2013年（平成25年）10月21日号
NO.2603　（毎週月曜日発行）
株式会社 週刊住宅新聞社
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/
週刊住宅

CFネッツ流 嫁実践塾

「相続税が大変だ！？」 85

「相続税が大変だ！」

相続税増税が決まってからというもの、テレビ・雑誌などではこのような論調で相続税が話題にされることがぐっと増えた。「都内で普通の一戸建てを持っているだけでも相続税がかかっちゃうらしいよ」なんてこともなどとも良く言われている。

本当だろうか？

たとえば、夫婦＋子ども二人、というような家族構成の場合、父に相続が発生した場合の相続税の基礎控除は3000万円＋600万円×3人＝4800万円ということになる。4800万円以上の相続財産があって初めて相続税がかかることになる。（この記事では、2015年1月1日以降に相続が発生したものとして計算する）

「普通の戸建ても課税」は本当か

課税評価は購入価格よりも低い

お父さんが品川区で土地50平方㍍、建物面積90平方㍍の木造3階建の戸建てを5000万円で購入したとする。購入直後に父が死亡した場合、この家の相続税評価はどうなるのか？

相続税評価も5000万円、というのならば基礎控除額を200万円オーバーするので、相続税の申請をしなければならない。

でも、5000万円で購入した物件だからといって、相続税評価も5000万円、というように計算されるわけではない。

土地評価は相続税路線価で、建物評価は固定資産税評価で計算してよいことになっている。

相続税路線価は、土地取引の目安として使われる地価公示価格の80％を目途に設定されており、固定資産税評価は、実際の建築費用の半分から3分の1くらいの評価にしかならないことが多い。つまり、相続税評価は、実際の購入価格よりもぐっと低いことが多い。

先ほどの品川の一戸建の相続税評価をざっと計算してみます。相続税路線価を60万円（1平方㍍当たり）とすると、土地評価は3000万円、建物評価はせいぜい1000万円といったところだ。この物件の相続税評価は4000万円ということになるので、基礎控除4800万円の範囲内ということになる。

さらに、相続人が相続した家を自宅として使用するなど、小規模宅地の評価減制度のうち特定居住用宅地等の要件を満たしている場合、土地面積330平方㍍までが80％引きになる。今回の場合、土地評価は3000万円－（50平方㍍×60万円×80％）＝600万円にしかならないことになる。建物の1000万円と合計しても、自宅の評価は1600万円に過ぎない。

自宅以外の資産が3200万円以上あって初めて基礎控除額をオーバーし、相続税がかかってくる。

たしかに、この小規模宅地の評価減の制度を使うには、相続税の申告をしなければならないので、面倒ではあるが、相続税納税の心配はそれほどしなくても良いのではないか、と思う。

CFネッツ 不動産コンサルタント 小林雅裕（土地家屋調査士・CPM・宅建主任者）