

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	計画予定地	土地	405,000	405,000
		更地評価額		
		貸家建付地としての評価減 (注1)		72,900
		建物		320,000
	借入金	固定資産税評価額 (注2)		96,000
		借家権の発生による評価減 (注3)		800,000
	金融資産		20,000	20,000
	課税価格	(イ)	425,000	223,900
	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		345,000	0
相続税額	(ロ)	44,875	0	
相続税節税額			44,875	
2次相続	1次相続での財産 1/2	(イ) × 1/2	212,500	111,950
	配偶者の固有財産		0	0
	課税価格		212,500	111,950
	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		142,500	0
	相続税額	(ハ)	28,750	0
	相続税節税額			28,750
合計相続税額	(ロ) + (ハ)	73,625	0	
差引：節税額			73,625	

() 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

$$= \text{更地評価額} (1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評価額} \times \text{面積}) \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}$$

$$= (135,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 3,000.00 \text{ m}^2) \times 60\% \times 30\% = 72,900 \text{ 千円}$$

(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	345,000千円	345,000千円	0千円	0千円
	法定相続割合	1/2	1/2 × 1/2	1/2	1/2 × 1/2
	法定相続分	172,500千円	86,250千円	0千円	0千円
	税率	40%	30%	0%	0%
	控除額	17,000千円	7,000千円	0千円	0千円
	税額	52,000千円	18,875千円	0千円	0千円
	相続税の総額 (注1)	89,750千円	89,750千円	0千円	0千円
	算出税額 (注2)	44,875千円	44,875千円	0千円	0千円
	配偶者の税額軽減	44,875千円	0千円	0千円	0千円
	相続税額(納付税額)	0千円	44,875千円	0千円	0千円
2次相続	課税遺産総額		142,500千円		0千円
	法定相続割合		1/2		1/2
	法定相続分		71,250千円		0千円
	税率		30%		0%
	控除額		7,000千円		0千円
	税額		14,375千円		0千円
	相続税の総額 (注3)		28,750千円		0千円

(注1) 1次相続での相続税の総額の計算

$$\text{建築前} \cdots 52,000 \text{ 千円} + 18,875 \text{ 千円} \times 2 \text{ 人} = 89,750 \text{ 千円}$$

$$\text{建築後} \cdots 0 \text{ 千円} + 0 \text{ 千円} \times 2 \text{ 人} = 0 \text{ 千円}$$

(注2) 1次相続での算出税額の計算

$$\text{建築前} \cdots 89,750 \text{ 千円} \times 1/2 = 44,875 \text{ 千円}$$

$$\text{対策後} \cdots 0 \text{ 千円} \times 1/2 = 0 \text{ 千円}$$

(注3) 2次相続での相続税の総額の計算

$$\text{建築前} \cdots 14,375 \text{ 千円} \times 2 \text{ 人} = 28,750 \text{ 千円}$$

$$\text{建築後} \cdots 0 \text{ 千円} \times 2 \text{ 人} = 0 \text{ 千円}$$

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