



通信の語源

～通い合って(通じて)信頼を深める(信(よしみ)を通わす)～
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。

相続対策 Part 1 現状の把握 ～相続税がかかるのか、かからないのか、いくらかかるのか～

①相続財産(遺産総額)がいくらなのか、概算を計算します

建物は、固定資産税評価額、土地は路線価の単価に敷地面積を乗じて求めます。但し、アパート・マンションの敷地や貸地、アパート・マンション(建物)は、自由に使用、処分が制限されるため、評価が減額(割引)されます。

今回、夫婦と子供2人の4人家族で、夫が自宅、アパート、貸地を所有し、夫が亡くなったとして計算してみます。

自宅(上からみた図)	アパート(上からみた図)	貸宅地(上からみた図)
<p>自宅 固定資産税評価額 2,000万円 敷地面積 100m²</p>	<p>アパート 固定資産税評価額 2,000万円 敷地面積 100m²</p>	<p>借地人の家 借地人の家 敷地面積 100m²</p>
前面道路 路線価 100万円/m ²	前面道路 路線価 100万円/m ²	前面道路 路線価 100万円/m ²
土地 100 × 100万円 = 1億円 建物 2,000万円 合計 1億2,000万円	土地 100 × 100万円 × 76% = 7,600万円 建物 2,000万円 × 70% = 1,400万円 合計 9,000万円	土地 100 × 100万円 × 20% = 2,000万円 合計 2,000万円

※割引率につきましては、私の事務所所在地の値(借地権割合80%、借家権割合30%)にて計算しています。

(1) 小規模宅地の特例

残された相続人の生活基盤にあたる宅地には、大きな負担をかけないよう、被相続人(亡くなった方)が所有し、住んでいた居住用宅地について、評価額を80%、またアパート敷地等は50%軽減するというものです。**(要件あり注意!)**

上記例 自宅の場合	上記例 アパートの場合	上記例 貸宅地の場合
土地 1億円の80%減 2,000万円 建物 2,000万円 合計 4,000万円	土地 7,600万円の50%減 3,800万円 建物 2,000万円 合計 5,800万円	土地 2,000万円の50%減 1,000万円 合計 1,000万円

遺産総額の合計は、4,000万円 + 5,800万円 + 1,000万円 = 1億800万円となります

(2) 基礎控除

基礎控除額は、「3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数」になります。今回の例であれば、相続人は3人のため、3,000万円 + 600万円 × 3 = 4,800万円 となり、上記遺産総額1億800万円から4,800万円を差し引いた**6,000万円が課税の対象となります。**

②相続税の計算

(1) まず、課税総額(6,000万円)を法定相続分で案分し、相続税率を乗じて相続税の総額を算出します。

妻	1/2	3,000万円 × 15% - 50万円 = 400万円
子供A	1/2の半分1/4	1,500万円 × 15% - 50万円 = 175万円
子供B	1/2の半分1/4	1,500万円 × 15% - 50万円 = 175万円

相続税の総額は
400 + 175 + 175 = **750万円**
となります

相続税 税率(一部)	
1,000万円以下	10%
3,000万円以下	15% - 50万円
5,000万円以下	20% - 200万円
1億円以下	30% - 700万円

(2) 次に相続税の総額を実際の受け取る割合で案分します。

妻 50%、子供A 30%、子供B 20%とした場合

⇒妻 750万円 × 50% = **375万円** 子供A 750万円 × 30% = **225万円** 子供B 750万円 × 20% = **150万円**

(3) 配偶者の税額控除

配偶者の場合は、これからの生活資金や夫婦で協力して財産を築き上げてきたことが考慮され、税額の控除が認められています。配偶者の法定相続分又は1億6,000万円のどちらか多い方が控除されます。**したがって上記の妻375万円はゼロとなります。**

相続税の計算は、非常にややこしく、また税法には、細かな要件や改正等があるため、都度確認する必要があります。もし、概算の相続税額等をお知りになりたい方は、お気軽にお知らせ下さいませ。(もちろん無料でございます。)