

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp>

令和7年9月17日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp

担当： 頼田・松本

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

被相続人が老人ホーム等に入居した場合の小規模宅地等の特例

相続人等が、被相続人が所有する一定の宅地等を相続等によって取得した場合、各種要件を満たすときには、相続税申告において「小規模宅地等の特例」を受ける事が出来ます。今回はこの特例のうち「特定居住用宅地等」と、被相続人が老人ホームに入所した場合の特例の適用可否についてご説明させていただきます。

1. 小規模宅地等の特例「特定居住用宅地等」の概要

相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、次のいずれかの区分要件に該当する取得者が相続又は遺贈により取得したものです。相続税の課税価額に算入すべき価額の計算上、330㎡まで80%減額されます。

区 分	特 例 の 要 件	
	取 得 者	取 得 者 ご と の 要 件
(1) 被相続人の居住用の宅地等	① 被相続人の配偶者	－ (要件なし)
	② 被相続人の同居親族	居住継続要件 相続開始の直前から申告期限まで引き続き居住している
		保有継続要件 相続税の申告期限まで有している
	③ 上記①②以外 (家なき子)	・日本国籍を有している ・①及び②がない ・相続開始前3年以内に(※)が所有する国内家屋に居住したことがない (※) 取得者、取得者の配偶者・三親等内の親族・同族法人等 ・相続時に取得者が居住している家屋を、相続開始前のいずれの時も所有していない
(2) 被相続人と生計一親族の居住用宅地等	① 被相続人の配偶者	－ (要件なし)
	② 被相続人と生計を一親族	居住継続要件 相続開始の直前から申告期限まで引き続き居住している
		保有継続要件 相続税の申告期限まで有している

2. 一人暮らしの被相続人が老人ホーム等に入居した後に相続が発生した場合の特例適用

被相続人名義の自宅で一人暮らしをしていた被相続人が、老人ホーム等に入居したとします。その後に相続が発生した場合「特定居住用宅地等」として特例の適用は受けられるのでしょうか？（なお、相続人は子1人とします。）

【自宅が空き家の状態のまま相続が発生した場合】

老人ホーム等に入所した後の自宅は空き家であった為、その敷地は「相続開始の直前において被相続人の居住用」としては利用されていません。しかし、被相続人が要介護認定・要支援認定・障害者支援区分の認定を受けていた場合には、「相続開始の直前において被相続人の居住用」として利用されていた宅地等として取り扱われます。その為、上記1(1)③の要件を満たしていれば、特例の適用を受けることができます。なお、要介護認定等を受けているかは相続開始の直前において判定するため、入居日時点で認定を受けている必要はありません。

【老人ホーム等入居後～相続開始直前までに、別居していた相続人が移り住んだ場合】

別居していた相続人が、空き家となった自宅へ引っ越してきて、相続開始まで引き続き住んでいる場合にはどうなるのでしょうか。この場合、被相続人とその相続人が、相続開始の直前において生計を一にしているときは、特例の適用を受けることができます（上記1(2)②）。しかし、相続開始の直前において生計が別であるときには、上記1のいずれの区分の要件も満たさないこととなる為、特例の適用は受けられません。

3. 相続人と同居していた被相続人が、老人ホーム等に入居した後に相続が発生した場合の特例適用

被相続人名義の自宅に、被相続人と相続人が同居していたとします。その後、被相続人が老人ホーム等に入居し相続が発生しました。相続人は、この自宅土地・建物を相続し、相続税の申告期限まで引き続き居住・所有していました。

この場合、相続人は被相続人が老人ホーム等に入居する以前からこの自宅に住んでいるため、「被相続人の同居親族」として特例の適用を受けられます（上記1(1)②）。なお、この場合には生計を一にしているか否かは問われません。

4. まとめ

被相続人が老人ホーム等に入所後、新たに相続人等が居住を開始する場合、生計を一にしているかどうかポイントとなります。実務上、老人ホーム等へ入所した被相続人と自宅で暮らす相続人が生計一といえる状況は限られており、難しい要件と言えます。もし、お子様が将来的に親御様のご自宅に住まれる事を考えられているならば、親御様が老人ホーム等へ入所される前に同居をされ相続税の申告期限まで居住・所有されると税務上大変有利となる為、ご家族でご検討をされてみてはいかがでしょうか。