

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 <sup>しかたに</sup> 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](mailto:shikatani@stgate.co.jp)

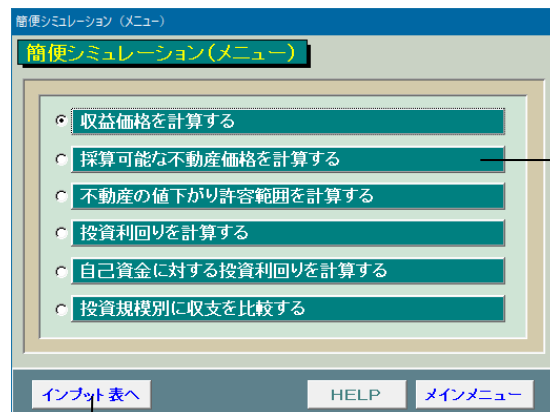
# 簡便シミュレーション

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。

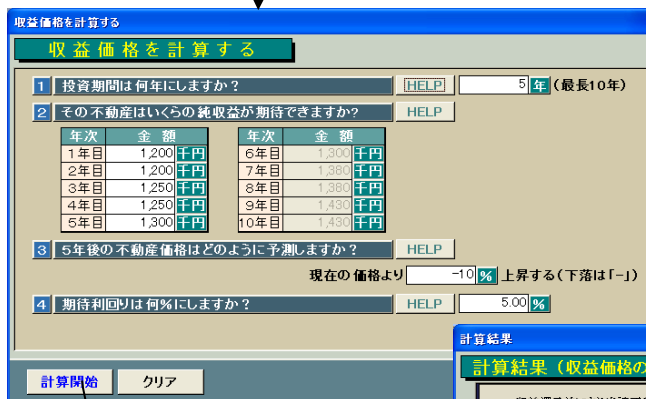
画面2



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<br>(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 |
| 累計額                   |          |          |          |          |

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

レビュー 日付変更 戻る



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

物件台帳(修正)

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   | トリムハウス渋谷  |
| 物件代金等  | 入力方法   | 合計 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) 自動 手入力                                    |
|        | 合計     | 116,000,000 円   |
|        | 権利金    | 0 円   |
|        | 敷金・保証金 | 0 円   |
| 土地     | 所在地    | 渋谷区恵比寿3-3-3   |
|        | 権利形態   | 所有権   |
|        | 敷地面積   | 214.62 m <sup>2</sup> ( 64.92 坪)  |
|        | 築年月    | 0000 年 5 月 (築 28 年 3 ヵ月)  |
| 建物     | 構造     | 木造  |
|        | 階数・所在階 | 2階建て  |
|        | 間取り等   | 2DK×4+1LDK×4  |
|        | 面積(延床) | 住宅 323.20 m <sup>2</sup> 非住宅 0.00 m <sup>2</sup> 合計 323.20 m <sup>2</sup> |

印刷 HELP 登録 キャンセル

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

物件台帳(修正)

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        | 885,000 円    | 0 円    | 49,500 円  |
|     | 年額        | 10,380,000 円 | 0 円    | 594,000 円 |
| 共益費 | 月額        | 22,500 円     | 0 円    | 0 円       |
|     | 年額        | 270,000 円    | 0 円    | 0 円       |
| 敷金  | 月数        | 2.0 ヵ月       | 0.0 ヵ月 | 0.0 ヵ月    |
|     | 金額        | 1,730,000 円  | 0 円    | 0 円       |
| 保証金 | 月数        | 0.0 ヵ月       | 0.0 ヵ月 | 0.0 ヵ月    |
|     | 金額        | 0 円          | 0 円    | 0 円       |
| 礼金  | 償却率       | 0 %          | 0 %    | 0 %       |
|     | 月数        | 1.0 ヵ月       | 0.0 ヵ月 | 0.0 ヵ月    |
| 金額  | 885,000 円 | 0 円          | 0 円    | 0 円       |

表面利回り  
年間賃料+年間共益費 = 11,244,000 円 = 9.89 %  
物件価格 116,000,000 円

2 備考

分母の額 物件価格 物件代金等

オーナーチェンジの物件

印刷 入力方法の変更 HELP 登録 キャンセル

# 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

データ入力

お客様一覧

全表示 検索

| お客様名    | 物件名           | データ名           | 日付       | 選択 |
|---------|---------------|----------------|----------|----|
| ▶ 日本 太郎 | 青山第一アパート      | 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 |
|         | 青山第一アパート      | 鉄骨造2階建て8戸…建て   | 00/06/28 | 選択 |

データ作成 新規データの作成 既存データのコピー

データ名等の変更 削除 戻る

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 日付

木造2階建て8戸…収支 00/06/28

物件No. 物件名

AAA0000023 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 6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

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 6月 28日

インポートへ 戻る

画面 17

お客様一覧

お客様一覧

全表示 検索

件数: 1件

▶ 日本 太郎

ヨミ 太郎

取込 キャンセル

画面 18

物件一覧

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 (㎡) | 坪単価 (万円) | 利回り    | 築年数     |
|--------------------|------------|------------------|-----------|--------|----------|--------|---------|
| ▶ アパート (マンション(一般)) | AAA0000001 | 青山第一アパート         | 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 | 豊楽ビルアパート         | 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)        | AB00000025 | 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)           | OC00000335 | 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)           | OC00000123 | 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                 | BB00000326 | 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                | BB00000126 | 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

「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。

画面 20

お客姓名: 日本 太郎  
 物件種別: アパート・マンション(一棟)  
 物件No.: AAAD000023  
 物件名: ドリームハウス渋谷  
 データ名: 木造2階建て8戸...収束 日付: 1000/06/28

|                         |   |                              |      |
|-------------------------|---|------------------------------|------|
| 1 事業主は次のいずれですか?         | <input checked="" type="radio"/> 個人     | <input type="radio"/> 法人     | HELP |
| 2 経営方法は次のいずれですか?        | <input checked="" type="radio"/> 一般管理   | <input type="radio"/> 家賃保証   | HELP |
| 3 減価償却費は計算しますか?         | <input checked="" type="radio"/> 計算する   | <input type="radio"/> 計算しない  | HELP |
| 4 火災保険は次のいずれですか?        | <input checked="" type="radio"/> 一時払い   | <input type="radio"/> 年払い    | HELP |
| 5 トータル・キャッシュフローは計算しますか? | <input checked="" type="radio"/> 計算する   | <input type="radio"/> 計算しない  | HELP |
| 6 DCF法による価格算定はしますか?     | <input checked="" type="radio"/> 算定する   | <input type="radio"/> 算定しない  | HELP |
| 7 NPV法による投資分析はしますか?     | <input checked="" type="radio"/> 分析する   | <input type="radio"/> 分析しない  | HELP |
| 8 相続税対価としての効果は計算しますか?   | <input checked="" type="radio"/> 計算する   | <input type="radio"/> 計算しない  | HELP |
| 9 相続税の節税効果は計算しますか?      | <input checked="" type="radio"/> 計算する   | <input type="radio"/> 計算しない  | HELP |
| 10 帳票(資金収支計画書)の認定       | <input checked="" type="radio"/> 資金収支方式 | <input type="radio"/> 手元現金方式 | HELP |

HELP 戻る

画面 21 ← インプット表へ

## 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 m <sup>2</sup> ( 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 m <sup>2</sup> | 0.00 m <sup>2</sup>                      | 323.20 m <sup>2</sup> |
|          | 自己使用部分                          | 0.00 m <sup>2</sup>   | 0.00 m <sup>2</sup>                      | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|          | 合計                              | 323.20 m <sup>2</sup> | 0.00 m <sup>2</sup>                      | 323.20 m <sup>2</sup> |
| 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 m <sup>2</sup> ( 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 m <sup>2</sup>  | 0.00 m <sup>2</sup> | 323.20 m <sup>2</sup> |
|        |         |  |                     |                       |

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<br>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

|       |               |
|-------|---------------|
| 物件代金等 | 134,823,200 円 |
| 繰延資産  | 1,500,000 円   |
| 創業経費  | 4,584,000 円   |
|       | 0 円           |
| 予備費   | 82,800 円      |
| 合計    | 141,000,000 円 |

資金計画

|      |      |               |
|------|------|---------------|
| 自己資金 | HELP | 30,000,000 円  |
| 借入金  | HELP | 111,000,000 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   |      |    |      |      |        |       |        |      |    |

脚注 HELP 戻る

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

支出等

1 支出 HELP

| 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

HELP 戻る

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

固定資産税等

税率  
 固定資産税 1.400%  
 都市計画税 0.300%

建物  
 課税標準  
 固定資産税 1~3年目... 固定資産税評価額 ×  $\frac{1}{1}$  × 1.400%  
 4~5年目... 固定資産税評価額 ×  $\frac{1}{1}$  × 1.400%  
 6年目以降... 固定資産税評価額 × 1.400%  
 都市計画税 ..... 固定資産税評価額 × 0.300%  
 評価額の上昇率 1年毎に 5.0%ダウン

土地  
 課税標準  
 固定資産税 固定資産税評価額 ×  $\frac{1}{6}$  × 1.400%  
 都市計画税 固定資産税評価額 ×  $\frac{1}{3}$  × 0.300%  
 評価額の上昇率 毎年 0.0%アップ

入力データの修正・参照      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。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

データを直接入力する

計算式

| 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 |

HELP      戻る

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

その他支出(入力・修正)

項目名 共益費

入力方法  
 共益費収入と同額とする  
 実額を計算の上、入力する

データ入力

データクリア      HELP      戻る

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

その他支出(入力・修正)

項目名 共益費

入力方法  
 共益費収入と同額とする  
 実額を計算の上、入力する

データ入力 年間 [ ] 千円、 [ ] 年毎に [ ] %アップ

データクリア      HELP      戻る

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

その他支出(入力・修正)

項目名 建物維持管理費  項目名修正

入力方法

- 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

データ入力 賃料収入(空室控除後)× 3.000 %、1年目～40年目

データクリア HELP 戻る

画面 47

画面 47

その他支出(入力・修正)

項目名 建物維持管理費  項目名修正

入力方法

- 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

データ入力 賃料収入(空室控除後)× 3.000 %、1年目～40年目

データクリア HELP 戻る

## ○広告費

画面 48

画面 48

その他支出(入力・修正)

項目名 広告費  項目名修正

入力方法

- 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

データ入力 礼金収入× 50 %

データクリア HELP 戻る

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

その他支出(入力・修正)

項目名 更新手数料  項目名修正

入力方法

- 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

データ入力 更新料収入× 50 %

データクリア HELP 戻る

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

その他収入(入力・修正)

項目名   項目名修正

入力方法

- 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

データ入力

データクリア

HELP 戻る

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

データを直接手入力する

項目名

計算式

改定率

| 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 |

戻る

「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

⑦大規模修繕費等

| 項目   | 会計処理    | 耐用年数  | 償却方法    | 1回目        |            |            | 合計          |
|------|---------|-------|---------|------------|------------|------------|-------------|
|      |         |       |         | 12年目末      | 24年目末      | 36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 | 6,600,000円  |
|      | 附属設備    | 資本的支出 | 10年 定額法 | 800,000円   | 800,000円   | 1,000,000円 | 2,400,000円  |
|      | 建物修繕費   | 一時経費  | -       | 400,000円   | 500,000円   | 800,000円   | 1,500,000円  |
|      |         |       | 合計      | 3,000,000円 | 3,500,000円 | 4,000,000円 | 10,500,000円 |
| 資金計画 | 修繕積立金累計 |       | ■(直接入力) | 3,000,000円 | 3,500,000円 | 3,580,000円 | 0円          |
|      | 借入金(★)  |       |         | 0円         | 0円         | 420,000円   | 420,000円    |
|      | 合計      |       |         | 3,000,000円 | 3,500,000円 | 4,000,000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   | 1.500% | 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)

HELP 戻る

## 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<br><input type="radio"/> 一定額を超えれば同じ額とする<br><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<br><input type="radio"/> 資金収支累計<br><input type="radio"/> 資金収支累計+敷金等<br>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。

### <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<br><input type="radio"/> 資金収支累計<br><input type="radio"/> 資金収支累計+敷金等<br>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

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<br>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なっております。

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 | 木造2階建て6戸...取交 | 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。





# 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

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  
〒100-0000 東京都千代田区千代田  
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: JP\_192.168.1.81  
コメント: [オプション]

印刷範囲:  
 すべて  
 ページ指定  
 ページ範囲指定  
 選択したシート

印刷枚数:  
 印刷枚数指定  
 ページまで  
 1, 2, 3, 4

ページ設定

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 損益計算書

2 現金流量計算書

3 貸借対当表

4 借入金返済スケジュール

5 相続税関係

# 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  | 1,500,000円 | 貸倒引当金(一時引)   |
| 印紙税    | 160,000円   | 購入物件の売買契約書に附随する印紙のことで、売買金額(土地)の税率に算入されます。  |
| 登録免許税  | 2,924,000円 | 36,400,000円(土地の想定買値)×2.0% = 728,000円<br>41,200,000円(建物)×2.0% = 824,000円<br>11,000,000円(土地)×2.0% = 220,000円 |
| 不動産取得税 | 2,228,000円 | 36,400,000円(土地の想定買値)×3.0% = 1,092,000円<br>36,400,000円(土地)×2.0% = 728,000円                                  |

| 項目    | 1 回目       | 2 回目       | 3 回目       | 合計          |
|-------|------------|------------|------------|-------------|
| 建物本体  | 2,000,000円 | 2,200,000円 | 2,400,000円 | 6,600,000円  |
| 附属設備  | 600,000円   | 800,000円   | 1,000,000円 | 2,400,000円  |
| 建物維持費 | 3,000,000円 | 3,500,000円 | 4,000,000円 | 10,500,000円 |
| 修繕積立金 | 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 | 4,900,000円 | 10,500,000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、一次大規模修繕に算入されています。 |
| 創業経費 | 4,584,000円   | 物件の取得に一次大規模修繕に算入されています。 |
| その他  | 82,000円      |                         |
| 合計   | 141,000,000円 |                         |

**借入金償還率表**

| 借入額    | 10年   | 15年  | 20年  | 25年  | 30年  | 35年  |
|--------|-------|------|------|------|------|------|
| 2,000  | 11.04 | 7.72 | 6.07 | 5.08 | 4.47 | 3.97 |
| 3,000  | 11.95 | 7.93 | 6.18 | 5.20 | 4.59 | 4.09 |
| 4,000  | 11.28 | 7.95 | 6.30 | 5.32 | 4.68 | 4.23 |
| 5,000  | 11.28 | 8.07 | 6.41 | 5.44 | 4.80 | 4.35 |
| 6,000  | 11.48 | 8.17 | 6.53 | 5.56 | 4.93 | 4.48 |
| 7,000  | 11.59 | 8.29 | 6.66 | 5.69 | 5.06 | 4.62 |
| 8,000  | 11.69 | 8.40 | 6.77 | 5.81 | 5.19 | 4.75 |
| 9,000  | 11.81 | 8.52 | 6.90 | 5.94 | 5.32 | 4.89 |
| 10,000 | 11.93 | 8.64 | 7.02 | 6.07 | 5.46 | 5.03 |
| 11,000 | 12.03 | 8.75 | 7.14 | 6.20 | 5.59 | 5.17 |
| 12,000 | 12.15 | 8.87 | 7.27 | 6.33 | 5.73 | 5.31 |
| 13,000 | 12.26 | 8.99 | 7.40 | 6.47 | 5.87 | 5.45 |

**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% | 期待どおりに買入りますが、今の経済状況ではやや不利な投資です。 |
| ◎C | 0.0~1.4% | この計画は採算が合いません。投資を断念してください。      |
| ◎D | 0.0%未満   | この計画は採算が合いません。投資を断念してください。      |

**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% (借入金返済率: 4.52% × 78.72%)

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**

※ このシミュレーションに対しては全てのコストを考慮していること、物件の用途場所も非常に人気エリア内であることから、投資物件として十分に採算の余裕があると見えております。

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。



# 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          |
| <b>合計</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> |

**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         |
| <b>合計</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> |

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

**事業収支計画書**

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

**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          |
| <b>合計</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> |

**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         |
| <b>合計</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> | <b>8,686</b> |

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

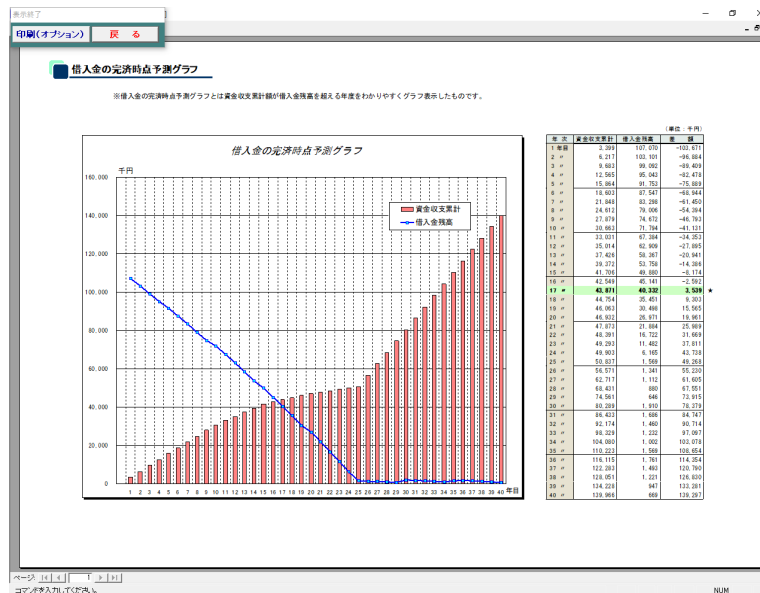
| 項目        | 10年間合計    |        |        | 20年間合計    |        |        | 30年間合計    |        |        | 40年間合計    |        |        |
|-----------|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|
|           | 金額        | 対売上割合  | 対費用割合  | 金額        | 対売上割合  | 対費用割合  | 金額        | 対売上割合  | 対費用割合  | 金額        | 対売上割合  | 対費用割合  |
| 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     | 2,400千円   | 2.3%   |        | 4,689千円   | 2.3%   |        | 6,853千円   | 2.3%   |        | 9,018千円   | 2.3%   |        |
| 礼金・更新料収入  | 5,136千円   | 4.9%   |        | 10,015千円  | 4.9%   |        | 14,637千円  | 4.9%   |        | 19,200千円  | 4.9%   |        |
| 合計        | 105,276千円 | 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     | 41,505千円  | 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        | 50,594千円  | 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) | 903千円     | 0.8%   | 1.2%   | 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) | 350千円     | 0.3%   | 0.5%   | 720千円     | 0.4%   | 0.5%   | 1,090千円   | 0.4%   | 0.5%   | 1,460千円   | 0.4%   | 0.6%   |
| 共同費       | 2,400千円   | 2.3%   | 3.2%   | 4,689千円   | 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     | 4,027千円   | 4.4%   | 6.6%   | 9,329千円   | 4.6%   | 6.3%   | 13,329千円  | 4.4%   | 6.3%   | 18,226千円  | 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      | 30,683千円  | 29.1%  |        | 46,932千円  | 22.9%  |        | 80,289千円  | 26.8%  |        | 139,946千円 | 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＞

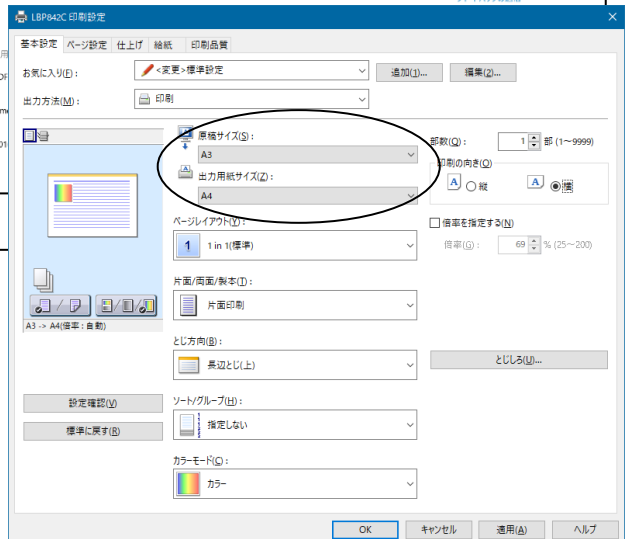
このシステムではA3を標準に作成しておりますので、そのまま印刷しますとA3の大きさに印刷されます。もし、A4とかB4に縮小したい場合にはプリンターの印刷設定で原稿サイズA3、出力用紙サイズA4として下さい（以下の画面はWindows10）。

画面 84

画面 85



画面 86



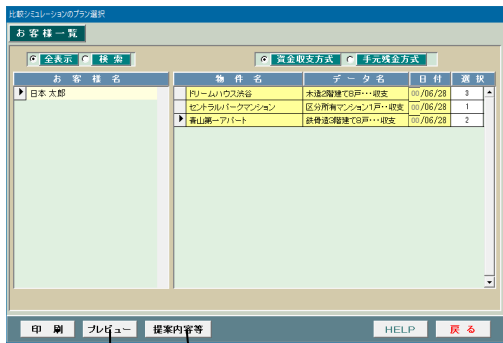


# 比較シミュレーション

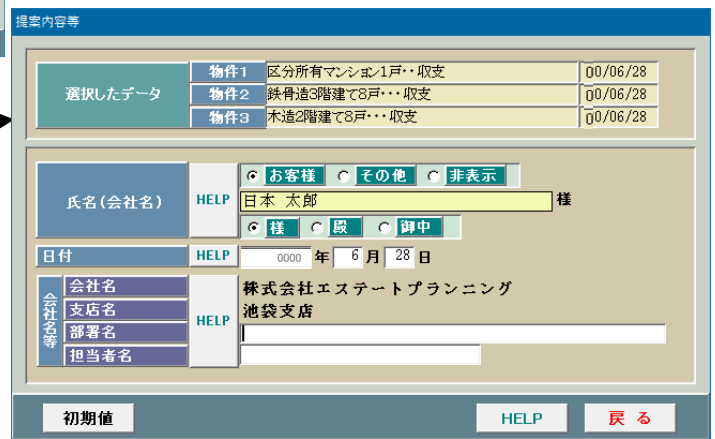
画面1 (2 ページ) で「比較シミュレーション」ボタンをクリックしますと、画面87が表示されます。

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。

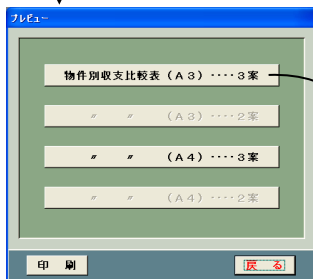
画面 87



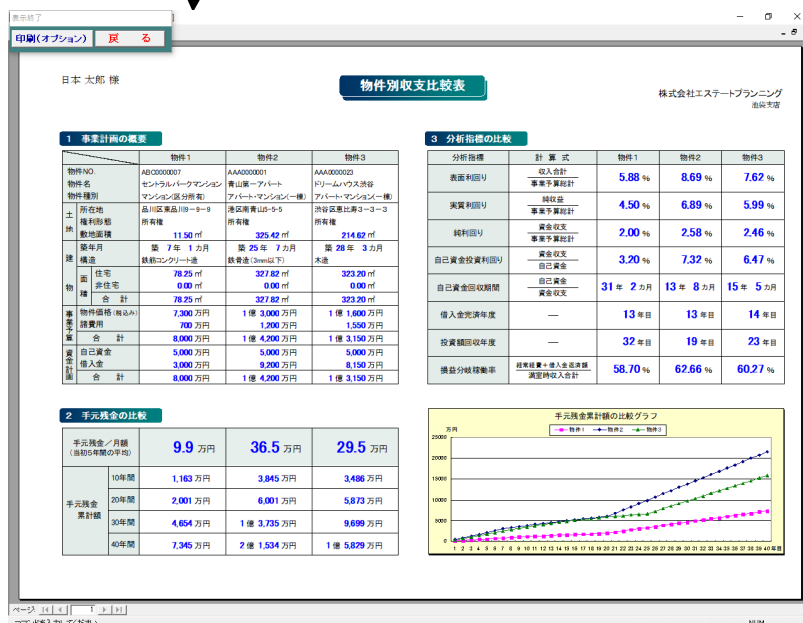
画面 88



画面 89



画面 90



# 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

| 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%     |

| 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

| 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含まれ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)。

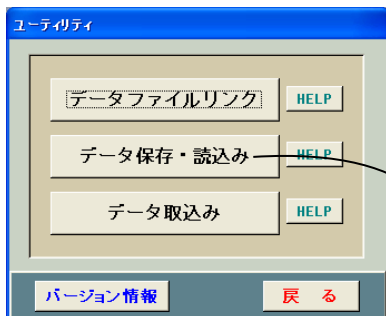
\* [ ]

挿入 削除 コピー HELP 戻る

# ユーティリティ

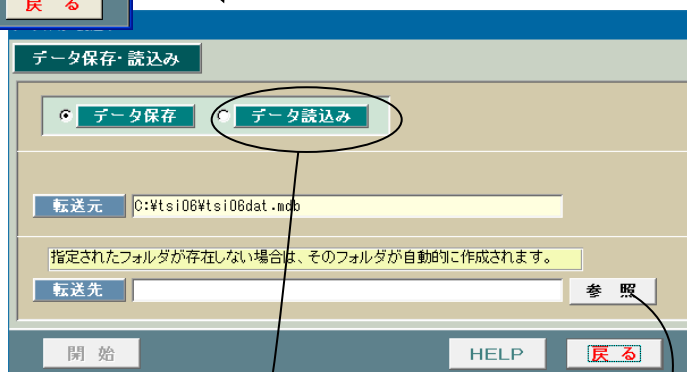
画面 1 (2 ページ) で「ユーティリティ」ボタンをクリックしますと、画面 102 が表示されます。それぞれの「HELP」を参照して、適宜実行して下さい。通常はあまり使用しません。

画面 102

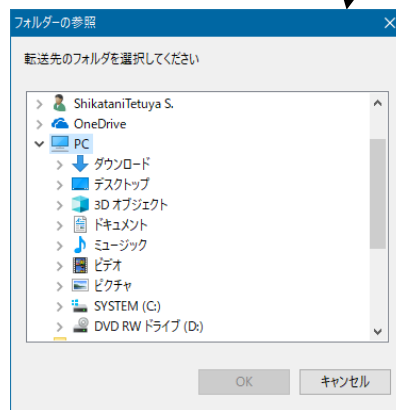


「データ保存」とはハードディスクに登録されているデータを別のハードディスクとかCD-RW、USBメモリ等に保存することです。

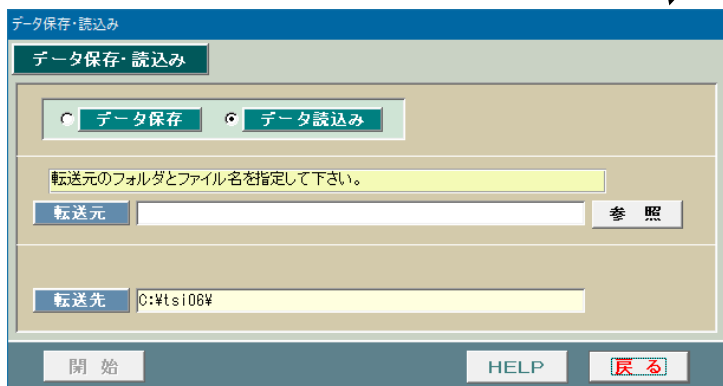
画面 103



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。