

📌 [基礎控除の引下げ]

平成 27 年 1 月 1 日以後に発生した相続から、次のとおり遺産に係る基礎控除額が引下げられました。都心部に自宅不動産を所有している被相続人は、自宅不動産（特に土地）の評価額が高くなりますので、遺産に係る基礎控除額の引下げに伴い相続税の申告義務が生じる方が増加することが予想されます。

[引下げ前]

5,000 万円+ (法定相続人の数×1,000 万円)

[引下げ後]

3,000 万円+ (法定相続人の数×600 万円)

📌 [小規模宅地特例]

しかし、自宅不動産の内、その敷地となっている土地等については、小規模宅地特例の適用があり、一定の要件を満たせば、その土地等の評価額が大幅に減額（△80%又は△50%）されます。この小規模宅地特例には、いくつかのパターンがあるのですが、その中の 1 つに『家なき子』に係る特例があります。

1. 『家なき子』に係る特例

『家なき子』に係る特例とは、被相続人の居住の用に供されていた宅地等で、次の要件を満たす場合に適用される特例を指します。

■被相続人が一人暮らしであること。

被相続人の配偶者、又は、相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族（相続放棄が無かったものとした場合における民法上の相続人を指します）がいないこと。

■申告期限まで保有すること。

その宅地等を取得した親族が、その宅地等をその相続税の申告期限まで保有していること。

■マイホームに居住した事がないこと。

その宅地等を取得した親族が、その相続開始前 3 年以内に日本国内にある自己又は自己の配偶者の所有に係る家屋（その相続開始直前においてその被相続人の居住の用に供されていた家屋を除きます）に居住した事がないこと。

2. 『居住』の有無が問われている

3 つ目の要件が、いわゆる『家なき子』と呼ばれる由縁なのですが、ここで 1 つ注意点があります。この 3 つ目の要件で要求されているのは、あくまでも『マイホームに“居住”した事がないこと』であり、『マイホームを“所有”した事がないこと』とは規定されていない、という点です。

3. 『居住』していなければ可

つまり、被相続人の宅地等を取得した者が、自分名義又は自分の配偶者名義の家屋を所有していたとしてもその家屋を賃貸に供しており、自分自身は、別に部屋を借りて居住している場合等は、3 つ目の要件である『マイホームに居住した事がないこと』という要件を満たす事になるのです。

4. 孫等も該当する場合あり

この『家なき子』に係る特例の対象となるのはその被相続人の子だけでなく、孫や甥っ子等であっても適用要件を満たせば、家なき子に係る小規模宅地特例の適用を受けることが可能です。但し、孫等が相続した場合には、その孫等は相続税額の『2 割加算』の対象となりますので、注意が必要です。（相法第 18 条）