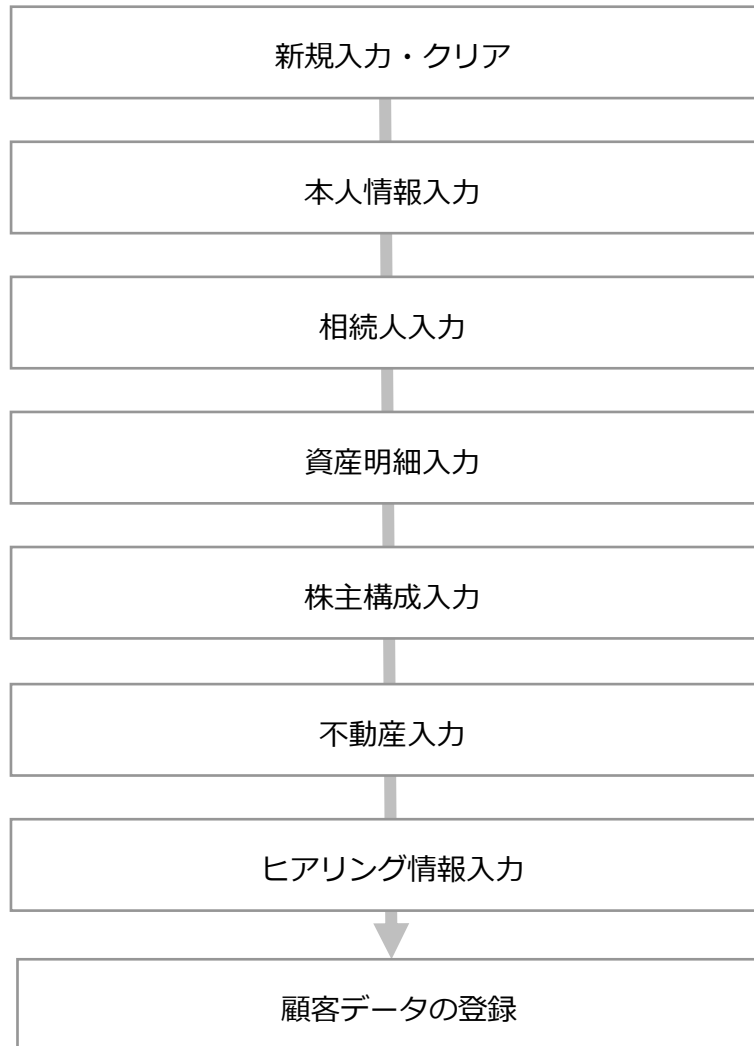


顧客情報の入力方法

操作手順書（詳細編）

顧客情報を入力することで使用できる機能

入力手順



顧客情報を入力することで使用できる機能

1. 顧客ニーズ分析・現状把握および分析レポート
(現状把握・提案書)
2. 情報提供資料レポート (現状把握付きレポート作成)
3. 不動産レポート
4. 遺産分割案シミュレーション・遺産分割レポート
5. 資産組み換えシミュレーション
6. 公正証書遺言の原案作成 (※ 1)
7. 遺産分割協議書作成 (※ 1)
8. 将来予測シミュレーション
9. 贈与税シミュレーション

※ 1 公正証書遺言の原案、遺産分割協議書を作成する場合は、
資産明細の入力および不動産の詳細入力（筆入力）が必須です。

新規データ入力準備

初期画面



①【データ入力・検索】をクリックします。

②【新規入力・クリア】をクリックします。

・既に情報が入力されていて、次のお客さまを新規入力する際にクリックしてください。

留意点

・現在表示されているデータが、
『DATAファイルに登録済み』
であることを確認してからクリックしてください。

『DATAファイルに登録されておりません』
と表示されている場合は登録が必要です。

データ入力シート

< データ入力シート >

登録済データ 3 件

システムデータ閲覧 他システムへ接続

新規入力・クリア ②

算出設定・確認 顧客ニーズ分析 遺産分割ツール 株価算定ツール 家系図作成ツール

入力フォーム

顧客名 若菜 太郎 資産管理会社名 主筆法人名 若菜株式会社
顧客ID 222 形態 株価@ 10,000 円 発行済株式数 10,000
担当姓名 DATAファイルに登録(保存)済です

操作・入力方法

推定相続人 3人 詳細確認 入力フォーム

続柄	氏名	年齢	同居別居	持家有・無
被相続人	若菜 太郎	74	-	-
配偶者	若菜 春子	64	同居	有
長男	若菜 一郎	34	同居	無
長女	佐藤 秋子	29	別居	有

資産・負債状況

項目	金額	資産明細
総資産	330 百万円	
現金	百万円	
預貯金	20 百万円	
有価証券		
自社保・出資金		
個人年金		

収入・支出状況

項目	金額	入力フォーム
総収入(年間)	30 百万円	
給与収入	10 百万円	
*不動産収入	20 百万円	

< データ入力シート >

登録済データ 3 件

システムデータ閲覧 他システムへ接続

新規入力・クリア ②

算出設定・確認 顧客ニーズ分析 遺産分割ツール 株価算定ツール 家系図作成ツール

入力フォーム

顧客名 資産管理会社名 主筆法人名
顧客ID 形態 株価@ 円 発行済株式数
担当姓名 DATAファイルに登録(保存)済です

操作・入力方法

推定相続人 詳細確認 入力フォーム

続柄	氏名	年齢	同居別居	持家有・無
被相続人	-	-	-	-

資産・負債状況

項目	金額	資産明細
総資産	0 百万円	
現金	百万円	
預貯金	百万円	
有価証券	百万円	
自社保・出資金	百万円	
個人年金	百万円	

収入・支出状況

項目	金額	入力フォーム
総収入(年間)	0 百万円	
給与収入	百万円	
*不動産収入	百万円	
公約年金	百万円	
私的年金	百万円	
*その他	百万円	

本人・資産管理会社・主宰法人情報入力

< データ入力シート >

登録 検索 登録済データ 4 件 全システムデータ開

動画 新規入力・クリア 定性面チェック レポート強制出力 算出設定・確認 顧客ニーズ分析 遺産分割シミュレーション

入力フォーム ③

顧客名 顧客ID 担当資名

資産管理会社名 形態 主宰法人名 (事業法人) 株価@

操作・入力方法 簡易モード入力 簡易モード解除

推定相続人 詳細確認 入力フォーム

続柄	氏名	年齢	同居別居	持家 有・無
被相続人			-	-

資産・負債状況 入力フォーム

項目	金額	単位
総資産	0	百万円
現金		百万円
預貯金		百万円

資産明細

入力フォーム

本人・資産管理会社・主宰法人情報

本人情報

顧客名 若葉 太郎

店番号・顧客No. 2024

住所 東京都1丁目1番1号

担当者名

担当者ID

主宰法人情報 (本人が経営している事業会社を入力)

主宰法人名 若葉産業株式会社

相続税法上の株価@ 10,000 円/株

法人税法上の株価@ 15,000 円/株

発行済株式数 10,000 株

主宰法人宛貸金の有無 無

資産管理会社情報 (不動産管理会社がある場合に入力)

資産管理会社名 若葉産業株式会社

形態 所有方式

資産管理会社宛貸金の有無 無

シートへ入力 ⑤ 閉じる

留意点

- ・入力欄には可能な限りすべて入力することを推奨します。
(入力された情報量が多いほど相続上の問題点の分析精度が高まります。)

③【入力F】をクリックします。

④『本人情報』『資産管理会社情報』『主宰法人情報』を入力します。

- ・この主宰法人情報は1社分だけ入力します。

- ・相診ナビの株価算定ツールに株主構成を入力している場合は、自動反映機能を使用できます。

- ・資産管理会社のみ所有している場合は、『資産管理会社情報』と『主宰法人情報』の両方に、資産管理会社の情報を入力してください。

⑤【シートへ入力】をクリックします。

相続人入力

< データ入力シート >

登録 検索 登録済データ 4 件 全システムデータ閲覧 他のシステム

動画 新規入力・クリア 定性調査チェック レポート強制出力 算出設定・確認 顧客ニーズ分析 遺産分割ツール 株価算定ツール

入力フォーム 選択されていません 設定されていません

顧客名 若葉 太郎 資産管理会社名 若葉産業株式会社 主幹法人名 若葉産業株式会社
顧客ID 2024 形態 所有方式 株価@ 10,000 円 発行済株
担当者名 DATAファイルに登録(保存)済です

操作・入力方法 簡易モード入力 簡易モード解除

推定相続人 詳細確認 ⑥ 入力フォーム 負債状況 収入・支出状況

続柄	氏名	年齢	同居別居	持ち家・有・無	現金	預貯金	有価証券	自社株・出資金	個人年金	総収入(年間)	給与収入	*不動産収入	公的年金	私的年金	*その他
被相続人	若葉 太郎		-	-	0	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円					

入力フォーム

家族構成(相続人)

「二次の縁組チェック」欄は、養子・孫養子がいる場合で、配偶者と養子縁組している場合にチェックしてください。
※ 続柄の入力欄をダブルクリックすると入力フォームが表示され、簡単に入力できます。

受遺者の自動割振り設定

推定相続人1 推定相続人2 推定相続人3

続柄※	氏名	生年月日	年齢	同居別居	持ち家	未成年者控除	障害者	二次の縁組チェック	二次から除外
被相続人	若葉 太郎	1960/02/01	64					<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
配偶者	若葉 春子	1961/02/01	63	同居	有			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
長男	若葉 一郎	1990/02/01	34	別居	無			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
孫養子	若葉 夏子	2020/02/01	4	別居	無	適用		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

全消去 シートへ入力 ⑨ 閉じる

⑥ 推定相続人の【入力フォーム】をクリックします。

⑦ 相続人の情報を入力します。

- ・続柄欄をダブルクリックするとリストが表示されます。
- ・法定相続人の続柄により、法定相続割合は自動計算されます。
- ・代襲相続人が2人いるケースで、2人の親が同一の場合は、両者とも続柄を『代襲A』としてください。
(アルファベットを揃えてください。)
- ・『持ち家』について、相続人自身またはその配偶者に持ち家が有る場合は、『有』を選択してください。
- ・遺産分割で法定相続人以外に財産を相続させる場合は、続柄欄は『受遺者』を入力してください。

⑧ 相続人の中に養子がいる場合で、配偶者とも縁組している場合は『配偶者と縁組』にチェックをします。

先妻先夫の子等で二次相続人から除外する場合は、『二次から除外』にチェックをします。

⑨ 【シートへ入力】をクリックします。

不動産以外の財産入力

< データ入力シート >

顧客名	若葉 太郎	資産管理会社名	若葉産業株式会社	主宰法人名 (事業法人)	若葉産業株式会社
顧客ID	2024	形態	所有方式	株価@	10,000 円
担当者名		発行済株式数	10,000		

DATAファイルに登録(保存)済です

推定相続人 3人					詳細確認	入力フォーム
続柄	氏名	年齢	同居別居	持家 有・無		
被相続人	若葉 太郎	64	-	-		
配偶者	若葉 春子	63	同居	有		
長男	若葉 一郎	34	別居	無		
孫息子	若葉 夏子	4	別居			

資産・負債状況		入力フォーム
総資産	0 百万円	資産明細
現金	百万円	
預貯金	百万円	
有価証券	百万円	
自社株・出資金	百万円	

収入・支出状況		入力フォーム
給与収入	0 百万円	
* 不動産収入	百万円	
公的年金	百万円	
私的年金	百万円	
* その他	百万円	

総支出 (年間)		0 百万円
生活費	百万円	
借入返済	百万円	
保険料	百万円	
その他	百万円	

資産明細詳細入力

- ⑩ 財産の明細は公正証書遺言と遺産分割協議書を作成する場合は必須です。
- ⑪ 公正証書遺言と遺産分割協議書の作成予定がなく、提案書やその他シミュレーションを作成するだけであれば、資産明細の入力は必須ではありません。

⑩ 資産明細を入力する場合
【資産明細】をクリックし⑪に進みます。

資産明細を入力しない場合
【入力フォーム】をクリックし、各財産の合計を入力し⑫に進みます。

⑪ 【預貯金明細】をクリックします。

預金明細入力

資産明細入力シート

預金明細

単位：円

50,000,000

No	基準日	金融機関・支店名	口座番号	科目	通貨（円建て以外）	為替レート	外貨残高	相続税評価額
1	2020/02/06	A銀行B支店	111111	普通預金				50,000,000

⑫

入力・修正

書式設定

印刷

クリア

戻る

預金明細

検索

削除

基準日： 2020/02/06 日付 yyyyMMdd

金融機関・支店名： A銀行B支店

口座番号： 111111

科目： 普通預金

通貨名称(円以外)： 米ドル、US\$ 等

為替レート： 円

外貨残高：

相続税評価額： 50,000,000 円

新規入力

⑭

閉じる

オートフィル機能の説明

金融機関・支店名	口座番号	科目
A銀行B支店	111111	普通預金



1. 『A銀行B支店』のセルを選択します。
2. 赤枠内にカーソルを合わせるとカーソルの形が『+』に変わります。
3. その状態で左クリックしたまま下方向（コピーしたい方向）にドラックします。

⑫ 【入力・修正】をクリックします。

⑬ フォームの項目に情報を入力します。

⑭ 【新規入力】をクリックします。

※オートフィル機能の使用や直接入力もできます。

生命保険明細入力

資産明細入力シート

⑬

預金明細 有価証券明細 生命保険明細 ⑮ 金明細 自社株式明細 その他明細 債務明細

生命保険非課税金額 : 5,000,000

生命保険明細

※ 被保険者および受取人を入力する際、「様」等は付けなくて氏名のみ入力してください。
※ データ入力シートの本人氏名と被保険者の氏名（姓と氏名のスペース含む）が同一の場合に非課税対象金額として判定します。
※ 被保険者欄が空欄の場合は、非課税金額の対象外として判定します。

単位：円

5,000,000

No	基準日	金融機関・支店名	証券番号	商品名	被保険者※	受取人	相続税評価額
1	2020/02/20	A生命保険会社	111-123456	終身保険プラン	若葉 太郎	若葉 春子	5,000,000

※1

入力・修正

書式設定

印刷

クリア

戻る

生命保険明細

検索 削除

基準日: 2020/02/20 日付: yyyyymmdd

金融機関・支店名: A生命保険会社

証券番号: 111-123456

商品名: 終身保険プラン

被保険者: 若葉 太郎

受取人: 若葉 春子

相続税評価額: 5,000,000 円

新規入力 閉じる

⑮ 【生命保険明細】をクリックし、生命保険を入力します。（※1【入力・修正】ボタンを押して、入力フォームからの入力を推奨）

⑯ 被保険者名と顧客名が完全一致すると法定相続人の人数にあわせて、生命保険非課税金額が変動します。

留意点 ・入力シートの本人の氏名と被保険者の氏名（姓と名の間のスペースを含む）が同一の場合に非課税対象商品として自動判定します。

（姓と名の間のスペースを入力する場合、半角/全角も統一してください。）

・被保険者欄が空欄の場合は、非課税金額の対象外として判定します。

・被保険者および受取人を入力する際、「様」等は付けなくて氏名のみ入力してください。

資産明細入力シート

※ 死亡退職金は『その他明細』に入力します。

⑰ 種類、財産名に死亡退職金と正しく入力すると、法定相続人の人数にあわせて、死亡退職金非課税金額が変動します。

留意点

- ・「死亡退職金」という文字で非課税枠の適用可否を判定しています。
- ・※1【入力・修正】ボタンを押して、入力フォームからの入力を推奨しています。
- ・死亡退職金以外の流動性資産の場合は、種類は「流動性資産」を選択してください。

⑮ 明細入力完了後【戻る】をクリックします。

総収入・総支出・配偶者の財産入力

< データ入力シート >

登録 検索 登録済データ 4 件 全システムデータ閲覧 他システムへ接続

新規入力・クリア 定性間チェックレポート強制出力 算出設定・確認 顧客ニーズ分析 遺産分割ツール 株価算定ツール 家系図作成ツール

入力フォーム 選択されておられません 設定されておられません

顧客名 若菜 太郎 資産管理会社名 若菜産業株式会社 主審法人名 若菜産業株式会社
顧客ID 2024 形態 所有方式 株価@ 10,000 円 発行済株式数 10,000
担当者名 DATAファイルに登録(保存)済です

操作・入力方法 簡易モード入力 簡易モード解除

推定相続人 3人 詳細確認 入力フォーム

続柄	氏名	年齢	同居別居	持家所有・無
被相続人	若菜 太郎	64	-	-
配偶者	若菜 香子	63	同居	有
長男	若菜 一郎	34	別居	※1
孫養子	若菜 夏子	4	別居	無

資産・負債状況 入力フォーム ①9

資産	金額	負債	金額
現金	130 百万円	負債①	
預貯金	20 百万円	負債②	
有価証券			
自社株・出資金	100 百万円		
個人年金			
生命保険	5 百万円		
その他	5 百万円		

収入・支出状況 入力フォーム

収入・支出	金額
総収入(年間)	0 百万円
給与収入	
* 不動産収入	
公的年金	
私的年金	
* その他	
総支出(年間)	0 百万円

資産・負債・収入・支出

単位: 円

総資産

資産	金額
現金	
預貯金	20,000,000 円
有価証券	
自社株式	100,000,000 円
個人年金	
生命保険	5,000,000 円
その他	5,000,000 円

総収入

収入	金額
給与収入	10,000,000 円
※2 不動産収入	10,000,000 円
公的年金	
私的年金	
※2 その他	

総支出

支出	金額
生活費	5,000,000 円
借入返済	
保険料	
※3 聴取	14,000,000 円

配偶者の財産

財産	金額
配偶者自身が保有している財産	30,000,000 円

シートへ入力 ②1 閉じる

※1 財産明細が入力されている項目の左側が紫色になり、各項目に明細の合計金額が反映されます。

①9 資産・負債状況または収入・支出状況の【入力フォーム】をクリックします。

②0 『総収入』『総支出』『配偶者の財産』を入力します。

※2 『不動産収入』と『その他』はプルダウンメニューから『不動産所得』と『減価償却費』に変更できます。確定申告書が手元にある場合は、『不動産所得』と『減価償却費』を入力します。

※3 資料、聴取、推定のプルダウンメニューはメモとして使用してください。

②1 【シートへ入力】をクリックします。

株主構成入力

データ入力シート

他のシステムへ接続		印刷	相続の達人X出力	初期画面	最終更新日 2024/11/15 08:48
株価値定ツール	家系図作成ツール	その他情報	配偶者の取得財産計算	データ出力	配偶者の保有財産 30 百万円

式会社		一次：第1表	一次相続税（概算）	二次相続税（概算）
10,000 円	発行済株式数 10,000 株	民法上の割合分割	4 百万円	民法上の割合分割 8 百万円
		二次：第1表	遺制入力による分割 - 百万円	遺制入力による分割 - 百万円

<買出条件1> 民法上の取得割合で分割した計算結果を示しております。

22

氏名	続柄	同族	役職名	年齢	株式数	経営外	後継者
若葉 太郎	被相続人	同族	社長	64	10,000	関与	
若葉 一郎	長男	同族	社員	34	0	経営外	後継者
					※1		※2
その他株主							

シートへ入力
23
閉じる

② 株主構成の【入力フォーム】をクリックし、株主構成を入力します。

- ・この株主構成は1社分だけ入力します。
- ・相診ナビの株価算定ツールに株主構成を入力している場合は、自動反映機能を使用できます。

留意点

- ・後継者が決まっている場合は、自社株を保有していなくても、株主名に後継者の氏名を入力し、株式数は0株と入力します。
- ※1

- ・「後継者」が決まっている場合のみ、後継者欄を入力してください。※2

②③ 入力完了後【シートへ入力】をクリックします。

不動産入力

データ入力シート

不動産レポート
MAP・路線価図
小規模適用面積・減額金額
筆明細
マンション評価
農地の納税猶予設定
居住権評価
土地用途と建物の組み合わせ
小規模面積計算

所有不動産
不動産入力フォーム
②④ 宅地：自動判定
小規模指定
小規模ヘルプ
路線価を調べる

物件 番号	上段：住所（住居表示） 下段：地番（登記簿）	用途 <small>小規模 下線：任意指定 青字：強制入力</small>	土 地							建 物					
			路線価	面積	共有	路線価	借地権	相続税	共有：有	所有者 賃貸状況	建築年 YYYY	延床 面積	共有 持分	地上 階数	
			倍率地区	固定資産 評価額	持分	倍率	割合	評価額							

地区の選択

路線価地区
 倍率地区

②⑤

メールソフト等の通信ソフトを開いて作業することをお勧めします。
 不動産の入力プログラム動作中に通信が行われると処理が遅くなります。

不動産入力の注意点

- ・ 不動産の入力は、物件ごと（利用単位ごと）に入力します。
- ・ 『借地権割合』は全ての土地で入力必須です。（顧客ニーズ分析機能のため）

②④ 【不動産入力フォーム】をクリックします。

②⑤ 【路線価地区】または【倍率地区】を選択します。

不動産入力（土地入力）

不動産入力フォーム

【路線価地区】 不動産入力フォーム 土地の入力は利用単位で100物件までです

路線価地区 挿入行 検索物件番号 検索 検索物件の消去 マンション評価 マンション評価入力方法 ①土地評価システム 路線価検索 倍率地区入力Fへ 登録

土地明細（利用単位で入力）

物件番号	①土地の用途	リスト	上段：住所	下段：地番（登記簿）	地目	利用単位面積（㎡）	共有持分	路線価（円）	借地権割合	共有名義
1	賃貸用									

②6 設定

2筆以上の場合は、こちらから筆明細を入力（1筆の場合は入力不要）

② 筆入力・修正 （修正する場合検索後に行ってください）

相続税評価額強制入力（小規模減額前） 小規模減額金額強制入力 小規模強制入力をした場合は選択不可 時価（任意）

小規模減額金額強制入力 小規模減額金額強制入力 小規模減額金額強制入力

② 『土地の用途』を入力します。

- ・ 建物を建築可能な更地等の場合は『土地の用途』欄は『更地』または『駐車場』を選択してください。
- ・ 建物のみを入力する場合は『土地の用途』欄は『建物：自用』または『建物：賃貸』を選択してください。
- ・ 住所を入力することで地図表示機能が使用できます。顧客から土地等の資料をいただく際に、物件ごとに住所をヒアリングしてください。

⑦ 奥行補正や不整形地補正等を行う場合は【土地評価システム】をクリックします。（任意）

不動産入力（土地評価システム）

土地評価システム

初期画面

本シートデータクリア

不動産フォームへ反映

評価明細書（第1表）

印刷

土地評価報告書の作成

国税庁路線価図・造成費

全国地価マップ

操作・入力方法

土地評価システム終了

顧客名

若菜 太郎

顧客ID

1_1

登録物件数

0 物件

本物件の登録

次の物件の入力

物件データの修正

物件データ修正

評価する土地の住所

東京都千代田区1丁目1番地1号

評価する土地の登記簿地番

東京都千代田区111番地

修正路線価

265,945

自用地評価額

132,972,500

クリア

土地情報

新規物件として登録されます

物件番号	1
地目	宅地
地区区分	普通住宅地区
利用区分	貸家建付地
敷地面積	500.00 m ²
* 都市計画道路	m ²
借地権割合	50 %
分子	1
分母	1

地積規模の大きな宅地	該当
三大都市圏	該当
容積率※	200 %

※ 都市計画道路の容積率を入力してください

クリア

路線価の入力

正面路線価	400 千円	側方路線価①	千円	側方路線価②	千円	裏面路線価	300 千円
間口（図1～3）	10 m	角地・準角地		角地・準角地		間口	10 m
奥行（図1～3）	50 m	間口※	m	間口※	m	奥行	50 m
*****	m	奥行	m	奥行	m	裏面路線に接していない部分の距離	0 m
容積率①	%	側方路線に接していない部分の距離（図5）	m	側方路線に接していない部分の距離（図5）	m	※間口は接道部分の距離を入力（想定間口－間口）	
図6 面積	m ²	旗竿地評価					
用途地域		かげ地奥行	m				
容積率②	%	かげ地面積	m ²				
図6 面積	m ²	想定整形地：奥行補正率					
用途地域		かげ地：奥行補正率					
前面道路の幅員	m						
造成費（整地費）	円/m ²						

土地の一部に「赤道」がある場合の赤道の幅員

m

かげ地面積強制適用

奥行補正率強制適用

奥行補正率強制適用

間口・奥行

想定間口・想定奥行

の見本図

⑳ 【土地評価算定シート】をクリックします。

㉑ 『住所』『土地情報』『正面路線価』と必要に応じて『側方路線価』『裏面路線価』等を入力します（利用単位で入力を行います）。

㉒ 入力完了後【評価明細書（第1表）】にて、評価の過程を確認することができます。

㉓ 【不動産フォームへ反映】をクリックします。 ・不動産入力フォームに補正した土地データが反映されます。

※ 不動産フォームに反映する際、土地評価データは自動登録されます。

不動産入力（建物入力）

不動産入力フォーム

建物明細

※1

「本人」・「主宰法人」を選択

所有者(賃貸状況)	家屋番号	種類	構造	延床面積(㎡)	地上階数	建築年(YYYY)	共有持分	固定資産税 評価額(円)	共有名義	相続税評価額 強制入力
本人	2番	共同住宅	軽量鉄骨造スレートぶき3階建	600.00	3	1970	1 / 1	10,000,000		
			リスト	リスト	各階面積					
構造：軽量鉄骨造スレートぶき3階建							賃貸割合	1 / 1 戸		

備考欄

土地の補正

奥行補正率 0.89 側方加算率 0.02 間口狭小補正率 1.0 奥行長大補正率 0.92 規模格差補正率 0.80

③⑤

路線価URL

https://www.rosenka.nta.go.jp/main_r01/tokyo/tokyo/prices/html/17005f.htm

<貼付方法> Ctrl + V

入力、修正、削除方法

③⑥

シートへ入力

③⑦

フォームを閉じる

③④『建物明細』を入力します。

※1 所有者（賃貸状況）は、※1の中から選択してください。

主宰法人：建物の所有者が法人の場合 主宰法人使用：本人が建物を所有し、本人が経営している法人が事業用として借りている場合

③⑤『路線価URL』を入力します。

- ・路線価を国税庁のHPで調べた時、路線価のURLをコピーし <Ctrl + V> で貼り付けてください。
- ・路線価のURLを登録すると、来年から最新の該当地区の路線価図を簡単に表示できる機能が使用できます。

③⑥【シートへ入力】をクリックします。

- ・入力シートに入力内容が反映されます。
- ・②⑥～②⑥を繰り返し、不動産を入力します。

③⑦不動産の入力完了後 次ページへ

不動産入力の終わり方

不動産入力フォーム

建物明細

所有者(賃貸状況) 家屋番号 建築年(YYYY) 延床面積(m²) 共有持分 階数 貸割割合 固定資産税評価額(円) 共有名義

備考欄 土地の補正 路線価URL

<貼付方法> Ctrl + V

入力、修正、削除方法 シートへ入力

③⑦ フォームを閉じる



土地評価システム

登録 検索 他の土地評価システムへ接続 印刷

Ver.29_3 土地評価システム終了

顧客名 若葉 太郎 DATAファイルに登録(保存)済みです ※1

顧客ID 1_1

物件番号選択

物件データ修正 新規入力 土地評価 明細削除 全クリア 算定シート

登録済データ: 8 件 登録済データの確認

物件番号	登記地番	地目	地区区分	利用区分	面積(m ²)	借地権割合(%)	地積規模の大きな宅地			正面路線価(千円)	側方路線価(千円)	側方路線価(千円)	裏面路線価(千円)	不整形地補正		修正路線価(円)	自用地評価額(円)	持分	
							該当	三大都市圏	容積率					想定開口	想定奥行			分子	分母
1	東京都千代田区111番地	宅地	普通住宅地区	貸家建付地	500.00	50	該当	該当	200	400			300	20		265,945	132,972,500	1	1

③⑨

③⑦ 不動産の入力完了後【フォームを閉じる】をクリックします。

③⑧ 土地評価システムを使用した場合、土地評価システムを閉じるようメッセージボックスが表示されます。

※1 最新の土地評価システムでは【不動産フォームに反映】をクリックする度に登録されるので、『DATAファイルに登録(保存)済みです』という記載があることを確認してください。
『DATAファイルに登録してください』と表示されている場合は登録が必要です。

③⑨ 【土地評価システム終了】をクリックします。

土地の用途・相評自動計算・小規模宅地に関する説明

データ入力シート

不動産レポート MAP・路線図 小規模適用面積・減額金額 筆明細 マンション評価 農地の納税猶予設定 居住権評価 **土地用途と建物の組み合わせ** ④

所有不動産 不動産入力フォーム 小規模宅地：自動判定 ※3 小規模指定 小規模ヘルプ 路線価を調べる

物件番号	上段：住所（住居表示） 下段：地番（登記簿）	用途 小規模 下層：経路指定 両手：強制入力	路線価 倍率地区	面積 円資評価	共有 持分	※5 借地 割合	※4 評価額	共有：有	所有者 賃貸状況	建築年 YYYY	延床 面積	共有 持分	地上 階数
1	東京都千代田区1丁目1番地1号 東京都千代田区111番地	賃貸用	路線価	500.00	1 / 1	266	50% 90,421		本人	1970 53	600.00	1 / 1	3

※2 ※1

④【土地用途と建物の組み合わせ】をクリックします。

- 土地の用途や建物の所有者を入力時、不明点があった場合は、こちらを参照してください。

④【不動産の評価方法】をクリックします。

- こちらで組合せによる自動評価方法を確認できます。

※1 土地の用途と建物の所有者の組み合わせにより、土地と建物の相続税評価額を自動計算します。

※2 用途欄がピンク色の土地は小規模宅地の特例が適用されていることを示しています。

※3 プルダウンメニューから小規模宅地の特例の判定方法を選択できます。
(詳細は【小規模ヘルプ】※4から確認できます。)

※5【小規模指定】ボタンから、小規模宅地の特例の任意選択や強制入力の設定ができます。

「土地の用途」と「建物所有者」の組み合わせ

<土地の用途欄の留意点>
・建物がない土地の場合、建築可能な土地であれば「駐車場」または「更地」を選択するようにしてください。
・「自用」を選択した場合、データ分析の対象外となり若帳点が表示されません。

不動産の評価方法 ④

土地の用途	用途の説明	建物所有者
自宅	本人の居住の用に供している土地	本人 家族 主要法人
自宅：居住権	自宅の居住権を設定する建物・土地（敷地利用権）	本人
自宅：所有権	自宅に居住権が設定された土地を所有する場合。	本人
自用	自宅・賃貸物件・事業用以外の本人所有の建物がある土地（子供が住んでいる等）	本人
事業用	主要法人が事業用の敷地として使用している土地（駐車場の場合、建物欄は空欄にする）	本人 主要法人 主要法人使用
親族事業用	親族が事業用の敷地として使用している土地	本人 家族
賃貸用	賃貸マンションやアパートの敷地として活用している土地	本人 主要法人
親族賃貸	親族が賃貸マンションやアパート等の建物を所有し、賃貸として活用している土地	本人 家族
貸地	土地は本人の所有で、第三者が建物を所有している土地	第三者
駐車場	市街化区域内にあって、駐車場として活用している土地（月極駐車場等）	
更地	市街化区域内にある更地（市街化区域にある雑種地も「更地」として入力）	
借地権	第三者の土地を借りて、本人が建物を所有している土地	本人
貸家借地権	第三者から土地を借りて、本人所有の賃貸物件として活用している土地	本人
生産緑地	生産緑地の指定を受けている土地	
使用貸借	土地が本人所有、建物が家族または主要法人の所有で、地代等を収受していない土地	
農地	農地として活用している土地	
山林	山林として活用している土地	
田畑	田畑として活用している土地	
雑種地	田、畑、宅地、山林、原野などの用途のいずれにも該当しない土地	
原野	雑草やから木が生えるままの状態で見守られてきた土地	
別荘	別荘	
私道	個人が所有している土地を道路として使用している土地	
建物：自用	土地は本人または家族の所有で、建物のみ所有している場合（賃貸以外）	
建物：賃貸	土地は本人または家族の所有で、賃貸用の建物のみ所有している場合	
土地の用途欄のピンク色は小規模宅地の適用地を示しています。		

不動産の評価方法「土地用途」と「建物所有者」の組み合わせによる自動計算します
本システムでは下記のように自動計算を行っています。自動計算にない場合は不動産入力フォームの強制入力欄に評価額を直接入力してください。

土地用途	建物所有者	土地の評価方法	建物の評価方法
自宅	本人	自用評価額	固定資産税評価額
	家族	自用評価額	固定資産税評価額
	主要法人	無償譲渡 自用評価額 × (1 - 0.2)	固定資産税評価額
自用	本人	自用評価額	固定資産税評価額
	本人	自用評価額	固定資産税評価額
事業用	主要法人	無償譲渡 自用評価額 × (1 - 0.2)	固定資産税評価額
	主要法人使用	自用評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)	固定資産税評価額
	本人	自用評価額	固定資産税評価額
	家族	自用評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)	固定資産税評価額
賃貸用	本人	自用評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)	固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)
	主要法人	無償譲渡 自用評価額 × (1 - 0.2)	固定資産税評価額
親族賃貸	家族	自用評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)	固定資産税評価額
貸地	第三者	自用評価額 × (1 - 借地権割合)	固定資産税評価額
駐車場		自用評価額	固定資産税評価額
更地		自用評価額	固定資産税評価額
借地権	本人	自用評価額 × 借地権割合	固定資産税評価額
貸家借地権	本人	借地権評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)	固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)
生産緑地		自用評価額 × (1 - 0.05)	固定資産税評価額
使用貸借	家族	自用評価額	固定資産税評価額
	主要法人	自用評価額	固定資産税評価額

不動産入力（編集方法）

不動産入力フォーム

【路線価地区】 不動産入力フォーム 土地の入力は利用単位で100物件までです

路線価地区 挿入行 検索物件番号 1 検索 検索物件の消去 マンション評価 ①土地評価システム 路線価検索 倍率地区入力Fへ データファイルへ登録

土地明細（利用単位で入力）

(1)

物件番号	①土地の用途	リスト	上段：住所	下段：地番（登記簿）	地目	利用単位面積(m ²)	共有持分	路線価（円）	借地権割合	共有名義
1	賃貸用		東京都千代田区1丁目1番地1号		宅地	500.00	1	265,945	50	
	居住権設定		東京都千代田区111番地							

2筆以上の場合は、こちらから筆明細を入力（1筆の場合は入力不要）

(2) ② 筆入力・修正（修正する場合検索後に行ってください）

相続税評価額強制入力（小規模減額前）

※1

「本人」・「主筆法人」を選択	所有者(賃貸状況)	家屋番号	種類	構造	延床面積(m ²)	地上階数	建築年(YYYY)	共有持分	固定資産税評価額(円)	共有名義	相続税評価額強制入力
本人	1番	共同住宅	軽量鉄骨造スレートぶき	600.00	3	1970	1	1	10,000,000		
											※1

備考欄

土地の補正 奥行補正率 0.89 側方加算率 0.02 間口狭小補正率 1.0 奥行長大補正率 0.92 規模格差補正率 0.80

路線価URL

入力、修正、削除方法 シートへ入力 (3) フォームを閉じる

(1) 検索物件番号に編集したい物件番号を入力し、【検索】をクリックします。

(2) 2筆以上の場合は【筆入力・修正】をクリックし、筆の情報を編集または確認し、【不動産フォームへ反映】をクリックします。
・1筆のみの場合は【筆入力・修正】ボタンから修正する必要はございません。

※1 相続税評価額が本システムの自動計算結果と異なる場合は、こちらから相続税評価額の強制入力を行います。

(3) 編集完了後【シートへ入力】をクリックし、フォームを閉じます。

マンションの相続税評価額算出機能

【路線価地区】 不動産入力フォーム 土地の入力は利用単位で100物件までです

路線価地区 挿入行 検索物件番号 検索 検索物件の消去 マンション評価 (1)

土地明細 (利用単位で入力)

物件番号 土地の用途 リスト 上段:住所 下段:地番(登記簿) 地目 利用単位面積(m²) 共有持分 路線価(円) 償地権割合 共有名義

2 自宅 東京都港区1丁目1番地1号 宅地 5,000.00 10,000 1,000,000 500,000 50

居住権設定 東京都港区111番地

相続税評価額入力 (小規模減価) 小規模減価率全部額入力 小規模減価率入力した場合は選択不可 評価 (円)

小規模宅地の任意適用

ここから建明細を入力してください

② 単入力・修正 (修正する場合検索後に行ってください)

建物明細

本人・家族・(主筆人)を選択

所有者(賃貸状況) 家屋番号 種類 構造 延床面積(m²) 地上階数 建築年(YYYY) 共有持分 固定資産税評価額(円) 共有名義

本人 2番 住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造全メッキ付 120.00 30 2000 1 1 25,000,000

リスト リスト 各階面積 賃貸割合

構造:鉄骨鉄筋コンクリート造全メッキ鋼板ぶき

備考欄

土地の補正

路線価URL

入力、修正、削除方法 シートへ入力 (3)

マンション評価

1. 土地・建物の評価額

土地: 用地評価額 25,000,000

建物: 自用家屋評価額 25,000,000

自用評価額合計 50,000,000

2. 共有持分 (貸家建付地評価の対象面積算出に使用)

土地 1 / 1

建物 1 / 1

※1

3. 利用区分

用途 賃貸用以外

償地権割合 50 %

4. 評価率算定の算定

築年数 (1年未満は1年) 24

総階数 35

所有権のある階数 30

土地全体の面積 5,000.00

敷地権の持分: 分子 10,000

敷地権の持分: 分母 1,000,000

建物の専有面積 120.00

評価率 2.7080

評価水準 0.369276218611521

5. 土地の相続税評価額 (補正後)

自用地価額×評価率×0.6 40,620,000

6. 建物の相続税評価額 (補正後)

自用地価額×評価率×0.6 40,620,000

土地・建物合計 81,240,000

【要確認】築年数が合っているか確認してください

マンション評価クリア 反映 (2) 閉じる

不動産レポート MAP・路線価図 小規模適用面積・減額金額 建明細 マンション評価 ※2 予設定 居住権

所有不動産 不動産入力フォーム 小規模宅地: 適用外 小規模指定 小規模ヘルプ 路線価を調べ

物件番号 上段:住所(住居表示) 下段:地番(登記簿) 用途 小規模 下種:任意指定 四字:強制入力

明細並立

土地

路線価 面積 共有 路線価 償地権 相続税 共有:有

倍率地区 固資産評価 持分 倍率 割合 評価額

(1) 不動産を通常通り入力し、【マンション評価】をクリックします。

(2) 『総階数』などの空欄の箇所を入力し、【反映】をクリックします。

※1 敷地権とは別に土地の共有持ち分が1/1ではない場合は、敷地権の持ち分を修正入力してください。
敷地権の持ち分を修正すると土地の共有持ち分が自動で修正されます。

(3) 【シートへ入力】ボタンを押して入力完了です。

※2 データ入力シート【マンション評価】ボタンから相続税評価額の計算過程の確認や、簡単にマンション評価の試算ができます。

農地の納税猶予設定

データ入力シート

不動産レポート MAP・路線価図 小規模適用面積・減額金額 筆明細 マンション評価 **農地の納税猶予設定** (1) 面 土地用途と建物の組み合わせ 小規模面積計算

所有不動産 不動産入力フォーム 小規模宅地：自動判定 小規模指定 小規模ヘルプ 路線価を調べる

物件 番号	上段：住所（住居表示） 下段：地番（登記簿）	用途 小規模 下線：任意指定 四字：強制入力	土 地				建 物							
			路線価 倍率地区	面積 固定評価	共有 持分	路線価 倍率	借地権 割合	相続税 評価額	共有：有	所有者 賃貸状況	建築年 YYYY	延床 面積	共有 持分	地上 階数
1	●●県●●市1丁目1番1号 ●●県●●市111番地	自宅	路線価	5,000.00	10,000 / 1,000,000	500	50%	8,124	敷地権	本人	2000 24	120.00	1 / 1	30

(2)

(4)

農地納税猶予設定シート

データ入力シート **納税猶予対象地の取得** **2次相続の農業相続人指定** 第1表 第2表 第3表 第5表 第8表 第12表 第12表別表 印刷 選択セル行を複製

1次_第12表

※ 一つの農地を複数人の農業相続人がいる場合は、当該土地を複製し入力してください。
 ※ 農業相続人および農業投資価格を入力してください。納税猶予を適用しない農地は消去してください。
 ※ 用途が生産緑地、農地、田畑を対象としております。

データ シート 物件 番号	農業相続人 (入力必須)	(3) 区分 力任意	権利 (入力任意)	用途	所在場所	面積 (㎡) (入力必須)	通常の価格 (相続税評価額) (入力必須)	農業投資価格	
								単価 (入力必須) 1,000㎡あたり	価額
5	若葉 一郎	生産緑地地区内農地等	地上権	生産緑地	神奈川県1丁目1番地1	1,000.00	95,000,000	700,000	700,000
6	若葉 一郎	生産緑地地区内農地等	地上権	生産緑地	神奈川県2丁目2番地2	1,100.00	114,950,000	800,000	880,000
7	若葉 一郎	市街化区域農地等	地上権	生産緑地	神奈川県3丁目3番地3	1,200.00	136,800,000	900,000	1,080,000

納税猶予額合計 140,316,100 単位：円

(1) 【農地の納税猶予設定】をクリックします。

(2) 【納税猶予対象地の取得】をクリックします。

(3) 『農業相続人』『農業投資価格の単価』を入力します。

(4) 二次相続時の納税猶予は【2次相続の農業相続人指定】ボタンから設定します。

※ 農地納税猶予の適用の切り替えは【算出設定・確認】→『農地の納税猶予指定』の設定・確認ボタンから行えます。

- 留意点**
- 入力必須の項目が空欄の場合、正しく相続税が計算されない原因となります。
 - 納税猶予を適用しない農地は削除してください。
 - 1つの農地で複数人の農業相続人がいる場合は、各農業相続人が相続する『面積』と『通常の価格』を入力してください。

定性面チェック・レポート強制出力設定

- 数字上のデータではわからない問題点をチェックしていきます。

④2 【定性面チェック・レポート強制出力】をクリックします。

④3 該当する項目の赤枠内をダブルクリックして選択します。

- ・この項目は顧客ニーズ分析機能で分析できない項目です。
- ・選択された項目に関する提案書が出力されます。

④④ 提案書に出力したい項目の赤枠内をダブルクリックして選択します。

- ・この項目は顧客ニーズ分析機能で分析できる項目です。
- ・選択することで顧客ニーズ分析で出てこない項目を強制的に出力できます。
- ・強制出力には一定の条件があります。

④5 選択後【戻る】をクリックします。

④⑥ **【登録】** をクリックします。

- ・登録忘れを防止するために、登録ボタンは小まめに押すようにしてください。

入力方法の説明は以上です。

レポート強制出力シート

戻る

戻る

■入力欄

④⑤ ④③

に相続等に関する問題点を定数画面からチェック

項目	チェック	項目	チェック	項目	チェック	項目	チェック
両親が事業主の子供と養育の子供がいる	<input type="checkbox"/>	相続人同士の併存期間	<input type="checkbox"/>	事業会社用 事業会社の子供が事業主の事業に事のある期間を調べる	<input type="checkbox"/>	相続人以外の子供と養育の子供がいる	<input type="checkbox"/>
介護制で育てられている子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	養育不遇な相続人がある	<input type="checkbox"/>	相続権喪失・遺言無効 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続権喪失がある形式で所有	<input type="checkbox"/>
介護施設で育てられている子供の相続の権利を認めている	<input type="checkbox"/>	介護制で育てられている子供がいない	<input type="checkbox"/>	任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	相続権喪失で任意放棄されている	<input type="checkbox"/>
一部の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続権を放棄している	<input type="checkbox"/>	相続人で株式の上場企業の株式を3%以上保有している	<input type="checkbox"/>	知照書 相続人以外の子供が3年以内	<input type="checkbox"/>
相続システム：事業会社用 株式の相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システム：事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システム 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システム 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>
相続システム 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システム：事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システム 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システム 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>
事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>
事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	事業会社用 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>
＜クワック＞ 相続システムで相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システムで相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システムで相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	相続システムで相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>

■強制制の分析レポート（提案書）に出力したい項目を選択

④④

項目を選択すると、色でマークされた項目の分析結果、出力されたシステムで確認する必要がある。

項目	チェック	項目	チェック	項目	チェック	項目	チェック
1 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	2 養育不遇な相続人がある	<input type="checkbox"/>	3 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	4 知照書（相続人以外の子供が3年以内）	<input type="checkbox"/>
5 一部の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	6 介護制で育てられている子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	7 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	8 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>
9 一部の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	10 相続人以外の子供が相続人になる	<input type="checkbox"/>	11 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	12 知照書（相続人以外の子供が3年以内）	<input type="checkbox"/>
13 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	14 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	15 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	16 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>
17 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	18 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	19 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>	20 任意放棄がある	<input type="checkbox"/>

④④

項目を選択すると、色でマークされた項目の分析結果、出力されたシステムで確認する必要がある。

顧客データの登録方法

< データ入力シート >

登録 (1) 登録済データ 3 件 全システムデータ閲覧

動画 新規入力・クリア 定性面チェックレポート登録出力 算出設定・確認 顧客ニーズ分析 遺産分割ツール

入力フォーム 選択されていません 設定されていません

顧客名	若菜 太郎	資産管理会社名		主宰法人名 (事業法人)	株価@
顧客ID	2024	形態			
担当者名		DATAファイルに登録(保存)されていません			

操作・入力方法 簡易モード入力中 簡易モード入力 簡易モード解除

※新規顧客データはDATAファイルに登録されていないことを示しています。

< データ入力シート >

登録 (1) 登録済データ 4 件 全システムデータ閲覧

動画 新規入力・クリア 定性面チェックレポート登録出力 算出設定・確認 顧客ニーズ分析 遺産分割ツール

入力フォーム 選択されていません 設定されていません

顧客名	若菜 太郎	資産管理会社名		主宰法人名 (事業法人)	株価@
顧客ID	2024	形態			
担当者名		DATAファイルに登録(保存)済です			

操作・入力方法 簡易モード入力中 簡易モード入力 簡易モード解除

データが変更されています

※DATAファイルに登録されている既存顧客データの内容から変更されたことを示しています。

< データ入力シート >

登録 検索 登録済データ 4 件 全システムデータ閲覧

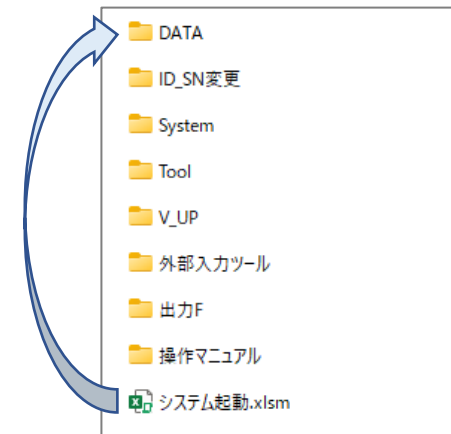
動画 新規入力・クリア 定性面チェックレポート登録出力 算出設定・確認 顧客ニーズ分析 遺産分割ツール

入力フォーム 選択されていません 設定されていません

顧客名	若菜 太郎	資産管理会社名		主宰法人名 (事業法人)	株価@
顧客ID	2024	形態			
担当者名		DATAファイルに登録(保存)済です (2)			

操作・入力方法 簡易モード入力中 簡易モード入力 簡易モード解除

顧客データ



<新規顧客データの登録手順>

- (1) 【登録】をクリックします。
- (2) 『DATAファイルに登録(保存)済です』にコメントが切り替わると登録完了です。

留意点

- ・右上の[×]ボタンを押すと、【保存する】【保存しない】【キャンセル】が表示されますが、【保存する】を押しても当システムのDATAファイルに登録されません。
- ・【保存する】をクリックして閉じると、入力シート上に表示していた入力内容が『システム起動』ファイルに保存され、次回システムを立ち上げると、前回と同じ画面（入力内容）が表示されます。
- ・DATAファイルに登録されていない状態で、バージョンアップを行うと入力したデータが消去されますので、閉じる時には必ず「登録」をクリックするようにしてください。