

不動産の価格には色々あります。公示価格、路線価、固定資産税評価額、時価。一物四価と言われたりしますが、とても紛らわしいですね。

最適用途が宅地分譲であるような、ある程度の広さのある田畑などの売却査定を依頼されることがあります。そのような土地は宅地分譲する際に色々な費用がかかりますので、その費用を差し引くと査定額が随分と安くなってしまいます。造成工事費用、開発許可取得費用、登録免許税、金利などの諸経費を差し引くと、通常の宅地価格の5割程度になってしまうことも。

傾斜地だったり、水路の改修工事などが必要だったりするともっと安くなってしまいます。へたすると造成工事で赤字になってしまう土地もあります。

遺産分割の協議をする際に不動産の価格を路線価をもとに話し合いをし、相続手続きが終わっていざ売却しようとすると思っていたより全然安い金額でしか売れないことがあります。

相続税の申告は、路線価をもとに不動産の価格を計算します。そのため、遺産分割も路線価で計算をしてしまいがちですが路線価と実際の売却可能金額（時価）は違います。路線価には開発分譲の際の道路減歩、造成費、周辺嫌悪施設や事件等の心理的瑕疵などは考慮されておられません。

遺言書を作成する際にも気を付けなければなりません。路線価と時価が違うために、不公平感が生じてしまい争いのもとになったりすることがあります。まず事前に、その土地が実際にいくらで売れるのか、不動産屋にリサーチしておくのが良いでしょう。

# 相続無料診断を実施しております

- このままでは遺産争いにならないか？
- 円滑な事業承継や資産管理ができるのか？
- 相続税の支払いはできるのか？
- スムーズな相続手続きをするためには？
- 目に見えない問題点は？

家庭裁判所の調停件数のうち約75%は相続財産が5,000万円以下のご家庭です。財産の多い少ないにかかわらず相続トラブルは起こるのです。

「子供たちが仲良くやっているから大丈夫。」は親の責任逃れでしかありません。家族の幸せのためにしっかりとした準備をしておきましょう。

誰に相談したら良いか分からないという方、お気軽にご相談ください。

遺言書の作成、尊厳死宣言、相続後の手続、保険の見直し、生前贈与、不動産売却、借地の整理などもご相談ください。



## ◆相談員プロフィール◆

長尾影正（ながおかげまさ）  
昭和49年7月生まれ 小田原市在住  
行政書士  
宅地建物取引主任者  
ファイナンシャル・プランニング2級  
相続アドバイザー協議会 認定会員



住まいる株式会社  
代表取締役 長尾影正  
小田原市鴨宮666番地の1  
TEL: 0465-20-8501  
<http://www.i-kinokuniya.net>