



＝より良い明日を目指して街づくり＝

# （ただいま考え中！）

第51号 2015年11月

小田急金森泉自治会街づくり委員会

## ■遺産の相続について考える 2

「遺産相続のために土地・家屋の売却が必要になった」という話を聞くことがあります。わたしたちの住む街ではどうなのでしょう？

相続税を計算する場合、宅地の評価は毎年公表される路線価がもとになります。金森東4丁目の最近の路線価は162,000円/㎡（535,537円/坪）でした。評価額は（路線価）×（奥行価格補正率）×（面積）で計算します。私たちの街では、道路からの奥行きは約15mの区画が多く、奥行価格補正率＝1.0です。

15m×15m＝225㎡の広さの土地で計算してみると、

土地の評価額＝162,000(円)×1.0×225(㎡)＝3,645万円となります。しかし、330㎡未満の小規模宅地の場合は上記の数字から80%が減額されます。つまり、3,645万円－80%＝729万となります。

※減額率は、土地の利用状況などにより異なりますので、実際に計算される際は改めてご確認ください。

建物については、固定資産税評価額と同じです。

さらに相続時の基礎控除が3000万円、法定相続人一人あたり600万円の控除額がありますので、土地・建物分だけ考えると、相続時に売却する必要はなさそうですね。

土地の売買をすると、譲渡所得に対して20%の税金がかかるほか、不動産業者への手数料（価格の3%）もかかります。一方、マイホームの売却に関する様々な特別控除がありますので、次号以降で紹介していきます。

不動産は短期間に売却しようとする、価格も安くなりがちです。ライフプランとともに、相続についてもじっくりと考えていきましょう。

【街づくりに関するお問い合わせは】 2班 船橋

tel: 042(795)9423/E-mail: adn75950@rio.odn.ne.jp へお願いします。