小規模宅地等の特例の必要書類チェックリスト

当てはまる形の書類に印を付けながら集めます。

限度面積と減らす割合

土地の使い方	限度面積	割合
自宅の土地（特定居住用宅地等）	330㎡	80%
お店や工場の土地（特定事業用宅地等）	400㎡	80%
家族の会社に貸していた土地（特定同族会社事業用宅地等）	400㎡	80%
人に貸していた土地（貸付事業用宅地等）	200㎡	50%

自宅の土地400㎡・評価額8,000万円のとき：8,000万円 × 330/400 × 80% ＝ 5,280万円を減らし、2,720万円に。自宅の土地と事業用の土地だけなら、それぞれの上限（330㎡と400㎡）まで、合わせて730㎡まで使える ／ 貸している土地もあるときは「事業用の面積×200/400＋自宅の面積×200/330＋貸している面積」が200㎡以下になるように選ぶ。

どの形でも出す書類

☐	**亡くなった人の全ての相続人が分かる戸籍の謄本** 亡くなった日から10日を過ぎてから取ったもの。法定相続情報一覧図の写し（実子か養子か分かるもの）やそのコピーでもよい。 養子がいるときは、その養子の戸籍の謄本か抄本も
☐	**遺言書の写しか遺産分割協議書の写し**
☐	**相続人全員の印鑑証明書** 遺産分割協議書に押した印のもの
☐	**申告期限後3年以内の分割見込書** 申告の期限までに分け方が決まらないときだけ
☐	**小規模宅地等についての課税価格の計算明細書** 申告書に付ける計算の表

形ごとに足す書類

配偶者が自宅の土地を受け継ぐ

条件：配偶者には、住み続ける・持ち続けるといった条件がない

	足す書類はなし

一緒に住んでいた親族が、亡くなった人の自宅の土地を受け継ぐ

条件：亡くなった人が住んでいた建物に住んでいた親族が、申告の期限（10か月）まで住み続け、土地も持ち続ける

☐	**その土地を自分の住まいにしていることが分かる書類** マイナンバーがある人は出さなくてよい

生計が同じだった親族が、自分の住む家の土地を受け継ぐ

条件：亡くなった人と生計が同じだった親族が住んでいた家の土地。亡くなる前から申告の期限まで住み続け、土地も持ち続ける

☐	**その土地を自分の住まいにしていることが分かる書類** マイナンバーがある人は出さなくてよい

持ち家のない親族（別に住んでいた）が受け継ぐ

条件：配偶者も同居の相続人もいない、亡くなる前3年以内に自分や配偶者・3親等内の親族などの持ち家に住んでいない、今住む家を前に持っていたことがない、申告の期限まで土地を持ち続ける など

☐	**亡くなる前3年以内の住所が分かる書類** マイナンバーがある人は出さなくてよい
☐	**3年以内に住んでいた家が、自分・配偶者・3親等内の親族などの持ち家でないと分かる書類**
☐	**今住んでいる家を、前に持っていたことがないと分かる書類**

亡くなった人が老人ホームなどに入っていた（自宅の土地）

条件：亡くなる直前に要介護・要支援の認定などを受けていて、空いた自宅を事業や家族以外の人の住まいに使っていない

☐	**亡くなった人の戸籍の附票の写し** 亡くなった日以後に取ったもの
☐	**介護保険の被保険者証の写しなど** 要介護・要支援の認定などが分かるもの。保険者番号と被保険者番号は塗りつぶす
☐	**施設に入ったときの契約書の写しなど** 施設の名前・所在地と、どの種類の施設かが分かるもの

お店や工場の土地を受け継ぎ、事業を続ける

条件：申告の期限までに事業を引き継いで続け、土地を持ち続ける。亡くなる前3年以内に事業に使い始めた土地は原則使えない

☐	**一定の郵便局舎の土地なら、総務大臣が出した証明書** それ以外は共通の書類だけ

家族の会社に貸していた土地を受け継ぐ

条件：申告の期限にその会社の役員で、土地を持ち続ける。会社は亡くなった人と親族などが株の50%超を持っていた会社

☐	**会社の定款の写し** 亡くなったときに効力があったもの
☐	**亡くなる直前の株の総数と、亡くなった人や親族などが持つ株の数を書いた書類** 会社が証明したもの

人に貸していた土地を受け継ぎ、貸し続ける

条件：申告の期限までに貸付を引き継いで続け、土地を持ち続ける。亡くなる前3年以内に貸し始めた土地は原則使えない

☐	**3年以内に貸し始めた土地なら、3年を超えて事業としての規模で貸していた（特定貸付事業）と分かる書類** それ以外は共通の書類だけ

使えなくなる落とし穴

- **申告しないと使えない**：申告書に特例を使うと書き、計算の明細書や遺産分割協議書の写しなどを付けて出すことが条件

- **期限までに分け方を決める**：期限までに分けていない土地は、最初の申告では使えない。申告書に「申告期限後3年以内の分割見込書」を付けておき、3年以内に分ければ使える（分けた日の翌日から4か月以内に更正の請求）
- **申告の期限前に売ると使えない**：同居の親族・持ち家のない親族・事業や貸付を継ぐ人は、申告の期限まで土地を持ち続けるのが条件
- **相続時精算課税でもらった土地は使えない**：生前に相続時精算課税で贈与を受けた土地は対象外
- **取る人が2人以上なら全員の同意**：特例を使う土地の選び方に、対象になりうる財産を取った全員が同意している必要がある

出典：国税庁 タックスアンサー No.4124「相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）」（令和8年4月1日現在法令等）／国税庁「（参考）相続税の申告の際に提出していただく主な書類」（相続税の申告のしかた、R8.7）／国税庁 タックスアンサー No.4208「相続財産が分割されていないときの申告」質疑応答（令和8年4月1日現在法令等）（2026/11/15 確認）