

③ お金と税金のコラム

「小規模宅地特例が使えないと、大損！」

相続税対策で、何といっても大事なのが、小規模宅地特例を使えるようにしておくこと、ですね。これを使えるか、使えないかでは、相続税がまったく違ってきます。

小規模宅地特例は、土地の評価額を大幅に減らしてくれる特例ですが、大きく分けて3つあります。

居住用、事業用、賃貸用の3つです。この中でも最もよく使うのが居住用です。自宅の土地ですね。自宅の土地については、330㎡まで80%も評価額を減らしてくれます。すなわち、通常の相続税評価額の20%しか課税しませんよ、ということになります。大きいですね。1億円の土地でしたら、8,000万円減額してくれて、課税対象になるのは2,000万円だけ、となります。ただし、これを使える人は限定されています。誰が相続するかによって、使えるか、使えないかが決まってきます。ここが重要なところです。

使える人は、主として3種類の人です。

1人目は配偶者です。配偶者が自宅を相続すれば、無条件で80%減となります。次に同居親族。同居している親族が相続した場合は、継続所有・継続居住を条件として、80%減を受けることができます。継続っていつまで？というところ、相続税の申告期限まで、すなわち10か月間です。それほど、難しい条件ではないですね。

そして最後は、配偶者や同居親族がいない場合に限り、家なき子が登場してきます。家なき子はもちろん通称ですが、相続前3年間自分や親族等が持つ家に住んでいない相続人をいいます。賃貸や社宅などに住んでいる子などが対象になりますね。この家なき子が自宅を相続して、相続税の申告期限まで所有していれば、80%減になります。この3種類の人か誰かいるかどうか？いないのであれば、いかにしたら作り出すことができるか、それが大きな相続税対策になる、ということです。

配偶者が健在の場合は、配偶者が自宅を相続すればいいのですが、この場合、問題は二次相続となります。すなわち、配偶者の相続のときですね。配偶者が1人で住んでいる場合は、誰かが同居するか（二世帯住宅も可）、家なき子を作り出すかなど、正に対策しないと多額の相続税を支払うことになるかねません。是非、考えてみてください。

東京メトロポリタン税理士法人
グループ代表/税理士 北岡修一
03-3345-8991 <https://www.tm-tax.com/>

社員のフログ

～ せたがや梅まつり ～

皆さん、こんにちは。売買部の津田です。先日、久しぶりに羽根木公園の「せたがや梅まつり」に行ってきました。

せたがや梅まつりの歴史は古く、1967年区議会議員選出記念植樹として55本の梅を植樹したことに始まり、その後、東京都100周年記念や、世田谷区制40周年などの記念植樹を経て、現在は紅梅270本、白梅380本の計650本を数え、区内でも屈指の梅の名所となっております。

私が行った日は天候にも恵まれ、そしてタイミングよく、代田和太鼓クラブによる和太鼓のイベントが行われていました。代田和太鼓クラブは代田小学校の1年生～6年生が在籍し、子供たちの元気な掛け声と和太鼓のドンドンドンという音が、身体に響き、内から元気を与えてくれました。きれいな梅は心を癒し、和太鼓の音が元気をくれて、心身ともに充実したひと時となりました。

たくさんの方で賑わっていたせたがや梅まつりですが、今年は特に海外からの旅行者の方が多く訪れており、アジアの方をはじめ欧米の方など、様々な国の方々が梅を楽しんでいました。

あるサイトの調査によると、日本の「花」を見ることを旅行の主目的としている人が増えてきており、特にタイからの旅行者に至っては16%の人が「花」目的と、「食」に次いで第2位の来日目的になっているようです。やはり桜が一番人気ですが、これから梅も人気になり、もっとたくさんの海外旅行者が羽根木公園に来てくれると思います。

来年も楽しみです。

売買部
津田 博文

不動産にまつわる ご相談（無料）！！

懇切丁寧にわかり易く実益を目指して。
お気軽に信和不動産までご相談下さい。

電話 03-3323-0525 メール baibai@0007.co.jp

地域生活情報誌
Vol. 188
2025



だ
い
たら
ぼ
ち



創業70周年



● 私達の喜びはお客様の笑顔です～

信和不動産株式会社

お部屋探しは 弊社のホームページで！▼

<https://www.0007.co.jp>

facebook も更新中▼

<http://www.facebook.com/shinwafudosan>

皆様の多様なニーズに即応します。



東松原本店（井の頭線 東松原駅前）

世田谷区松原5-2-3 信和ビル1階

TEL (03) 3323-0521 / TEL (03) 3323-0525 (売買部直通)

梅ヶ丘店（小田急線 梅ヶ丘駅前）

世田谷区梅丘1-24-2 佐野ビル1階/TEL (03) 3425-6145

<信和不動産グループ>

アパマンショップ東松原本店

株式会社レントネット信和

（井の頭線 東松原駅前）

世田谷区松原5-57-7 第1片野ビル2階/TEL (03) 3321-2123



～ 毎週火曜日・水曜日定休～

円満相続シリーズ

濃紺の背広との別れ



人生には出会いもあれば別れもあります。10数年間苦楽をともにしながら、私の生き様を見てきてくれたパートナーがいます。それは1着の濃紺の背広です。捨てがたく、もう1年、もう1年と、つい着込んでしまいました。さすがに色あせ、ほころびも目立ち、いよいよ限界となりました。

あるおばあちゃんが相談にみえました。数10年前に父親が亡くなり、その後に母親が亡くなりました。まだ相続手続きをしていません。名義を変えてほしいとの相談です。母親は父親（夫）の相続人の立場と、被相続人の立場を持つこととなります。遺産分割協議書での母親の表示は「相続人兼被相続人」となります。

遺産は約40坪ほどの土地です。相続人は妹が1人とのこと、妹からは姉が相続する同意を得ているとのことです。司法書士をセットして相続登記をすれば済む話と思われました。が、このおばあちゃんは1人暮らしです。いわゆる独居老人です。話を傾聴していくうちに、ご主人と離婚をしているとのこと、父親の土地の上にある建物は別れたご主人とおばあちゃんの共有になっていること、2人の子供は事情があり、おばあちゃんの面倒を見るのは難しいことが分かりました。この相続問題の本質は何かを考えました。ひとり暮らしをしているおばあちゃんが頼りになるのはお金です。

相続した土地を将来換金し、老人ホームなどの費用にあてる必要があります。ここで問題が出てしまいました。相続する土地上の建物は元ご主人との共有です。土地を売るには建物の解体の承諾を取っておくか、おばあちゃんの単独所有にしておく必要があります。

元ご主人のところへ行きました。丁寧に事情を説明し、建物の持分を贈与してくれるようお願いしました。こちらの誠意が通じ贈与契約書にハンコを押してくれました。建物は築年数も経過し持分も半分なので評価も低く贈与税の負担はありません。

これでこの土地をいつでも売却し、老人ホームの費用にあてることができます。その時は私が仲介することを約束し一件落着です。おばあちゃんからは「神様だよ」と言われました。

相続アドバイザーは弁護士や税理士などの専門家ではありません。土業でない者が、相続の世界で生きていくには「問題点を感じ取る感性」と「本質を見抜く目」そして「思いやりの心」を、知識以上に身につけておく必要があります。

小さな仕事だと思いでしょうが、相談者にとって荷物大きさは違ってもその重みは同じです。どんな小さな仕事でも相手のために全力で取り組む気持ちがなければ大きな仕事はできません。

よい仕事をした後は心地よいものです。この相続案件が長く連れ添ってきたパートナー（背広）との最後の仕事になりました。シワを伸ばし丁寧にたたんで、長い間お世話になったパートナーに別れを告げました。「ありがとう」の言葉が自然と出てきました。

有限会社アルファ野口 代表取締役・NPO法人相続アドバイザー協議会評議員

野口 賢次

有限会社アルファ野口 TEL. 044-422-1337 FAX. 044-455-0208
〒211-0012 神奈川県川崎市中原区中丸子 538 番地メルベージュマルダ 1F

分譲マンション

11,990万円

小田急線「梅ヶ丘」駅
徒歩 7分
京王井の頭線「東松原」駅
徒歩 8分

ジオ世田谷松原 5階



所在：世田谷区松原 6-30-14 土地権利：所有権
構造：RC 造 6 階建 専有面積：66.74 m²（壁芯）

◆3 路線 3 駅利用可能な好立地

小田急線「梅ヶ丘」駅徒歩 7 分、京王井の頭線「東松原」駅徒歩 8 分、東急世田谷線「松原」駅徒歩 10 分

◆新宿駅へ約 15 分、渋谷駅へは約 9 分と都心へのアクセスに便利！下北沢は自転車圏内！

◆高台に位置する閑静な住宅地。5 階部分のため開放感のある眺望！玄関からは富士山が見えます。

◆2018 年 4 月築の築浅物件！飽きのこない先進的な外装、内装のデザイン

※上記情報は本紙編集時点（2025/3/11）の情報であり、お問合せを頂いた時点で、成約済、価格変更や利回りの変更がある可能性があります。

※間取図と現地に差異がある場合は現況有姿となります。※取引態様：媒介

◆お問合せ：売買部 03-3323-0525 担当：津田