、当該貸付事業の用に供されていないと考えられることから、当該敷地利用権のうち「1F部分(貸付部分)」に相当する部分はないものと考えられる(措通69の4-24の2)。

【面積】

$$300\text{ m}^2(\text{土地の面積}) \times \frac{200\text{ m}^2(\text{貸付用部分の床面積})}{400\text{ m}^2(\text{建物の総床面積})} = 150\text{ m}^2(\text{土地の貸付用部分の面積})$$

《権利ごとの面積》

敷地利用権の貸付用部分の面積 なし

敷地所有権の貸付用部分の面積 150 m²…㉕

3 取得者ごとの特例対象宅地等の区分等(措法69の4①③)

① 乙が取得した敷地利用権

特定居住用宅地等に該当する部分 ㉖(㉗) …5,000,000円(50 m²)

② 丙が取得した敷地所有権

(1) 貸付事業用宅地等に該当する部分 ㉔(㉕) …13,200,000円(150 m²)

(2) 居住用部分に相当する部分 ㉘(㉙)

丙が取得した敷地所有権のうち「2F部分(居住用部分)」に相当する部分は、特定居住用宅地等の要件を満たしていないため、当該部分について、小規模宅地等の特例の適用はない。

4 限度面積要件の判定等(措法69の4①②)

上記のとおり、乙が取得した特定居住用宅地等に該当する敷地利用権(50 m²)及び丙が取得した敷地所有権のうち貸付事業用宅地等に該当する「1F部分(貸付用部分)」に相当する部分(150 m²)については、次の算式のとおり、限度面積要件を満たすため、他の要件を満たす限り、

小規模宅地等の特例の適用を選択することができる。この場合の相続税の申告書第 11・11 の 2 表の付表 1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第 11・11 の 2 表の付表 1（別表 1 の 2）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表 1 の 2））の記載は次頁のとおり。

（算式）

$$50 \text{ m}^2 (\text{特定居住用宅地等の面積}) \times \frac{200}{330} + 150 \text{ m}^2 (\text{貸付事業用宅地等の面積}) \leq 200 \text{ m}^2$$

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1の2）

被相続人 甲

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注）が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等（以下「居住建物の敷地の用に供される土地」といいます。）又はその宅地等を配偶者居住権に基づき使用する権利（以下「配偶者居住権に基づく敷地利用権」といいます。）の全部又は一部である場合に作成します。
 なお、この計算明細書の書きかた等については、裏面をご覧ください。
 （注）一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額				
宅地等の所在地	那覇市〇〇△番地		①宅地等の面積	300 m ²
相続開始の直前における宅地等の利用区分			面積 (m ²)	
			評価額 (円)	
			配偶者居住権に基づく敷地利用権	居住建物の敷地の用に供される土地
A	①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等（B、C及びDに該当するものを除きます。）	②	⑧	⑭
B	①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨（1次相続の場合は0としてください。）	⑮
C	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等（相続開始の時に於いて継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地）	④ 150	⑩ 0（1次相続の場合は0としてください。）	⑯ 13,200,000
D	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等（Cに該当する部分以外の部分の敷地）	⑤	⑪	⑰
E	①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥ 150	⑫ 5,000,000	⑱ 10,000,000
F	①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬	⑲

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額						
i 配偶者居住権に基づく敷地利用権の取得者氏名			乙			
1 利用区分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		評価額 (円)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑬}$	⑤				
B	③ × $\frac{⑥}{⑥+⑭}$	⑥				
C	④ × $\frac{⑦}{⑦+⑮}$	⑦				
D	⑤ × $\frac{⑧}{⑧+⑯}$	⑧				
E	⑥ × $\frac{⑩}{⑩+⑰}$ 50	⑫ 5,000,000	50	5,000,000		
F	⑦ × $\frac{⑪}{⑪+⑱}$	⑪				
ii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名			丙		⑳持分割合	
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		評価額 (円)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑬}$ × ⑳	⑪ × ⑳				
B	③ × $\frac{⑥}{⑥+⑭}$ × ⑳	⑫ × ⑳				
C	④ × $\frac{⑦}{⑦+⑮}$ × ⑳ 150	⑬ × ⑳ 13,200,000	150	13,200,000		
D	⑤ × $\frac{⑧}{⑧+⑯}$ × ⑳	⑭ × ⑳				
E	⑥ × $\frac{⑩}{⑩+⑰}$ × ⑳ 100	⑮ × ⑳ 10,000,000			100	10,000,000
F	⑦ × $\frac{⑪}{⑪+⑱}$ × ⑳	⑮ × ⑳				
iii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名					㉑持分割合	
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		評価額 (円)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑬}$ × ㉑	⑪ × ㉑				
B	③ × $\frac{⑥}{⑥+⑭}$ × ㉑	⑫ × ㉑				
C	④ × $\frac{⑦}{⑦+⑮}$ × ㉑	⑬ × ㉑				
D	⑤ × $\frac{⑧}{⑧+⑯}$ × ㉑	⑭ × ㉑				
E	⑥ × $\frac{⑩}{⑩+⑰}$ × ㉑	⑮ × ㉑				
F	⑦ × $\frac{⑪}{⑪+⑱}$ × ㉑	⑮ × ㉑				

第11・11の2表の付表1（別表1の2）（令和2年4月分以降用）

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

		被相続人		甲		
<p>この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。） (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(続)を使用します。</p>						
<p>1 特例の適用にあたっての同意 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。</p>						
氏名		乙		丙		
<p>(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。</p>						
<p>2 小規模宅地等の明細 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。 「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等</p>						
選択した小規模宅地等	① 小規模宅地等の種類 1～4の番号を記入します。	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕	⑤ ③のうち小規模宅地等(「限度面積要件」を満たす宅地等)の面積			
		② 所在地番	⑥ ①のうち小規模宅地等(④× $\frac{5}{10}$)の価額			
		③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑨)			
		④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)			
	1	① 乙 ()	⑤	50 . 00000000 m ²		
		② 那覇市〇〇△番地 (敷地利用権)	⑥	50000000 円		
		③ 50 . 00000000 m ²	⑦	40000000 円		
		④ 50000000 円	⑧	10000000 円		
	4	① 丙 (貸家)	⑤	150 . 00000000 m ²		
		② 那覇市〇〇△番地 (居住建物敷地)	⑥	132000000 円		
		③ 150 . 00000000 m ²	⑦	66000000 円		
		④ 132000000 円	⑧	66000000 円		
	① ()	⑤	. 00000000 m ²			
	②	⑥	円			
	③ . 00000000 m ²	⑦	円			
	④ 円	⑧	円			
<p>(注) 1 ①欄の「()」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「貸付割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。</p>						
<p>○ 「限度面積要件」の判定 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。</p>						
小規模宅地等の区分		被相続人等の居住用宅地等		被相続人等の事業用宅地等		
小規模宅地等の種類		1 特定居住用宅地等	2 特定事業用宅地等	3 特定同族会社事業用宅地等	4 貸付事業用宅地等	
⑨ 減額割合		$\frac{80}{100}$		$\frac{50}{100}$		
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計		50 m ²	m ²	m ²	150 m ²	
限度面積	小規模宅地等のうち④貸付事業用宅地等がない場合	[1]の⑩の面積 ≤ 330m ²		[2]の⑩及び[3]の⑩の面積の合計 ≤ 400m ²		
	小規模宅地等のうち④貸付事業用宅地等がある場合	[1]の⑩の面積 × $\frac{200}{330}$ +		[2]の⑩及び[3]の⑩の面積の合計 × $\frac{200}{400}$ + [4]の⑩の面積 ≤ 200m ²		
<p>(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(① 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑩欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。</p>						

※この項目は記入する必要があります。

※ 税務署整理欄	年分	名簿番号	申告年月日	連番	グループ番号	備考

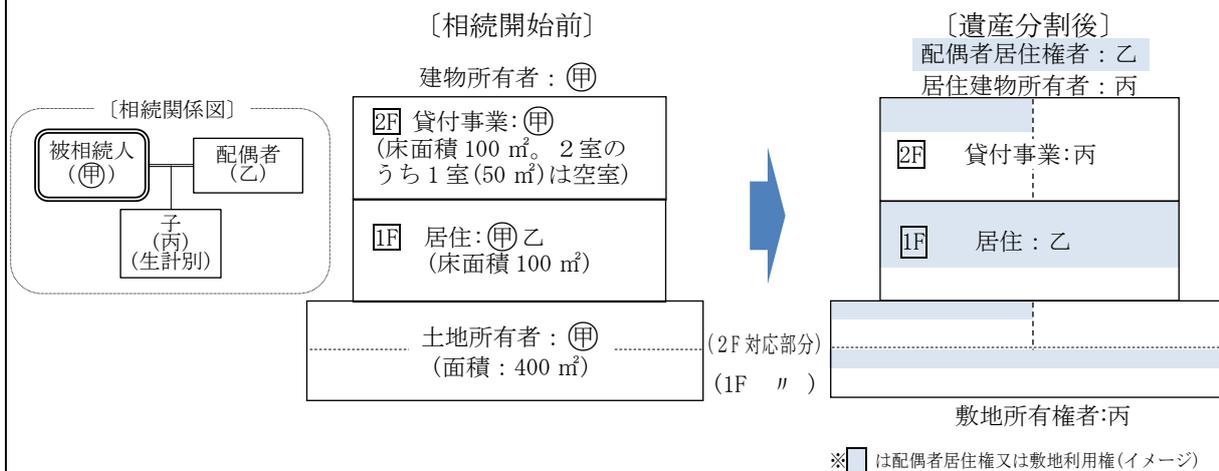
第11・11の2表の付表1(令2.7) (資4-20-12-3-1-A4続)

(事例 14) 配偶者居住権④ (賃貸併用住宅(空室あり)の場合)

問 下図のとおり、被相続人甲は、自己の所有する土地の上に建物1棟を所有し、その建物のうち1階を甲及びその配偶者乙が居住の用に、2階を甲が貸付事業の用にそれぞれ供していた(空室部分については新規の入居者の募集をしておらず、今後貸し付ける予定はない)。甲の相続に係る遺産分割により、乙は配偶者居住権等を取得して引き続き居住建物に居住し、甲と生計を別にする子丙は居住建物及び敷地所有権を取得した上で甲の貸付事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続き貸付事業の用に供している(丙は自己の所有する別の建物に居住している)。

この場合、小規模宅地等の特例の適用対象となるのはどの部分か。

なお、甲は、相続開始前3年を超えた日以前から、上記建物において貸付事業を営んでいた。



配偶者居住権が設定されていないものとした場合の土地の相続税評価額 58,200,000円

〔甲の貸付事業の用に供されていた部分 28,200,000円〕

〔甲と乙の居住の用に供されていた部分 30,000,000円〕

〔敷地利用権の相続税評価額 15,000,000円、敷地所有権の相続税評価額 43,200,000円〕

路線価 150,000円/m² 借地権割合 40% 借家権割合 30%

答

- 1 個人が相続により取得した宅地等(措法69の4①)
敷地利用権及び敷地所有権
- 2 当該宅地等の利用区分
次表のとおりであり、具体的な計算は次のとおり。

宅地等	58,200,000円(400㎡)		
	敷地利用権	乙：15,000,000円(100㎡)	
	敷地所有権	丙：43,200,000円(300㎡)	
貸付用部分	28,200,000円(200㎡)		
		空室部分 15,000,000円(100㎡)	賃貸部分 13,200,000円(100㎡)
	敷地利用権 5,000,000円 (33.33…㎡)	乙：5,000,000円 (33.33…㎡) ㉠(㉠')	—
	敷地所有権 23,200,000円 (166.66…㎡)	丙：10,000,000円 (66.66…㎡) ㉡(㉡')	丙：13,200,000円 (100㎡) ㉢(㉢')
居住用部分	30,000,000円(200㎡)		
	敷地利用権	乙：10,000,000円(66.66…㎡) ㉣(㉣')	
	敷地所有権	丙：20,000,000円(133.33…㎡) ㉤(㉤')	

※太枠部分は、特例の対象となる部分。

① 貸付事業の用に供していた部分

$$400 \text{ m}^2 (\text{土地の面積}) \times \frac{100 \text{ m}^2 (\text{2 F部分の床面積})}{200 \text{ m}^2 (\text{建物の総床面積})} = 200 \text{ m}^2 (\text{土地の貸付用部分の面積})$$

28,200,000円(土地の貸付用部分の評価額)

(内訳)

(1) 空室部分

$$400 \text{ m}^2 (\text{土地の面積}) \times \frac{50 \text{ m}^2 (\text{2 F部分(空室)の床面積})}{200 \text{ m}^2 (\text{建物の総床面積})} = 100 \text{ m}^2 (\text{土地の空室部分の面積})$$

$$@150,000 \text{ 円} \times 100 \text{ m}^2 (\text{土地の空室部分の面積})$$

$$= 15,000,000 \text{ 円} (\text{土地の空室部分の評価額})$$

(2) 賃貸部分

$$400 \text{ m}^2 (\text{土地の面積}) \times \frac{50 \text{ m}^2 (\text{2 F部分(賃貸中)の床面積})}{200 \text{ m}^2 (\text{建物の総床面積})} = 100 \text{ m}^2 (\text{土地の賃貸部分の面積})$$

$$@150,000 \text{ 円} \times 100 \text{ m}^2 (\text{土地の賃貸部分の面積}) \times (1 - 0.4 \times 0.3)$$

$$= 13,200,000 \text{ 円} (\text{土地の賃貸部分の評価額})$$

② 居住の用に供していた部分

$$400 \text{ m}^2 (\text{土地の面積}) \times \frac{100 \text{ m}^2 (\text{1 F部分の床面積})}{200 \text{ m}^2 (\text{建物の総床面積})} = 200 \text{ m}^2 (\text{土地の居住用部分の面積})$$

30,000,000円(土地の居住用部分の評価額)

3 敷地利用権及び敷地所有権ごとの利用区分

【評価額】

① 貸付事業の用に供していた部分

(1) 敷地利用権

イ 空室部分

$$15,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の評価額)} \times \frac{100 \text{ m}^2 \text{ (土地の空室部分の面積)}}{300 \text{ m}^2 \text{ (土地の空室・居住用部分の面積)}} \\ = 5,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の空室部分の評価額)} \dots \textcircled{A}$$

※ 配偶者居住権は建物全体に及ぶところ、空室部分については、賃借人に権利を主張できないということもないため、配偶者は配偶者居住権に基づき使用・収益することが可能と解される。したがって、当該配偶者居住権に基づく敷地利用権についても「2F部分（空室部分）」の用に供されているものと考えられる。

ロ 賃貸部分 なし

※ 本事例において、当該建物のうち賃貸されている部分については、配偶者は当該相続の開始前から当該部分を賃借している賃借人に権利を主張することができないため（対抗できないため）、当該配偶者居住権に基づく敷地利用権は、当該貸付事業の用に供されていないと考えられることから、当該敷地利用権のうち「2F部分（賃貸部分）」に相当する部分はないものと考えられる（措通 69 の 4-24 の 2）。

(2) 敷地所有権

イ 空室部分

$$15,000,000 \text{ 円 (土地の空室部分の評価額)} - 5,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の空室部分の評価額)} = 10,000,000 \text{ 円 (敷地所有権の空室部分の評価額)} \dots \textcircled{B}$$

ロ 賃貸部分 13,200,000 円… \textcircled{C}

② 居住の用に供していた部分

(1) 敷地利用権

$$15,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の評価額)} \times \frac{200 \text{ m}^2 \text{ (土地の居住用部分の面積)}}{300 \text{ m}^2 \text{ (土地の空室・居住用部分の面積)}} \\ = 10,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の居住用部分の評価額)} \dots \textcircled{D}$$

(2) 敷地所有権

$$30,000,000 \text{ 円 (土地の居住用部分の評価額)} - 10,000,000 \text{ 円 (敷地利用権の居住用部分の評価額)} = 20,000,000 \text{ 円 (敷地所有権の居住用部分の評価額)} \dots \textcircled{E}$$

【面積】

① 貸付事業の用に供していた部分

(1) 敷地利用権

イ 空室部分

$$100 \text{ m}^2 (\text{土地の空室部分の面積}) \times \frac{5,000,000 \text{ 円} (\text{敷地利用権の空室部分の評価額})}{15,000,000 \text{ 円} (\text{土地の空室部分の評価額})} = 33.33 \dots \text{m}^2 \dots \text{㉞}'$$

ロ 賃貸部分 なし

(2) 敷地所有権

イ 空室部分

$$100 \text{ m}^2 (\text{土地の空室部分の面積}) \times \frac{10,000,000 \text{ 円} (\text{敷地所有権の空室部分の評価額})}{15,000,000 \text{ 円} (\text{土地の空室部分の評価額})} = 66.66 \dots \text{m}^2 \dots \text{㉟}'$$

ロ 賃貸部分 100 m²…㉟'

② 居住の用に供していた部分

(1) 敷地利用権

$$200 \text{ m}^2 (\text{土地の居住用部分の面積}) \times \frac{10,000,000 \text{ 円} (\text{敷地利用権の居住用部分の評価額})}{30,000,000 \text{ 円} (\text{土地の居住用部分の評価額})} = 66.66 \dots \text{m}^2 \dots \text{㊱}'$$

(2) 敷地所有権

$$200 \text{ m}^2 (\text{土地の居住用部分の面積}) \times \frac{20,000,000 \text{ 円} (\text{敷地所有権の居住用部分の評価額})}{30,000,000 \text{ 円} (\text{土地の居住用部分の評価額})} = 133.33 \dots \text{m}^2 \dots \text{㊲}'$$

4 取得者ごとの特例対象宅地等の区分等(措法 69 の 4 ①③)

① 乙が取得した敷地利用権

(1) 空室部分に相当する部分 ㉞(㉞')

乙が取得した「2F部分(空室部分)」に相当する部分については、相続開始の直前において被相続人の貸付事業の用に供されていないことから、小規模宅地等の特例の適用の対象とならない(措通 69 の 4-24 の 2)。

(2) 特定居住用宅地等に該当する部分 ㊱(㊱')…10,000,000 円(66.66…m²)

② 丙が取得した敷地所有権

(1) 空室部分及び居住用部分に相当する部分 ㉟(㉟')、㊲(㊲')

丙が取得した「2F部分(空室部分)」に相当する部分については、上記①のとおり相続開始の直前において被相続人の貸付事業の用に供されておらず、「1F部分(居住部分)」に相当する部分については、特定居住用宅地等の要件を満たしていないことから、これらの宅地等は小規模宅地等の特例の適用の対象とならない。

(2) 貸付事業用宅地等に該当する部分 ㉟(㉟')…13,200,000 円(100 m²)

5 限度面積要件の判定(措法 69 の 4 ①②)

乙が取得した特定居住用宅地等に該当する敷地利用権(66.66…m²)及び丙が取得した貸付事業用宅地等に該当する敷地所有権(賃貸中の部分:100 m²)については、次の算式のとおり、

限度面積要件を満たすため、これらの宅地等について、他の要件を満たす限り、小規模宅地等の特例の適用を受けることができる。この場合の相続税の申告書第11・11の2表の付表1（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書）及び第11・11の2表の付表1（別表1の2）（小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1の2））の記載は次頁のとおり。
(算式)

$$66.66\cdots\text{m}^2(\text{特定居住用宅地等の面積}) \times \frac{200}{330} + 100\text{ m}^2(\text{貸付事業用宅地等の面積}) \leq 200\text{ m}^2$$

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1の2）

被相続人 甲

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注）が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等（以下「居住建物の敷地の用に供される土地」といいます。）又はその宅地等を配偶者居住権に基づき使用する権利（以下「配偶者居住権に基づく敷地利用権」といいます。）の全部又は一部である場合に作成します。
 なお、この計算明細書の書きかた等については、裏面をご覧ください。
 （注）一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額				
宅地等の所在地	広島市〇〇区〇〇△番		①宅地等の面積	400 m ²
相続開始の直前における宅地等の利用区分		面積 (m ²)	評価額 (円)	
			配偶者居住権に基づく敷地利用権	居住建物の敷地の用に供される土地
A	①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等（B、C及びDに該当するものを除きます。）	②	⑧	⑭
B	①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨（1次相続の場合は0としてください。）	
C	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等（相続開始の時に於いて継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地）	④ 100	⑩ 0	⑮ 13,200,000
D	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等（Cに該当する部分以外の部分の敷地）	⑤ 100	⑪ 5,000,000	⑯ 10,000,000
E	①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥ 200	⑫ 10,000,000	⑰ 20,000,000
F	①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬	⑱

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額						
i 配偶者居住権に基づく敷地利用権の取得者氏名		乙				
1 利用区分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$	⑤				
B	③ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$	⑥				
C	④ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$	⑦				
D	⑤ × $\frac{⑩}{⑩+⑪}$ 33.33	⑩ 5,000,000		33.33	5,000,000	
E	⑥ × $\frac{⑪}{⑩+⑪}$ 66.66	⑪ 10,000,000	66.66	10,000,000		
F	⑦ × $\frac{⑰}{⑰+⑱}$	⑱				
ii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名		丙		⑳持分割合 1 / 1		
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ × ⑳	⑩ × ⑳				
B	③ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ⑳	⑪ × ⑳				
C	④ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ⑳ 100	⑮ × ⑳ 13,200,000	100	13,200,000		
D	⑤ × $\frac{⑩}{⑩+⑪}$ × ⑳ 66.66	⑯ × ⑳ 10,000,000		66.66	10,000,000	
E	⑥ × $\frac{⑪}{⑩+⑪}$ × ⑳ 133.33	⑰ × ⑳ 20,000,000		133.33	20,000,000	
F	⑦ × $\frac{⑰}{⑰+⑱}$ × ⑳	⑱ × ⑳				
iii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名				⑳持分割合 /		
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑩ × ㉑				
B	③ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑪ × ㉑				
C	④ × $\frac{⑥}{⑤+⑥}$ × ㉑	⑮ × ㉑				
D	⑤ × $\frac{⑩}{⑩+⑪}$ × ㉑	⑯ × ㉑				
E	⑥ × $\frac{⑪}{⑩+⑪}$ × ㉑	⑰ × ㉑				
F	⑦ × $\frac{⑰}{⑰+⑱}$ × ㉑	⑱ × ㉑				

第11・11の2表の付表1（別表1の2）（令和2年4月分以降用）

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

被相続人 甲

この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。
 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。）
 (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(続)を使用します。

1 特例の適用にあたっての同意
 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。
 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。

氏名	乙	丙
----	---	---

(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。

2 小規模宅地等の明細
 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。

「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。
 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等

選択した小規模宅地等	小規模宅地等の種類 1～4の番号を記入します。	① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕		⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件)を満たす宅地等の面積	
		② 所在地番	③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積	⑥ ④のうち小規模宅地等(④× $\frac{5}{3}$)の価額	⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑨)
1	①	乙		66.66	
	②	広島市〇〇区〇〇△番(敷地利用権)		100000000	
	③	66.66		80000000	
	④	100000000		20000000	
4	①	丙(貸家)		100	
	②	広島市〇〇区〇〇△番(居住建物敷地)		132000000	
	③	100		66000000	
	④	132000000		66000000	
	①				
	②				
	③				
	④				

(i) ①欄の「」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。
 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有の場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「貸付割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。
 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。
 4 ⑤欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。

○ 「限度面積要件」の判定
 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。

小規模宅地等の区分	被相続人等の居住用宅地等		被相続人等の事業用宅地等	
	① 特定居住用宅地等	② 特定事業用宅地等	③ 特定同族会社事業用宅地等	④ 貸付事業用宅地等
⑨ 減額割合	$\frac{80}{100}$	$\frac{80}{100}$	$\frac{80}{100}$	$\frac{50}{100}$
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計	66.66 m ²			100 m ²
限度面積	[1]の⑩の面積	[2]の⑩及び[3]の⑩の面積の合計		
	66.66 m ² ≤ 330m ²	m ² ≤ 400m ²		
	[1]の⑩の面積	[2]の⑩及び[3]の⑩の面積の合計	[4]の⑩の面積	
	66.66 m ² × $\frac{200}{330}$ +	m ² × $\frac{200}{400}$ +	100 m ² ≤ 200m ²	

(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(① 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑩欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 連番 グループ番号 備考

第11・11の2表の付表1(令2.7) (資4-20-12-3-1-A4続)

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

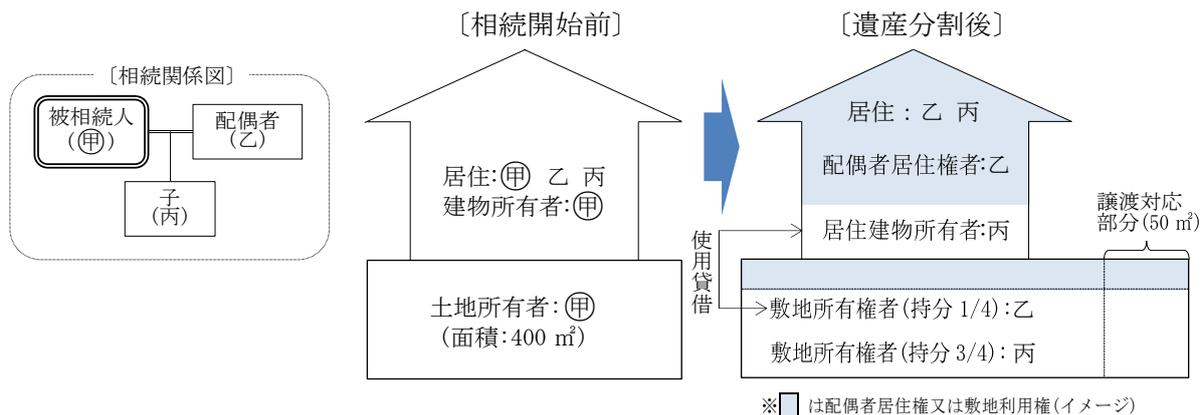
※この項目は記入する必要がありません。

(事例 15) 配偶者居住権⑤ (申告期限までに宅地等の一部の譲渡があった場合)

問 下図のとおり、被相続人甲は、自己の所有する土地の上に建物1棟を所有し、その建物を甲、その配偶者乙及び子丙が居住の用に供していた。甲の相続に係る遺産分割により、乙は配偶者居住権等及び敷地所有権の共有持分の4分の1を、丙は居住建物及び敷地所有権の共有持分の4分の3を取得し、引き続き乙及び丙が居住の用に供している。

乙及び丙は、この土地の一部(50㎡)について隣地所有者から譲渡してほしいとの申込みを受けたことから、相続税の申告期限が到来する前に譲渡契約を締結し、引渡しを完了した。

この場合、小規模宅地等の特例の適用対象となるのはどの部分か。



配偶者居住権が設定されていないものとした場合の土地の相続税評価額 40,000,000円
(敷地利用権の相続税評価額 10,000,000円、敷地所有権の相続税評価額 30,000,000円)

答

1 個人が相続により取得した宅地等(措法69の4①)
敷地利用権及び敷地所有権

2 取得者ごとの特例対象宅地等の区分等(措法69の4①③)

① 乙が取得した宅地等のうち特定居住用宅地等に該当する部分

(1) 敷地利用権

10,000,000円(敷地利用権の評価額)

$$400\text{㎡(土地の面積)} \times \frac{10,000,000\text{円(敷地利用権の相続税評価額)}}{40,000,000\text{円(土地の相続税評価額)}} = 100\text{㎡(敷地利用権の面積)}$$

(2) 敷地所有権

$$30,000,000\text{円(敷地所有権の評価額)} \times \frac{1}{4}\text{(乙の持分)}$$

$$= 7,500,000\text{円(乙の敷地所有権の評価額)}$$

$$400\text{㎡(土地の面積)} \times \frac{30,000,000\text{円(敷地所有権の相続税評価額)}}{40,000,000\text{円(土地の相続税評価額)}} \times \frac{1}{4}\text{(乙の持分)}$$

$$= 75 \text{ m}^2 \text{ (乙の敷地所有権の面積)}$$

※ 乙が取得した敷地所有権の持分は、甲の所有していた土地が相続により乙と丙の共有に属することとなったものであるため、土地の所有権の全てを取得した場合とは異なり、措置法令第 40 条の 2 第 6 項の規定により、上記の面積の調整計算を行うこととなる（措通 69 の 4 - 1 の 2）。

② 丙が取得した宅地等のうち特定居住用宅地等に該当する部分

(1) 取得した敷地所有権

$$30,000,000 \text{ 円 (敷地所有権の評価額)} \times \frac{3}{4} \text{ (丙の持分)}$$

$$= 22,500,000 \text{ 円 (丙の敷地所有権の評価額)}$$

$$400 \text{ m}^2 \text{ (土地の面積)} \times \frac{30,000,000 \text{ 円 (敷地所有権の相続税評価額)}}{40,000,000 \text{ 円 (土地の相続税評価額)}} \times \frac{3}{4} \text{ (丙の持分)}$$

$$= 225 \text{ m}^2 \text{ (丙の敷地所有権の面積)}$$

(2) 譲渡した敷地所有権の面積

$$225 \text{ m}^2 \text{ (敷地所有権の面積)} \times \frac{50 \text{ m}^2 \text{ (譲渡した土地の面積)}}{400 \text{ m}^2 \text{ (土地の面積)}}$$

$$= 28.125 \text{ m}^2 \text{ (譲渡した敷地所有権の面積)}$$

(3) 特定居住用宅地等に該当する部分

$$225 \text{ m}^2 \text{ (敷地所有権の面積)} - 28.125 \text{ m}^2 \text{ (譲渡した敷地所有権の面積)}$$

$$= 196.875 \text{ m}^2 \text{ (継続保有する敷地所有権の面積)}$$

$$22,500,000 \text{ 円 (丙の敷地所有権の評価額)} \times \frac{196.875 \text{ m}^2 \text{ (保有する敷地所有権の面積)}}{225 \text{ m}^2 \text{ (丙の敷地所有権の面積)}}$$

$$= 19,687,500 \text{ 円 (継続保有する敷地所有権の評価額)}$$

※ 被相続人の親族（配偶者を除く。）の取得した宅地等が特定居住用宅地等に該当するためには、当該親族は相続税の申告期限まで引き続き当該宅地等を有している必要（継続保有要件）がある（措法 69 の 4 ③二）。

したがって、本件における当該親族（丙）については、相続税の申告期限までに相続により取得した宅地等の一部を譲渡しているため、当該譲渡した部分は特定居住用宅地等に該当しないこととなるが、申告期限まで所有している残りの部分については、他の要件を満たしている限り、特定居住用宅地等に該当することとなる。

なお、被相続人の配偶者である乙については、この継続保有要件がないため、申告期限までに譲渡した部分も含めて特定居住用宅地等に該当することとなる。

3 限度面積要件の判定等（措法 69 の 4 ①②）

上記2①の面積の計(175 m²)と2②(3)の面積(196.875 m²)との合計(371.875 m²)は、限度面積である 330 m²を超えるが、330 m²以下の部分を選択した場合には、他の要件を満たす限り、当該選択をした部分について、小規模宅地等の特例の適用を受けることができる。

仮に、乙が取得した敷地利用権(100 m²)の全てと敷地所有権のうち 33.125 m²の部分及び丙が取得した敷地所有権のうち特定居住用宅地等に該当する部分の全て(196.875 m²)を選択して、小規模宅地等の特例の適用を受ける場合の相続税の申告書第 11・11 の 2 表の付表 1 (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書) 及び第 11・11 の 2 表の付表 1 (別表 1 の 2) (小規模宅地等についての課税価格の計算明細書 (別表 1 の 2)) の記載は次のとおり。

(参考) 取得者ごとの宅地等の区分等 (イメージ)

		(保有部分) [350 m ²]	(譲渡対応部分) [50 m ²]
乙	取得 (175 m ²)	乙 約 87 m ² 乙 約 66 m ²	乙 約 13 m ² 乙 約 9 m ²
	取得 (225 m ²)	丙 約 197 m ²	丙 約 28 m ²

- ※ は敷地利用権、
それ以外の部分は敷地所有権に相当する部分
- ※ 太枠部分は適用対象となる部分
- ※ 説明の便宜上、適宜、端数処理している。

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書（別表1の2）

被相続人 甲

この計算明細書は、特例の対象として小規模宅地等を選択する一の宅地等（注）が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等（以下「居住建物の敷地の用に供される土地」といいます。）又はその宅地等を配偶者居住権に基づき使用する権利（以下「配偶者居住権に基づく敷地利用権」といいます。）の全部又は一部である場合に作成します。
 なお、この計算明細書の書きかた等については、裏面をご覧ください。
 （注）一の宅地等とは、一棟の建物又は構築物の敷地をいいます。ただし、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有された建物の部分に係る敷地をいいます。

1 一の宅地等の所在地、面積及び評価額				
宅地等の所在地	横浜市〇〇区〇〇△番地		①宅地等の面積	400 m ²
相続開始の直前における宅地等の利用区分		面積 (m ²)	評価額 (円)	
			配偶者居住権に基づく敷地利用権	居住建物の敷地の用に供される土地
A	①のうち被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 (B、C及びDに該当するものを除きます。)	②	⑧	⑭
B	①のうち特定同族会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等	③	⑨ (1次相続の場合は0としてください。)	⑮
C	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (相続開始の時において継続的に貸付事業の用に供されていると認められる部分の敷地)	④	⑩ (1次相続の場合は0としてください。)	⑯
D	①のうち被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等 (Cに該当する部分以外の部分の敷地)	⑤	⑪	⑰
E	①のうち被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	⑥ 400	⑫ 10,000,000	⑱ 30,000,000
F	①のうちAからEの宅地等に該当しない宅地等	⑦	⑬	⑲

2 一の宅地等の取得者ごとの面積及び評価額						
i 配偶者居住権に基づく敷地利用権の取得者氏名		乙				
1 利用区分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑬}$	⑤				
B	③ × $\frac{⑥}{⑥+⑭}$	⑥				
C	④ × $\frac{⑦}{⑦+⑮}$	⑦				
D	⑤ × $\frac{⑧}{⑧+⑯}$	⑧				
E	⑥ × $\frac{⑩}{⑩+⑰}$ 100	⑩ 10,000,000	100	10,000,000		
F	⑦ × $\frac{⑪}{⑪+⑱}$	⑪				
ii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名		乙		⑳持分割合	1/4	
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑬}$ × ⑳	⑩ × ⑳				
B	③ × $\frac{⑥}{⑥+⑭}$ × ⑳	⑪ × ⑳				
C	④ × $\frac{⑦}{⑦+⑮}$ × ⑳	⑫ × ⑳				
D	⑤ × $\frac{⑧}{⑧+⑯}$ × ⑳	⑬ × ⑳				
E	⑥ × $\frac{⑩}{⑩+⑰}$ × ⑳ 75	⑭ × ⑳ 7,500,000	75	7,500,000		
F	⑦ × $\frac{⑪}{⑪+⑱}$ × ⑳	⑮ × ⑳				
iii 居住建物の敷地の用に供される土地の取得者氏名		丙		㉑持分割合	3/4	
1 持分に応じた宅地等		2 左記の宅地等のうち選択特例対象宅地等		3 特例の対象とならない宅地等（1-2）		
面積 (m ²)		面積 (m ²)		面積 (m ²)		評価額 (円)
A	② × $\frac{⑤}{⑤+⑬}$ × ㉑	⑩ × ㉑				
B	③ × $\frac{⑥}{⑥+⑭}$ × ㉑	⑪ × ㉑				
C	④ × $\frac{⑦}{⑦+⑮}$ × ㉑	⑫ × ㉑				
D	⑤ × $\frac{⑧}{⑧+⑯}$ × ㉑	⑬ × ㉑				
E	⑥ × $\frac{⑩}{⑩+⑰}$ × ㉑ 225	⑭ × ㉑ 22,500,000	196.875	19,687,500	28.125	2,812,500
F	⑦ × $\frac{⑪}{⑪+⑱}$ × ㉑	⑮ × ㉑				

第11・11の2表の付表1（別表1の2）（令和2年4月分以降用）

小規模宅地等についての課税価格の計算明細書

F D 3 5 4 9

被相続人 甲

この表は、小規模宅地等の特例（租税特別措置法第69条の4第1項）の適用を受ける場合に記入します。
 なお、被相続人から、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により取得した財産のうち、「特定計画山林の特例」の対象となり得る財産又は「個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除」の対象となり得る宅地等その他一定の財産がある場合には、第11・11の2表の付表2を、「特定事業用資産の特例」の対象となり得る財産がある場合には、第11・11の2表の付表2の2を作成します（第11・11の2表の付表2又は付表2の2を作成する場合には、この表の「1 特例の適用にあたっての同意」欄の記入を要しません。）
 (注) この表の1又は2の各欄に記入しきれない場合には、第11・11の2表の付表1(続)を使用します。

1 特例の適用にあたっての同意
 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人が次の内容に同意する場合に、その宅地等を取得した全ての人の氏名を記入します。
 私(私たち)は、「2 小規模宅地等の明細」の①欄の取得者が、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとして選択した宅地等又はその一部(「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等)の全てが限度面積要件を満たすものであることを確認の上、その取得者が小規模宅地等の特例の適用を受けることに同意します。

氏名	乙	丙
----	---	---

(注) 小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した全ての人の同意がなければ、この特例の適用を受けることはできません。

2 小規模宅地等の明細
 この欄は、小規模宅地等の特例の対象となり得る宅地等を取得した人のうち、その特例の適用を受ける人が選択した小規模宅地等の明細等を記載し、相続税の課税価格に算入する価額を計算します。

「小規模宅地等の種類」欄は、選択した小規模宅地等の種類に応じて次の1～4の番号を記入します。
 小規模宅地等の種類: ① 特定居住用宅地等、② 特定事業用宅地等、③ 特定同族会社事業用宅地等、④ 貸付事業用宅地等

選択した小規模宅地等	小規模宅地等の種類 ① 特例の適用を受ける取得者の氏名〔事業内容〕 ② 所在地番 ③ 取得者の持分に応ずる宅地等の面積 ④ 取得者の持分に応ずる宅地等の価額	⑤ ③のうち小規模宅地等(限度面積要件)を満たす宅地等の面積 ⑥ ④のうち小規模宅地等(④× $\frac{⑤}{③}$)の価額 ⑦ 課税価格の計算に当たって減額される金額(⑥×⑨) ⑧ 課税価格に算入する価額(④-⑦)	
			⑨ 減額割合
1	① 乙 ()	⑤ 100.00000000 m	⑨ $\frac{80}{100}$
	② 横浜市〇〇区〇〇△番地(敷地利用権)	⑥ 100000000円	
	③ 100.00000000 m	⑦ 80000000円	
	④ 100000000円	⑧ 20000000円	
1	① 乙 ()	⑤ 33.12500000 m	⑨ $\frac{80}{100}$
	② 横浜市〇〇区〇〇△番地(居住建物敷地)	⑥ 33125000円	
	③ 75.00000000 m	⑦ 26500000円	
	④ 75000000円	⑧ 48500000円	
1	① 丙 ()	⑤ 196.87500000 m	⑨ $\frac{80}{100}$
	② 横浜市〇〇区〇〇△番地	⑥ 196875000円	
	③ 196.87500000 m	⑦ 157500000円	
	④ 196875000円	⑧ 39375000円	

- (g) 1 ①欄の「()」は、選択した小規模宅地等が被相続人等の事業用宅地等(②、③又は④)である場合に、相続開始の直前にその宅地等の上で行われていた被相続人等の事業について、例えば、飲食サービス業、法律事務所、貸家などのように具体的に記入します。
- 2 小規模宅地等を選択する一宅地等が共有である場合又は一宅地等が貸家建付地である場合において、その評価額の計算上「貸割合」が1でないときには、第11・11の2表の付表1(別表1)を作成します。
- 3 小規模宅地等を選択する宅地等が、配偶者居住権に基づく敷地利用権又は配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等である場合には、第11・11の2表の付表1(別表1の2)を作成します。
- 4 ⑧欄の金額を第11表の「財産の明細」の「価額」欄に転記します。

○ 「限度面積要件」の判定
 上記「2 小規模宅地等の明細」の⑤欄で選択した宅地等の全てが限度面積要件を満たすものであることを、この表の各欄を記入することにより判定します。

小規模宅地等の区分	被相続人等の居住用宅地等		被相続人等の事業用宅地等	
	① 特定居住用宅地等	② 特定事業用宅地等	③ 特定同族会社事業用宅地等	④ 貸付事業用宅地等
⑨ 減額割合	$\frac{80}{100}$	$\frac{80}{100}$	$\frac{80}{100}$	$\frac{50}{100}$
⑩ ⑤の小規模宅地等の面積の合計	330 m			
⑪ 限度面積	〔1〕の⑩の面積 330 m ≤ 330m	〔2〕の⑩及び〔3〕の⑩の面積の合計 m ≤ 400m		
	〔1〕の⑩の面積 m × $\frac{200}{330}$ +	〔2〕の⑩及び〔3〕の⑩の面積の合計 m × $\frac{200}{400}$ +	〔4〕の⑩の面積 m ≤ 200m	

(注) 限度面積は、小規模宅地等の種類(① 貸付事業用宅地等)の選択の有無に応じて、⑪欄(イ又はロ)により判定を行います。「限度面積要件」を満たす場合に限り、この特例の適用を受けることができます。

※ 税務署整理欄 年分 名簿番号 申告年月日 連番 グループ番号 備考

第11・11の2表の付表1(令2.7) (資4-20-12-3-1-A4続)

第11・11の2表の付表1 (令和2年4月分以降用)

○この申告書は機械で読み取りますので、黒ボールペンで記入してください。

※この項目は記入する必要がありません。