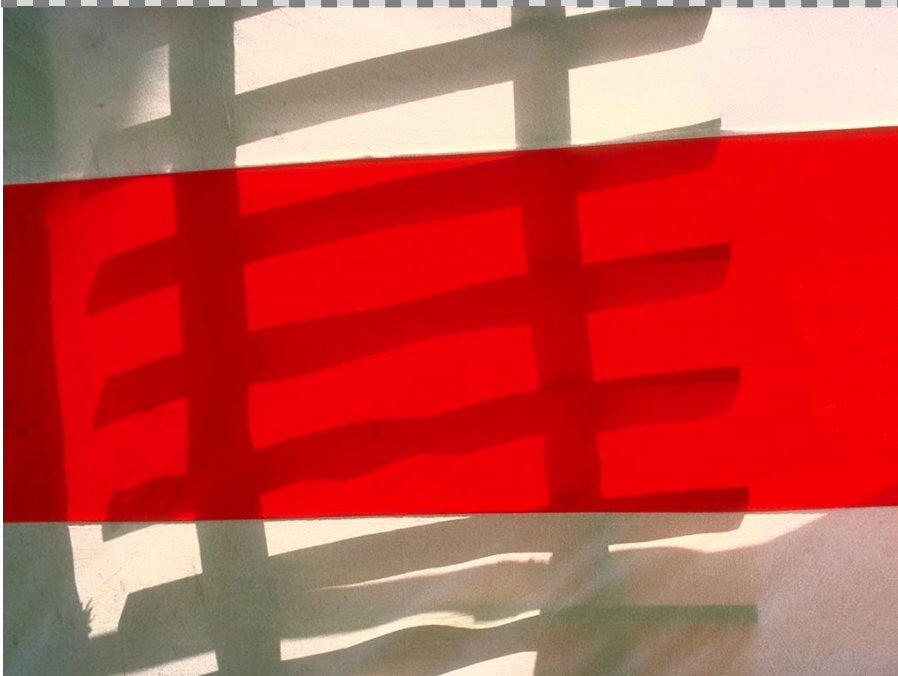


使用マニュアル

アパート収支計算システム

アパート経営プランナー

Ver.18.0



株式会社 鹿谷総合研究所

APARTMENT
MULTIPLY

目 次

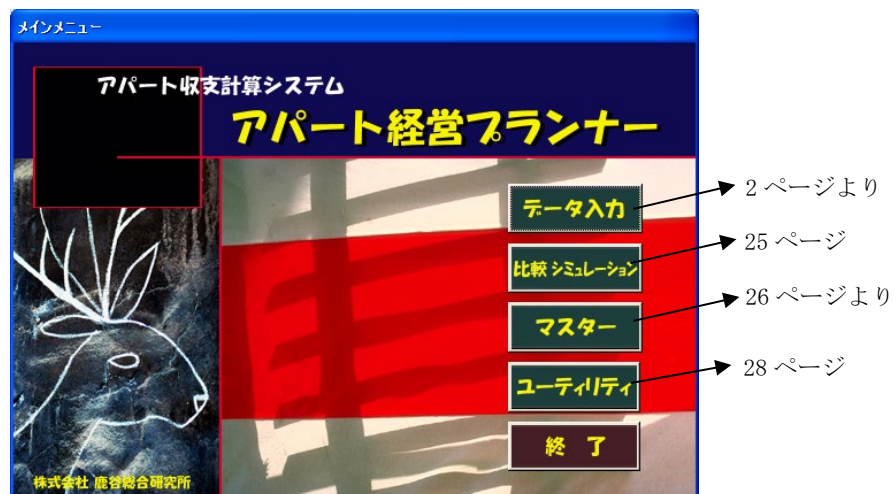


メインメニュー	1
データ入力（修正・削除を含む）	2
処理メニュー	3
インプット表一覧	3
①事業計画	4
②工事費等（事業予算）	5
③賃貸条件	8
④資金計画	9
⑤支出等	9
⑥減価償却費	12
⑦大規模修繕費等	13
⑧収支の計算期間等	14
⑨キャッシュフロー関連	15
⑩相続税関連	16
⑪提案書の表題等	16
データの保存方法	17
計算結果	18
プレビュー	19
印刷	24
比較シミュレーション	25
マスター	26
ユーティリティ	28

メインメニュー

画面1はソフトが起動したとき最初に現れる画面で、「メインメニュー」と言います。それぞれのボタンの内容は、該当するページをご覧ください。

画面1



お問い合わせはこちらまでお願いいたします。

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル2F

株式会社 ^{しかたに} 鹿谷総合研究所 担当：大森

TEL 03-6280-7166

FAX 03-6280-7187

(電話受付時間 9:00~17:00 土・日・祝は休み)

当社ホームページ：<http://www.stgate.co.jp>

メールアドレス：shikatani@stgate.co.jp

データ入力（修正・削除を含む）

画面1（1ページ）で「データ入力」をクリックしますと、画面2が表示されます。この画面は登録済みのデータを一覧表示したものです。

既存のデータを修正する場合には、左側のお客様と、そのお客様に関するデータ名を選んだ後、右側の「選択」ボタンをクリックして下さい。

画面2

データ名	区分	日付	選択
木造(6戸) 30年	資金収支方式	00/06/28	選択
木造(6戸) 25年	資金収支方式	00/06/28	選択
木造(6戸) 20年	資金収支方式	00/06/28	選択
木造(6戸) 2枚書式 手元残金方式	手元残金方式	00/06/28	選択
木造(6戸) 2枚書式 資金収支方式	資金収支方式	00/06/28	選択
木造(6戸) 1枚書式 手元残金方式	手元残金方式	00/06/28	選択
木造(6戸) 1枚書式 資金収支方式	資金収支方式	00/06/28	選択

画面3

画面6（3ページ）へ

画面4

画面5

登録済みの別のお客様のデータをコピーして、当該お客様の初期値データとして使用することもできます。これにより入力作業効率が格段にアップするはずです。

「お客様名」を既に登録している場合には、この「お客様一覧」から該当するお客様を選択します。

処理メニュー

画面2 (2ページ)で修正するデータを「選択」したり、新規にデータ名を入力した後、「処理メニューへ」のボタンを押しますと、画面6が表示されます。

この画面は事業主とか経営方法等を選択するためのものです。ここで選択した組み合わせに基づき、インプット表 (画面7) の内容が異なります。

画面6



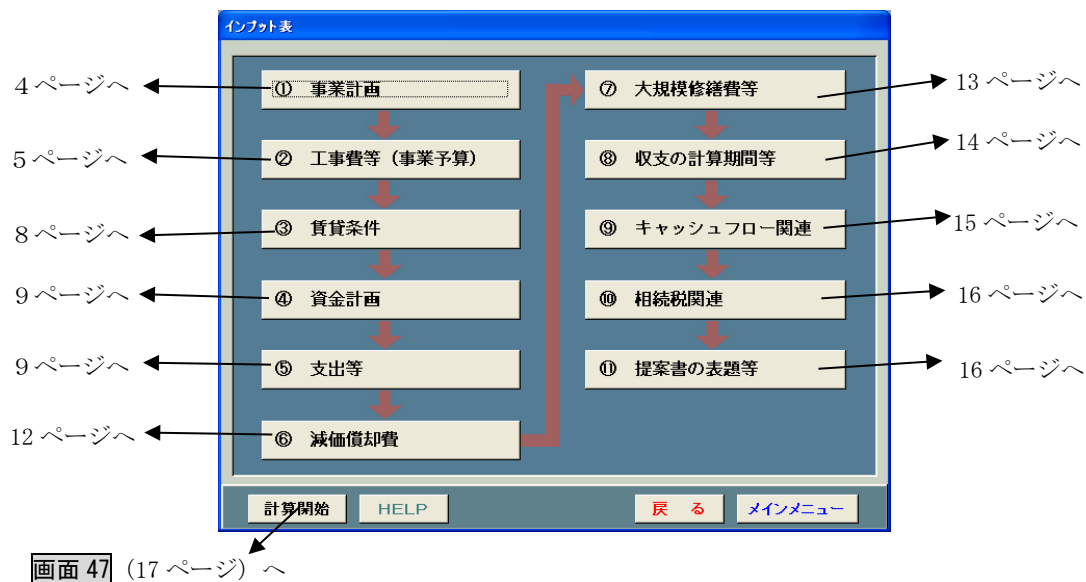
インプット表一覧

画面6で「インプット表へ」ボタンをクリックしますと、画面7が表示されます。

この画面は画面6で選択した組み合わせに基づき、必要となるインプット表を一覧にしたものです。

それぞれのインプット表の内容については、該当するページをご覧ください。

画面7



① 事業計画

この画面8は建築予定地の敷地条件を入力するためのものです。

それぞれのHELPに詳しい説明が記載されておりますので、適宜参照して下さい。

画面8-1

画面8

敷地条件 建築計画 土地・建物の固定資産税等

所在地 HELP 豊島区池袋1-2-3

敷地面積等 HELP 既取得分 320.00 m² 取得費率 250,000 円/m²
新規取得分 m² 円

土地の固定資産税の計算 HELP 計算の有無 計算する 計算しない
計算方法 固定資産税評価額を入力する 路線価を基にして計算する

固定資産税評価額 HELP 250,000 円/m² × 320.00 m² × 70% ÷ 80% = 70,000.00

用途地域 HELP 第1種中高層住居専用地域

建ぺい率 HELP 80.00% (最大建築面積 320.00 m² × 80.00% = 256.00)

容積率 HELP 150.00% (最大延床面積 320.00 m² × 150.00% = 480.00)

税率

固定資産税 1.400%

都市計画税 0.300%

土地の固定資産税等

固定資産税評価額 70,000 千円

軽減割合 1 / 6

課税標準 11,666 千円

税額 163,300 千円

都市計画税

軽減割合 1 / 3

課税標準 23,333 千円

税額 70,000 千円

評価額の上昇率 毎年 0.0%アップ

建物の固定資産税等

建物の固定資産税評価額の計算方法

新築建物価格認定基準表に基づき計算する

工事費に対する割合で計算する

金額を直接入力する

1㎡当り評価額

登記面積

固定資産税評価額 (対工事費割合) 45,927 千円 (約 45.0%)

課税標準

固定資産税 1~3年目 → 1/2
4~5年目 → 1/1
6年目以降 → 1/1

都市計画税 1~3年目 → 1/1
4年目以降 → 1/1

税額

固定資産税 321,400 円

都市計画税 137,700 円

構築物 固定資産税 71,600 円

発生年度 1年目より発生させる 2年目より発生させる

マスター HELP 戻る

この画面は建物と土地に係る固定資産税・都市計画税を計算するためのものです。
このうち建物については固定資産税評価額の計算方法を3通りの方法から選択できます。

画面9

画面10

型式 専用面積

構造 建物の耐用年数表

間取り 新築建物価格認定率

画面11

間取り

CODE 間取り

1 なし

2 1K

3 2K

4 3K

5 4K

6 1LDK

7 2LDK

8 3LDK

9 4LDK

10 1LDK

11 2LDK

12 3LDK

13 4LDK

14 5LDK

15 ワンルーム

* 0

画面9

敷地条件 建築計画 土地・建物の固定資産税等

型式 HELP アーバンデザイン

種類 HELP 住宅

構造 HELP 木造

階数 2階建

建築面積 HELP 150.00 m² (150.00 m² ÷ 320.00 m² = 46.88% ≤ 80.00%)

延床面積 HELP 312.00 m² (312.00 m² ÷ 320.00 m² = 97.50% ≤ 150.00%)

登記面積 HELP 312.00 m² (各種税金の基礎となる面積)

施工床面積 HELP 420.00 m²

タイプ	種別	間取り	専有面積	戸数	合計面積
1	住宅	1LDK	42.00 m ²	2戸	84.00 m ²
2	住宅	2LDK	48.00 m ²	2戸	96.00 m ²
3	住宅	3DK	52.00 m ²	2戸	104.00 m ²
4	住宅				m ²
5	住宅				m ²
6	住宅				m ²
自己使用部分	自宅 (合計面積)				m ²
	事業 (〃〃)				m ²
	合計			6戸	284.00 m ²

駐車場

Aタイプ 2台

Bタイプ 4台

自己使用 台

マスター HELP 戻る

このシステムでは入力中でもマスターを修正したり、新たに追加することができるようになっております。

この画面9は建築計画を入力するためのものです。ここで選択したり入力したデータは様々な箇所で使用されますので、正確に入力して下さい。

②工事費等（事業予算）

画面 12

②工事費等（事業予算）

項目	金額	単位	消費税
本体工事費	72,000,000	円	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
工事費			
附帯工事費	18,000,000	円	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
設計監理費	4,500,000	円	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
		円	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
		円	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
		円	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
		円	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
小計	94,500,000	円	
消費税	7,560,000	円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
合計	102,060,000	円	
繰延資産	2,150,000	円	繰延資産
創業経費	924,800	円	創業経費
その他			
工事中の借入利息	280,858	円	工事中の借入利息
予備費	0	円	
合計	105,395,658	円	

この画面は工事費とか創業経費等を入力するためのものです。

ところで繰延資産とか創業経費の中には借入金の額に連動するものがあります(ex. 金銭消費貸借契約書に係る印紙税、抵当権設定登記に係る登録免許税)が借入金の額は資金計画の画面である画面 28 (9 ページ) で入力することになっています。したがって資金計画の画面と、この工事費等の画面は何度か往復する必要があります。

繰延資産

画面 17 (6 ページ) へ

画面 13

繰延資産

項目	金額	償却年数	計算方法
火災保険料(一時払)	950,000	円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
ローン保証料		円	年
水道加入金等	1,200,000	円	15年
		円	年
合計	2,150,000	円	

画面 14

繰延資産の内容説明

項目	金額	内容説明
火災保険料(一時払)	950,000	保険期間で按分した額を費用に計上します。
ローン保証料	0	
水道加入金等	1,200,000	繰延資産として15年で費用に計上します。
	0	
合計	2,150,000	

画面 15

火災保険料(一時払) 通常保険期間 40 年間

項目	1回目	2回目	3回目	4回目	5回目
保険期間	1~5年目	6~10年目	11~15年目	16~20年目	21~25年目
積立保険料相当分	0	0	0	0	0
火災保険料 10年	800,000	0	800,000	0	800,000
地震保険料 (5年)	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000
合計	950,000	350,000	950,000	350,000	950,000
自己資金 (資金収支累計額)	0	0	0	0	0
借入金 (*)	350,000	950,000	350,000	350,000	950,000
合計	350,000	950,000	950,000	350,000	950,000
(*)借入金の返済条件	返済方式 元利	元利	元利	元利	元利
借入期間	10年	10年	10年	10年	10年
金利	1.200%	1.200%	1.200%	1.200%	1.200%

項目	6回目	7回目	8回目
保険期間	26~30年目	31~35年目	36~40年目
積立保険料相当分	0	0	0
火災保険料	0	800,000	0
地震保険料	350,000	350,000	350,000
合計	350,000	950,000	350,000
自己資金	0	0	0
借入金 (*)	350,000	950,000	350,000
合計	350,000	950,000	350,000
(*)借入金の返済条件	返済方式 元利	元利	元利
借入期間	10年	10年	10年
金利	1.200%	1.200%	1.200%

火災保険料(一時払)については、火災保険料は初期値は10年毎、地震保険料は5年毎に保険料を支払うようになっております。火災保険料は保険期間を5年に変更することも可能です。コピー欄にチェックを付けますと同額が表示されます。自己資金(資金収支累計額)の欄に入力した金額が資金収支計画書等の支出欄に表示されます。保険料と自己資金の差額が自動的に借入金となります。

創業経費

画面 17

項目	金額	計算方法	
印紙税	請負契約書	30,000円	自動 手入力 参照
	売買契約書	0円	自動 手入力 参照
	金銭消費貸借契約書	100,000円	自動 手入力 参照
小計	130,000円		
登録免許税	保存登記	124,800円	自動 手入力 参照
	移転登記	0円	自動 手入力 修正・参照
	抵当権設定登記	420,000円	自動 手入力 参照
	司法書士手数料等	250,000円	
小計	794,800円		
不動産取得税	建物	0円	自動 手入力 修正・参照
	土地	0円	自動 手入力 修正・参照
	小計	0円	
合計	924,800円		

画面 12(5 ページ)で「創業経費」のボタンをクリックしますと画面 17が表示されます。

この画面は創業経費に該当するものを一覧表示したものです。適宜入力して下さい。

なお、創業経費とは支出した年度で一時に経費に算入するものです。

7 ページへ

○印紙税（請負契約書）

画面 18

印紙税（請負契約書）

印紙税（請負契約書）

工事費等 84,500,000円 → 印紙税 30,000円
(消費税額抜き金額)

マスター HELP 戻る

画面 19

印紙税（請負契約書）

請負金額	印紙税額
100万円以下	200円
100万円超	200円
200万円超	500円
300万円超	1,000円
500万円超	5,000円
1,000万円超	10,000円
5,000万円超	30,000円
10,000万円超	60,000円
50,000万円超	160,000円
100,000万円超	320,000円
500,000万円超	480,000円

戻る

○登録免許税（保存登記）

画面 20

登録免許税（保存登記）

登録免許税（保存登記）

建物の固定資産税評価額×税率

= 31,200,000円(新築建物認定価格) × 0.40% = 124,800円

マスター HELP 戻る

建物の固定資産税評価額は「新築建物価格認定基準表」(画面 86(27 ページ))に基づき計算するようになっています。

○不動産取得税（建物）

画面 21

不動産取得税（建物）

①住宅の不動産取得税

専用面積が40㎡未満の住宅(自宅部分は50㎡未満)
住宅の固定資産税評価額×税率
= 円 × 3.0% = 円

専用面積が40㎡以上の住宅(自宅部分は50㎡以上)
(住宅の固定資産税評価額 - 12,000,000円 × 戸数) × 税率
= (円 - 円 × 戸) × 3.0% = 円

②非住宅の不動産取得税

(非住宅の固定資産税評価額) × 税率
= 円 × 3.5% = 円

合計 円

マスター HELP 戻る

画面 17（6 ページ）で不動産取得税（建物）の「修正・参照」ボタンをクリックしますと

画面 21が表示されます。

この画面は建物に係る不動産取得税の計算過程を表示したものです。

なお不動産取得税に係る建物の評価額は新築後に市町村役場の担当者が決定しますが、計画段階ではいくらになるか分かりませんので、このシステムでは画面 8-1（4 ページ）のように 3 通りの方法から選択するようになっています。

画面 22

不動産取得税

建物

税率

住宅 3.0%

非住宅 3.5%

特別控除

特別控除額 1,200万円/戸

適用面積 40㎡以上 240㎡以下 (自宅部分 50㎡以上)

土地

税率

3.0% (住宅用地・非住宅用地とも)

標準課税

1

2

適用要件 戻る

画面 23

ヘルプ

不動産取得税 特例の適用要件

[特例を受けるための適用要件]

1戸当りの床面積が40㎡以上 240㎡以下 (自宅は50㎡以上) であること

※共用部分（廊下、階段等で建物の床面積に算入される部分）の床面積は専用部分の割合に応じて按分します。

戻る

○不動産取得税（土地）

画面 24

不動産取得税（土地）

住宅用土地の軽減特例 HELP 適用あり 適用なし

土地の固定資産税評価額 × $\frac{1}{2}$ × 税率 - 控除額

= 円 (土地の固定資産税評価額) × $\frac{1}{2}$ × 3.0% - 円

= 円

控除額 = 土地の固定資産税評価額 / ㎡ × $\frac{1}{2}$ × 住宅の延床面積の2倍(注) × 税率

= $\frac{0}{0.00 \text{ ㎡}}$ × $\frac{1}{2}$ × 284.00 ㎡ × 2 × 3.0%

= 円

(注)1戸当たり200㎡が限度

マスター HELP 戻る

画面 17（6 ページ）で不動産取得税（土地）の「修正・参照」ボタンをクリックしますと画面 24が表示されます。

この画面は土地に係る不動産取得税の計算過程を表示したものです。

ところで、アパートとか賃貸マンション等の建設提案をする場合、通常は既に土地を所有していると思いますが、新規に土地を取得した上で建設するケースもあります。

このように新規に土地を取得する場合、その取得費等は画面 8（4 ページ）の「①事業計画」（敷地条件）の「敷地面積等」で入力することになっております。

③賃貸条件

画面25は賃貸条件を入力するためのものです。各タイプの種別、間取り等はインプット表の画面9（4ページ）で入力したものが表示されます。

画面 25

		タイプ1	タイプ2	タイプ3	タイプ4	タイプ5	タイプ6
種別		住宅	住宅	住宅			
間取り		1LDK	2LDK	3DK			
戸数		2戸	2戸	2戸	戸	戸	戸
専有面積		42.00㎡	48.00㎡	52.00㎡	㎡	㎡	㎡
賃料	㎡単価	2,857円	2,708円	2,598円	円	円	円
	戸当り	120,000円	130,000円	135,000円	円	円	円
共益費	戸当り	5,000円	5,000円	5,000円	円	円	円
敷金	月数	1.00ヵ月	1.00ヵ月	1.00ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月
	金額	120,000円	130,000円	135,000円	円	円	円
保証金	月数	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月
	金額	円	円	円	円	円	円
	借却率	%	%	%	%	%	%
礼金	月数	1.00ヵ月	1.00ヵ月	1.00ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月
	金額	120,000円	130,000円	135,000円	円	円	円

資料の設定率等 脚注 設定賃料等の合計額 入力方法の変更 礼金の名称 HELP 戻る

敷引(しきびき)または
権利金に変更できます。

画面 26

		住 宅	非 住 宅	駐 車 場
更新年数		<input type="radio"/> 1年 <input type="radio"/> 2年 <input type="radio"/> 3年	<input type="radio"/> 1年 <input type="radio"/> 2年 <input type="radio"/> 3年	<input type="radio"/> 1年 <input type="radio"/> 2年 <input type="radio"/> 3年
賃料設定率	1~10年目	100%	100%	100%
	11~20年目	95%	95%	95%
	21~30年目	90%	90%	90%
	31年目以降	85%	90%	85%
入居率(※)	1年目	95%	95%	95%
	2~10年目	95%	95%	95%
	11~20年目	90%	95%	90%
	21年目以降	90%	95%	90%
入れ替り率		1年毎 25%	1年毎 25%	1年毎 25%
再入居までの空室月数		3.0ヵ月	1.0ヵ月	3.0ヵ月
更新料		1.00ヵ月	0.00ヵ月	0.00ヵ月
管理手数料		賃料×5.000%	賃料×5.000%	賃料×5.000%
共益費の増減		<input type="radio"/> 家賃にスライドさせる	<input type="radio"/> 家賃にスライドさせない	

(※)入居率の単位 整数 小数点第1位

脚注 HELP 戻る

このシステムでは空室部分について、次の3つの方法で計算できるようになっております。

- ① 入居率のみで計算する方法**
常識的に分かりやすい方法です。この場合には下記の「入れ替り率」と「再入居までの空室月数」はいずれもゼロ(0)とします。
- ② 入れ替り率と再入居までの空室月数で計算する方法**
現実的な方法です。なお、「入れ替り率」とは平均してどれ位入れ替わるかということです。
入力方法としては、例えば、「4年に1回入れ替わる」とすると、「4年毎100%」とか「2年毎50%」あるいは「1年毎25%」(いずれも100%を年数で按分する)が考えられますが、毎年の収支をできるだけならかにするため、「1年毎25%」が良いでしょう。
- ③ 上記①と②を併用する方法**
最も保守的な考え方ですが、より慎重に事業計画を立てる場合はこの方法が良いでしょう。

画面 27

賃料等の入力方法の変更 敷金等

敷金 月数 金額

保証金 月数 金額

礼金 月数 金額

戻る

初期値は月数になっていますが金額のほうを選択しますと、画面25の金額欄が入力できる状態になります。

<賃料水準の変動について>

このシステムでは将来の賃料水準の変動を現状の賃料に対する割合である「賃料設定率」に基づき計算するようになっております。
契約の更新時における上昇率(あるいは下落率)を入力するというやり方が一般的だったのですが、賃料設定率のほうが一般の人には分かりやすいということでこのようなやり方を採用しております。

④資金計画

画面 28

事業予算総計		資金計画	
工事費等	102,080,000 円	敷金	HELP 円 (731,500 円)
繰延資産	2,150,000 円	保証金	HELP 円 (0 円)
創業経費	924,800 円	自己資金	HELP 395,658 円
	0 円	建設協力金	HELP 0 円
	0 円	借入金	HELP 105,000,000 円
工事中の借入利息	280,858 円	合計	105,395,658 円
予備費	0 円		
合計	105,395,658 円		

借入先等	借入金額	返済方式	種別	借入期間	第1段階		第2段階		第3段階	
					期間	金利	期間	金利	期間	金利
建設協力金		元利	変動	1~						
借入金	105,000,000	元利	変動	30	1~10	1.000	11~30	1.500		
		元利	変動	1~						
		元利	変動	1~						
合計	105,000,000									

「③貸貸条件」(8 ページ)で入力した金額の合計額が表示されています。この額の範囲内で入力します。なお、敷金とか保証金は解約時に返還するものですから、できるだけ工事費には充当しないようにしたいものです。

⑤支出等

画面 30

支出とは固定資産税等、借入金返済額(元利)、管理手数料等以外の全ての経費です。個々のデータは「入力・修正」で行いません。なお、自宅部分があるケースでは、それぞれの経費をいずれの方法で按分するかを選択して下さい。例えば、更新手数料などは自宅部分は関係ないわけですから「全額経費」にします。

- 画面 31 (10 ページ) へ
- 画面 33 (10 ページ) へ
- 画面 35 (10 ページ) へ
- 画面 15 (5 ページ) へ
- 画面 36 (11 ページ) へ
- 画面 37 (11 ページ) へ
- 画面 38 (11 ページ) へ

○共益費

画面 31

この画面は共益費を計算するためのものです。共益費については「共益費収入と同額とする」やり方と「実額を計算の上、入力する」の2つのやり方があります。いずれかを選択して下さい。

画面 32

この画面は「実額を計算の上、入力する」を選択したものです。下記の「データ入力」の欄にデータを入力する箇所が表示されますので、適宜入力して下さい。

○建物維持管理費

画面 33

この画面は建物というハードの維持管理を外注する場合の経費を入力するためのものです。入居者の管理を委託する場合の管理手数料は画面 26 (8 ページ) で入力することになっています。なお、この項目名を修正したい場合には「項目名修正」の前の口に「レ」を付けて下さい。項目名を修正できるようになります。

画面 34

○建物修繕費

画面 35

○広告費

画面 36

The screenshot shows a software window titled 'その他支出(入力・修正)'. The '項目名' (Item Name) field contains '広告費' (Advertising Fee). The '項目名修正' (Item Name Correction) checkbox is unchecked. Under '入力方法' (Input Method), there are two radio buttons: '礼金収入に対する割合で計算する' (Calculate based on percentage of gift money income) which is selected, and '実額を計算の上、入力する' (Calculate actual amount and input). The 'データ入力' (Data Input) field shows '礼金収入× 50 %'. At the bottom, there are buttons for 'データクリア' (Clear Data), 'HELP', and '戻る' (Back).

この画面は家主負担の広告費を入力するためのものです。礼金収入（地方により敷引きとか権利金ともいう）の一定割合により計算するようになっております。

○その他経費

画面 37

The screenshot shows a software window titled 'その他支出(入力・修正)'. The '項目名' (Item Name) field contains 'その他の経費' (Other Expenses). The '項目名修正' (Item Name Correction) checkbox is checked. Under '入力方法' (Input Method), there are five radio buttons: '賃料収入(満室時)に一定の割合を掛ける' (Multiply by percentage of full rental income), '賃料収入(空室控除後)に一定の割合を掛ける' (Multiply by percentage of rental income after vacancy deduction), '更新料収入に対する割合で計算する' (Calculate based on percentage of renewal fee income) which is selected, '実額を計算の上、入力する' (Calculate actual amount and input), and 'データを直接手入力する' (Direct manual input of data). The 'データ入力' (Data Input) field shows '更新料収入× 50 %'. At the bottom, there are buttons for 'データクリア' (Clear Data), 'HELP', and '戻る' (Back).

この画面は上記以外の経費で必要に応じて入力するためのものです。なお、入力方法のうち「更新料収入に対する割合で計算する」というのは、更新手数料のように更新料収入に対する割合で計算するような経費を入力するためのものです。

○その他収入

画面 38

The screenshot shows a software window titled 'その他収入(入力・修正)'. The '項目名' (Item Name) field contains 'その他収入' (Other Income). The '項目名修正' (Item Name Correction) checkbox is unchecked. Under '入力方法' (Input Method), there are four radio buttons: '賃料収入(満室時)に一定の割合を掛ける' (Multiply by percentage of full rental income), '賃料収入(空室控除後)に一定の割合を掛ける' (Multiply by percentage of rental income after vacancy deduction), '実額を計算の上、入力する' (Calculate actual amount and input) which is selected, and 'データを直接手入力する' (Direct manual input of data). The 'データ入力' (Data Input) field is empty. At the bottom, there are buttons for 'データクリア' (Clear Data), 'HELP', and '戻る' (Back).

インプット表の「③賃貸条件」(8ページ)で入力するもの以外に収入があれば、この画面で入力します。

⑥減価償却費

この画面は減価償却費の計算に必要なデータを入力するためのものです。

建物本体と附属設備および構築物は耐用年数が異なりますので、全体の工事費を按分する必要があります。このシステムでは「割合を入力する方法」と「金額を直接入力する方法」のいずれにも対応しております。

画面 39

⑥減価償却費

建物と附属設備の配分方法 割合を入力する 金額を直接入力する

取得価額		建物本体と附属設備の配分		
工事費等(税込)	102,080,000円	建物本体の割合	70.0%	71,824,600円
工事中の借入利息	280,858円	附属設備の割合	25.0%	25,580,214円
合計	102,320,858円	構築物の割合	5.0%	5,116,044円
		合計	100.0%	102,320,858円

※既にアパート等を経営している個人と全ての法人は「工事中の借入利息」について一時に経費処理するため、ゼロ(0)になっています。

区分	取得価額	減価償却費	耐用年数	償却方法
建物本体	71,824,600円	3,294,731円	22年	定額法
附属設備	25,580,214円	1,713,874円	15年	定額法
構築物	5,116,044円	511,604円	10年	定額法
合計	102,320,858円	5,520,209円		

※ここに計算・表示している減価償却費は当初1年間のものです。

建物本体の耐用年数表 償却率表 HELP 戻る

この耐用年数は画面9(4ページ)の「構造」で選択した建物本体の耐用年数が表示されます。ここで直接修正することもできます。なお、ここでいったん修正入力しますと「構造」を選択し直しても耐用年数は変わりませんので、ご注意ください。

画面 40

⑥減価償却費

建物と附属設備の配分方法 割合を入力する 金額を直接入力する

取得価額		建物本体と附属設備の配分		
工事費等(税込)	102,080,000円	建物本体の割合	70.0%	71,824,600円
工事中の借入利息	280,858円	附属設備の割合	25.0%	25,580,214円
合計	102,320,858円	構築物の割合	5.0%	5,116,044円
		合計	100.0%	102,320,858円

※既にアパート等を経営している個人と全ての法人は「工事中の借入利息」について一時に経費処理するため、ゼロ(0)になっています。

区分	取得価額	減価償却費	耐用年数	償却方法
建物本体	71,824,600円	3,294,731円	22年	定額法
附属設備	25,580,214円	1,713,874円	15年	定額法
構築物	5,116,044円	511,604円	10年	定額法
合計	102,320,858円	5,520,209円		

※ここに計算・表示している減価償却費は当初1年間のものです。

建物本体の耐用年数表 償却率表 HELP 戻る

⑦大規模修繕費等

このシステムでは建築後 12～13 年後からスタートする大規模修繕のための資金計画を立てることができます。

このような修繕のための必要資金については分譲マンションと同じく修繕積立金を毎月積み立てておくべきですが、不足する場合には金融機関より借金することになります。

画面 41

項目	会計処理	耐用年数	償却方法	回数			合計
				1回目 12年目末	2回目 24年目末	3回目 36年目末	
工事費	建物本体	資本的支出	22年 定額法	500,000円	500,000円	500,000円	1,500,000円
	附属設備	資本的支出	15年 定額法	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円	3,000,000円
	建物修繕費	一時経費	-	2,000,000円	2,000,000円	2,000,000円	6,000,000円
			合計	3,500,000円	3,500,000円	3,500,000円	10,500,000円
資金計画	修繕積立金累計	■ (直接入力)		3,000,000円	3,000,000円	3,000,000円	9,000,000円
	借入金(★)			500,000円	500,000円	500,000円	1,500,000円
			合計	3,500,000円	3,500,000円	3,500,000円	10,500,000円
(★)借入金の返済条件				返済方式	元利	元利	元利
				借入期間	10年	10年	10年
				金利	1.200%	1.200%	1.200%
修繕積立金		要積立額	工事費等 × 10% = 102,060千円 × 10% = 10,206千円				
		積立額	年間 250千円、2年毎に 0.0%アップ 合計額 10,000千円(40年間)				

大規模修繕のための修繕費は取り壊しまでのトータルで当初建築費の 10～20%程度ではないでしょうか。

例えば当初の建築費が 8,000 万円のアパートの場合、次のようになります。

- ① 8,000 万円 × 10% = 800 万円
3回実施すると …… 800 万円 ÷ 3 = 267 万円/1 回
- ② 8,000 万円 × 20% = 1,600 万円
3回実施すると …… 1,600 万円 ÷ 3 = 533 万円/1 回

20%では若干多いような気がします。一般的なアパート、マンションであれば 10%程度でもいいのではないのでしょうか？

⑧収支の計算期間等

<個人のケース>

画面 43

⑧収支の計算期間等

収支の計算期間	HELP	40年(最大40年)
1年目の稼働月数	HELP	12ヵ月
所得税等の計算	HELP	<input checked="" type="radio"/> 計算する <input type="radio"/> 計算しない
申告書の種類	HELP	<input checked="" type="radio"/> 青色申告 <input type="radio"/> 白色申告
青色申告特別控除額	HELP	100千円
所得税等の計算方法	HELP	<input checked="" type="radio"/> 通常の税率を適用する
	HELP	<input type="radio"/> 一定額を超えれば同じ額とする
	HELP	<input type="radio"/> 一定の税率を適用する
復興特別所得税	HELP	<input checked="" type="radio"/> 加算する <input type="radio"/> 加算しない
事業税	HELP	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
資金運用利回り		0.000%
資金運用対象額	HELP	<input checked="" type="radio"/> 敷金等
		<input type="radio"/> 資金収支累計
		<input type="radio"/> 資金収支累計+敷金等
		生活費 2,000千円/年(1年毎に 0.0%アップ)
利回り計算の分母	HELP	<input checked="" type="radio"/> 工事費等 <input type="radio"/> 事業予算総計
投資判定表	HELP	<input type="radio"/> 4段階 <input checked="" type="radio"/> 5段階

戻る

この画面は収支の計算期間とか1年目の稼働月数等を入力するためのものです。適宜入力して下さい。

※「1年目の稼働月数」

個人の場合の所得税は原則として1月1日から12月31日までの1年間の所得に対して課税されます(法人の場合は決算日までの1年間の所得)。ところが期の途中で完成・引渡しを受けた場合、その時点から12月31日までの所得に対して課税されます(法人の場合は決算日までの所得)。そこで、このシステムでは1年目の所得および税金をより正確に計算できるように、1年目の稼働月数を入力できるようになっております。分かりづらと思われる方は12ヵ月で計算して下さい。

いずれを選択するかによって関連する全ての帳票が「税計算有り」か「税計算無し」かに分かります。

<法人のケース>

画面 43-1

⑧収支の計算期間等

収支の計算期間	HELP	40年(最大40年)
1年目の稼働月数	HELP	12ヵ月
法人税等の計算	HELP	<input checked="" type="radio"/> 計算する <input type="radio"/> 計算しない
申告書の種類	HELP	<input checked="" type="radio"/> 青色申告 <input type="radio"/> 白色申告
法人の区分	HELP	<input type="radio"/> 中小法人 <input checked="" type="radio"/> 大法人
実効税率	HELP	1~3年目 25.00% 4年目以降 25.00%
資金運用利回り		0.000%
資金運用対象額	HELP	<input checked="" type="radio"/> 敷金等
		<input type="radio"/> 資金収支累計
		<input type="radio"/> 資金収支累計+敷金等
		支出額 千円/年 0年毎に 0.0%アップ)
利回り計算の分母	HELP	<input checked="" type="radio"/> 工事費等 <input type="radio"/> 事業予算総計
投資判定表	HELP	<input type="radio"/> 4段階 <input checked="" type="radio"/> 5段階

戻る

法人の場合には青色申告の場合でも青色申告特別控除のようなものはありません。

⑨キャッシュフロー関連

この「アパート経営プランナー」では新築から解体までのトータル・キャッシュフローを計算したり、新築から売却までのトータル・キャッシュフローを計算することができます。

(イ) 解体のケース

画面 44

⑨キャッシュフロー

計算しない 解体する 売却する 両方

解体 売却

解体までの期間 HELP 40年

坪当たり解体費		延床面積	
解体費	HELP 50,000 円/坪 ×	94.38 坪 =	4,719 千円
立退料	HELP		
	月額家賃収入	月数	
住宅	…… 589,050 円 ×	3.0 ヵ月 =	1,767 千円
非住宅	…… 0 円 ×	ヵ月 =	0 千円
借入金残高	HELP		307 千円
			合計 6,793 千円

再計算 マスター HELP 戻る

坪当たりの解体費はマスター登録することができますが、ここで修正することも可能です。
 なお、立退料の初期値は次のようにしております。

住宅 …… 3ヵ月
 非住宅 …… 10ヵ月

(ロ) 売却のケース

画面 44-1

⑨キャッシュフロー

計算しない 解体する 売却する 両方

解体 売却

売却までの期間 HELP 20年

予想表面利回り HELP 10.0 % (>0%) 物件価格 千円

譲渡費用	HELP	金額	設定	参照
仲介手数料	HELP	0 千円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	参照
土地取得費等	HELP	4,000 千円		
印紙税	HELP	0 千円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	参照
除却損失等		千円		
立退料	HELP	3,000 千円		
		千円		

特別控除額 HELP 10,000 千円

税金	HELP	税率
譲渡所得税	HELP	15 %
譲渡住民税	HELP	5 %

再計算 HELP 戻る

実際に売却するケースは少ないと思いますが、何らかの状況変化によって売却する可能性もあります。
 土地活用を実行する場合には、様々なケースを想定してシミュレーションしておくことが大切です。

⑩相続税関連

画面 45

⑩相続税関連

1 相続財産 HELP

当該計画地

1㎡当り相続税評価額	HELP	250,000	円/㎡
借地権割合	HELP	60	%
借家権割合	HELP	30	%
小規模宅地	適用面積	HELP	200.00
	評価減割合	HELP	50

その他の財産 100,000 千円

2 相続人 HELP

配偶者	HELP	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	固有資産		千円
子供	HELP	2	人		
親	HELP		人		
兄弟姉妹	HELP		人		

HELP 戻る

画面 8 (4 ページ) で入力した正面路線価が表示されます。

このシステムでは現時点における対策前と対策後の相続税を計算することができます。

⑪提案書の表題等

画面 46

⑪提案書の表題等

プラン名 HELP 木造2階建てのプラン(6戸)

提案書の表紙種類 HELP APARTMENT MANSION その他

事業主

氏名(会社名) HELP お客様 その他 非表示
日本 太郎 様

不動産賃貸業 HELP 既に経営している 不動産賃貸業は初めて

提案書の表題 HELP (仮称)
1丁目アパート事業収支計画書

提案書の日付 HELP 0000 年 6 月 28 日

会社名等

会社名 HELP 株式会社どきどきハウス

会社名(連名等)

支店名

部署名 地袋支店

担当者名 担当:南海太郎

プレビュー HELP 戻る

この画面は主として提案書の表紙に記載する文言に関するものを入力するためのものです。

それぞれの「HELP」を参照して、適宜入力して下さい。

画面 78 (26 ページ) で入力したものが表示されます。

他の業者と連名にしたい場合には、ここに業者名を入力します。

データの保存方法

画面7（3ページ）で「計算開始」ボタンをクリックしますと、画面47が表示されます。このシステムでは入力したデータをいったん保存した上で計算するようになっているわけです。

画面 47

保存方法の選択

保存方法の選択

現在のデータ名

お客様名 日本 太郎

データ名	日付
木造(6戸) 1枚書式 資金収支方式	100/06/28

修正後のデータの保存方法を次から選択して下さい。

- 同じデータ名で保存する(上書きすることになります)
- 別のデータ名で保存する(両方のデータが保存されます)
- データ名を変更して保存する(変更後のデータ名で保存されます)

登録 キャンセル

当システムでは、修正したデータを3つの方法から選択して登録できるようになっております。

画面 49 (18 ページ) へ

画面 48

保存方法の選択

保存方法の選択

現在のデータ名

お客様名 日本 太郎

データ名	日付
木造(6戸) 1枚書式 資金収支方式	100/06/28

修正後のデータの保存方法を次から選択して下さい。

- 同じデータ名で保存する(上書きすることになります)
- 別のデータ名で保存する(両方のデータが保存されます)
- データ名を変更して保存する(変更後のデータ名で保存されます)

別のデータ名

新しいデータ名を下欄に入力して下さい。

お客様名 日本 太郎

データ名	日付
木造(6戸) 1枚書式 資金収支方式	00000000年 6月 28日

登録 キャンセル

2とか3の方法を選択しますと、新しいデータ名を入力する欄が表示されます。

計算結果

画面 47 (17 ページ) で「登録」ボタンをクリックして、しばらくすると、画面 49～画面 51 が表示されます。これらの計算結果が不満足な場合はインプット表に戻り、データを修正します。

画面 51

計算結果

資金収支		事業収支		不動産所得等		相続税額	
相続税額の比較 (単位: 千円)							
項 目	対 策 前	対 策 後					
自己資金、工事費等に充当しなかった敷金・保証金	306	732					
1 計画予 地							
更地評価額	80,000	80,000					
貸家建付地としての評価減 (注1)	-	14,400	Δ				
小規模宅地としての評価減 (注2)	-	20,500	Δ				
建築費等	-	84,500	Δ				
建物	-	48,873	Δ				
固定資産税評価による評価減 (注3)	-	13,773	Δ				
(注4)	-	106,000	Δ				
	-	732	Δ				
	100,000	100,000					
(イ)	180,396	72,249	Δ				
(ロ)	48,000	48,000	Δ				
	132,396	24,249	Δ				
	11,040	1,268	Δ				
	-	9,784	Δ				
1/2	80,188	36,124	Δ				
	0	0					
	80,188	36,124	Δ				
	42,000	42,000	Δ				

計算結果印刷 インプット表へ戻る

画面 50

計算結果

資金収支		事業収支		不動産所得等		相続税額	
年次	収入	支出	合計	借入金等の元金返済額	修繕積立金等	資金運用益	資金収支
	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円
1年目	10,051	4,050	2,982	7,262	2,789	-250	0
2 #	9,502	4,050	2,838	6,938	2,563	-250	0
3 #	10,051	4,050	2,807	6,907	3,144	-250	0
4 #	9,502	4,050	2,824	7,124	2,378	-250	0
5 #	10,051	4,050	2,782	7,082	2,969	-250	0
6 #	9,502	4,087	2,733	7,070	2,432	-250	0
7 #	10,051	4,087	2,682	7,018	3,032	-250	0
8 #	9,502	4,087	2,646	6,883	2,519	-250	0
9 #	10,051	4,087	2,623	6,980	3,081	-250	0
10 #	9,502	4,087	2,592	6,929	2,573	-250	0
11 #	9,048	4,389	2,488	7,127	1,918	-250	0
12 #	8,552	4,389	2,461	7,100	1,452	-250	0
13 #	9,048	4,443	2,448	7,141	1,905	-250	0
14 #	8,552	4,443	2,425	7,118	1,435	-250	0
15 #	9,048	4,443	2,415	7,108	1,938	-250	0

計算結果印刷 インプット表へ戻る

画面 49

計算結果

資金収支		事業収支		不動産所得等		相続税額	
年次	収入	支出	合計	借入金返済額	修繕積立金等	資金運用益	資金収支
	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円
1年目	10,051	4,050	2,982	7,262	2,789	-250	0
2 #	9,502	4,050	2,838	6,938	2,563	-250	0
3 #	10,051	4,050	2,807	6,907	3,144	-250	0
4 #	9,502	4,050	2,824	7,124	2,378	-250	0
5 #	10,051	4,050	2,782	7,082	2,969	-250	0
6 #	9,502	4,087	2,733	7,070	2,432	-250	0
7 #	10,051	4,087	2,682	7,018	3,032	-250	0
8 #	9,502	4,087	2,646	6,883	2,519	-250	0
9 #	10,051	4,087	2,623	6,980	3,081	-250	0
10 #	9,502	4,087	2,592	6,929	2,573	-250	0
11 #	9,048	4,389	2,488	7,127	1,918	-250	0
12 #	8,552	4,389	2,461	7,100	1,452	-250	0
13 #	9,048	4,443	2,448	7,141	1,905	-250	0
14 #	8,552	4,443	2,425	7,118	1,435	-250	0
15 #	9,048	4,443	2,415	7,108	1,938	-250	0

印刷 プレビュー 備考 計算結果印刷 インプット表へ戻る

画面 54 (19 ページ) へ

画面 52

画面 69 (24 ページ) へ

脚注

修繕積立等の内容説明 資金収支計画書 (資金収支) " " (不動産所得) 事業収支計画書 (損益計画) " " (資金計画) 借入金の返済時点予想グラフ	経営計画書 経営計画書 (イ) " " (ロ) 経営診断書 初年度の収支予想および投資分析 トータル・キャッシュフロー分析(断続) トータル・キャッシュフロー分析(連続) 相続税の節税効果
--	---

HELP 戻る

画面 53

脚注(資金収支計画書-資金収支)

1	建物の固定資産税は当初3年間2分の1になります。	マスター取込
2	修繕積立金は外壁補修、屋上防水等の大規模修繕に備えて、その必要資金を計画的に銀行等に積み立てておくものです。	マスター取込
3	投下資本未回収残高とは当初の投下資本(借入金等+自己資金)から資金収支累計額を控除した残高です。	マスター取込

プレビュー 行削除 戻る

このシステムでは資金収支計画書等の各帳票に脚注等を記載しておくことができます。

プレビュー

画面 49 (18 ページ) で「プレビュー」ボタンをクリックしますと、画面 54 が表示されます。
プレビューしたい書類を指定して下さい。

画面 54

プレビュー

表紙	表紙 A	表紙 B	要約版	資金収支計画書(要約)	→ 21 ページへ
	表紙 C	表紙 D	投資分析	トータル・キャッシュフロー分析(解体)	
				トータル・キャッシュフロー分析(売却)	
標準	経営計画書		附属資料	1年目の事業収支および解説	→ 22 ページへ
	繰延資産等の内容説明			項目別収支合計表	→ 22 ページへ
	経営診断書			自宅部分の諸経費内訳表	→ 23 ページへ
	初年度の収支予想および投資分析			借入金返済スケジュール	→ 23 ページへ
	資金収支計画書(所得あり)			相続税の節税効果	→ 23 ページへ
	資金収支計画書(所得なし)				
	事業収支計画書				
	借入金等の完済時点予測グラフ				
	資産・負債推移表				

印刷 HELP 戻る インプット表

画面 69 (24 ページ) へ

表紙

画面 55

印刷(オプション) 戻る

APARTMENT

日本 太郎 様

(仮称)1丁目アパート事業収支計画書

0000年6月28日

株式会社とどきとハウス

地鉄本店
担当: 南高太郎

経営計画書

画面 56

印刷(オプション)

経営計画書

PLAN: A 歳次取組でのプラン(保守)

1. 経営計画書
2. 項目別収支合計表
3. 借入金返済スケジュール
4. 相続税の節税効果

プレビューした帳票のみをその都度印刷することもできます。

印刷

プリンタ名(LBP843C) フォント(70) (F) (D)

状態: 準備完了

種類: Canon LBP843C/843C/841C LPSLX

場所: IP_192.168.1.81

コメント: [ファイル名を指定]

印刷範囲

すべて (A) 印刷部数: 1

ページ指定 (B) [] 印刷単位で印刷 (C)

ページまで (D) [] 印刷範囲を指定 (E)

ページ指定 (F) []

OK キャンセル

この画面は画面 6 (3 ページ) の『帳票「経営計画書」の書式設定』で「1 枚書式」を選択した場合の経営計画書です。

繰延資産等の内容説明

画面 57

繰延資産等の内容説明			
種別	項目	金額	内容説明
繰延資産	火災保険料(一時払)	950,000円	保険期間で発生した額を費用に計上します。
	水道加入金等	1,200,000円	繰延資産として15年で費用に計上します。
	合計	2,150,000円	
印刷費	印刷費	30,000円	工事費負担計画に付する印刷のことです。負担金額により印刷枚数は異なります。
	金銭消費貸付借約書	100,000円	
	小計	130,000円	
	繰付金	124,000円	31,200,000円(新築建物固定価格)×0.49%×124,000円
創業免許料	国土建設登記	420,000円	105,000,000円×0.40%×420,000円
	司法書士手数料等	260,000円	
	小計	784,800円	
経費	不動産取得税	0円	住宅[45,927,000円(住宅の固定資産税評価額)-12,000,000円×6%]×3.0%=0円
	小計	0円	
	合計	324,800円	

◎ 繰延資産(権利)は発生年度に計上し、一定(通常毎年)の期間に均等に償却していきものとします。
 ◎ 一定(通常毎年)の期間として償却し、期末で一時一括として処理することもできます。

画面6 (3ページ)の『帳票「経営計画書」の書式設定』で「1枚書式」を選択した場合の「繰延資産等の内容説明」です。このように「1枚書式」を選択した場合は「繰延資産等の内容説明」が独立の帳票になります。

経営計画書 (1)

画面 58

経営計画書 (1)			
種別	項目	金額	内容説明
専業分算	専業主業	10,000,000円	専業主業の専業分算額
	専業主業	9,000,000円	
	合計	19,000,000円	
繰延資産	繰延資産	2,150,000円	繰延資産の繰延資産額
	繰延資産	1,200,000円	
	繰延資産	950,000円	
	合計	3,300,000円	
経費	経費	324,800円	経費の経費額
	経費	324,800円	
	合計	324,800円	
	合計	19,324,800円	

◎ この内容については「経営計画書 (1)」に同じ内容が記載されるからです。

画面6の『帳票「経営計画書」の書式設定』で「2枚書式」を選択した場合は**画面58**と**画面59**のような2枚に分かれた経営計画書になります。この場合には「繰延資産等の内容説明」という帳票は作成されません。これについては「経営計画書 (1)」に同じ内容が記載されるからです。

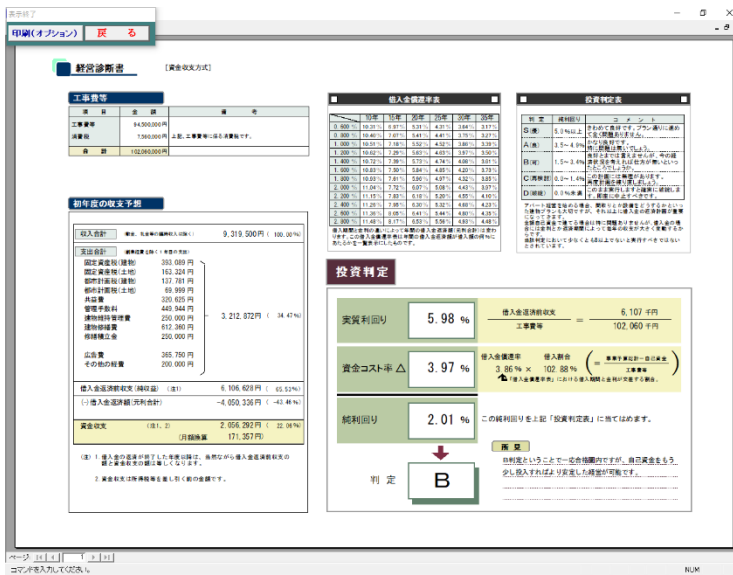
画面 59

経営計画書 (2)

経営計画書 (2)			
種別	項目	金額	内容説明
専業分算	専業主業	10,000,000円	専業主業の専業分算額
	専業主業	9,000,000円	
	合計	19,000,000円	
繰延資産	繰延資産	2,150,000円	繰延資産の繰延資産額
	繰延資産	1,200,000円	
	繰延資産	950,000円	
	合計	3,300,000円	
経費	経費	324,800円	経費の経費額
	経費	324,800円	
	合計	324,800円	
	合計	19,324,800円	

経営診断書

画面 60

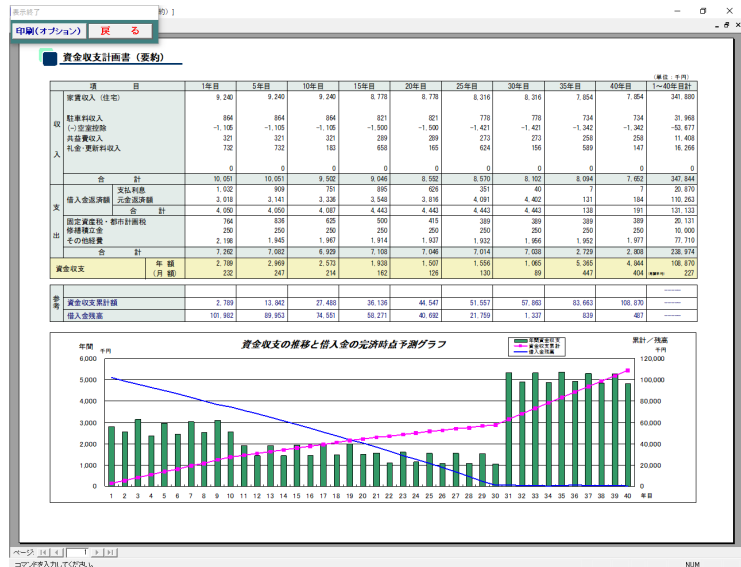


このソフトでは**画面 60**のような経営診断書を作成できます。

資金収支計画書 (要約)

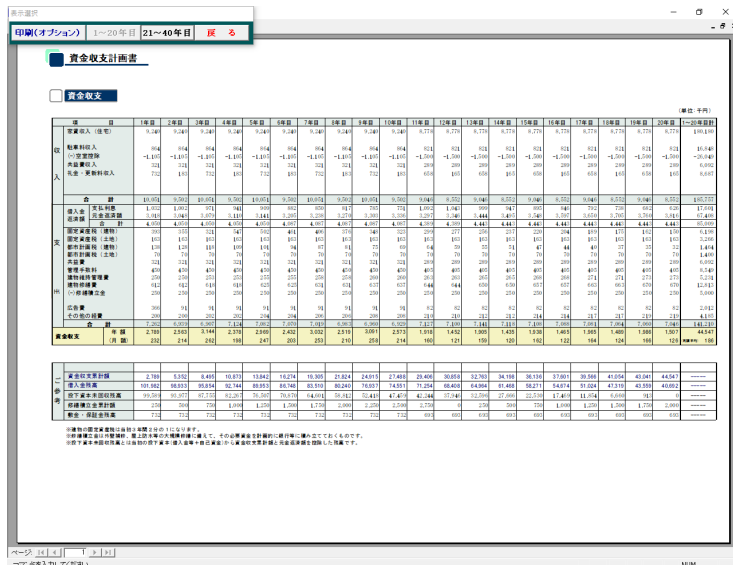
画面 61

この「アパート経営プランナー」では**画面 62**のような詳細な資金収支計画書とは別に、**画面 61**のような資金収支の計算とグラフが一体となった要約版も別途作成することができます。これにより資金収支(手元残金)の推移等を大局的に把握することができます。



資金収支計画書 (詳細)

画面 62



1年目の事業収支および解説

画面 63

このシステムでは税金の計算の仕組みがあまり詳しくない営業マンとかお客様のために、「損益計画」から「資金計画」のそれぞれの項目についてその内容を説明した帳票を別途作成することができます。

事業収支計画書(詳細)

画面 64

画面 64 は「事業収支計画書」です。事業収支計画書というのは不動産所得の計算から税金の計算、資金収支の計算までを上から下に順番に説明していくものです。ただし、このシステムでは税金の計算を省略することもできますので、その場合には不動産所得の計算と資金収支の計算の2つだけになります。

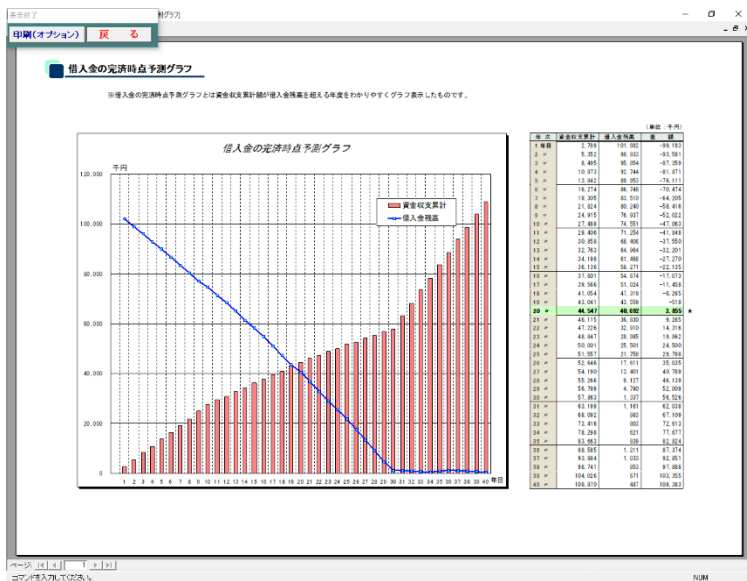
項目別収支合計表

画面 65

このシステムでは画面 65 のような項目別収支合計表を作成することができます。これは収入とか経費の各項目毎に一定の期間の合計額とか、それぞれの項目の構成割合を計算したものです。全期間に渡っての収益性を大局的に分析するのに有用です。

借入金等の完済時点予測グラフ

画面 66



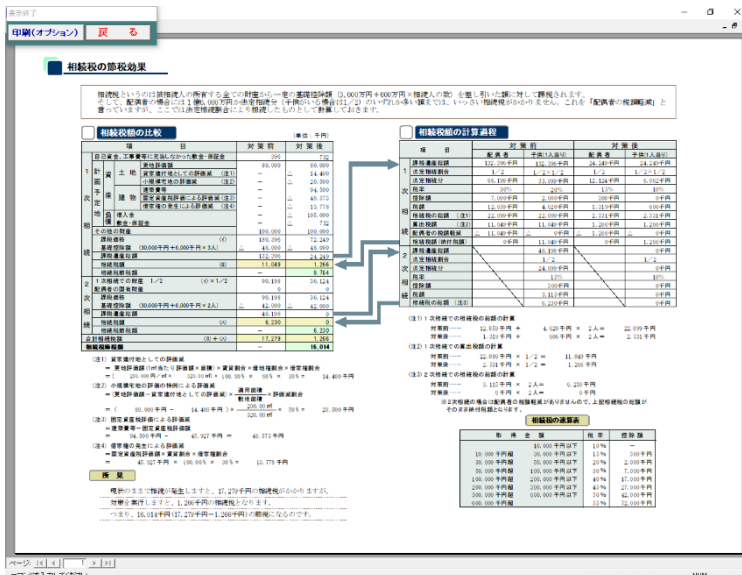
オーナーにとって関心が高いのは毎年いくらもうかるかということと、借入金をいつ返済できるかということとです。

画面66は、このうち借入金をいつ返済できるかという点に焦点を絞り、グラフ機能を使って分かりやすく表示したものです。

画面 67

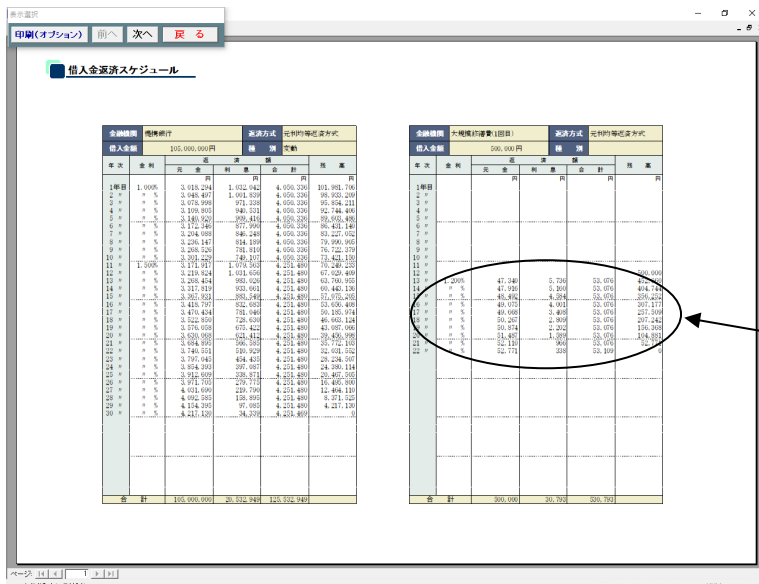
相続税の節税効果

このソフトでは現時点における相続税の節税効果も計算できます。アパート経営の目的には収入アップ以外に、相続税の節税対策もあります。この帳票には相続税の節税の仕組みについても詳しく書かれていますので、自信を持ってご提案できるものと思われます。



借入金返済スケジュール

画面 68



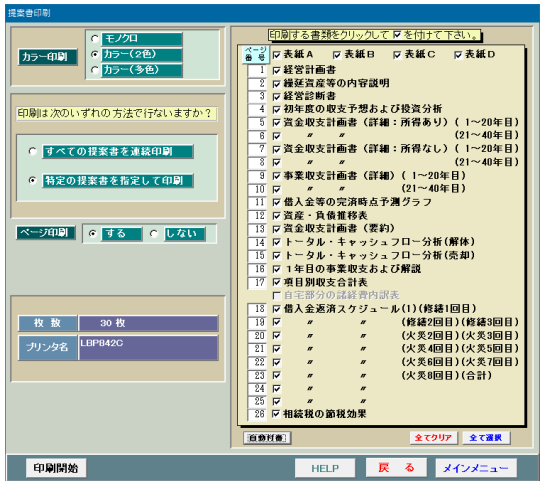
大規模修繕に関する借入金の返済スケジュールです。

印刷

画面 54 (19 ページ) で「印刷」ボタンをクリックすると、画面 69が表示されます。

この画面は帳票の印刷方法を指定するためのものです。

画面 69

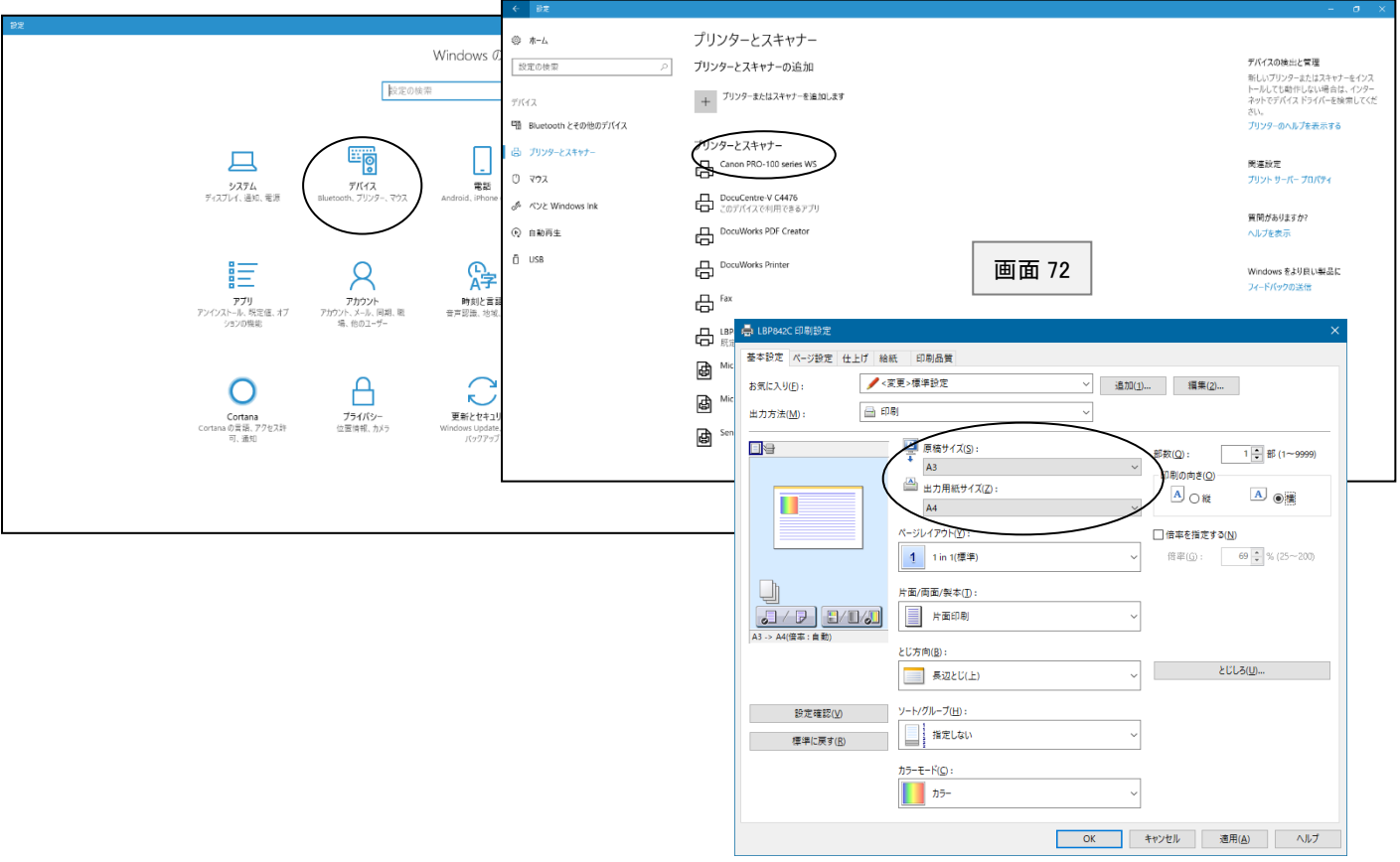


<縮小印刷の方法>

このシステムではA3を標準に作成しておりますので、そのまま印刷しますとA3の大ききで印刷されます。もし、A4とかB4に縮小したい場合にはプリンターの印刷設定で原稿サイズA3、出力用紙サイズA4として下さい（以下の画面はWindows 10）。

画面 70

画面 71



比較シミュレーション

画面1 (1 ページ) で「比較シミュレーション」ボタンをクリックしますと、画面73が表示されます。

この画面は比較するデータを選択するためのものです。2つで比較する場合は1と2、3つで比較する場合は1と2と3を入力して下さい。数字の小さい順に左側から表示されます。

画面 73

画面 74

画面 75

画面 76

1 事業計画の概要

プラン名	プラン1 A案 中途段階でのプラン(6 月) 20年	プラン2 B案 中途段階でのプラン(6 月) 25年	プラン3 C案 中途段階でのプラン(6 月) 30年
延床面積	94.38坪	94.38坪	94.38坪
木造工事費 (全体平均値)	7,200万円 (76,375円/㎡)	7,200万円 (76,375円/㎡)	7,200万円 (76,375円/㎡)
建築工事費	2,250万円	2,250万円	2,250万円
小計	9,450万円	9,450万円	9,450万円
消費税	750万円	750万円	750万円
諸費用	334万円	334万円	334万円
合計	1億 540万円	1億 540万円	1億 540万円
自己資金	40万円	40万円	40万円
借入金 借入金 その他	1億 500万円 0万円	1億 500万円 0万円	1億 500万円 0万円
合計	1億 540万円	1億 540万円	1億 540万円

2 資金収支の比較

資金収支/月額 (当初5年間の平均)	8.6万円	17.3万円	23.1万円
10年間	1,007万円	2,053万円	2,749万円
20年間	1,026万円	3,086万円	4,455万円
30年間	6,609万円	6,207万円	5,786万円
40年間	1億 1,710万円	1億 1,308万円	1億 887万円

3 分析指標の比較

分析指標	計算式	プラン1 A案	プラン2 B案	プラン3 C案
表面利回り	収入合計 工事費等	9.13%	9.13%	9.13%
実質利回り	純収益 工事費等	5.98%	5.98%	5.98%
純利回り	資金収支 工事費等	0.31%	1.33%	2.01%
自己資金投資利回り	資金収支 自己資金	79.42%	343.81%	519.71%
自己資金回収期間	自己資金 資金収支	1年 3ヵ月	0年 3ヵ月	0年 2ヵ月
借入金完済年度	—	19年目	19年目	20年目
投資額回収年度	—	19年目	19年目	20年目
損益分岐稼働率	志出合計+借入金返済額 満室時収入合計	87.15%	77.15%	70.50%

資金収支累計額の比較グラフ

マスター

画面 1 (1 ページ) で「マスター」ボタンをクリックしますと、画面 77 が表示されます。

この画面はマスターとして登録するものを一覧表示したものです。

○マスター一覧

画面 77

○貴社(事務所)名

画面 78

提案書の表紙に、担当者名とか担当部署名も表示したい場合は画面 46 (16 ページ) で入力します。

会社のロゴマークを表示する場合は、ここをクリックして下さい。ロゴの設定画面が表示されます。

○各種税金

画面 79

○印紙税

画面 80

○所得税等の税率表

画面 82

総所得金額の税率表

所得税の税率表			
課税所得金額	税率	控除額	
195万円以下	5%	-	
195万円超～330万円以下	10%	8.75万円	
330万円超～695万円以下	20%	42.75万円	
695万円超～900万円以下	23%	63.60万円	
900万円超～1,800万円以下	33%	153.60万円	
1,800万円超～4,000万円以下	40%	279.60万円	
4,000万円超～	45%	479.60万円	
復興特別所得税			2.1%

住民税の税率表			
課税所得金額	税率	控除額	
一律	10%	-	

○印紙税(請負契約書)

画面 81

印紙税(請負契約書)

請負金額	印紙税額
100万円以下	200円
100万円超	200円
200万円超	500円
300万円超	1,000円
500万円超	5,000円
1,000万円超	10,000円
5,000万円超	30,000円
10,000万円超	60,000円
50,000万円超	160,000円
100,000万円超	320,000円
500,000万円超	480,000円

○建物の構造

画面 84

建物の構造

CODE	表示上の構造名	計算上の構造名
1	木造	木造
2	軽量鉄骨造	鉄骨造 (3mm以下)
3	軽量鉄骨造	鉄骨造 (3mm超~4mm以下)
4	軽量鉄骨造	鉄骨造 (4mm超~6mm以下)
5	重量鉄骨造	鉄骨造 (6mm超)
6	鉄筋コンクリート造 (RC)	鉄筋コンクリート造
7	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC)	鉄骨鉄筋コンクリート造
*	0	

計算上の構造名 HELP 戻る

○建築関係

画面 83

建築関係

型式	専用面積の名称
建物の構造	建物の耐用年数表
工事費の項目名等	新築建物価格認定率
工事費支払時の名称	解体費

戻る

○建物の耐用年数表

画面 85

建物の耐用年数表

計算上の構造名	耐用年数			
	住宅	店舗	事務所	ホテル等
▶ 木造	22年	22年	24年	17年
鉄骨造 (3mm以下)	19年	19年	22年	17年
鉄骨造 (3mm超~4mm以下)	27年	27年	30年	24年
鉄骨造 (4mm超~6mm以下)	34年	34年	38年	29年
鉄骨造 (6mm超)	34年	34年	38年	29年
鉄筋コンクリート造	47年	39年	50年	39年
鉄骨鉄筋コンクリート造	47年	39年	50年	39年
2×4	22年	22年	24年	17年

建物の耐用年数表 償却率表 HELP 戻る

○新築建物価格認定基準表

画面 86

新築建物価格認定基準表

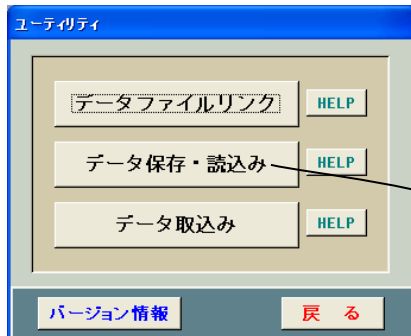
計算上の構造名	新築建物価格認定基準表 (㎡単価:円)				
	住宅	店舗	事務所	倉庫等	ホテル等
▶ 木造	100,000	70,000	70,000	47,000	0
鉄骨造 (3mm以下)	104,000	57,000	57,000	41,000	0
鉄骨造 (3mm超~4mm以下)	104,000	57,000	57,000	41,000	0
鉄骨造 (4mm超~6mm以下)	116,000	137,000	137,000	83,000	133,000
鉄骨造 (6mm超)	116,000	137,000	137,000	83,000	133,000
鉄筋コンクリート造	143,000	139,000	139,000	84,000	144,000
鉄骨鉄筋コンクリート造	143,000	139,000	139,000	84,000	144,000
2×4	100,000	70,000	70,000	47,000	0

HELP 戻る

ユーティリティ

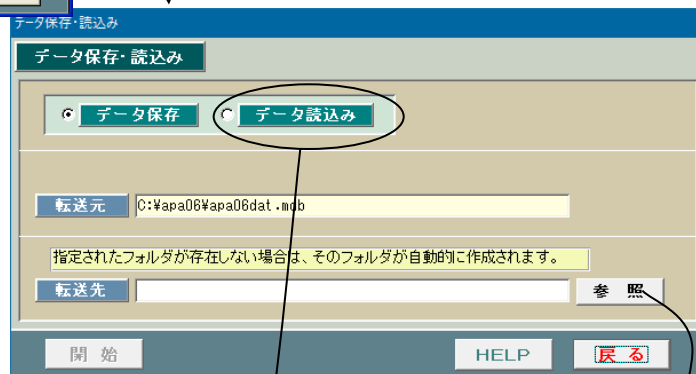
画面 1 (1 ページ) で「ユーティリティ」ボタンをクリックしますと、画面 87が表示されます。それぞれの「HELP」を参照して、適宜実行して下さい。通常はあまり使用しません。

画面 87

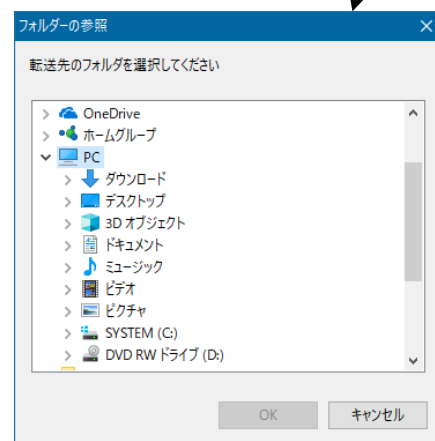


「データ保存」とはハードディスクに登録されているデータを別のハードディスクやUSBメモリ等に保存することです。

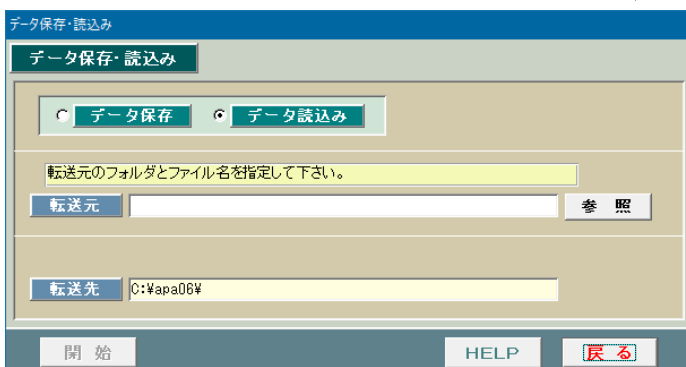
画面 88



画面 89



画面 90



「データ読み込み」とは別のハードディスクやUSBメモリ等に保存されているデータをハードディスクの所定場所にコピーすることです。