

使用マニュアル

事業用不動産投資
シミュレーション・システム

投資プランナー

Ver.14.0



株式会社 鹿谷総合研究所

INVESTMENT
MANUAL

目 次

メインメニュー	2
簡便シミュレーション	3
物件台帳	5
詳細シミュレーション	7
処理メニュー	8
インプット表一覧	8
①物件概要	9
②事業予算	10
③賃貸条件	13
④資金計画	14
⑤支出等	14
⑦大規模修繕費等	17
⑥減価償却	18
⑧収支の計算期間等	19
⑨キャッシュフロー関連	20
⑩収益還元法関連	20
⑪相続税関連	21
⑫提案書の表題等	21
データの保存方法	22
計算結果	23
プレビュー	24
印刷	31
比較シミュレーション	32
マスター	33
ユーティリティ	35

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

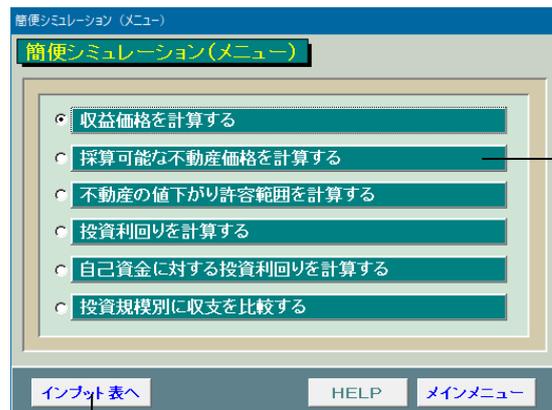
簡便シミュレーション

画面1 (2 ページ) で「簡便シミュレーション」をクリックしますと、画面2が表示されます。

この「簡便シミュレーション」とは、簡単なデータ入力で収益還元法に基づく様々なシミュレーションができるものです。

したがって、データ登録という機能は設けておりませんし、特定の物件との関連性もありません。ただし、直前に入力されたデータが次回起動時に表示されるようになっております。

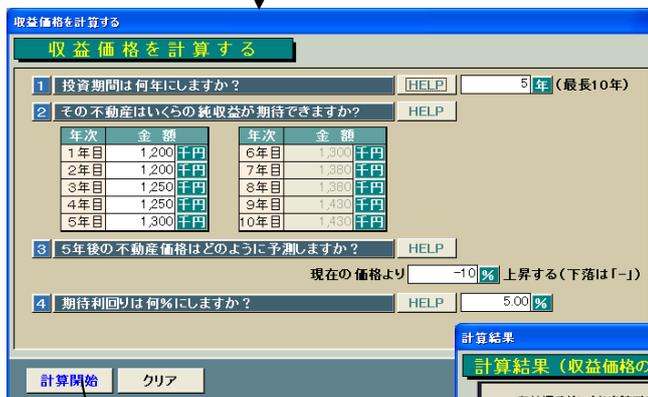
画面2



画面5 (4 ページ) へ

○収益価格を計算する

画面3



画面4



○採算可能な不動産価格を計算する

画面5

採算可能な不動産価格を計算する

採算可能な不動産価格を計算する

1 不動産の売り出し価格はいくらですか? HELP 40,000 万円

2 投資期間は何年にしますか? HELP 10 年 (最長10年)

3 その不動産はいくらの純収益が期待できますか? HELP 10.00 %

利回りを入力する 毎年の純収益を入力する

年次	金額	年次	金額
1年目	4,000 万円	6年目	4,000 万円
2年目	4,000 万円	7年目	4,000 万円
3年目	4,000 万円	8年目	4,000 万円
4年目	4,000 万円	9年目	4,000 万円
5年目	4,000 万円	10年目	4,000 万円

4 10年後いくらで売却できるとお考えですか? HELP 35,000 万円

5 期待利回りは何%にしますか? HELP 5.00 %

計算開始 クリア HELP 戻る

○投資規模別に収支を比較する

画面6

投資規模別に収支を比較する

投資規模別に収支を比較する

1 投資物件の表面利回りはいくらですか? 8.0 %

2 比較する物件の価格はいくらですか? 物件1 3,000 万円
物件2 5,000 万円
物件3 8,000 万円

3 自己資金はいくら投入できますか? 3,000 万円

4 借入金の融資条件はどうなりますか? 借入期間 20 年
借入金利 1.500 %
返済方式 元利均等

5 家賃収入の見込みはどうですか? 入居率 90 %
毎年の上昇率 -1.0 %

6 諸経費はいくら位かかりますか? 対家賃収入 20 % (1年目)
毎年の上昇率 1.0 %

7 収支の計算期間は何年にしますか? 30 年 (最長40年)

計算開始 HELP 戻る

この「投資規模別に収支を比較する」とは自己資金が一定の場合に、投資規模を大きくしたほうが手取収入が多くなるのか、あるいは逆に投資規模を小さくしたほうが手取収入が多くなるのかについてシミュレーションするものです。

画面7

計算結果

計算結果

手元残金の比較 分析指標の比較

	物件価格			
	物件1	物件2	物件3	
物件価格	3,000 万円	5,000 万円	8,000 万円	
手元残金/月額 (当初5年間の平均)	14.0 万円	13.6 万円	13.1 万円	
手元残金	10年間	1,613 万円	1,531 万円	1,407 万円
	20年間	2,982 万円	2,654 万円	2,161 万円
	30年間	4,120 万円	4,550 万円	5,196 万円

レビュー 日付変更 戻る

画面8

計算結果

計算結果

手元残金の比較 分析指標の比較

分析指標	計算式	物件価格		
		物件1	物件2	物件3
		3,000 万円	5,000 万円	8,000 万円
表面利回り	収入合計 物件価格	8.00 %	8.00 %	8.00 %
実質利回り	純収益 物件価格	5.76 %	5.76 %	5.76 %
純利回り	資金収支 物件価格	5.76 %	3.44 %	2.14 %
自己資金 投資利回り	資金収支 自己資金	5.76 %	5.74 %	5.71 %
自己資金 回収期間	自己資金 資金収支	17年 4ヶ月	17年 5ヶ月	17年 6ヶ月
借入金 返済年度	—	— 年目	9 年目	14 年目
投資額 回収年度	—	21 年目	22 年目	23 年目
損益分岐 稼働率	経常経費+借入金返済額 満室時収入合計	18.00 %	46.95 %	63.24 %

レビュー 日付変更 戻る

物件台帳

画面1 (2ページ) で「物件台帳」をクリックしますと、画面9が表示されます。この画面は登録済みの物件データを一覧表示したものです。

このソフトは、仲介物件ないし自社物件をいったん物件台帳に登録し、その中からお客様に提案する物件を選択するという流れになっています。したがって、まず仲介ないし所有する物件を登録するというところからスタートします。

画面9

物件一覧

物件種別: 指定なし 件数: 12件

物件種別	物件No.	物件名	物件価格 (税込)	内訳	面積(m ²)		利回り	築年数
					土地	建物		
▶ アパート・マンション(一棟)	AAA0000001	香山第一アパート	13,000万円	○	325.42	327.82	10.66%	25年 7ヵ月
アパート・マンション(一棟)	AAA0000023	ドリームハウス渋谷	11,600万円	○	214.62	323.20	9.69%	28年 3ヵ月
アパート・マンション(一棟)	AAA0000028	最高級アパート	4,300万円	○	124.35	169.60	9.34%	28年 3ヵ月
アパート・マンション(一棟)	AAA0000216	山本グリーンハイム	11,000万円	○	231.89	413.84	10.66%	33年 9ヵ月
アパート・マンション(一棟)	AAA0000512	メモリアルスカイマンション	42,000万円	○	425.58	2,066.07	12.38%	30年11ヵ月
マンション(区分所有)	ABG0000007	セントラルパークマンション	7,300万円	○	11.50	78.25	7.23%	18年 3ヵ月
マンション(区分所有)	ABG0000205	ブルシャトー長崎	2,900万円	○	5.00	45.82	7.86%	20年10ヵ月
マンション(区分所有)	ABG1000001	高利回り企画マンション	720万円	○	4.50	21.00	9.50%	27年 2ヵ月
貸家(一戸建て)	ODD0000335	小泉一郎邸	25,000万円	○	452.96	385.45	11.14%	24年11ヵ月
貸家(一戸建て)	ODD0005123	ガーデンパレスすずき野	4,300万円	○	652.45	134.52	10.33%	31年 2ヵ月
店舗	BBB0000326	渋谷センター街スカイビルディング	61,000万円	○	324.52	955.64	6.17%	24年 3ヵ月
事務所	BBB0000126	銀座第三センタービル	47,000万円	○	102.66	674.61	7.66%	27年 7ヵ月

新規登録 修正 削除 コピー 並べ替え 日付変更 印刷 戻る

土地と建物のそれぞれの価格を別々に登録している物件については、このように「○」印が付いています。

画面13 (6ページ)へ

画面10

並べ替え

- 物件種別順
- 物件番号順
- 価格順 (安い順)
- 利回り順 (高い順)
- 築年月順 (新しい順)
- 登録順

OK キャンセル

登録している物件数が多くなると、このような並べ替えが有用になります。なお、このシステムでは登録できる物件数に制限は設けておりません。

画面11

印刷 (物件一覧・物件台帳)

カラー印刷 モノクロ カラー

検索名: 物件一覧 物件台帳

印刷範囲: 全物件 物件No. 物件名

選択: 選択 AAA0000023 ドリームハウス渋谷

用紙サイズ: A4 ため

枚数: 1枚

プリンタ名: LBP842C

印刷開始 プレビュー HELP 戻る

画面12

物件台帳

物件概要

物件種別	アパート・マンション(一棟)
物件No.	AAA0000023
物件名	ドリームハウス渋谷
物件価格	11,600,000円
面積	214.62㎡ (土地) / 323.20㎡ (建物)
築年数	28年 3ヵ月
利回り	9.69%
内訳	○
登記簿	○
共有持分	○
区分所有	○
その他	○

物件台帳

種別	単価	面積	総金額	合計
土地	665,000円	49,200㎡	314,500円	314,500円
建物	32,000円	323,200㎡	10,342,500円	10,657,000円
その他	22,000円	200㎡	4,400円	4,400円
合計	-	-	10,660,900円	10,660,900円

画面9 (5 ページ)で「新規登録」または「修正」をクリックしますと、画面13が表示されます。

この画面はそれぞれの物件データを新規に登録したり、修正するためのものです。ここで登録したデータは「詳細シミュレーション」で、そのまま利用されますので入力がムダになるということはありません。できるだけ正確な情報を登録しておきましょう。

画面 13

これらのデータは中古資産の耐用年数の計算にも使用されます。

このサンプルデータは土地代と建物代をそれぞれ分けて入力しておりますが、「合計」を選択しますと合計欄のみが入力できるようになります。ただし、合計額のみの場合には「詳細シミュレーション」で減価償却費の計算ができません。

画面 14

詳細シミュレーション

画面 1 (2 ページ) で「詳細シミュレーション」をクリックしますと、画面 15 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 15

お客様名	物件名	データ名	日付	選択
▶ 日本 太郎	青山通りアパート	鉄骨造2階建て8戸…手元	00/06/28	選択
	セントラルパークマンション	区分所有マンション1戸…手元	00/06/28	選択
	ドリームハウス渋谷	木造2階建て8戸…手元	00/06/28	選択
	ドリームハウス渋谷	木造2階建て8戸…建て	00/06/28	選択
	セントラルパークマンション	区分所有マンション1戸…建て	00/06/28	選択
	青山通りアパート	鉄骨造2階建て8戸…建て	00/06/28	選択

画面 19

新規データの作成 (既存データをコピー)

コピー元

お客様名: 日本 太郎
ヨミ: 太郎

データ名: 木造2階建て8戸…建て
日付: 00/06/28

物件No.: AAA0000023 物件名: ドリームハウス渋谷

コピー先: 同じお客様 新規のお客様 既存のお客様

お客様名:
ヨミ:
データ名:
日付: 0000 年 06 月 28 日

HELP OK キャンセル

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が格段にアップするはずです。

画面 16

新規入力

1 お客様名:
ヨミ:
2 検索する物件:
物件No.:
物件名:
3 データ名:
データ名:
日付: 0000 年 06 月 28 日

インプット先へ 戻る

画面 17

お客様一覧

お客様名: 日本 太郎
ヨミ: 太郎

件数: 1件

取込 キャンセル

「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。

画面 18

物件一覧 (選択用)

物件種別: 指定なし 件数: 12件

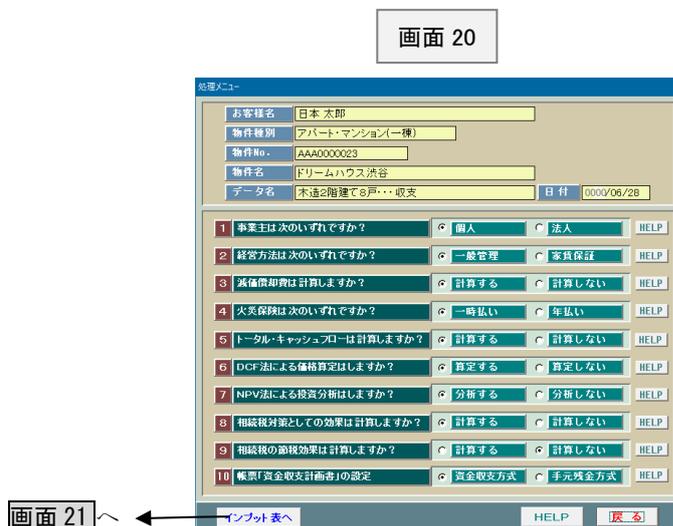
物件種別	物件No.	物件名	物件価格 (税込)	面積 (㎡)	利回り	築年数
▶ アパート (マンション(一般))	AAA0000001	青山通りアパート	13,000万円	325.42	327.82	10.66% 25年 7ヵ月
アパート (マンション(一般))	AAA0000023	ドリームハウス渋谷	11,600万円	214.62	323.20	9.69% 28年 3ヵ月
アパート (マンション(一般))	AAA0000028	豊楽総アパート	4,300万円	124.35	169.60	9.34% 28年 3ヵ月
アパート (マンション(一般))	AAA0000216	山本グリーンハイム	11,000万円	231.89	413.84	10.66% 33年 9ヵ月
アパート (マンション(一般))	AAA0000512	メモリアルスカイマンション	42,000万円	425.58	2,066.07	12.38% 30年 11ヵ月
マンション(区分所有)	AB00000007	セントラルパークマンション	7,300万円	11.50	78.25	7.23% 18年 3ヵ月
マンション(区分所有)	AB00000205	ブルシャット長崎	2,900万円	5.00	45.82	7.86% 20年 10ヵ月
マンション(区分所有)	AB01000001	高利園分譲マンション	720万円	4.50	21.00	9.50% 27年 2ヵ月
貸家(一戸建て)	0000000335	小島一軒家	25,000万円	452.96	385.45	11.14% 24年 11ヵ月
貸家(一戸建て)	0000005123	ガーデンパレスすずまき	4,300万円	652.45	134.52	10.33% 31年 2ヵ月
店舗	BBB0000326	渋谷センター街スカイビルディング	61,000万円	324.52	955.64	6.17% 24年 3ヵ月
事務所	BBB0000126	銀座美センタービル	47,000万円	102.66	674.61	7.66% 27年 7ヵ月

並び替え 取込 キャンセル

処理メニュー

画面15(7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、「インプット表へ」のボタンを押しますと、画面20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21)の内容が異なります。



インプット表一覧

画面20で「インプット表へ」ボタンをクリックしますと、画面21が表示されます。

この画面は画面20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。



①物件概要

この画面22は「物件台帳」で入力したうちの物件概要をそのまま表示したものです。

画面 22

①物件概要

物件種別	アパート・マンション(一棟)			
物件No.	AAA0000023			
物件名	ドリームハウス渋谷			
所在地	渋谷区恵比寿3-3-3			
権利形態	所有権			
敷地面積	214.82㎡(64.92坪)			
固定資産税評価額	36,400,000円(時価)	52,000,000円(円)		
築年月	0000年 5月(築28年 3ヵ月)		<input checked="" type="checkbox"/> 日付更新	
構造	木造			
階数・所在階	2階建て			
間取り等	2DK×4+1LDK×4			
面積		住宅	非住宅	合計
	賃貸部分	323.20㎡	0.00㎡	323.20㎡
	自己使用部分	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡
	合計	323.20㎡	0.00㎡	323.20㎡
固定資産税評価額	41,200,000円(時価)	64,000,000円(円)		
備考	オーナーチェンジの物件			

物件台帳 HELP 戻る

この画面で追加入力すべきもの

1. 土地と建物の固定資産税評価額 (土地・建物を一括入力→時価)
2. 建物の自己使用部分(もしあれば)

この画面で修正できるもの

1. 階数・所在階
2. 間取り等
3. 備考

画面 23

物件台帳(参照)

物件概要 賃貸条件等

物件種別	HELP	アパート・マンション(一棟)		
物件No.	HELP	AAA0000023		
物件名	HELP	ドリームハウス渋谷		
物件代金等	入力方法	<input checked="" type="checkbox"/> 合計 <input checked="" type="checkbox"/> 内訳		
	土地代	52,000,000円		
	建物代	64,000,000円(うち消費税 4,740,740円) <input checked="" type="checkbox"/> 自動 <input checked="" type="checkbox"/> 手入力		
	合計	116,000,000円		
	権利金	0円		
	敷金・保証金	0円		
	修繕積立一時金	0円		
	仲介手数料	3,823,200円 <input checked="" type="checkbox"/> 自動 <input checked="" type="checkbox"/> 手入力 参照		
	リフォーム代	0円		
	合計	119,823,200円		
所在地	HELP	渋谷区恵比寿3-3-3		
権利形態	HELP	所有権		
敷地面積	HELP	214.82㎡(64.92坪)		
築年月	HELP	0000年 5月(築28年 3ヵ月)		
構造	HELP	木造		
階数・所在階	HELP	2階建て		
間取り等	HELP	2DK×4+1LDK×4		
面積(延床)		住宅	非住宅	合計
		323.20㎡	0.00㎡	323.20㎡

印刷

画面 24

物件台帳(参照)

物件概要 賃貸条件等

1 賃貸条件

	住宅	非住宅	駐車場	合計
賃料	月額 865,000円	0円	49,500円	914,500円
年額	10,380,000円	0円	594,000円	10,974,000円
共益費	月額 22,500円	0円	0円	22,500円
年額	270,000円	0円	0円	270,000円
敷金	月収 2.0ヵ月	0.0ヵ月	0.0ヵ月	
金額	1,730,000円	0円	0円	1,730,000円
保証金	月収 0.0ヵ月	0.0ヵ月	0.0ヵ月	
金額	0円	0円	0円	0円
償却率	0%	0%	0%	
礼金	月収 1.0ヵ月	0.0ヵ月	0.0ヵ月	
金額	865,000円	0円	0円	865,000円

表面利回り
年間賃料+年間共益費 = 11,244,000円 = 9.69%
物件価格 116,000,000円

2 備考

分身の額 物件価格 物件代金等

オーナーチェンジの物件

印刷 戻る

②事業予算

画面 25

②事業予算

項目	金額
物件価格(税込み)	116,000,000 円
権利金	円
敷金・保証金	円
修繕積立一時金	円
仲介手数料	3,823,200 円
リフォーム代	15,000,000 円
合計	134,823,200 円
繰延資産	1,500,000 円
創業経費	4,584,000 円
予備費	92,800 円
合計	141,000,000 円

物件代金等

繰延資産
創業経費

手入力 自動計算 参照

HELP 戻る

脚注

この画面は物件代金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 40 (14 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、この事業予算の画面は何度か往復する必要があります。

画面 30 (11 ページ) へ

繰延資産

画面 26

繰延資産

項目	金額	償却年数	計算方法
火災保険料(一時払)	1,500,000 円		
ローン保証料	円	年	
	円	年	
合計	1,500,000 円		

修正・参照

自動 手入力 参照

繰延資産の内容説明

HELP 戻る

画面 27

繰延資産の内容説明

項目	金額	内容説明
火災保険料	1,500,000 円	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 円	
合計	1,500,000 円	

既定文に戻す

HELP 戻る

これらの内容は手入力で修正することもできます。

画面 28

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 円	0 円	0 円	0 円	0 円
火災保険料	700,000 円	0 円	700,000 円	0 円	700,000 円
地震保険料(5年)	800,000 円	800,000 円	800,000 円	800,000 円	800,000 円
合計	1,500,000 円	800,000 円	1,500,000 円	800,000 円	1,500,000 円
自己資金(資金収支累計額)	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
借入金(★)	800,000 円	1,500,000 円	800,000 円	800,000 円	1,500,000 円
合計	800,000 円	1,500,000 円	800,000 円	800,000 円	1,500,000 円
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	1.000 %	1.000 %	1.000 %	1.000 %	1.000 %

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 円	0 円	0 円
火災保険料	0 円	700,000 円	0 円
地震保険料	800,000 円	800,000 円	800,000 円
合計	800,000 円	1,500,000 円	800,000 円
自己資金	0 円	0 円	0 円
借入金(★)	800,000 円	1,500,000 円	800,000 円
合計	800,000 円	1,500,000 円	800,000 円
返済方式	元利	元利	元利
借入期間	10 年	10 年	10 年
金利	1.000 %	1.000 %	1.000 %

HELP 戻る

創業経費

画面 30

創業経費

項目	金額	計算方法	
印紙税	売買契約書	80,000 円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
	金銭消費貸借契約書	100,000 円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
小計		180,000 円	
登録免許税	移転登記	1,552,000 円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
	抵当権設定登記	444,000 円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
	司法書士手数料等	100,000 円	
小計		2,096,000 円	
不動産取得税	建物	1,238,000 円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
	土地	1,092,000 円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
小計		2,328,000 円	
リフォーム代			
合計		4,584,000 円	

創業経費の内容説明 HELP 戻る

画面 25 (10 ページ) で「創業経費」のボタンをクリックしますと画面 30 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。

○印紙税 (売買契約書)

画面 31

印紙税 (売買契約書)

印紙税 (売買契約書)

物件代金 (税抜) 112,800,000 円 → 印紙税 80,000 円

マスター HELP 戻る

画面 32

印紙税 (売買契約書)

売 買 金 額	印紙税額
10 万円以下	200 円
10 万円超 50 万円以下	200 円
50 万円超 100 万円以下	500 円
100 万円超 500 万円以下	1,000 円
500 万円超 1,000 万円以下	5,000 円
1,000 万円超 5,000 万円以下	10,000 円
5,000 万円超 10,000 万円以下	30,000 円
10,000 万円超 50,000 万円以下	80,000 円
50,000 万円超 100,000 万円以下	180,000 円
100,000 万円超 500,000 万円以下	320,000 円
500,000 万円超	480,000 円

戻る

○登録免許税 (移転登記)

画面 33

登録免許税 (移転登記)

登録免許税 (移転登記)

土地の固定資産税評価額 × 税率 (評価額の変更)

= 38,400,000 円 (固定資産税評価額) × 2.0% = 728,000 円

建物の固定資産税評価額 × 税率 (評価額の変更)

= 41,200,000 円 (固定資産税評価額) × 2.0% = 824,000 円

合 計 1,552,000 円

マスター HELP 戻る

画面 36 (12 ページ) へ

12 ページへ

○不動産取得税（建物）

画面 34

不動産取得税（建物）

不動産取得税（建物）

①住宅の不動産取得税

住宅の固定資産税評価額×税率

= 41,200,000円 × 3.0% = 1,236,000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

= 0円 × 4.0% = 0円

合計 1,236,000円

マスター HELP 戻る

画面 30（11 ページ）で不動産取得税（建物）の「参照」ボタンをクリックしますと画面 34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。

新築物件については減額特例がありますが、中古物件についてはこのような特例がありませんので、税額計算は比較的単純です（中古であってもマイホームの場合は、一定の額が控除されます）。

画面 35

不動産取得税

不動産取得税

	住宅	非住宅
建 物	3.0%	4.0%
土 地	3.0%	

戻る

○創業経費の内容説明

画面 30（11 ページ）で「創業経費の内容説明」をクリックしますと画面 36が表示されます。

画面 36

創業経費の内容説明

創業経費の内容説明

項目	金額	内容説明
印紙税	60,000円	購入物件の売買契約書に貼付する印紙のことです。売買金額により印紙税の額は異なります。
	100,000円	金銭消費貸借契約書に貼付する印紙のことです。契約書毎に印紙を貼付する必要があります。
	160,000円	小 計
登録免許税	1,552,000円	36,400,000円（土地の固定資産税評価額）× 2.0% = 728,000円 41,200,000円（建物の固定資産税評価額）× 2.0% = 824,000円
	444,000円	111,000,000円 × 0.40% = 444,000円
	100,000円	司法書士手数料等
	2,096,000円	小 計
不動産取得税	1,236,000円	住宅41,200,000円（住宅の固定資産税評価額）× 3.0% = 1,236,000円
	1,092,000円	36,400,000円（土地の固定資産税評価額）× 3.0% = 1,092,000円
	2,328,000円	小 計
リフォーム代	0円	

既定文に戻す HELP 戻る

このシステムでは創業経費とか繰延資産について、その計算過程を表示した「繰延資産等の内容説明」という帳票を別途作成できますが、その記載内容をここで修正することもできます。

③賃貸条件

画面 37 は賃貸条件を入力するためのものです。初期値は「物件台帳」に登録しているデータがそのまま表示されますが、ここで修正することもできます。

画面 37

項目		住宅	非住宅	駐車場	合計
賃料	月額	885,000 円	0 円	49,500 円	914,500 円
	年額	10,380,000 円	0 円	594,000 円	10,974,000 円
共益費	月額	22,500 円	0 円	0 円	22,500 円
	年額	270,000 円	0 円	0 円	270,000 円
敷金	月数	2.0 ヶ月	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	-
	金額	1,730,000 円	0 円	0 円	1,730,000 円
保証金	月数	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	-
	金額	0 円	0 円	0 円	0 円
	償却率	0 %	0 %	0 %	0 円
礼金	月数	1.0 ヶ月	0.0 ヶ月	0.0 ヶ月	-
	金額	885,000 円	0 円	0 円	885,000 円

敷引(しきびき)または権利金に変更できます。

画面 38

賃料の設定率等		住宅	非住宅	駐車場
更新年数		<input checked="" type="radio"/> 1年 <input type="radio"/> 2年 <input type="radio"/> 3年	<input checked="" type="radio"/> 1年 <input type="radio"/> 2年 <input type="radio"/> 3年	<input checked="" 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	90 %	90 %	90 %
入居率	1年目	95 %	95 %	95 %
	2~10年目	95 %	95 %	95 %
	11~20年目	95 %	95 %	95 %
	21年目以降	95 %	95 %	95 %
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 ヶ月	3.0 ヶ月	3.0 ヶ月
更新料		1.00 ヶ月	0.00 ヶ月	0.00 ヶ月
管理手数料		賃料 × 5.000 %	賃料 × 5.000 %	賃料 × 5.000 %
共益費の増減		<input checked="" 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	

画面 39

賃料等の入力方法の変更 敷金等	
敷金	<input checked="" type="radio"/> 月数 <input type="radio"/> 金額
保証金	<input type="radio"/> 月数 <input checked="" type="radio"/> 金額
礼金	<input type="radio"/> 月数 <input checked="" type="radio"/> 金額

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 37 の金額欄が入力できる状態になります。

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。

<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います。
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 40

事業予算総計		資金計画	
物件代金等	134,823,200 円	自己資金	HELP 30,000,000 円
繰延資産	1,500,000 円	借入金	HELP 111,000,000 円
創業経費	4,584,000 円	合計	141,000,000 円
	0 円		
予備費	82,800 円		
合計	141,000,000 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
1 提携銀行	111,000,000 円	元利	変動	25 年	1~10	1.000 %	11~25	1.500 %		
2		元利	変動		1~					
3		元利	変動		1~					
合計	111,000,000									

事業収支計画書の作成において資金計画は非常に大切です。計算結果を見ながら何度もシミュレーションしましょう。

なお、このシステムでは金利を3段階まで設定できます。変動金利の場合にはできるだけ金利の上昇を見込んでおくべきでしょう。

⑤支出等

画面 41

項目名	入力・修正	自宅部分がある場合
固定資産税等	入力・修正	
共益費	入力・修正	<input checked="" type="radio"/> 全額経費 <input type="radio"/> 按分経費
建物維持管理費	入力・修正	<input checked="" type="radio"/> 全額経費 <input type="radio"/> 按分経費
建物修繕費	入力・修正	<input checked="" type="radio"/> 全額経費 <input type="radio"/> 按分経費
火災保険料(年払)	入力・修正	<input checked="" type="radio"/> 全額経費 <input type="radio"/> 按分経費
広告費	入力・修正	<input checked="" type="radio"/> 全額経費 <input type="radio"/> 按分経費
その他の経費	入力・修正	<input checked="" type="radio"/> 全額経費 <input type="radio"/> 按分経費

2 その他収入

その他収入 入力・修正

画面 42 (15 ページ) へ

画面 44 (15 ページ) へ

画面 46 (16 ページ) へ

ここで入力するのは火災保険のうち年払いのものです。一時払のものは画面 28 (10 ページ) で入力します。

画面 48 (16 ページ) へ

画面 49 (16 ページ) へ

画面 50 (17 ページ) へ

○固定資産税等

画面 42

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。固定資産税評価額自体は画面 22 (9 ページ) で入力したデータを使用します。なお、建物の課税標準が3段階になっておりますが、これは新築物件を想定したものです。中古の場合は使用しませんので、ご注意ください。

画面 43

年次	固定資産税評価額の推移		固定資産税		都市計画税	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地
1年目	41,200,000	38,400,000	577	85	124	36
2年目	39,140,000	38,400,000	548	85	117	36
3年目	37,133,000	38,400,000	521	85	112	36
4年目	35,323,350	38,400,000	495	85	108	36
5年目	33,557,658	38,400,000	470	85	101	36
6年目	31,878,775	38,400,000	446	85	98	36
7年目	30,285,786	38,400,000	424	85	91	36
8年目	28,771,497	38,400,000	403	85	86	36
9年目	27,322,922	38,400,000	383	85	82	36
10年目	25,968,276	38,400,000	364	85	78	36
11年目	24,687,962	38,400,000	345	85	74	36
12年目	23,434,564	38,400,000	328	85	70	36

この画面は画面 42 で入力した固定資産税等の計算結果を表示したものです。ここでデータを直接修正することもできます。

○共益費

画面 44

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。

※「マンション（区分所有）」の場合には、「物件台帳」で入力した「管理費」が共益費に置き換りますので、ご注意ください。

画面 45

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 46

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38(13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□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 46 のスクリーンショットは「その他支出(入力・修正)」のウィンドウで、項目名が「建物維持管理費」です。項目名修正のチェックボックスは未チェック状態です。入力方法として「賃料収入(満室時)に一定の割合を掛ける」、「賃料収入(空室控除後)に一定の割合を掛ける」、「実額を計算の上、入力する」、「データを直接手入力する」の4つがあります。データ入力欄には「賃料収入(空室控除後) × 3.000 %、1年目～40年目」が入力されています。

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38(13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□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 47

画面 47 のスクリーンショットは「その他支出(入力・修正)」のウィンドウで、項目名が「建物維持管理費」です。項目名修正のチェックボックスはチェックされています。入力方法とデータ入力欄は画面46と同様です。

○広告費

画面 48

画面 48 のスクリーンショットは「その他支出(入力・修正)」のウィンドウで、項目名が「広告費」です。項目名修正のチェックボックスは未チェック状態です。入力方法として「礼金収入に対する割合で計算する」、「実額を計算の上、入力する」の2つがあります。データ入力欄には「礼金収入 × 50 %」が入力されています。

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 49

画面 49 のスクリーンショットは「その他支出(入力・修正)」のウィンドウで、項目名が「更新手数料」です。項目名修正のチェックボックスはチェックされています。入力方法として「賃料収入(満室時)に一定の割合を掛ける」、「賃料収入(空室控除後)に一定の割合を掛ける」、「更新料収入に対する割合で計算する」、「実額を計算の上、入力する」、「データを直接手入力する」の5つがあります。データ入力欄には「更新料収入 × 50 %」が入力されています。

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 50

インプット表の「③賃貸条件」(13 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。

画面 51

年次	金額	年次	金額	年次	金額	年次	金額
1年目	千円	11年目	千円	21年目	千円	31年目	千円
2年目	千円	12年目	千円	22年目	千円	32年目	千円
3年目	千円	13年目	千円	23年目	千円	33年目	千円
4年目	千円	14年目	千円	24年目	千円	34年目	千円
5年目	千円	15年目	千円	25年目	千円	35年目	千円
6年目	千円	16年目	千円	26年目	千円	36年目	千円
7年目	千円	17年目	千円	27年目	千円	37年目	千円
8年目	千円	18年目	千円	28年目	千円	38年目	千円
9年目	千円	19年目	千円	29年目	千円	39年目	千円
10年目	千円	20年目	千円	30年目	千円	40年目	千円

「データを直接入力する」を選択しますと画面 51 のように 1 ～40 年目のすべての年度の入力欄のあるインプット表が表示されます。特殊なケースで使用します。

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 52

項目	会計処理	耐用年数	償却方法	1回目			2回目			3回目			合計
				12年目末	24年目末	36年目末	24年目末	36年目末	36年目末	48年目末	60年目末	72年目末	
工事費	建物本体	資本的支出	15年	定額法	2,000,000円	2,200,000円	2,400,000円	2,600,000円	2,800,000円	3,000,000円	3,200,000円	18,000,000円	
	附属設備	資本的支出	10年	定額法	800,000円	7,200,000円							
	建物修繕費	一時経費	-	-	400,000円	500,000円	600,000円	700,000円	800,000円	900,000円	1,000,000円	5,500,000円	
	合計				3,200,000円	3,500,000円	3,800,000円	4,100,000円	4,400,000円	4,700,000円	5,000,000円	29,700,000円	
資金計画	修繕積立金累計			■(直接入力)	3,000,000円	3,500,000円	3,800,000円	4,100,000円	4,400,000円	4,700,000円	5,000,000円	29,700,000円	
	借入金(★)				0円	0円	0円	420,000円	420,000円	420,000円	420,000円	1,680,000円	
	合計				3,000,000円	3,500,000円	3,800,000円	4,520,000円	4,820,000円	5,100,000円	5,400,000円	31,380,000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	1.500%	1.500%	1.500%

修繕積立金 要積立額 物件価格等 × 10% = 116,000千円 × 10% = 11,600千円
 積立額 年間 280千円、 年毎に 0.0%アップ 合計額 11,200千円(40年間)

⑥減価償却

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、構築物等は耐用年数も異なるので全体の購入金額をそれぞれに按分する必要がありますが、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。

なお、建物に係る仲介手数料は支払時点で経費処理することはできません。建物等の取得価額に算入して減価償却することになりますので、ご注意ください（土地に係る仲介手数料は土地の取得価額に算入します）。

画面 53

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

※購入金額＝建物代金＋建物の仲介手数料
 = 64,000,000円 + 2,109,351円 = 66,109,351円

項目	割合	取得価額	減価償却費	耐用年数		償却方法
				年数	計算式	
購入金額	建物本体	80.0%	52,887,480円	3,543,481円	15年 参照	定額法
	附属設備	20.0%	13,221,871円	1,322,187円	10年 参照	定額法
	構築物	0.0%	円	円	2年 参照	定額法
	合計	100.0%	66,109,351円	4,865,648円		
リフォーム代	建物本体	100.0%	15,000,000円	1,005,000円	15年	定額法
	附属設備	0.0%	円	円	10年	定額法
	構築物	0.0%	円	円	2年	定額法
	合計	100.0%	15,000,000円	1,005,000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。

建物体の耐用年数表 償却率表 HELP 戻る

画面 54

計算式(参照)

1 法定耐用年数の一部を経過したもの
 $(\text{法定耐用年数}) - (\text{経過年数}) \times 0.8$
 年 - 年 $\times 0.8$ 年

2 法定耐用年数の全部を経過したもの
 $(\text{法定耐用年数}) \times 0.2$
 22年 $\times 0.2$ 年

※ 1年未満の端数があるときは切り捨てる。
 計算結果が2年未満の場合は2年とする。

HELP 戻る

画面 55

ヘルプ

耐用年数表

構造または用途 金属造のもの(骨格材の肉厚が4mmを超えるもの) 前 戻る

目	耐用年数
事務所または美術館および下記以外のもの	38
店舗、住宅、寄宿舎、宿泊所、学校または体育館	34
飲食店、貸席、劇場、演奏場、映画館または舞踏場	31
旅館、ホテルまたは病院	29
倉庫事業用の倉庫	28
冷蔵倉庫用のもの	18
その他のもの	26

戻る

<耐用年数について>

○購入金額

中古資産の耐用年数については所定の計算方法が定められており、このシステムでもその方法により計算しております。ただし、これはあくまで簡便法であり、各自で残存耐用年数を見積もるとというのが原則です（簡単に言えば簡便法によるよりも長ければ適当でいい(?)ということです）。

○リフォーム代

税務上、資本的支出に該当するリフォーム代金（修繕費）については原則として現に適用している資産の耐用年数を用いることになっております。たとえば建物本体に対して修繕した場合、建物について現在適用している耐用年数が20年であればリフォーム代金も20年で償却することになるということです。

この画面は簡便法による中古資産の耐用年数の計算過程を表示したものです。この計算結果より長い期間であれば税務上も認められるものと思われます。

※上記サンプルデータでは建物本体は4年になっておりますが、それより長い15年で償却しております（附属設備は3年→10年）。

・法定耐用年数

附属設備は15年、構築物は10年で計算しております。

・経過年数

附属設備、構築物とも、建物本体の築後経過年数と同じ年数で計算しております。

⑧収支の計算期間等

<個人のケース>

画面 56

⑧収支の計算期間等

収支の計算期間	HELP	40年(最長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	850千円
所得税等の計算方法	HELP	<input checked="" type="radio"/> 通常の税率を適用する <input type="radio"/> 一定額を超えれば同じ額とする <input type="radio"/> 一定の税率を適用する
復興特別所得税	HELP	<input type="radio"/> 加算する <input checked="" 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 千円/年(1年毎に 0.0%アップ)
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るか税計算無しかに分かります。

<法人のケース>

画面 57

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 checked="" type="radio"/> 中小法人 <input 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(1年毎に 0.0%アップ)
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特別控除はありませんので、ご注意下さい。

⑨キャッシュフロー関連

画面 58

この画面は「トータル・キャッシュフロー分析」に必要なデータを入力するためのものです。
意外に面白い分析ができますので是非試算してみてください。

⑨キャッシュフロー関連

投資期間 HELP 20年

予想表面利回り HELP 10.0 % (>0%) 物件価格 106,818 千円

譲渡費用

仲介手数料 HELP 3,528 千円 自動 手入力 参照

印紙税 HELP 80 千円 自動 手入力 参照

除却損失等 千円

立退料 HELP 千円

特別控除額 HELP 千円

税金

譲渡所得税 HELP 15.315 %

譲渡住民税 HELP 5.000 %

HELP 戻る

⑩収益還元法関連

この画面は「DCF法による価格算定」あるいは「NPV法による投資分析」をするためのものです。
標準的なデータは初期値登録しておりますが、様々な数値を入力してシミュレーションして下さい。

画面 59

⑩収益還元法関連

共通データ

投資期間 HELP 15年

期待利回り HELP 5.00 %

DCF法による価格算定

転売価格の予測方法 HELP 転売時点の純収益の額を最終還元利回りで逆算して求める 現在の価格を基に変動率をかけて求める

最終還元利回り HELP

転売価格 HELP 現在の価格より -10.0 % 上昇する (下落は「-」)

売却費用等 HELP 売却予想価格に一定の割合をかけて求める 売却予想価格 × 3.0 % 自分で金額を入力する

NPV法による投資分析

15年後の不動産価格の予測	HELP	1 現在の価格	116,000 千円	より	10.0 %	上昇(下落は「-」)
		2 現在の価格	116,000 千円	より	0.0 %	'' ''
		3 現在の価格	116,000 千円	より	-10.0 %	'' ''

HELP 戻る

- ・投資期間……転売するまでの期間のことです。収益還元法の場合は、このように常に転売することを前提にして投資判断します。
- ・期待利回り……不動産投資における期待利回りのことですが、不動産の場合は各種のリスクがありますので、ある程度高く設定する必要があります。
一般的には5%程度が多いようですが、建物が古くなるほど残存耐用年数が短くなりますので、期待利回りを高くします。
ただし期待利回りを高くすると、それに応じて購入希望価格が安くなり、結局は買うチャンスが無くなってしまいますので、ご注意ください。

⑪相続税関連

画面 60

⑪ 相続税関連

1 相続財産 HELP

当該不動産

相続税評価額	土地	HELP	36,400	千円(時価)	52,000	千円
	建物	HELP	41,200	千円(時価)	64,000	千円
借地権割合		HELP	60	%		
借家権割合		HELP	30	%		
小規模宅地 評価減	購入面積	HELP	214.62	㎡		
	適用面積	HELP	200.00	㎡		
	評価減割合	HELP	50	%		

自己資金以外の財産 HELP

本人分	HELP	300,000	千円	} 毎年 0.0 %アップ
配偶者分	HELP		千円	

2 相続人 HELP

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

HELP 戻る

このシステムでは賃貸物件を購入する前と購入した後のそれぞれの相続税を計算することができます。

「物件台帳」で土地と建物のそれぞれの時価を登録している場合には、ここに参考データとして表示されます。

⑫提案書の表題等

画面 61

⑫ 提案書の表題等

プラン名 HELP 木造2階建て 8戸

提案書の表紙種類 HELP INVESTMENT 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
 様 殿 御中

提案書の表題 HELP 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 株式会社エステートプランニング
支店名 池袋支店
部署名 土地活用事業部
担当者名 担当: 山本一郎

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 92 (33 ページ) で入力したものが表示されます。

データの保存方法

画面 21 (8 ページ) で「計算開始」ボタンをクリックしますと、画面 62 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 62

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

物件名	データ名	日付
ドリームハウス渋谷	木造2階建て6戸...取交	00/06/28

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しております。

画面 63 (23 ページ) へ

画面 62-1

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

物件名	データ名	日付
ドリームハウス渋谷	木造2階建て6戸...取交	00/06/28

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

物件名	データ名	日付
ドリームハウス渋谷	0000 年 6 月 28 日	0000 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 62 (22 ページ) で「登録」ボタンをクリックして、しばらくしますと、画面 63～画面 65 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 63

画面 64

画面 65

画面 66

画面 68 (24 ページ) へ
画面 83 (31 ページ) へ

画面 67

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。

脚注 (資金収支計画書-資金収支)

1	所得税とか住民税は全ての所得を合算した額に対して課税されます。	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

プレビュー

画面 63 (23 ページ) で「プレビュー」ボタンをクリックしますと、画面 68 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 68

プレビュー

- 表紙 A, 表紙 B, 表紙 C, 表紙 D
- 経営計画書 (25 ページへ)
- 繰延資産等の内容説明 (25 ページへ)
- 経営診断書 (25 ページへ)
- 初年度の収支予想および投資分析 (26 ページへ)
- 資金収支計画書(所得あり) (27 ページへ)
- 資金収支計画書(所得なし) (27 ページへ)
- 事業収支計画書 (28 ページへ)
- 借入金等の完済時点予測グラフ (28 ページへ)
- 資産・負債推移表 (26 ページへ)
- 資金収支計画書(要約)

投資分析

- トータルキャッシュフロー分析 (29 ページへ)
- DCF法による価格算定書 (29 ページへ)
- NPV法による不動産投資分析 (29 ページへ)

附属資料

- 1年目の事業収支および解説 (27 ページへ)
- 項目別収支合計表 (28 ページへ)
- 自宅部分の諸経費内訳表
- 借入金返済スケジュール

相続税関連

- 相続税対策としての効果 (30 ページへ)
- 相続税の節税効果 (30 ページへ)
- 相続評価額の推移
- 相続税額の推移

要約版

- 資金収支計画書(要約)

印刷 HELP 戻る インスト表

表紙

画面 69

INVESTMENT

日本 太郎 様

アパート事業収支計画書

0000年0月28日

株式会社エステートプランニング
 支店
 土地活用事業部
 担当: 山本一郎

INVESTMENT

経営計画書

画面 70

印刷

プリンタ: [EP9430] フォント: [フォント]

状態: 準備完了
 種類: Canon LBP9430/9430/9410 LPSLX
 場所: IP_192.168.1.81
 コント: []

印刷範囲: すべて ページ指定 印刷範囲指定

印刷枚数: 印刷範囲指定 印刷範囲指定

ページ指定: ページ指定 ページ指定

ページ設定: 印刷範囲指定

OK キャンセル

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。

経営計画書

1 物件概要

2 事業収支

3 資金計画

4 借入金の返済計画

5 その他の収入および経費

6 試算表

繰延資産等の内容説明

画面 71

画面 71: 繰延資産等の内容説明

項目	金額	内容説明
繰延資産	4,584,000円	
貸倒引当金(一時引)	1,500,000円	貸倒引当金で引当した繰上費用に該当します。
印紙税	160,000円	個人所有の建物取得に際して発生する印紙税のことです。売買金額に引当引当額を算入します。
登録免許税	2,924,000円	36,400,000円(土地の取得費)×2.5% = 910,000円 41,200,000円(建物の取得費)×2.5% = 1,030,000円 11,000,000円(土地の取得費)×2.5% = 275,000円
不動産取得税	2,228,000円	36,400,000円(土地の取得費)×3.9% = 1,420,000円 36,400,000円(土地の取得費)×3.9% = 1,420,000円
合計	4,584,000円	

大抵使務経費

項目	会計処理	耐用年数	償却方法	1 期目	2 期目	3 期目	合計
建物本体	資本的支出	15年	定額法	2,000,000円	2,200,000円	2,400,000円	6,600,000円
附属設備	資本的支出	10年	定額法	600,000円	800,000円	1,000,000円	2,400,000円
修繕費	一時費用	—	—	400,000円	300,000円	400,000円	1,100,000円
合計				3,000,000円	3,300,000円	3,800,000円	10,100,000円
修繕積立金累計				3,000,000円	3,500,000円	3,900,000円	10,400,000円
借入金*				0円	0円	420,000円	420,000円
合計				3,000,000円	3,500,000円	4,320,000円	10,820,000円

(*) 借入金の返済条件: 返済方式 元利均等返済、借入期間 10年、金利 1.00%

繰延資産と創業経費については、このような計算過程を表示した帳票を作成することができます。

経営診断書

画面 72

画面 72: 経営診断書

事業予算

項目	金額	備考
物件代金	134,823,000円	
繰延資産	1,500,000円	物件の取得、一時費用(修繕)に該当していません。
前期経費	4,584,000円	前期の繰上費用に該当していません。
その他	82,000円	
合計	141,000,000円	

借入金償還率表

	10年	15年	20年	25年	30年	35年
借入金償還率	11.04%	7.72%	6.07%	5.08%	4.45%	3.97%
返済総額	15,920,000円	12,000,000円	9,800,000円	8,400,000円	7,400,000円	6,600,000円
返済総額	11,200,000円	7,800,000円	6,200,000円	5,200,000円	4,500,000円	4,000,000円
返済総額	11,480,000円	8,200,000円	6,500,000円	5,500,000円	4,800,000円	4,300,000円
返済総額	11,500,000円	8,200,000円	6,500,000円	5,500,000円	4,800,000円	4,300,000円
返済総額	11,800,000円	8,500,000円	6,800,000円	5,800,000円	5,100,000円	4,600,000円
返済総額	11,800,000円	8,500,000円	6,800,000円	5,800,000円	5,100,000円	4,600,000円
返済総額	12,000,000円	8,700,000円	7,000,000円	6,000,000円	5,300,000円	4,800,000円
返済総額	12,000,000円	8,700,000円	7,000,000円	6,000,000円	5,300,000円	4,800,000円
返済総額	12,200,000円	8,900,000円	7,200,000円	6,200,000円	5,500,000円	5,000,000円
返済総額	12,200,000円	8,900,000円	7,200,000円	6,200,000円	5,500,000円	5,000,000円

投資判定表

判定	純利回り	コメント
◎	5.9%以上	極めて有利です。アツク湧きに満ちた不動産投資です。
◎(A)	3.5~4.9%	中程度の投資です。
◎(B)	1.5~2.4%	期待外れな投資です。慎重に検討してください。
◎(C)	0.0~1.4%	この計画は採算が合いません。慎重に検討してください。
◎(D)	0.0%未満	この計画は採算が合いません。慎重に検討してください。

投資判定

実質利回り: 5.39%
借入金返済前収支: 7,594千円
事業予算合計: 141,000千円

資金コスト率 Δ: 3.56%
借入金償還率: 4.52% × 78.72% (事業予算合計)
借入金償還率: 4.52% × 78.72% (事業予算合計)

純利回り: 1.83%
この純利回りを上記「投資判定表」に当てはめます。

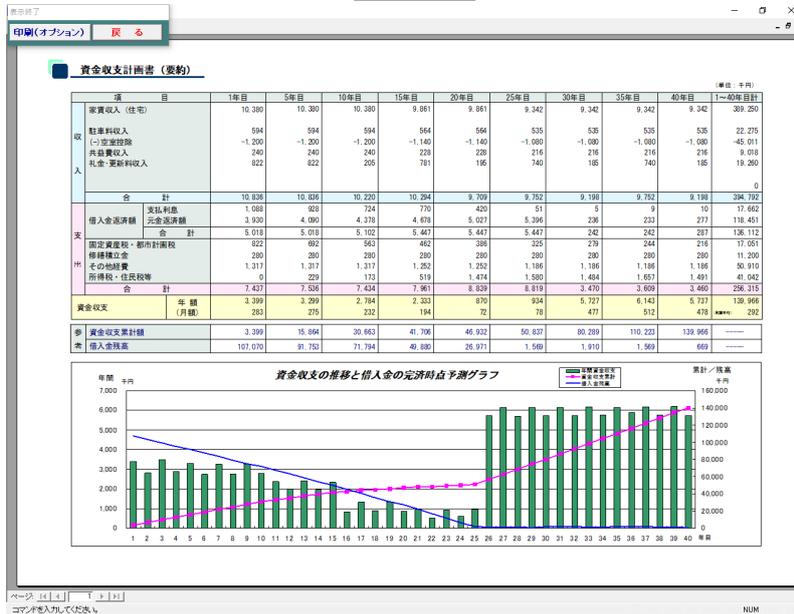
判定: B

所見: このシミュレーションに対しては念のため念書を考慮して、物件の用途場所も非常に人気エリアであることから、投資物件として十分に検討の余地があると見えてきます。

この「投資プランナー」では画面 72 のような不動産賃貸業に関する経営診断書を作成することができます。

資金収支計画書（要約）

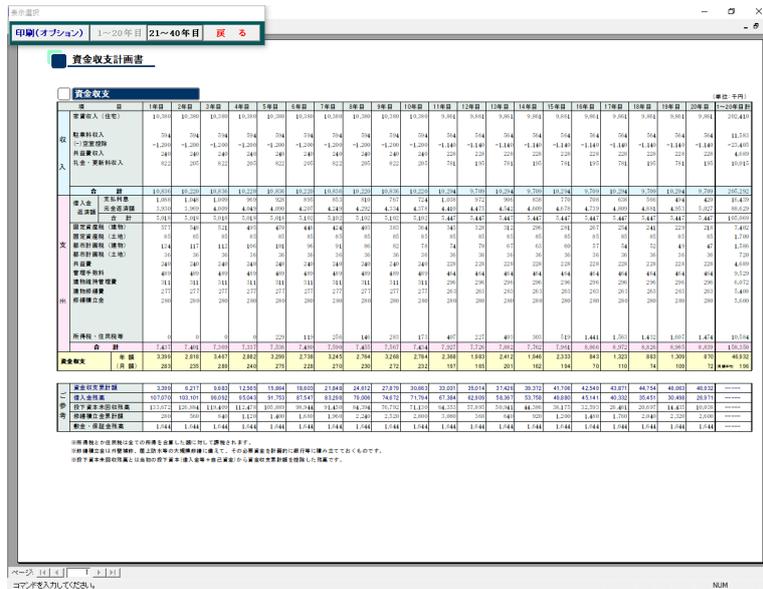
画面 73



この「投資プランナー」では画面 74 のような詳細な資金収支計画書とは別に、画面 73 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（手元残高）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 74



1年目の事業収支および解説

画面 75

損益計画

項目	1年度(万円)	2年度(万円)
営業収入(建物)	10,300	10,300
営業収入(雑)	204	204
仕入	-2,200	-2,200
雑費	-240	-240
雑収入	622	622
合計	8,686	8,686

資金計画

項目	1年度(万円)	2年度(万円)
営業収入	10,504	10,504
営業支出	-2,200	-2,200
雑収入	622	622
雑支出	-240	-240
雑収入	622	622
雑支出	-240	-240
合計	8,686	8,686

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 76

損益計画

項目	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
営業収入(建物)	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300	10,300
営業収入(雑)	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204
仕入	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200
雑費	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240
雑収入	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622
合計	8,686																			

資金計画

項目	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
営業収入	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504	10,504
営業支出	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200
雑収入	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622	622
雑支出	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240
合計	8,686																			

画面 76 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 77

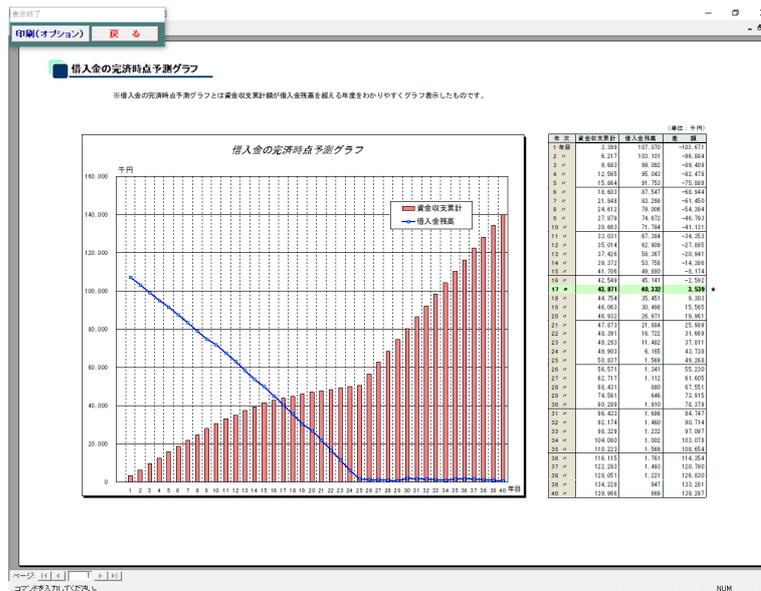
項目	10年間合計			20年間合計			30年間合計			40年間合計		
	金額	対売上割合	対経費割合									
収入												
家賃収入(住宅)	103,800千円	88.6%		202,410千円	88.6%		295,830千円	88.6%		389,250千円	88.6%	
駐車料収入	5,940千円	5.6%		11,583千円	5.6%		16,929千円	5.6%		22,275千円	5.6%	
(-)空室控除	-12,000千円	-11.4%		-23,405千円	-11.4%		-34,208千円	-11.4%		-45,011千円	-11.4%	
共同費収入	2,455千円	2.3%		4,889千円	2.3%		6,853千円	2.3%		9,018千円	2.3%	
礼金・更新料収入	5,138千円	4.9%		10,015千円	4.9%		14,837千円	4.9%		19,200千円	4.9%	
合計	105,273千円	100.0%	100.0%	205,292千円	100.0%	100.0%	300,042千円	100.0%	100.0%	394,762千円	100.0%	100.0%
支出												
借入金												
支払利息	9,089千円	8.6%	12.2%	16,439千円	8.0%	10.4%	17,524千円	5.8%	8.0%	17,662千円	4.5%	6.4%
元金返済額	41,535千円	39.4%	55.6%	88,629千円	43.2%	59.0%	115,990千円	38.7%	52.8%	118,451千円	30.0%	46.5%
合計	50,624千円	48.1%	67.8%	105,068千円	51.2%	69.4%	133,514千円	44.5%	60.8%	136,113千円	34.5%	52.4%
固定資産税	4,631千円	4.4%	6.1%	7,492千円	3.6%	4.7%	9,000千円	3.0%	4.1%	10,054千円	2.5%	2.9%
固定資産税(建物)	850千円	0.8%	1.1%	1,700千円	0.8%	1.1%	2,550千円	0.8%	1.2%	3,400千円	0.8%	1.3%
都市計画税(建物)	993千円	0.9%	1.3%	1,586千円	0.8%	1.0%	1,941千円	0.6%	0.9%	2,157千円	0.5%	0.8%
都市計画税(土地)	390千円	0.3%	0.5%	720千円	0.4%	0.5%	1,090千円	0.4%	0.5%	1,490千円	0.4%	0.6%
共同費	2,455千円	2.3%	3.2%	4,889千円	2.3%	2.0%	6,853千円	2.3%	3.1%	9,018千円	2.2%	3.5%
管理手数料	4,827千円	4.6%	6.6%	9,329千円	4.6%	6.3%	13,329千円	4.4%	6.3%	18,228千円	4.6%	7.2%
建物維持管理費	3,114千円	3.0%	4.2%	6,072千円	3.0%	3.8%	8,875千円	3.0%	4.0%	11,678千円	3.0%	4.4%
建物修繕費	2,772千円	2.6%	3.7%	5,408千円	2.6%	2.4%	7,804千円	2.6%	2.4%	10,400千円	2.6%	4.1%
修繕保金	2,850千円	2.7%	3.8%	5,600千円	2.7%	3.5%	8,400千円	2.9%	3.8%	11,200千円	2.8%	4.4%
所得税・住民税等	1,206千円	1.1%	1.6%	10,584千円	5.2%	8.7%	25,648千円	8.5%	11.7%	41,042千円	10.4%	16.1%
合計	74,605千円	70.9%	100.0%	158,350千円	77.1%	100.0%	219,743千円	73.2%	100.0%	254,815千円	64.5%	100.0%
資金収支	30,663千円	29.1%		46,932千円	22.9%		80,289千円	26.8%		139,966千円	35.5%	
減価償却費	61,006千円	57.9%		87,261千円	42.5%		91,974千円	30.7%		96,953千円	24.6%	

このシステムでは画面 77 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 78



オーナーにとって関心が高いのは毎年いくらか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です。

画面 78 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。

印刷

画面 63 (23 ページ) で「印刷」ボタンをクリックしますと、画面 83 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 83



＜縮小印刷の方法＞

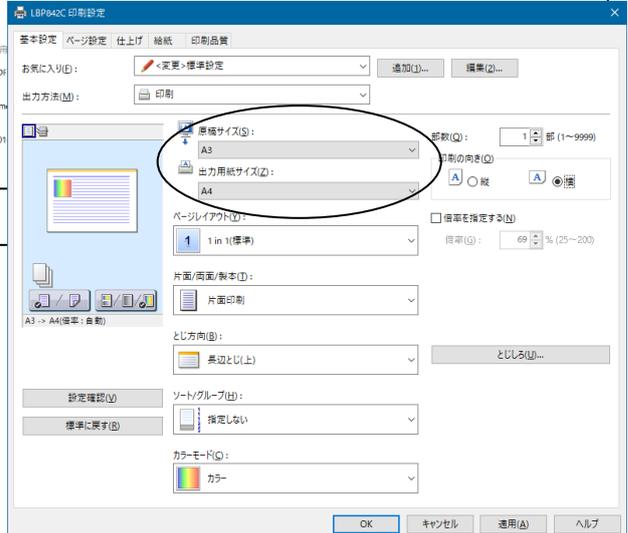
このシステムではA3を標準に作成しておりますので、そのまま印刷しますとA3の大きさに印刷されます。もし、A4とかB4に縮小したい場合にはプリンターの印刷設定で原稿サイズA3、出力用紙サイズA4として下さい（以下の画面はWindows10）。

画面 84

画面 85



画面 86



比較シミュレーション

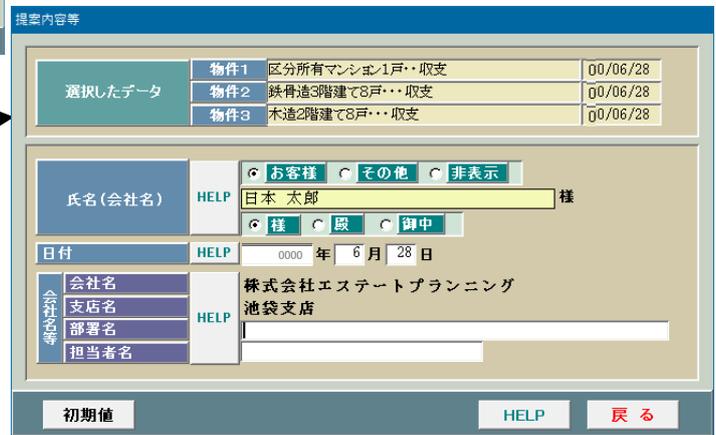
画面 1 (2 ページ) で「比較シミュレーション」ボタンをクリックしますと、画面 87 が表示されます。

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 87



画面 88



画面 89



画面 90

印刷(オプション) 戻る

日本 太郎 様

物件別収支比較表

株式会社 エステートプランニング
池袋支店

1 事業計画の概要

	物件1	物件2	物件3
物件NO	AB0000001	AA0000001	AAA000001
物件名	セントラルパークマンション	青山駅-アパート	ドリームハウス渋谷
物件種別	マンション(区分所有)	アパート(マンション併用)	アパート(マンション併用)
所在地	品川区東品川3-9-9	港区南青山3-9-9	渋谷区恵比寿3-3-3
権利形態	所有権	所有権	所有権
敷地面積	1150 m ²	325.42 m ²	214.62 m ²
築年月	築 7 年 1 月	築 25 年 7 月	築 28 年 3 月
構造	鉄骨コンクリート造	鉄骨造(一部RC造)	木造
用途	住宅	住宅	住宅
面積	78.25 m ²	327.62 m ²	323.20 m ²
種別	多住宅	多住宅	多住宅
合計	78.25 m ²	327.62 m ²	323.20 m ²
物件価格(税込)	7,300 万円	1 億 3,000 万円	1 億 1,600 万円
建築費	100 万円	1,200 万円	1,500 万円
合計	8,000 万円	1 億 4,200 万円	1 億 3,150 万円
自己資金	5,000 万円	5,000 万円	5,000 万円
借入金	3,000 万円	9,200 万円	8,150 万円
合計	8,000 万円	1 億 4,200 万円	1 億 3,150 万円

2 手元現金の比較

手元現金/月額 (当初5年間の平均)	9.9 万円	36.5 万円	29.5 万円
10年間	1,163 万円	3,845 万円	3,486 万円
20年間	2,001 万円	6,001 万円	5,873 万円
30年間	4,654 万円	1 億 3,735 万円	9,699 万円
40年間	7,345 万円	2 億 1,534 万円	1 億 5,829 万円

3 分析指標の比較

分析指標	計 算 式	物件1	物件2	物件3
表面利回り	— 収入合計 — 事業予算総計	5.88 %	8.69 %	7.62 %
実質利回り	— 総利益 — 事業予算総計	4.50 %	6.89 %	5.99 %
純利回り	— 資金収支 — 事業予算総計	2.00 %	2.58 %	2.46 %
自己資金投資利回り	— 資金収支 — 自己資金	3.20 %	7.32 %	6.47 %
自己資金回収期間	— 自己資金 — 資金収支	31 年 2 月	13 年 8 月	15 年 5 月
借入金完済年度	—	13 年 日	13 年 日	14 年 日
投資額回収年度	—	32 年 日	19 年 日	23 年 日
積立分岐稼働率	— 結果計算 + 借入金返済額 — 実質収入合計	58.70 %	62.66 %	60.27 %

手元現金累計額の比較グラフ

ページ: [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40]

コマンドを入力してください

NJM

マスター

画面 1 (2 ページ) で「マスター」ボタンをクリックしますと、画面 91 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。

○貴社（事務所）名

画面 92

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 61 (21 ページ) で入力します。

○マスター一覧

画面 91

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。

画面 100 (34 ページ) へ

画面 97 (34 ページ) へ

○各種税金

画面 93

○所得税等の税率表

画面 96

所得金の税率表			
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～665万円以下	20%	42.75万円	
665万円超～800万円以下	23%	83.80万円	
800万円超～1,600万円以下	33%	153.80万円	
1,600万円超～4,000万円以下	40%	278.80万円	
4,000万円超～	45%	478.80万円	
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

画面 94

○印紙税 (売買契約書)

画面 95

印紙税 (売買契約書)		
売買金額	印紙税額	
10万円以下	200円	
10万円超 50万円以下	200円	
50万円超 100万円以下	500円	
100万円超 500万円以下	1,000円	
500万円超 1,000万円以下	5,000円	
1,000万円超 5,000万円以下	10,000円	
5,000万円超 10,000万円以下	30,000円	
10,000万円超 50,000万円以下	80,000円	
50,000万円超 100,000万円以下	180,000円	
100,000万円超 500,000万円以下	320,000円	
500,000万円超	480,000円	

○建物の構造

画面 98

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~)
5	鉄筋コンクリート造 (RC)	鉄筋コンクリート造
6	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 行削除 HELP 戻る

○建物関係

画面 97

建物関係

[建物の構造]

建物の耐用年数表

戻る

○建物の耐用年数表

画面 99

建物本体の耐用年数表

計算上の構造名	耐用年数			
	住宅	店舗	事務所	その他
▶ 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~)	34年	34年	38年	29年
鉄筋コンクリート造	47年	39年	60年	39年
鉄骨鉄筋コンクリート造	47年	39年	60年	39年

建物の耐用年数表 償却率表 HELP 戻る

○脚注等

画面 100

脚注等

経営計画書 (事業予算)

資金収支計画書 (資金収支)

注 (資金計画)

注 (不動産所得)

注 (賃貸条件)

注 (事業収支計画書 (損益計画))

注 (賃料の設定率等)

注 (資金計画)

繰延資産等の内容説明

借入金返済時点予想グラフ

備考

経営計画書

HELP 戻る

一般的な脚注は出荷時に登録しておりますが、各自で自由に追加したり、修正することもできます。

画面 101

マスター (資金収支計画書-資金収支-脚注)

マスター (資金収支計画書-資金収支-脚注)

この手元残金は所得税等を支払う前の金額です。所得税とか住民税は全ての所得を合算した額に対して課税されます。

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。

1年目は12カ月分のみを計上しております。

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)から手元残高累計額を控除した残高です。

賃貸住宅が建っている土地の固定資産税は評価額の6分の1が課税標準になります(都市計画税は3分の1)。

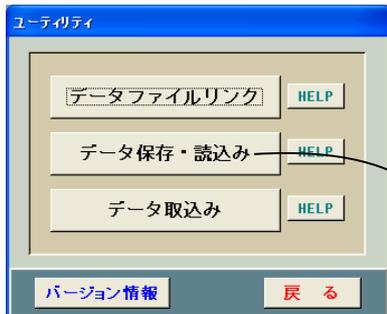
*

挿入 削除 コピー HELP 戻る

ユーティリティ

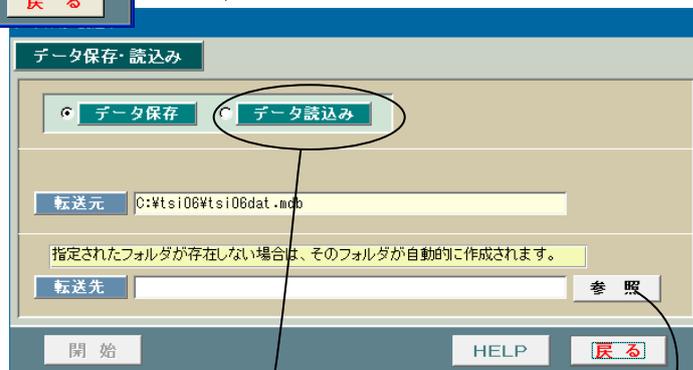
画面 1 (2 ページ) で「ユーティリティ」ボタンをクリックしますと、画面 102 が表示されます。それぞれの「HELP」を参照して、適宜実行して下さい。通常はあまり使用しません。

画面 102

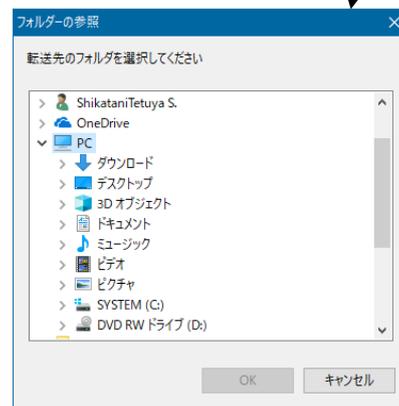


「データ保存」とはハードディスクに登録されているデータを別のハードディスクとかCD-RW、USBメモリ等に保存することです。

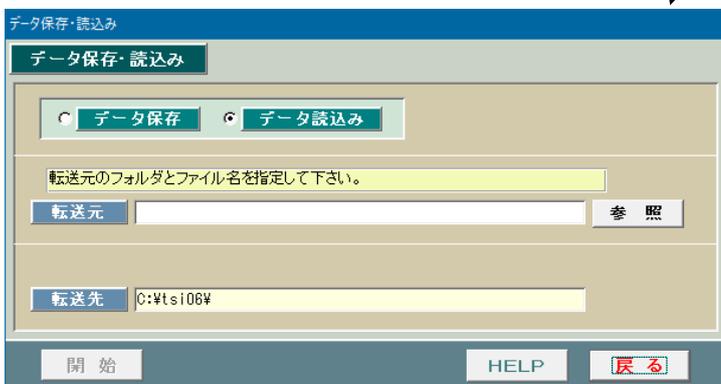
画面 103



画面 104



画面 105



「データ読み込み」とは別のハードディスクとかCD-RW、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。