

daily コラム

2026 年 1 月 7 日 (水)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

ー相続税と譲渡所得税ー 土地が一体利用の場合

土地が居宅の敷地として利用されているかは、その土地が社会通念に照らし、一体利用されていることがポイントとなります。

相続税の土地の評価単位

相続税の計算では、相続した土地の地目、利用状況、利用する人の権利ごとに評価単位を判定します。

土地の地目は、宅地、畑、雑種地などの種類ごとに区分されます。一体利用されている土地が2以上の地目から成る場合は、主たる地目で評価することができます。地目は課税時期の現況で判定しますが、登記地目や固定資産税の地目と異なる場合もあるので、現地の確認が必要です。

宅地は利用の単位となる1画地の宅地で評価するので、数筆の土地であっても一体利用されていれば、全体を1つの評価単位とします。居宅の敷地部分の他に、庭や家庭菜園、自用駐車場など居宅の所有者が利用する土地が隣接している場合は、それらの一団の土地が社会通念に照らし、一体利用されているかを判定します。

土地の評価単位は、利用する人の権利によっても影響を受けます。使用貸借であれば借主の権利は土地所有者に及ばないので自身の居宅敷地と併せ、全体を1画地とし

て評価します。借地権や貸家建付地のように他人が土地を使用する権限を持つ場合は、利用権の設定された土地ごとに評価します。

譲渡所得の特例の適用範囲

居住用土地の譲渡所得の計算では、長期譲渡所得の軽減税率、居住用財産の3,000万円控除などの特例を利用できるので、売却する土地について居住用部分の敷地面積が大きくなるほど税額が少なくなります。

譲渡所得の計算においても居宅の敷地に隣接している土地は、社会通念に従い、一体利用されていると判断されれば、一団の土地全体に特例を適用できます。居宅敷地に庭や家庭菜園、自用駐車場などの敷地が隣接しているときは、利用状況から判断することが必要になります。

譲渡所得の特例は適用要件が厳しい

相続空き家の特例では、適用要件が厳しくなります。相続した土地に複数の建物があり、土地が一体利用されていたとしても、特例の適用は被相続人が主として居住していた母屋の面積に対応する敷地部分に限られますので、相続開始直前の土地の利用状況から判断することが必要となります。

なお、長期譲渡所得の軽減税率の特例は、相続空き家の特例では併用できません。



広い敷地で数筆ある場合は、過去の利用履歴も確認しましょう。