

《件名》

相続診断システム活用術 第6号__土地用途の選択方法および相続税評価額の算出方法

《本文》

相続診断システム導入企業各位

(BCC で送信しております)

第6号は、土地用途の選択方法および相続税評価額の算出方法についてご紹介します。

本システムでは、正しい用途を選択することで、貸家建付地評価や小規模宅地の特例の計算を自動で行うようになっています。

土地の用途は多岐にわたるため、用途の説明をご用意しておりますのでご紹介します。

土地用途の選択方法および相続税評価額の算出方法

- ① 土地用途の選択に迷った場合は、『土地用途と建物の組み合わせ』ボタンから土地用途の説明を閲覧できます。

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		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		小規模宅地：自動判定		小規模ヘルプ		路線価を調べる					
物件 番号 ※明細なし	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 赤字：強制入力	土 地							所有者 賃貸状況	建築年 YYYY	延床 面積	共 持
			路線価 倍率地区	面積 図資評価	共有 持分	路線価 倍率	借地権 割合	相続税 評価額	共有：有				
					/								
					/								

- ② 本システムでは土地用途と建物の所有者の組み合わせにより評価額を自動計算していますが、その計算方法を『不動産の評価方法』ボタンからご確認ください。

※本システムの算出方法以外の評価額を適用する場合は「相続税評価額の強制入力」を行ってください。

「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>
・建物が建っていない土地の場合、建築可能な土地であれば「駐車場」または「更地」を選択するようにください。
「自用地」を選択した場合、データ分析の対象外となり着地点が表示されません。

不動産の評価方法

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	主筆法人
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		
自用地	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	主筆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	主筆法人	主筆法人使用
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	主筆法人	
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	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筆法人の所有で、地代等を収受していない土地	家族	主筆法人	
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	雑草やかん木類が生えるままの状態で見守られてきた土地			
別荘	別荘	本人		
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）	本人		
建物：賃貸	土地は本人または家族の所有で、賃貸用の建物のみを所有している場合	本人		

※ 建物所有者入力項目の「主筆法人使用」とは、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に選択。

閉じる

不動産の評価方法「土地用途」と「建物所有者」の組み合わせにより自動計算します

本システムでは下記のように自動計算を行っていますが、自動計算によら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	自用地評価額	固定資産税評価額
	家族		
	主筆法人	無償返還 自用地評価額 × (1 - 0.2)	
自用地	本人	自用地評価額	固定資産税評価額
	本人	自用地評価額	固定資産税評価額
事業用	主筆法人	無償返還 自用地評価額 × (1 - 0.2)	
	主筆法人使用	自用地評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)	固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合)
	本人	自用地評価額	固定資産税評価額
親族事業用	本人	自用地評価額	
	家族		
賃貸用	本人	自用地評価額 × (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)
	主筆法人	無償返還 自用地評価額 × (1 - 0.2)	
親族賃貸	家族	自用地評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)	
	第三者	自用地評価額 × (1 - 借地権割合)	
貸地	本人	自用地評価額	
駐車場	本人	自用地評価額	
更地	本人	自用地評価額	
借地権	本人	自用地評価額 × 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	本人	自用地評価額 × (1 - 0.05)	
使用貸借	家族		
	主筆法人	自用地評価額	

相続診断システムを操作されているご担当者さまへ本メールを転送していただきますようお願いいたします。（ご担当者さまへ直接配信してほしい場合は、弊社まで担当者名とメールアドレスをお知らせください）

相続診断システム活用術の配信停止を希望される方は、配信停止するメールアドレスを弊社までお知らせください。

////////////////////////////////////

バンカーズ・ビジネス・ソリューションズ株式会社

〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町 13-7 大富ビル 2 階（受付）

TEL：03-6868-4792

Mail：bbs.jp@bankers-bs.com

HP：<http://www.bankers-bs.com/>

////////////////////////////////////