その２

入力要領

－相続税の試算 Ver.250401－

ランド・プランニング・スタジオ

<https://land-ps.biz>

入力画面にはコメントや注意書が記載されていますので､本要領とあわせ参考として下さい｡

特記なき限り、被相続人が有する財産について入力して下さい。

【1】 入力用シート 1

A) 作成者名

提出シートに記載する作成者の名称を入力します。

B）計画名称

識別しやすい任意の名称を入力します｡

C) **有効活用前**(現況のまま)の土地建物

C-1) **有活前**(現況のまま)の土地区分

有活前に併存する**有活前**の有活土地、**有活前**の有活土地**以外**の土地について、宅地を小規模宅地や貸家建付地、一般宅地(減額がない土地)に区分します。

小規模宅地

特定居住用宅地、特定事業用宅地、貸付事業用宅地の総称です。

注）同じ画地を異なる宅地区分に重複して入力しないよう留意します。

有効活用に際して、有活土地以外の土地を譲渡したり有活土地を新たに取得もしくは買い増す場合は、譲渡や取得、買い増し**以前**の宅地区分、面積等を入力します。

□ 宅地利用の用途

識別しやすい任意の用途を入力します。

□ 建築権原、借地権割合、路線価の入力について

有活後の有活土地は一体利用する1画地(1敷地)のため建築権原、借地権割合、路線価は宅地区分にかかわらず同一ですが、有活後の有活土地以外の土地は必ずしも1画地でないため、各々の宅地区分に応じた画地ごとに建築権原、借地権割合、路線価を入力します。

注) 路線価について

本ソフトでは路線価には正面路線価を入力することを基本としますが、財産評価基本通達に基づく補正や加算後の路線価を入力することにより財産評価額の精度を高めることができます。

□ 特定居住用宅地

住宅の敷地で、概ね以下のいずれかの利用区分に該当する被相続人の土地(所有権、借地権)は、特定居住用宅地とみなされます。

① 被相続人の自宅の土地を配偶者が取得する場合

② 被相続人の自宅の土地を被相続人と同居していた子が取得し、相続開始後10ヵ月間その土地を有し居住している場合

③ 配偶者も同居する子もいない被相続人の自宅の土地を、相続開始前3年以内に本人又はその配偶者の所有する家屋に居住したことがない子(注)が取得し、相続開始後10ヵ月間その土地を有している場合

(注) 相続開始時に居住していた家屋を以前に所有していたことがある子、もしくは相続開始前3年以内に親族等が所有する家屋に居住したことがある子を除きます。

特定居住用宅地は330㎡以下の部分が80％減額されます。

注) 330㎡を超える部分に減額はありません。

面積は減額要件(面積330㎡以下)を考慮せず入力します。

330㎡を超える面積の部分は自動で減額対象外となります。

特定居住用宅地が有活土地と有活土地以外の土地にまたがる場合は、有活土地と有活土地以外の土地の建築権原、借地権割合(建築権原が借地権の場合)、路線価は同一とします。

注) 本ソフトでは配偶者居住権は考慮していません。

一次相続で配偶者が特定居住用宅地の全てを相続するものとします。

□ 特定事業用宅地

事業(貸付事業を除く)の敷地で、概ね以下のいずれかの利用区分に該当する被相続人の土地(所有権、借地権)は、特定事業用宅地とみなされます。

① 被相続人が事業を営んでいた土地を配偶者や子が取得し、相続開始後10ヵ月間その土地を有し、かつ、その事業を承継し営んでいる場合

② 被相続人と同一生計の配偶者や子が事業を営んでいた被相続人の土地を取得し、相続開始後10ヵ月間その土地を有し、かつ、その事業を引続き営んでいる場合

①②いずれも相続の開始前3年以内に事業を開始した土地(3年以内事業宅地)を除きます。

但し、事業用減価償却資産の価額が土地の相続時の価額の15％以上である場合の土地は3年以内事業宅地に該当しません。

特定事業用宅地は400㎡以下の部分が80％減額されます。

注) 400㎡を超える部分に減額はありません。

面積は減額要件(面積400㎡以下)及び相続開始時期を考慮せず、3年以内事業宅地を含む面積を入力します。

400㎡を超える面積の部分は自動で減額対象外となります。

注) 本ソフトでは

事業用資産に係る納税猶予制度は考慮していません。

一次相続で配偶者が特定事業用宅地の全てを相続するものとします。

有活前の土地での特定事業は、有活事業の開業の3年超前から開始したものとみなします。

□ 貸付事業用宅地

建物や構築物の存する貸付事業の土地で、概ね以下のいずれかの利用区分に該当する被相続人の土地(所有権、借地権)は、貸付事業用宅地とみなされます。

① 被相続人が貸付事業を営んでいた土地を配偶者や子が取得し、相続開始後10ヵ月間その土地を有し、かつ、その貸付事業を承継し営んでいる場合

② 被相続人と同一生計の配偶者や子が貸付事業を営んでいた被相続人の土地を取得し、相続開始後10ヵ月間その土地を有し、かつ、その貸付事業を引続き営んでいる場合

①②いずれも相続の開始前3年以内に貸付事業を開始した土地(3年以内貸付宅地)を除きます。

但し、相続の開始前3年超から事業的規模で貸付事業を行っている者が新たに貸付事業を開始した土地は3年以内貸付宅地に該当しません。

貸付事業用宅地は50％減額されますが、面積には限度があります。

貸付事業用宅地の減額の限度面積

＝200㎡－(特定居住用宅地の面積×200÷330)

－(特定事業用宅地の面積×200÷400)

本欄では**貸家建付地を除く**、コンクリートやアスファルトで**舗装された**青空駐車場等の、**貸家建物が無い**土地の面積を入力します。

面積は減額要件(面積200㎡以下)及び相続開始時期を考慮せず、3年以内貸付宅地を含む面積を入力します。

200㎡を超える面積の部分は自動で減額対象外となります。

注) 本ソフトでは有活前の土地での貸付事業は、有活事業の開業の3年超前から開始したものとみなします。

□ 貸家建付地

土地(所有権、借地権)に建築した建物を他に貸している(借家権が発生している)場合の被相続人の土地は、貸家建付(借)地とみなされます。

貸家建付地は以下の算定式により減額されます。

貸家建付地の減額割合＝借地権割合×借家権割合(一律30％)×貸付割合

貸家建付地に減額の限度面積はありません。

注) 貸家建付地は貸付事業用宅地に該当するため、減額の限度面積(200㎡)までは貸家建付地の減額後さらに50％減額されます。

面積は貸付事業用宅地の減額要件(面積200㎡以下)及び相続開始時期を考慮せず、3年以内貸付宅地を含む面積を入力します。

200㎡を超える面積の部分は自動で貸付事業用宅地の減額対象外となります。

貸付事業用宅地かつ貸家建付地、もしくは貸家建付地に自動で区分されます。

注) 本ソフトでは有活前の土地での貸付事業は、有活事業の開業の3年超前から開始したものとみなします。

小規模宅地の減額の限度面積について

小規模宅地の減額の限度面積は

(a) 貸付事業用宅地がないことを前提とした場合 と

(b) 貸付事業用宅地があることを前提とした場合 で異なるため

本ソフトでは

(a) (b) のうち減額が多い方の減額対象面積を

自動で小規模宅地の相続税財産評価額の算定に採用します。

□ 一般宅地

特定居住用宅地や特定事業用宅地に該当しない自用地や空地、未舗装の青空駐車場や資材置場等の土地の面積を入力します。

一般宅地に減額はありません。

注）アスファルトやコンクリートで舗装された青空駐車場は貸付事業用宅地に該当しますが、未舗装の青空駐車場は貸付事業用宅地に該当しないため一般宅地に入力します。

砂利敷きの青空駐車場は実態に応じて判断されます。

うち、貸付宅地面積

一般宅地のうち、貸付事業(規模不問)の用に供する土地の面積を入力します。

未舗装の青空駐車場や資材置場等が該当します。

注) 本ソフトでは有活前の土地での貸付事業は、有活事業の開業の3年超前から開始したものとみなします。

C-2) **有活前**(現況のまま)の建物固定資産税評価額

有活土地にある建物、有活土地**以外**の土地にある建物について、固定資産税評価額を入力します。

注）有効活用に際して、有活土地以外の土地を譲渡したり有活土地を新たに取得もしくは買い増す場合は、譲渡や取得、買い増し**以前**の土地にある建物の固定資産税評価額を入力します。

□ 自用建物

貸家部分のない、全てが自用の建物の固定資産税評価額を入力します。

貸家が併設される建物は、貸家建物に入力します。

□ 貸家建物

賃貸アパート、賃貸店舗、賃貸事務所等の貸家建物の固定資産税評価額を入力します。

貸家建物の一部に自用部分が併設されている場合であっても、自用部分を含む建物の固定資産税評価額を入力します。

貸家建物の貸付割合

＝自用部分を除く貸家の床面積÷自用部分を含む貸家の床面積

貸家建物の減額割合

＝借家権割合(一律30％)

C-3)貸付事業の規模

本ソフトでは有活前の土地で行う貸付事業の開始時期を、有活事業の開業の3年超前とみなすため

* 有活前から貸付事業を行っている土地は、相続開始の時期にかかわらず、有活後は貸付事業用宅地に該当し、3年以内貸付宅地に該当しません。
* 有活前に貸付事業を行っていない土地であっても、事業的規模で貸付事業を行っている被相続人の場合は、相続開始の時期にかかわらず、有活後は貸付事業用宅地に該当し、3年以内貸付宅地に該当しません。

事業的規模とは概ね、戸建5棟、貸室10室、青空駐車場10台以上等です。

なお、C-1)の貸付事業用宅地、貸家建付地、一般宅地のいずれも面積が0㎡の場合は貸付事業を行っておらず 『はい』 は選択できません。

C-4) 有活土地(建物を含む)に設定された被相続人名義の担保残債額

有活前の有活土地とその土地にある建物に設定されている、被相続人名義の担保**残債**額を入力します。

【2】 入力用シート 2

D）**有活活用後**の土地建物

C-1)で入力した有活土地以外の土地の宅地区分、C-2)で入力した有活土地以外の土地にある建物の評価額や貸付割合をコピーした内容を変更する場合は、有効活用事業と無関係の変更が無いように留意します。

D-1) **有活後**の土地区分

有活後に併存する**有活後**の有活土地、**有活後**の有活土地**以外**の土地について、C-1)と同様に宅地を小規模宅地や貸家建付地、一般宅地(減額がない土地)に区分します。

注）同じ画地を異なる宅地区分に重複して入力しないよう留意します。

有効活用の前後での画地の入替はないものとします。

有効活用に際して、有活土地以外の土地を譲渡したり有活土地を新たに取得もしくは買い増す場合は、譲渡や取得、買い増し**以後**の宅地区分、面積等を入力します。

□ 宅地全体

・ 有活土地は、有効活用に際して譲渡する場合を想定していません。

・ 有活土地以外の土地は、有効活用に際して取得もしくは買い増す場合を想定していません。

・ 所有権と借地権が混在する場合は、[d]に借地権土地の面積を入力します。

・ 権利割合は、所有権のみの敷地は100%、借地権のみの敷地は借地権割合、所有権と借地権が混在する敷地は面積による按分値です。

□ 特定事業用宅地

本ソフトでは、有活後の有活土地での特定事業用宅地は、事業用減価償却資産の価額が土地持分の相続時の価額の15％以上とみなします。

注) 本ソフトでは事業用資産に係る納税猶予制度は考慮していません。

□ 貸付事業用宅地

本ソフトでは、有活後の3年以内貸付宅地を除く貸付事業用宅地の適否は有活前からの貸付事業の有無、C-3)、E)での入力に依存します。

□ 貸家建付地

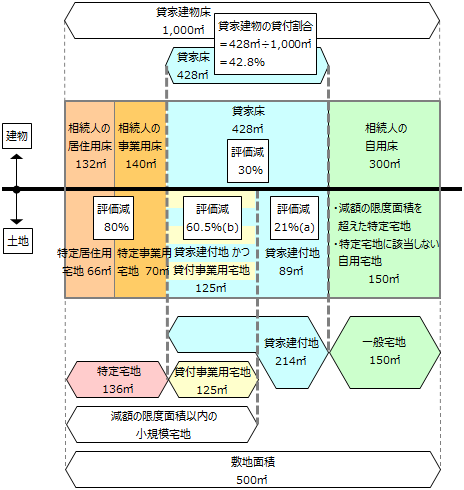
有活後の有活土地以外の土地の貸家建付地の面積が有活前の面積を超える場合は本ソフトでは別の建築事業が発生するものとみなすため、有活後の有活土地以外の土地の貸家建付地の面積は有活前の面積を超えることはできません。

□ 一般宅地

有活後の有活土地では[a]で入力した敷地面積から小規模宅地と貸家建付地の面積を控除した面積が自動算定されますので、面積を確認してください。

【参考】 本ソフトにおける土地、建物の区分(所有権土地、複合用途建物の場合)

下図を参考にD-1)に入力してください。



注） 容積率200％での複合用途建物をイメージしています。

借地権割合を70％とし、借家権割合は一律30％です。

特定居住用宅地は330㎡、特定事業用宅地は400㎡が減額の限度面積です。

貸付事業用宅地がある場合の減額の限度面積

特定居住用宅地の減額対象面積×200÷330

＋特定事業用宅地の減額対象面積×200÷400

＋貸付事業用宅地の減額対象面積 ≦200㎡

(a) 貸家建付地の評価割合

＝1－70％(借地権割合)×30％(借家権割合)

＝79％(→減額割合21％)

(b) 貸付事業用宅地(かつ貸家建付地)の評価割合

＝79％(貸家建付地の評価割合)×50％(貸付事業用宅地の評価割合)

＝39.5％(→減額割合60.5％)

＊ 本事例では相続開始時期を有活事業の開業から3年超とみなし、貸家建付地は3年以内貸付宅地を除く貸付事業用宅地に該当するものとします。

D-2) **有活後**の建物固定資産税評価額

有活土地にある建物、有活土地**以外**の土地にある建物について、C-2)と同様に固定資産税評価額を入力します。

本ソフトでは、有活前後の建物固定資産税評価額は変わらないものとし、相続開始の時期が有活事業の開業から3年以内もしくは3年超であっても建物固定資産税評価額は変わらないものとします。

注）有効活用に際して、有活土地以外の土地を譲渡したり有活土地を新たに取得もしくは買い増す場合は、譲渡や取得、買い増し**以後**の土地にある建物の固定資産税評価額を入力します。

【3】 入力用シート 3

E）3年以内小規模宅地の判定

□ 相続開始の時期

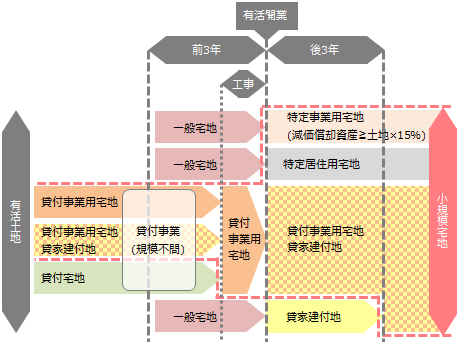
貸付事業用宅地について

相続開始の3年超前から事業的規模で貸付事業を行っていない場合で

・ 有効活用前に貸付事業用宅地、貸家建付地、貸付宅地のいずれかであった有活土地は、本ソフトでは貸付事業を有活事業の開業の3年超前から開始したものとみなすため、相続開始の時期にかかわらず3年以内貸付宅地を除く貸付事業用宅地に該当します。

・ 有効活用前に貸付事業用宅地、貸家建付地、貸付宅地のいずれでもなかった有活土地は、相続開始が有活事業の開業から3年以内の場合は貸付事業用宅地に該当せず、3年超の場合は貸付事業用宅地に該当します。

【参考】 本ソフトにおける貸家を新築する場合の宅地区分推移のイメージ



注) 工事中は借家権が発生しないため貸家建付地はありません。

F）有効活用に係る資金調達計画

有効活用の収支計画が策定される場合は、収支計画での入力内容と同一の内容を入力することに留意します。

有効活用に際して、有活土地を新たに取得もしくは買い増す場合は、その資金を本資金調達計画に反映します。

□ 自己資金

自己資金には被相続人の現預金を充当しますので、その場合の現預金は有効活用前に比べて減少します。

□ 協力金、保証金

協力金や保証金は債務(預り金)として計上されます。

□ 借入金

C-4)で入力した被相続人名義の担保残債は借入金で返済しません。そのため、借入金には被相続人名義の担保残債の返済原資を含めないことに留意します。

G）宅地建物以外の、被相続人の資産評価額

□ 生命保険金額

死亡保険金の額を入力します。

□ 現預金額

有効活用に係る自己資金を拠出する前の金額を入力します。

C-4)で入力した被相続人名義の担保残債は現預金で返済しないものとします。

有効活用に際して譲渡する有活土地以外の土地の収入

収入＝譲渡価額－(仲介手数料等の譲渡費用＋譲渡所得税等)

長期譲渡で取得費が不明の場合の譲渡所得税等

＝(譲渡価額×95%－譲渡費用)×20.315%

□ その他 評価額

相続税財産評価額を入力します。

H）相続人の構成

□ 配偶者

配偶者がいない場合は二次相続のみを算定します。

□ 子

『1』 人以上を入力します。

孫との養子縁組はないものとします。

I）一次相続の想定(希望)取得割合

子は均等に相続するものとします。

□ 配偶者

子がいる場合、配偶者の法定相続割合は50％ですが任意に入力できます。

但し、本ソフトでは一次相続で特定宅地の全てを配偶者が相続するため、入力された取得割合では特定宅地の全てを相続できない場合は、入力された取得割合を自動で変更(増加)します。

また、相続税財産評価額がマイナスの場合は配偶者が100％取得するものとします。

注) 配偶者居住権は考慮していません。

J）配偶者がいる場合の、二次相続算定のための入力項目

子は均等に相続するものとします。

本ソフトでは二次相続での小規模宅地の構成、相続税財産評価額は一次相続に準じるものとします。

□ 配偶者固有の財産

配偶者の相続税財産評価額の合計を入力します。

（参考）算定手順

□ 相続税財産評価額の算定手順

土地の相続税財産評価額は相続税路線価を基に以下の手順で算定します。

1. 特定居住用宅地がある場合は、そのうち330㎡を限度に80％減額します。

330㎡を超える部分に減額はありません。

2. 特定事業用宅地がある場合は、そのうち400㎡を限度に80％減額します。

400㎡を超える部分に減額はありません。

3. 貸付事業用宅地を適用できる場合は、その限度面積まで50％減額します。

貸家建付地の場合は借地権割合×30％(借家権割合)の減額後にさらに50％減額します。

＊ 小規模宅地の減額効果を高めるには、減額単価の高い画地から優先して小規模宅地に算入します。

4. 貸付事業用宅地を適用できない貸家建付地がある場合は

借地権割合×30％(借家権割合)を減額します。

5. 小規模宅地、貸家建付地に算入されない宅地がある場合は、減額のない一般宅地として算定します。

建物の相続税財産評価額は固定資産税評価額を基に以下の手順で算定します。

1. 貸家建物は30％(借家権割合)を減額します。

2. 貸家建物でない建物は減額のない自用建物として算定します。

□ 相続税の算定手順

1. 相続税財産評価額から基礎控除のうえ課税遺産額を算定します。

2. 法定相続割合により課税遺産額を法定相続人各人に按分します。

3. 各人の課税遺産額に対する各人の相続税額を算定し、合計を算定します。

4. 上記の合計を各人の取得割合で按分し、子の相続税額が確定します。

5. 配偶者は上記の相続税額から税額控除のうえ配偶者の相続税額とします。

税額控除は ①　1.6億円

②　配偶者の法定相続分相当額

①、②のいずれか多い金額に対する相続税額です。