

配偶者居住権の入力方法

操作手順書（詳細編）

配偶者居住権の入力方法

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		最終行	
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		路線価を調べる		単位：千円							
物件 番号 <small>筆明細なし</small>	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 <small>倍率地区</small>	面積 <small>固資評価</small>	共有 持分	路線価 <small>倍率</small>	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	固定資産税 評価額 <small>?</small>	相続税 評価額	共有：有		
1	東京都1丁目1番1号 東京都111番地	自宅：居住権	路線価	200.00	1 / 1	100	50%	11,520		本人	2004 20	300.00	1 / 1	2	10,000	10,000			
2	東京都1丁目1番1号 東京都111番地	自宅：所有権	路線価	200.00	1 / 1	100	50%	8,480		本人	2004 20	300.00	1 / 1	2	10,000	0			
					/								/						

- 配偶者居住権の入力は画像のように、「自宅：居住権」と「自宅：所有権」を入力します。
上記の物件番号1、物件番号2のように入力することで、居住権と所有権のそれぞれの評価額を算出できます。
- ★ 自宅は未入力で、配偶者居住権を新規入力する方法は P2 へ進みます。
自宅は入力済で、土地の用途を自宅から配偶者居住権に変更する方法は P5 へ進みます。

新規入力方法① 居住権の入力

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 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②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）	共有持分	路線価（円）	借地権割合	共有名義
1	自宅：居住権	居住権設定						

相続診断ナビゲーション

「居住権設定」をクリックして、入力してください。

OK

③

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）

小規模宅地の任意適用

<配偶者居住権 新規入力編>

- 通常の土地の入力方法と異なる部分のみを説明します。

土地の入力方法が不明な場合は、別紙の『顧客情報の入力方法』を参照してください。

- ① 不動産フォームを立ち上げます。
- ② 土地の用途から『自宅：居住権』を選択します。
- ③ 『居住権設定をクリックして入力してください』とメッセージが表示されますので、【OK】をクリックします。
- ④ 【居住権設定】をクリックします。

新規入力方法② 居住権の入力

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 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)

物件番号 ④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) 借地権割合 共有名義

1 自宅:居住権 居住権設定

これから筆明細を入力してください。

②筆入力・修正 (修正する)

建物明細
「本人」・「家族」・「主宰法人」を選択
所有者(賃貸状況) 家屋番号 種類
本人 リスト

備考欄
土地の補正
路線価URL

居住権評価フォーム

居住権の設定期間 終身 年
配偶者:年齢 60 歳
配偶者:性別 女性
建物:築年数 20 年
建物:構造 木造・合成樹脂造

小規模強制入力をした場合は選択不可 時価(任意)
小規模宅地の任意適用 円

固定資産税評価額(円) 共有名義 相続税評価額 強制入力

戸数

入力 6 閉じる

入力、修正、削除方法 シートへ入力 8 フォームを閉じる

<貼付方法> Ctrl + V

⑤ ⑤の赤枠内に情報を入力します。

⑥ 【入力】をクリックします。

⑦ 土地の用途以外は、通常通り土地と建物の情報を入力します。

⑧ 入力が完了したら【シートへ入力】をクリックします。

・次に自宅の所有権を入力します。

新規入力方法③ 所有権の入力

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 1 検索 ⑨ 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&H データファイルへ登録

土地明細 (利用単位で入力) 1 / 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	自宅：居住権		東京都1丁目1番1号		宅地	200.00	1	100,000	50	
	居住権設定		東京都111番地							

相続税評価額強制入力 小規模減額金額強制入力 小規模強制入力をした場合は

【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 ⑩ 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&H データファイルへ登録

土地明細 (利用単位で入力) 1 / 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
⑪ 2	⑫ 自宅：所有権		東京都1丁目1番1号		宅地	200.00	1	100,000	50	
	居住権設定		東京都111番地							

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）

⑬ ② 筆入力・修正 （修正する場合検索後に行ってください） 円 円 小規模宅地の任意適用 円

ここから筆明細を入力してください。

- ⑨ 居住権の物件番号を⑨に入力し【検索】をクリックすると、居住権の情報がフォームに表示されます。
- ⑩ 検索物件番号（⑩の赤枠内）の数字を消去します。
- ⑪ 物件番号欄に自宅：居住権の次の物件番号を入力します。
- ⑫ 土地の用途を『自宅：所有権』に変更します。
- ⑬ 【筆入力・修正】ボタンから入力している場合は、【筆入力・修正】をクリックして筆明細の土地の用途を『自宅：所有権』に変更します。
- ⑭ 編集後【シートへ入力】をクリックします。

自宅から居住権に変更する方法① 居住権の入力

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 1 検索 ② ① ③ ④ ⑤

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(m ²)	共有持分	路線価(円)	借地権割合	共有名義
1	自宅:居住権	居住権設定	目1番1号	番地	宅地	200.00	1	100,000	50	

ここから筆明細を入力してください。

② 筆入力・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(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	住宅	木造かわらぶき2階建	300.00	2	2004	1	10,000,000		

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 フォームを閉じる

<配偶者居住権 自宅→居住権に変更編>

- 既に土地の用途を『自宅』にして入力済みの場合、自宅の情報を検索して土地の用途のみを『自宅:居住権』に変更します。

- ① 不動産フォームを立ち上げます。
- ② 自宅の物件番号を入力し【検索】をクリックすると、自宅の情報がフォームに表示されます。
- ③ 土地の用途を『自宅:居住権』に変更し、【居住権設定】をクリックし、配偶者居住権の条件設定をします。
- ④ 【筆入力・修正】ボタンから入力している場合は、【筆入力・修正】をクリックして、筆明細の土地の用途を『自宅:居住権』に変更します。
- ⑤ 編集後【シートへ入力】をクリックします。

自宅から居住権に変更する方法② 所有権の入力

【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 ⑥ 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)

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	自宅: 居住権		東京都1丁目1番1号	東京都111番地	宅地	200.00	1	100,000	50	

相続税評価額強制入力 小規模減額金額強制入力 小規模強制入力をした場合は

【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 ⑦ 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)

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
⑧ 2	⑨ 自宅: 所有権		東京都1丁目1番1号	東京都111番地	宅地	200.00	1	100,000	50	

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)

⑩ 筆入力・修正 (修正する場合検索後に行ってください) 小規模宅地の任意適用

⑪ 編集後【シートへ入力】をクリックします。 P8へ

★ 居住権の物件番号の後ろに不動産情報を入力されている場合は、P7へ
居住権の物件番号の後ろに不動産情報を入力されていない場合は、⑥へ

⑥ 居住権の物件番号を入力し【検索】をクリックすると、居住権の情報がフォームに表示されます。

⑦ 検索物件番号 (⑦の赤枠内) の数字を消去します。

⑧ 物件番号欄に居住権の次の物件番号を入力します。

⑨ 土地の用途を『自宅: 所有権』に変更します。

⑩ 筆明細を入力している場合は、【筆入力・修正】をクリックして、筆明細の土地の用途を『自宅: 所有権』に変更します。

⑪ 編集後【シートへ入力】をクリックします。 P8へ

自宅から居住権に変更する方法③ 所有権の挿入行指定

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 ⑥ 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)

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	自宅:居住権		東京都1丁目1番1号		宅地	200.00	1	100,000	50	

居住権設定 東京都111番地

相続税評価額強制入力 小規模減額金額強制入力 小規模強制入力をした場合は

【路線価地区】 不動産入力フォーム ⑧ 入力は利用単位で100物件までです

路線価地区 挿入行 2 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)

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
2	自宅:所有権		東京都1丁目1番1号		宅地	200.00	1	100,000	50	

居住権設定 東京都111番地

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)

② 筆入力・修正 (修正する場合検索後に行ってください) ⑩ 円 円

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 小規模強制入力をした場合は 選択不可 時価(任意)

- 居住権の物件番号の後ろに不動産情報を入力されている場合
- ⑥ 居住権の物件番号を入力し【検索】をクリックすると、居住権の情報がフォームに表示されます。
- ⑦ 検索物件番号 (⑦の赤枠内) の数字を消去します。
- ⑧ 挿入行に居住権の次の物件番号を入力します。
- ⑨ 土地の用途を『自宅:所有権』に変更します。
- ⑩ 筆明細を入力している場合は、【筆入力・修正】をクリックして、筆明細の土地の用途を『自宅:所有権』に変更します。
- ⑪ 編集後【シートへ入力】をクリックします。

配偶者居住権に関するエラー表示について

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 (2) 居住権評価 工業用途の建物の租税割増率

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） 小規模下線：任意指定 四字：強制入力

(1) 居住権を評価するためのデータに未入力があります。

物件番号	上段：住所（住居表示） 下段：地番（登記簿）	小規模下線：任意指定 四字：強制入力	路線価	面積	共有	路線価	信地権	相続税	共有：有	所有者	建築年	延床
1	東京都1丁目1番1号 東京都111番地	自宅：居住権	路線価	200.00	1							
2	東京都1丁目1番1号 東京都111番地	自宅：所有権	路線価	200.00	1							

(3) 配偶者居住権は二次相続財産に含まれません。

配偶者居住権の条件設定

居住権の設定期間	終身
配偶者	60歳
性別	女性
構造	木造・合成樹脂造
築年数	20年
建物	相対評価額(円) 10,000,000円
土地	相対評価額(円) 20,000,000円

※1

自動計算

項目	値
平均余命年数	29年
配偶者居住権の存続年数	29年
法定耐用年数	33年
残存耐用年数	13年
権利現価率（3%）	0.424

■ 配偶者居住権・敷地利権

種類	相対評価額
建物	10,000,000円
土地	11,520,000円
合計	21,520,000円

■ 配偶者居住権の設定された所有権

種類	相対評価額
建物	0円
土地	8,480,000円
合計	8,480,000円

■ 配偶者居住権・敷地利権の計算

(1) 配偶者居住権：建物の評価

建物の相対評価額	建物の相対評価額	建物の残存耐用年数	A	配偶者居住権の存続年数	配偶者居住権の存続年数に応じた法定利率による優待係数率	配偶者の居住権評価額
10,000,000	10,000,000	13	29	13	0.424	10,000,000円①

(2) 敷地利権：敷地の評価

土地の相対評価額	土地・建物の持分の低い方	土地の相対評価額	土地・建物の持分の低い方	配偶者居住権の存続年数に応じた法定利率による優待係数率	配偶者の敷地利権評価額
20,000,000	1	20,000,000	1	0.424	11,520,000円②

(3) 配偶者が相続する財産額合計

①	②	合計
10,000,000	11,520,000	21,520,000円

■ 建物・土地の所有権評価額の計算

(1) 建物の所有権

建物の相対評価額	配偶者の居住権評価額①	建物の所有権評価額②
10,000,000	10,000,000	0円

配偶者居住権設定シート

(1) 居住権の設定に不備がある場合は、赤字でメッセージが表示されます。

(2) 【居住権評価】をクリックし、※1のように入力漏れがないか確認してください。
入力漏れがある場合は、正しく入力することで(1)のメッセージは解消します。

(3) 【居住権算出用指数】【設定】ボタンから、配偶者居住権に関わる詳細な設定ができます。

※ 小規模宅地の特例の適用方法は今までと同様の仕様でお使いいただけます。