



### 小規模宅地等の特例厳格化

資産家、不動産オーナーが押さえておきたい  
平成30年度 税制改正大綱



#### その1. 小規模宅地等の特例の見直し

相続した土地の評価額を下げる小規模宅地等の特例について、持ち家に居住していない者に係る特定居住用宅地等の特例の対象者（いわゆる家なき子）の範囲から、相続開始前3年以内にその者の3親等内の親族や同族会社が所有する国内にある家屋に居住したことがある者、相続開始時に居住用に供して

いた家屋を過去に所有していたことがある者を除きます。

上記の改正は、平成30年4月1日以後の相続また遺贈により取得する財産について適用します。

土地の評価額を8割減できる同特例の適用要件を満たすために、相続人が親族などに持ち家を売却して意図的な家なき子になる事例があることから、それを防止するため改正されます。

#### その2.

相続した土地の評価額を下げる小規模宅地等の特例について、貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等（相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く）

を対象外とします。

上記の改正は、平成30年4月1日以後の相続または遺贈により取得する財産に適用します。ただし同日前から貸付事業用に供されている宅地等については適用しません。

土地の評価額を5割減できる同特例の適用を受けるために、相続開始直前に現金を不動産に換える相続税対策の防止を狙っています。ただしいわゆる5棟10室基準を見たし、事業的規模で貸付事業を行っている者は除かれます。また平成30年3月31日までに物件購入し、貸し付け開始した場合も対象外のため、対策の余地は残されているようです。



### 暦de来福

【暦】に関する豆知識を紹介するコーナーを始めます！

初回は「建築吉日」について。

建築吉日とは、新築工事や増改築工事を始める際に吉日とされる日。それぞれ下のようになっています。

- 「建(たつ)」 ○ 開店、移転、柱立て、棟上げ、新規事の開始など、すべてに大吉。
- 「満(みつ)」 ○ 建築、移転、開店、祝いごと、すべて吉。
- 「平(たいら)」 ○ 地固め、柱立て、祝いごと、すべて円満。
- 「定(さだん)」 ● 善悪が定まる非。建築、移転、開店、新規事の開始など、すべて吉。
- 「成(なる)」 ● 物事が成就する日。新規事の開始は、吉。
- 「開(ひらく)」 ● 開き通じる日。建築、移転、開店、すべて吉。



2018年3月の「建」は、3/12(月)(先勝)、3/24(土)(先負)です。

六曜の「大安」と建築吉日が重なる日は、3/10(土)が「開」、3/20(火)が「成」です。

ウイスタリア  
WISTARIA 完成現場見学会報告

2月18日(日)・19日(月)に「WISTARIA(ウイスタリア)」にて完成現場見学会を開催致しました。  
1Kと1LDKの2つのタイプを同時に見ることができる貴重な機会でしたので部屋の広さの違いや設備の良さを体験していただき、間取りの良さを実感して頂けたことと思います。  
寒い中来場していただいたお客様ありがとうございました！  
今後どうぞ、よろしくお願いいたします！

浜松エリアの2月竣工はもう1棟!!



WISTARIA(ウイスタリア)  
浜松市東区大蒲町110-1  
鉄筋コンクリート造4階建  
1K×4戸+1LDK×16戸  
合計20戸



THREE NINE(スリーナイン)  
浜松市中区西浅田2丁目2-41  
鉄筋コンクリート造5階建  
2LDK×20戸

## しずおかFPサービス column

### 相続時精算課税制度の注意点

相続に関する資産の受け渡し方の一つに相続時精算課税制度※1を活用した贈与があります。この制度を使うことで、2500万円までは贈与税が発生することなく、子や孫へ贈与することが可能となります。つまり、高価額の資産の贈与にも贈与税がかからないといえます。

しかし、一度この制度を選択すると暦年贈与の毎年110万の非課税枠が使えなくなったり、不動産の場合、相続で取得すれば優遇される不動産取得税や登録免許税を負担しなくてはならないといったデメリットもあります。

この制度を使うメリットが大きいのは、①相続税が課税される見込みがない場合、②賃貸物件など贈与後に収益を生む可能性が高い資産を贈与する場合、などがあげられます。

利用する状況は限られているともいえますので、慎重に判断することが必要です。



※1 相続時精算課税の制度とは、原則として60歳以上の父母又は祖父母から、20歳以上の子又は孫に対し、財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度  
<https://www.nta.go.jp/taxanswer/sozoku/4103.htm> 国税庁HPより

KONOIKE Co. 株式会社

KONOIKE は、お客様と社員が「夢」と「誇り」と「喜び」を  
共創できる素晴らしい会社を目指します。

□ 本社	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-0661 (代)	FAX: (053) 452-1930
□ 本店営業部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 454-3723 (代)	FAX: (053) 454-9584
□ 静岡支店・特建部	〒422-8036	静岡市駿河区敷地1丁目5-15	TEL: (054) 269-5102 (代)	FAX: (054) 269-5103
□ 掛川支店	〒437-0039	袋井市愛野東2丁目9-2	TEL: (0538) 45-0054	FAX: (0538) 43-7788
□ リニューアル部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-1311 (代)	FAX: (053) 455-1312

<http://www.konoike-cons.co.jp/>