

2015年(平成27年) 1月5日号
NO.2662 (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ネット流大家実践塾

137

相続税改正と小規模宅地特例

既にご承知の通り、今年から新相続税がスタートした。

基礎控除額が見直され、従来の60%までハードルを下げたことによって、今まで相続税のかからなかった人たちも相続税がかかることになる。

従来の基礎控除額は「5000万円」+「1000万円×相続人の数」だったから、例えば妻と子どもが3人の場合、相続人の数は4人であり、9000万円が基礎控除だった。今回の

取得金額に対しては40%だった。これが40%は2億円以下になり、3億円以下は45%。従来、3億円を超えたら50%だったのが、6億円以下が50%、6億円を超えると55%となった。

これらについては、さまざまなところで解説されているからインターネットなどで詳細を確認していただきたい。

そして私が着目しているのは、小規模宅地の評価減である。自分で事業を行っているような土地について

拡大する地域格差

都心収益物件への買換え進む

改正では「3000万円」+「600万円×相続人の数」となり、同じ家族だと5400万円になってしまう。

つまり課税価格が9000万円だった場合、今までには相続税がかからなかったが、今年からは3600万円の課税遺産総額になり、配偶者控除を差し引いても、200万円ほど相続税を支払わなければならない。

また大きな改正点では、税率の変更である。従来、3億円以下の法定相続人の

これらについては全部を適用することはできず、どれか選択して評価減を行う。例えば、路線価の低いエリアでアパートの敷地面積が4000平方メートルで、路線価が5万円(1平方メートルあたり)とした場合、200平方メートル×5万円の50%なので、500万円しか恩恵を受けない。しかし、この人が都内で200平方メートル、路線価が100万円(同)の物件を買ったとすれば1億円もの恩恵を受ける。路線価格の評価では、同じ2億円なのであ

あわせて路線価が低いエリアでは空室などのリスクは高いし、賃料は低い。リスクが高くて、この恩恵が低いことから地方の地主は大変だ。結局、自宅は売るわけにいかないから、遊休土地を売却して首都圏の路線価の高い収益物件に買い替えることになってしまうのである。



※ 詳細は「損しない相続」(朝日新書)をご覧ください。著者 CFネット代表 倉橋隆行