

■相続税の計算過程

□相続税額の比較

(単位：千円)

項目			建築前	建築後
1次相続	土地	更地評価額	900,000	900,000
		貸家建付地としての評価減 (注1)	—	△ 162,000
	建物	固定資産税評価額 (注2)	—	320,000
		借家権の発生による評価減 (注3)	—	△ 96,000
	借入金	—	△ 800,000	
	金融資産	20,000	20,000	
	課税価格 (イ)	920,000	182,000	
	基礎控除額 (50,000千円+10,000千円×3人)	△ 80,000	△ 80,000	
	課税遺産総額	840,000	102,000	
	相続税額 (ロ)	148,500	7,475	
相続税節税額	—	141,025		
2次相続	1次相続での財産 1/2 (イ)×1/2	460,000	91,000	
	配偶者の固有財産	0	0	
	課税価格	460,000	91,000	
	基礎控除額 (50,000千円+10,000千円×2人)	△ 70,000	△ 70,000	
	課税遺産総額	390,000	21,000	
	相続税額 (ハ)	122,000	2,150	
相続税節税額	—	119,850		
合計相続税額 (ロ)+(ハ)	270,500	9,625		
差引:節税額	—	260,875		

(※)小規模宅地の特例(200㎡まで50%評価減)については計算が複雑になるため適用していません。

(注1)貸家建付地としての評価減

$$= \text{更地評価額}(1\text{㎡当たり評価額} \times \text{面積}) \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}$$

$$= (300,000\text{円}/\text{㎡} \times 3,000.00\text{㎡}) \times 60\% \times 30\% = 162,000\text{千円}$$

(注2)固定資産税評価額

$$= \text{建築費} \times \text{評価割合}$$

$$= 800,000\text{千円} \times 40\% = 320,000\text{千円}$$

(注3)借家権の発生による評価減

$$= \text{固定資産税評価額} \times \text{借家権割合}$$

$$= 320,000\text{千円} \times 30\% = 96,000\text{千円}$$

□相続税額の計算過程

項目	建築前		建築後	
	配偶者	子供(1人当り)	配偶者	子供(1人当り)
1次相続				
課税遺産総額	840,000千円	840,000千円	102,000千円	102,000千円
法定相続割合	1/2	1/2×1/2	1/2	1/2×1/2
法定相続分	420,000千円	210,000千円	51,000千円	25,500千円
税率	50%	40%	30%	15%
控除額	47,000千円	17,000千円	7,000千円	500千円
税額	163,000千円	67,000千円	8,300千円	3,325千円
相続税の総額 (注1)	297,000千円	297,000千円	14,950千円	14,950千円
算出税額 (注2)	148,500千円	148,500千円	7,475千円	7,475千円
配偶者の税額軽減	△148,500千円	△ 0千円	△ 7,475千円	△ 0千円
相続税額(納付税額)	0千円	148,500千円	0千円	7,475千円
2次相続				
課税遺産総額		390,000千円		21,000千円
法定相続割合		1/2		1/2
法定相続分		195,000千円		10,500千円
税率		40%		15%
控除額		17,000千円		500千円
税額		61,000千円		1,075千円
相続税の総額 (注3)		122,000千円		2,150千円

(注1)1次相続での相続税の総額の計算

$$\text{建築前} \cdots 163,000\text{千円} + 67,000\text{千円} \times 2\text{人} = 297,000\text{千円}$$

$$\text{建築後} \cdots 8,300\text{千円} + 3,325\text{千円} \times 2\text{人} = 14,950\text{千円}$$

(注2)1次相続での算出税額の計算

$$\text{建築前} \cdots 297,000\text{千円} \times 1/2 = 148,500\text{千円}$$

$$\text{建築後} \cdots 14,950\text{千円} \times 1/2 = 7,475\text{千円}$$

(注3)2次相続での相続税の総額の計算

$$\text{建築前} \cdots 61,000\text{千円} \times 2\text{人} = 122,000\text{千円}$$

$$\text{建築後} \cdots 1,075\text{千円} \times 2\text{人} = 2,150\text{千円}$$

※ 2次相続の場合は配偶者の税額軽減がありませんので、上記相続税の総額がそのまま納付税額となります。

□相続税額の速算表

取得金額	税率	控除額
10,000千円以下	10%	—
10,000千円超 30,000千円以下	15%	500千円
30,000千円超 50,000千円以下	20%	2,000千円
50,000千円超 100,000千円以下	30%	7,000千円
100,000千円超 300,000千円以下	40%	17,000千円
300,000千円超	50%	47,000千円