

税制
チェックポイント

相続税の計算方法、相続税評価による節税

相続税はどのように計算されるか？

一般的に、不動産は金融資産に比べ相続税の負担が少なくなります。

相続税は、亡くなられた方の遺産の総額に対して課税されます。財産の価額は所定の方法で計算した相続税評価額となります。

～不動産の相続税評価額～

土地の評価額

$$\text{路線価} \times \text{補正率} (\times \text{加算率}) \times \text{土地の面積}$$

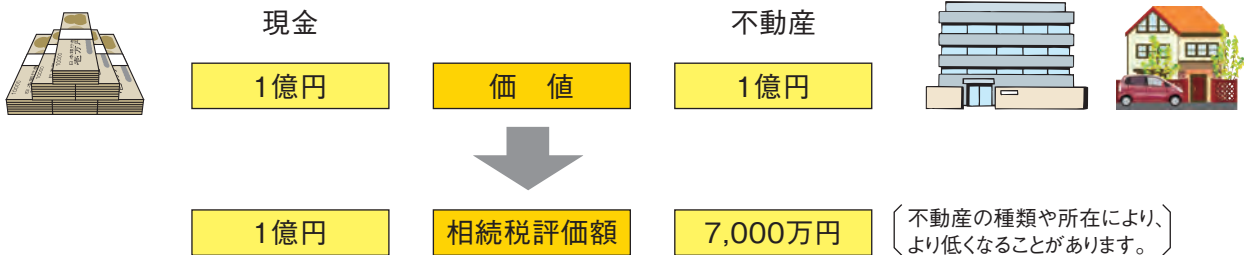
※補正率:間口が狭い、奥行きが長い・短い、不整形地、広大地といった土地は評価が低くなります。

※加算率:角地、裏面に道路がある土地は評価が高くなります。

建物の評価額

固定資産税評価額

- 路線価とは、相続税や贈与税の計算の基礎となる土地の1㎡当たりの価格で、地価公示価格の80%の水準になるように設定されています。
なお、路線価の定められていない地域は、固定資産税評価額に一定倍率を乗じて評価します。
- 固定資産税評価額とは、固定資産税等の計算の基礎となる評価額で、各市町村が地価公示価格の70%の水準になるように設定し、3年に1度評価替えが行われます。



建物を賃貸した場合…借家人の権利に相当する金額を控除することができます。

※賃貸割合100%を前提としています。

$$\text{土地の評価額} = \text{上記相続税評価額} \times \left(100\% - \begin{matrix} \text{借地権割合} \\ 30\% \sim 90\% \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{借家権割合} \\ 30\% \end{matrix} \right)$$

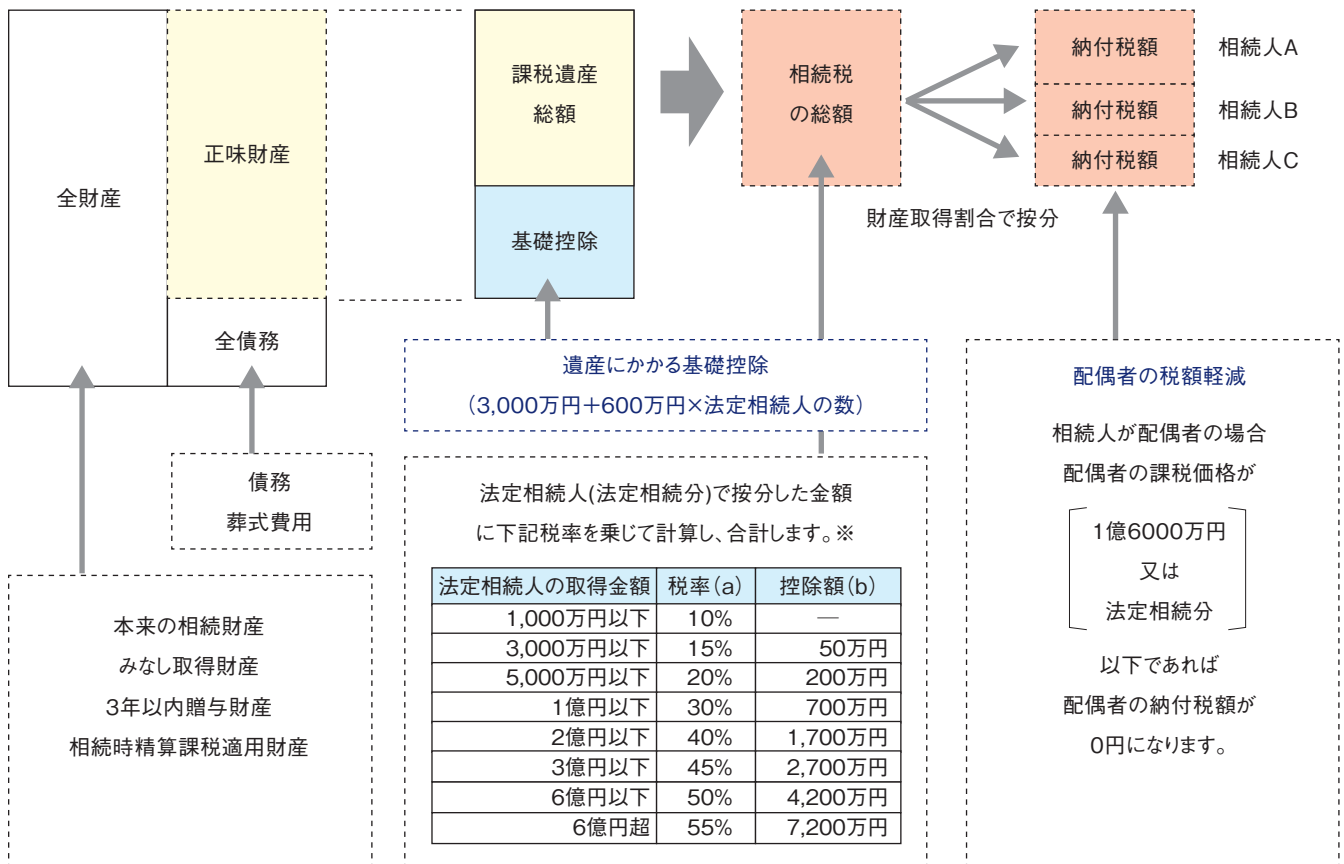
$$\text{建物の評価額} = \text{上記相続税評価額} \times \left(100\% - \begin{matrix} \text{借家権割合} \\ 30\% \end{matrix} \right)$$

現金を不動産に替えることで、一般的には相続税評価額が圧縮されます。

■ポイント

- ①マンション(特に高層マンション)はその性質上、購入金額に比較してそのマンションの相続税評価額が相対的に低くなる傾向があります。
- ②金融機関等からの借入により購入した場合でも、その借入金が相続税額の計算上控除されるため、現金で購入した場合と同様に相続税評価額の圧縮効果が得られます。
- ③不動産の購入や保有にあたり様々なコストが発生しますので、特に投資用不動産を購入する場合には、十分な計画を立てておく必要があります。
- ④タワーマンションの相続税評価額が市場価格と乖離している場合には、市場価格が相続税評価額として採用される可能性があります。

～相続税 計算の流れ～



※相続税の総額の計算

$$\text{課税遺産総額} \left[\begin{array}{l} \times A\text{の法定相続分} \times \text{税率}(a) - \text{控除額}(b) \\ \times B\text{の法定相続分} \times \text{税率}(a) - \text{控除額}(b) \\ \times C\text{の法定相続分} \times \text{税率}(a) - \text{控除額}(b) \end{array} \right] = \text{相続税の総額}$$

■法定相続人と法定相続分

民法により、亡くなられた方の遺産を相続する者は定められており、その者を「法定相続人」と呼びます。また、法定相続人の相続権である「法定相続分」も定められています。

ただし、遺言がある場合を除き、各法定相続人が承継する遺産は、相続人間の分割協議により決めることとなります。

順位	法定相続人	法定相続分	
1	配偶者+子供(又は孫)	配偶者:1/2	子供(又は孫):1/2
2	配偶者+父母(又は祖父母)	配偶者:2/3	父母(又は祖父母):1/3
3	配偶者+兄弟姉妹	配偶者:3/4	兄弟姉妹:1/4

(注) 同じ順位の相続人が複数いる場合には、その人数で等分します。