

## このソフトについて

従来は都市部に一戸建住宅を所有しているだけでは相続税の心配は殆どありませんでした

しかし、近年検討されている相続税の税制改正が実施されれば課税対象となる人が大幅に増加するのは勿論、申告対象となる人に至っては爆発的に増加するのではと予想されています。

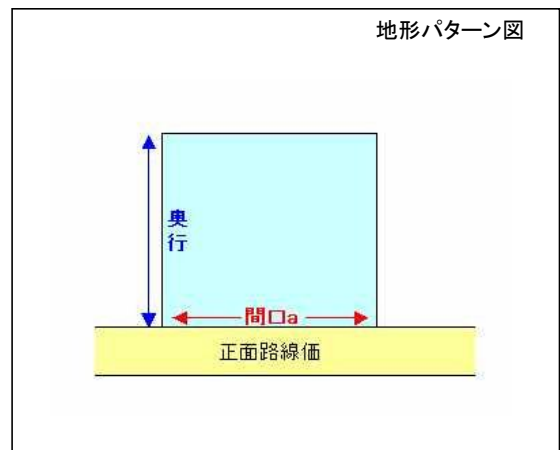
本ソフトは、税制改正後に課税対象(又は申告対象)となるかを事前にチェックするためのものです

相続税の試算等が必要な場合は、弊社の相続税計算ソフト「速算相続税」をご利用下さい

→ これは簡易計算ですので申告対象と思われる方は必ず専門家にご確認下さい

## 土地の概要 (小規模宅地の対象となる居宅等)

所在	自宅	
面積	200.00	m <sup>2</sup>
所有権/借地権	所有権	
借地権割合	60%	
地区区分	普通住宅地区	
地形(：計算方法)	方形地・標準	
同 説明	最も標準的な方形の地形です  路線価に奥行補正を行って評価額を決定します  なお、奥行距離は面積と間口から算出します	



正面路線価	320	千円
側方・裏面路線価		千円

上記の画地条件に該当しない場合、又は正確な評価額が算出済みの場合は、「パターン対象外」を選択し、下に評価額を直接入力してください

評価額  千円

間口	15.0	m
通路間口		m
通路(部分)奥行		m
奥行(推定値)	13.3	m

## 評価額の算出

	A. 通常の評価	
路線価(評価)/m <sup>2</sup>	320 千円	
奥行価格補正率	1.00	
間口狭小補正率	1	
奥行長大補正率	1.00	
評価額/m <sup>2</sup>	320 千円	
評価額/m <sup>2</sup> × 面積	64,000 千円	

	想定整形地	陰地部分
面積		
(陰地割合)		
奥行価格補正率		
面積 × 単価 × 補正率		
差引		
評価額/m <sup>2</sup>		

但し、補正により減価されるのは最大で40%となります

土地評価額	64,000 千円
-------	-----------

※ 但し、これは土地全体の所有権(又は借地権)価格です。被相続人の持分、借家建付地の評価減等は勘案していません

## 相続人居宅の利用状況（小規模宅地の特例の適用対象）

平成21年度税制改正以前は、一部でも特例が適用されれば全体が特例対象とされました  
現在は用途別に敷地を分割し、更に相続人ごとに特例の適否を判断することが必要となっています  
2世帯住宅や併用住宅については特例適用範囲が従来とは大きく異なる可能性があります

土地被相続人持分（％）		配偶者と共有の場合等に入力。空欄の場合は100％として計算します
相続対象の土地評価額	64,000 千円	前頁の土地評価額 × 被相続人持分
建物利用状況	2世帯住宅	敷地権登記がされていない場合に限り 又、2世帯住宅は賃料の授受が無いことが条件です
建物所有者	被相続人及び親族（地代、賃料の授受なし）	地代や建物賃料の授受が無いことが条件
配偶者の有無	有り	配偶者が無しとすれば、2次相続となります
被相続人居宅部分に 居住する親族の有無		被相続人が老人介護施設に入所している場合でも、被相続人の居住部分に 居住していれば「同居」としてください
2世帯住宅居宅相続人と 被相続人の生計は	生計は別	「生計が一つ」とされる条件は厳しいので要確認
被相続人が相続時まで 居住しているか		被相続人が介護施設等に入所した場合、居住とならない可能性が高くなります
被相続人宅に居住する親族 と被相続人の生計は		介護施設等に入所していても生計を一とする場合は特例対象となります
みなし同居の適用		2世帯住宅の2次相続には「みなし同居」という優遇措置があります 但し、稀にこれを適用しない方が良いケースもあるので選択可としました

（注-1）建物用途別に敷地権が設定されているケースには対応していません

（注-2）「同居」、「生計を一つにする」等の税務上の意味については十分ご確認下さい

## 建物用途に応じた土地の分割・小規模宅地の特例の対象となる相続人

上の条件から、小規模宅地の対象となる居宅等の敷地は下のよう分割して取り扱われます

	被相続人居宅部分	相続人居宅部分 (2世帯住宅)	特定事業用地 (事業承継)	貸付事業用地
床面積比率（％）	50％	50％		
対象土地面積	100.00 m <sup>2</sup>	100.00 m <sup>2</sup>		
同 評価額	32,000 千円	32,000 千円		
小規模宅地の特例の 対象となる相続人	配偶者 同居親族	該当者なし		

※申告時点まで所有、もしくは居住していることが条件となる場合がありますが、ここでは考慮しません

平成22年度税制改正までは一部でも小規模宅地の特例が適用されれば全体が適用対象となり、その効果は全相続人に適用されて  
いましたが、同改正により用途別に土地を分けた上で相続人ごとに判断されることとなりました

この税制改正はあまり注目されませんでした。自宅等が主たる相続財産であるケース、その中でも特に2世帯住宅や併用住宅を所  
有している場合は非常に大きな影響が生じています

（例）1次相続で配偶者と子A（生計は別）が自宅敷地を折半で相続するケース

		配偶者	子 A
(a) 専用住宅の場合	敷地全体を100とすれば	50	50
(b) 二世帯住宅 の場合	被相続人居住部 50	25	25
	子Aの居住部 50	25	25

従来はほぼ無条件で全体が特例対象でしたが、改正後は(a)で50、(b)で25と大きく変わりました  
よって軽減率も、従来→80%、(a)→40%、(b)→20%となってしまいます  
このため、相続税の計算には自宅の利用状況と分割方法が非常に重要な要素となりました

## 相続人・法定相続割合

- 相続人の確定を行います（相続人は最大10人まで対応できます）
- 本ソフトは複雑な相続関係が含まれるケースには対応していません
- 本表の内容が以後の計算に自動的に反映されますので正確に入力してください
- 前頁の「利用状況」の設問と下記入力内容が合うように注意して入力してください

	相続人(属性)	死亡 (or無)	遺児	法定 割合	同居区分	生計を一 とする	相続発生3年 以内に居宅 を不所有	特定事業 の承継者	小規模宅地特例の適用		
									被相続人 居宅	2世帯住 相続人 居住部	特定事業 対象部分
配偶者	配偶者			1/2					●		
子	長男			1/4	2世帯住						
	次男			1/4	別居						
直系 尊属											
兄弟											
代襲 相続人											
法定 相続人 以外											

### 法定相続人数 他

法定相続人の人数	3人
基礎控除上限額	80,000千円
生命保険非課税枠上限	15,000千円

5000万円+1000万円×法定相続人数

注1) 「2世帯住」→「二世帯住宅に居住」の略

注2) 「みなし同居」の判定は自動的に行います

注3) 税法上、同居であれば生計も一つと判断されます（税務申告や社会保険が別管理でも問題ありません）

注4) 逆に、同居でない場合で生計が一つと判断されるには厳しい条件が付きますのでご注意ください

## 居宅(2世帯住宅、併用住宅を含む)の相続割合

- 現行の税制では相続割合を決めなければ小規模宅地の特例の適用範囲が確定できません
- 相続割合は見込みで構いませんので下記に入力してください
- 貸付事業用地については厳密には貸付事業の承継が条件ですが、本表では無条件で特例適用可としています

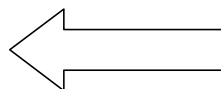
(単位:㎡)

		被相続人居宅部分		2世帯住宅 相続人居宅部分		特定事業 用地部分		貸付事業 用地部分		合 計	
用途別面積		100.00		100.00						200.00	
相続人	相続割合	取得面積	特例対象	取得面積	特例対象	取得面積	特例対象	取得面積	特例対象	取得面積	特例対象
配偶者	50	50.00	50.00	50.00						100.00	50.00
長男	50	50.00		50.00						100.00	
次男											
合計	100	100.00	50.00	100.00						200.00	50.00
限度面積(上限400㎡)		(5/3倍)	83.33	(5/3倍)				(2倍)		⇒ 計	83.33

(単位:千円)

		32,000		32,000				50%		64,000	
軽減率		80%		80%		80%		50%			
相続人	相続割合	評価額	軽減額	評価額	軽減額	評価額	軽減額	評価額	軽減額	評価額	軽減額
配偶者	50	16,000	12,800	16,000						32,000	12,800
長男	50	16,000		16,000						32,000	
次男											
合計	100	32,000	12,800	32,000						64,000	12,800

土地面積	200.00 ㎡
土地評価額	64,000 千円
内 特例適用面積	50.00 ㎡
特例による軽減額	12,800 千円
土地相続税課税対象額	51,200 千円



平成22年(2010年)税制改正前の 基準に基づく小規模宅の特例では	
特例適用面積	200.00 ㎡
特例による軽減額	51,200 千円
課税対象額	12,800 千円
平成22年改正による 課税対象増加額	+ 38,400 千円

- 1) 上が小規模宅地の特例の適用内容です。相続割合を変更すると軽減額も変化します
- 2) 平成22年税制改正前の条件で計算すると、右上のようになります
- 3) 土地の利用状況や相続の仕方によって課税対象額が大幅に変動します
- 4) 特に2世帯住宅、併用住宅等では課税対象額が増加している可能性もあるのでご注意ください

## 相続税の申告や納税が必要となる「その他の財産額」の目安

ここまでの条件に基づいて相続税の課税対象となる居宅敷地以外の財産額の目安を示します  
増税の影響を明らかにするため、平成22年度改正前、現行税制、改正案実施後の比較を行っています  
居宅敷地(2世帯住宅等を含む)以外の「**その他の相続財産**」には**家屋と家財が含まれます**。

		平成21年まで	現行税制	改正案実施後
基礎控除	A	8,000 万円	8,000 万円	4,800 万円
土地評価額	B	6,400 万円	6,400 万円	6,400 万円
小規模宅地の特例による軽減額		5,120 万円	1,280 万円	1,280 万円
課税対象となる土地評価額	C	1,280 万円	5,120 万円	5,120 万円

<b>A-B 申告の目安</b> 居宅敷地(2世帯住宅等を含む)以外の「その他の相続財産」が相続税の申告を要すると見込まれる概算額	その他の財産が 1,600 万円	その他の財産が 1,600 万円	その他の財産が <b>▲ 1,600 万円</b>
<b>A-C 納税の目安</b> 上に同じ	その他の財産が 6,720 万円	その他の財産が 2,880 万円	その他の財産が <b>▲ 320 万円</b>

### (相続税の申告の要否)

A-B がプラスの場合、「その他の相続財産」がその金額の範囲内であれば申告不要となります

A-B がマイナスの場合、居宅敷地だけで既に申告が必要となる財産額を超えています

### (相続税の課税対象となるかの判定)

A-C がプラスの場合、「その他の相続財産」がその金額の範囲内であれば課税されません

A-C がマイナスの場合、逆に「その他の相続財産」にこれを加算したものが課税対象となります

### (平成22年度税制改正を含めた相続税増税の影響)

平成22年度税制改正による小規模宅地の軽減額の縮小	3,840 万円
現在検討中されている税制改正案による基礎控除削減額	3,200 万円
合計 (税制改正による相続財産評価額の増加幅)	7,040 万円

税制改正案が実現すると、二重線の枠内が判断基準となります

仮に上記試算で課税対象とならない場合でも、申告対象となる方は早めに専門家にご相談下さい

## 「その他の財産額」の目安（参考グラフ）

平成22年度税制改正

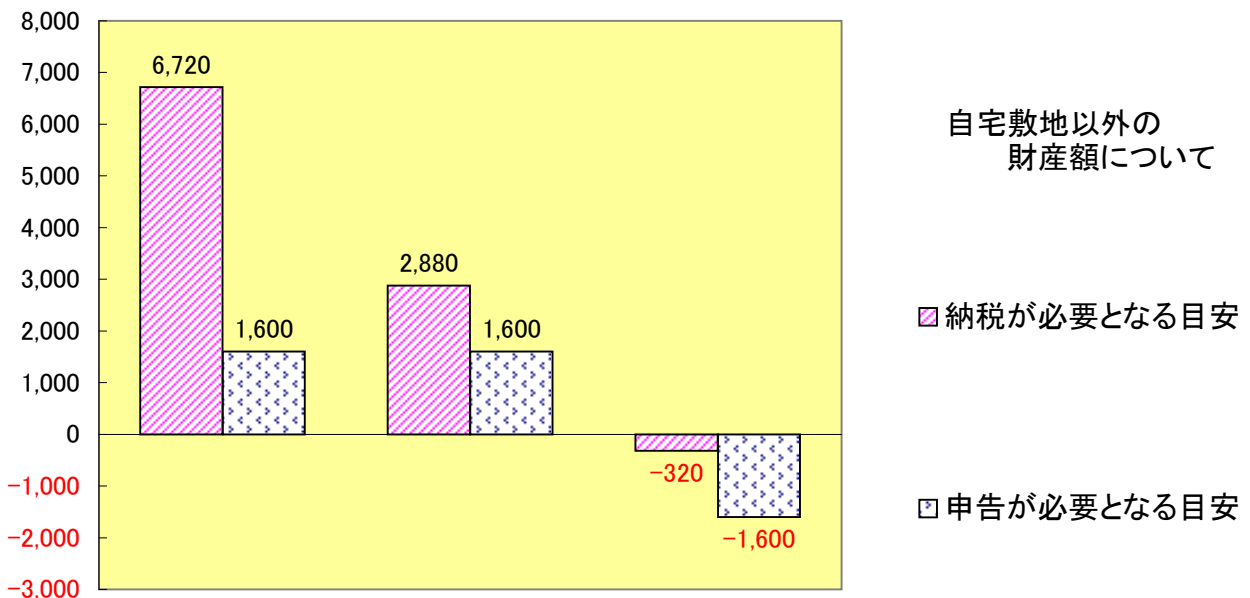
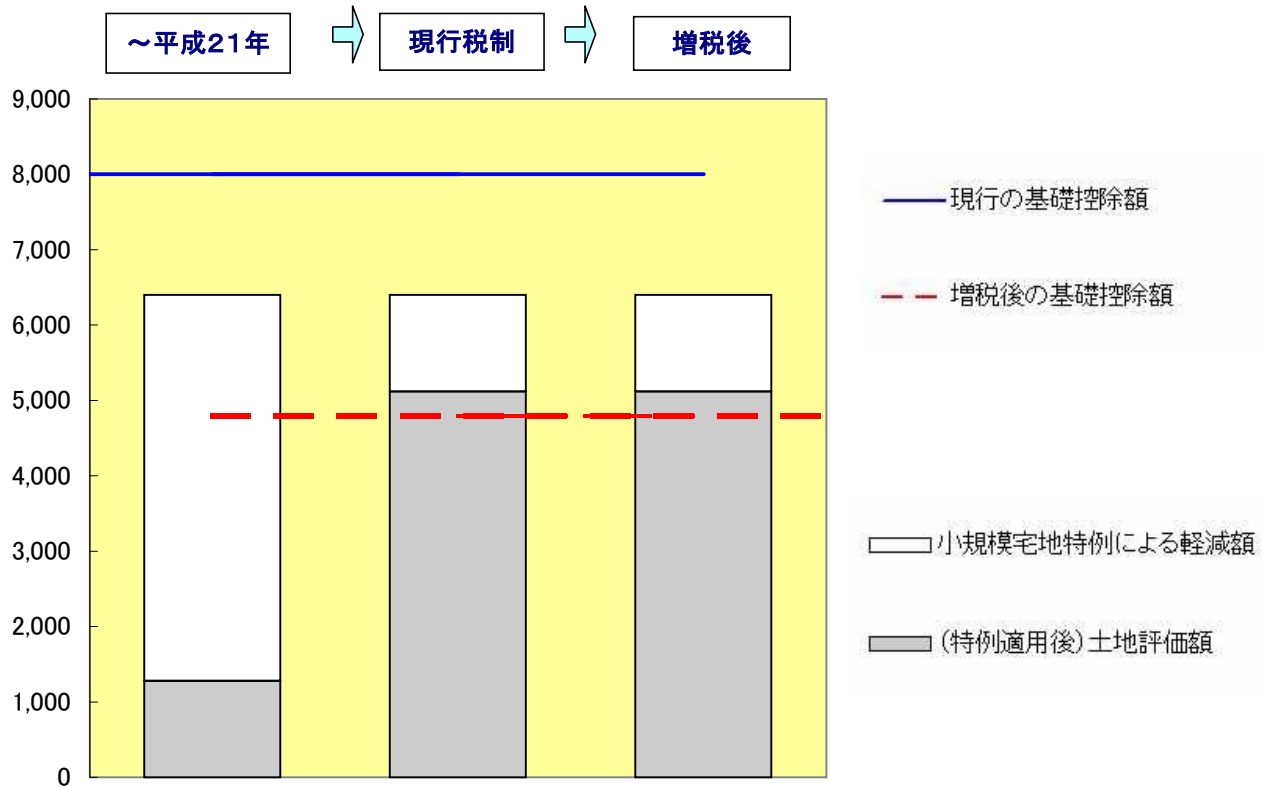


小規模宅地特例の評価軽減額の圧縮

現在検討中の増税案



基礎控除の減額（▲40%）



- 自宅敷地を除く「その他の財産」が上の目安額を超えると申告（又は納税）義務が発生します
- 仮に目安額3千万、家屋等1千万なら、金融資産が2千万を超えれば申告（又は納税）義務が発生するわけです
- 目安額がマイナスの場合は、自宅だけで既に申告（又は納税）義務が発生しています
- なお、負債はマイナスとなりますが、ローンは団体信用生命保険で相殺されるケースがあるのでご注意ください

(参考)「その他の相続財産」と相続税額の早見表 ～ 新旧税制比較

前頁の「その他の相続財産」に対して発生する相続税額の早見表です

「その他の相続財産」には家屋・家財が含まれます(金融資産等の額にそれを加える必要があります)

簡易計算ですので生命保険控除他の各種控除は考慮していません

配偶者控除の額は単純に法定相続割合で計算しています(小規模宅地の分割案とはリンクしません)

現在検討されている相続税増税案は実は平成22年度税制改正とリンクしています。そこで平成21年までの税制との比較表を付けましたので参考にしてください

税率表については、本ソフトのPDFマニュアルをご参照ください

配偶者の有無	有り
法定相続人数	3人

現行税制と相続税改正後の比較

(単位:万円)

		現行税制				相続税改正案				
		基礎控除		8,000万円		基礎控除		4,800万円		
		土地課税対象額		5,120万円		土地課税対象額		5,120万円		
その他の財産	課税対象額	相続税総額	配偶者控除	税額	課税対象額	相続税総額	配偶者控除	税額	予想増税額	
1,000	0	0	0	0	1,320	132	66	66	+ 66	
2,000	0	0	0	0	2,320	240	120	120	+ 120	
3,000	120	12	6	6	3,320	365	183	183	+ 177	
4,000	1,120	112	56	56	4,320	498	249	249	+ 193	
5,000	2,120	215	108	108	5,320	648	324	324	+ 217	
6,000	3,120	340	170	170	6,320	806	403	403	+ 233	
7,000	4,120	468	234	234	7,320	981	491	491	+ 257	
8,000	5,120	618	309	309	8,320	1,156	578	578	+ 269	
9,000	6,120	771	386	386	9,320	1,331	666	666	+ 280	
10,000	7,120	946	473	473	10,320	1,522	761	761	+ 288	

平成22年税制改正(小規模宅地の計算方法変更)以前と相続税改正後の比較

(単位:万円)

		平成21年までの税制				相続税改正案				
		基礎控除		8,000万円		基礎控除		4,800万円		
		土地課税対象額		1,280万円		土地課税対象額		5,120万円		
その他の財産	課税対象額	相続税総額	配偶者控除	税額	課税対象額	相続税総額	配偶者控除	税額	予想増税額	
1,000	0	0	0	0	1,320	132	66	66	+ 66	
2,000	0	0	0	0	2,320	240	120	120	+ 120	
3,000	0	0	0	0	3,320	365	183	183	+ 183	
4,000	0	0	0	0	4,320	498	249	249	+ 249	
5,000	0	0	0	0	5,320	648	324	324	+ 324	
6,000	0	0	0	0	6,320	806	403	403	+ 403	
7,000	280	28	14	14	7,320	981	491	491	+ 477	
8,000	1,280	128	64	64	8,320	1,156	578	578	+ 514	
9,000	2,280	235	118	118	9,320	1,331	666	666	+ 548	
10,000	3,280	360	180	180	10,320	1,522	761	761	+ 581	

(注)相続税総額は、「相続人・法定相続割合」で計算した法定相続割合に基づいて計算しています