

簡単なデータ入力で地主様の様々な悩み、ご質問にお答えするソフト



最適土地活用方法検討システム

土地活用プランナー

比較計算	土地活用に係る収支と相続税を2つ(または3つ)のプランで相互に比較します。 <比較する内容> 建物プラン、資金計画、経営方法等 ※自宅併用プランにも対応
財産評価・収益性分析	現状での財産評価と相続税の計算に加え、物件別の収益性を分析します。
コンサルティング	誰が建てるか、買換え特例を利用すべきかどうか、定借を活用すべきかどうか等について、簡単なデータ入力で収支と相続税を相互に比較します。

比較計算

入力画面・計算結果

① 敷地条件

② プラン内容

③ 事業計画

④ 賃貸条件

⑤ 諸経費

⑥ 減価償却

⑦ 相続税関連

⑧ 提案書の表題等

比較対象
 2つのプランを比較する
 3つのプランを比較する

計算開始

③ 事業計画

項目	A案	B案	C案
種類	住宅	住宅	住宅
構造	木造	木造	鉄骨造(3mm超~4mm以下)
法定耐用年数	22年	22年	27年
延床面積	0.00㎡		
建物面積	256.00		
共用面積	30.00		
合計	286.00		
小計	9.4		
設計監理料	5.0%		
企画費	3.0%		
消費税	8.0%		
諸費用	5.0%		
合計	11.4		
自己資金	1.0		
借入金	10,021		
保証金			
建設協力金			
合計	1億 1,021 万円	1億 2,364 万円	1億 7,062 万円

④ 計算結果

年次	資金収支			相続税		
	プラン1	プラン2	プラン3	プラン1	プラン2	プラン3
1年目	484	381	383	202	64	3
2年目	482	380	381	203	66	3
3年目	480	378	379	204	67	3
4年目	478	378	377	205	68	3
5年目	478	374	375	206	70	3
6年目	474	372	372	207	71	3
7年目						
8年目						
9年目						
10年目						
11年目						
12年目						
13年目	442	337	325	193	48	2
14年目	440	335	323	196	50	2
15年目	438	333	321	204	71	3

⑤ 相続税計算

	対策前	対策後		
		プラン1	プラン2	プラン3
1次相続時	1,913万円	403万円	326万円	0万円
2次相続時	1,210			
合計	3,123			

このシステムではこれらの帳票に所見を記載しておくことができます。

坪単価をかける面積のことで。賃貸マンションの場合は施工床面積、アパートの場合は延床面積を採用するケースが多いようです。一般的に施工床面積のほうが延床面積よりも広いですから、トータルの工事費が同じであれば施工床面積で計算したほうが単価が安くなります。

相続税の計算は以下の3つの方法から選択できます。

- ・法定相続割合で相続した場合
- ・任意に入力した相続割合で相続した場合
- ・最も相続税が安くなる方法で相続した場合

財産評価・収益性分析

入力画面・計算結果

① 物件データ

② その他の資産・負債データ

③ 相続人等データ

④ 提案書の宛名等

計算メニュー

- 物件別収益性分析のみ計算する
- 相続税のみ計算する
- 両方計算する

計算開始 HELP 戻る メインメニュー

① 物件データ

所有物件一覧表

物件No.	物件名	所在地	財産評価額	売却手取収入	ROA
			相続税評価額	時価	借入金等
			万円	万円	万円
1	両親自宅				
2	長男自宅				
3	次男自宅				
4	農地1(生産雑地)				
5	農地2(宅地並み)				
6	農地3(宅地並み)				
7	農地4(宅地並み)				
8	青春荘				
9	6丁目駐車場				
10	讃岐保寿所				
11	熱海別荘				

物件データ(修正)

物件No. 1

物件名 両親自宅

所在地 豊島区池袋1-1-1

地目 宅地等 農地(宅地化) 農地(その他)

面積 325.32 m² × = 325.32 m²

固定資産税評価額 10,237 万円

相続税評価額 18,858 万円

時価 20,000 万円

簿価 8,000 万円

農業投資価格 850 円/m²

有無 有 無

種類 業務用 非業務用(自宅等)

売却手取収入

項目	金額
譲渡収入金額	22,000 万円
取得費(簿価)	8,100 万円
譲渡経費	670 万円
譲渡利益	13,230 万円
特別控除	3,000 万円
譲渡所得	10,230 万円
所得税 ← (10.210%)	1,044 万円
住民税 ← (4.000%)	409 万円
合計	1,454 万円

収益性分析

相続税の納付税額

物件No.	物件名	所在地	区分	面積	ROA
					Gross Net
1	両親自宅	豊島区池袋1-1-1	土地建物	325.32 m ² 215.32 m ²	0.0% -1.1%
2	長男自宅	豊島区3-2	建物		
3	次男自宅	豊島区3-3	建物		
4	農地1(生産雑地)	板橋区1-1	農地		
5	農地2(宅地並み)	板橋区2-1	農地		
6	農地3(宅地並み)	板橋区3-1	農地		
7	農地4(宅地並み)	板橋区4-1	農地		
8	青春荘	豊島区8-8	建物		
合計					

相続税の納付税額

宅地の場合

1次	12,902 万円
2次	10,728 万円
合計	23,630 万円

農地の場合

1次	建策の相続税額 12,902 万円
2次	建策の相続税額 4,528 万円
合計	建策の相続税額 17,430 万円
1次	建策の相続税額 8,373 万円
2次	建策の相続税額 4,095 万円
合計	建策の相続税額 12,468 万円
差引: 納付税額	8,931 万円
合計	建策の相続税額 23,628 万円
差引: 納付税額	15,005 万円

この画面は当該不動産を売却した場合の手取収入を計算するためのものです。

相続税の計算(2次)

1. 課税価格の計算

相続財産	35,518 万円	79,831 万円 × 1/2
相続税額	0 万円	
固有財産	0 万円	
課税価格	35,518 万円	

2. 課税遺産総額の計算

課税価格	35,518 万円
基礎控除額	4,200 万円 (3,000万円 + 600万円 × 2人(相続人の数))
課税遺産総額	31,318 万円

3. 相続税総額の計算および納付税額の計算

課税遺産総額	31,318 万円
法定相続割合	1/2

印刷見本

東京太郎様

株式会社 太郎様

物件別収益性分析

物件No.	物件名	所在地	区分	面積	取得年	財産評価額			売却手取収入			収益性分析				
						相続税評価額	時価	簿価	譲渡収入金額	取得費	借入金等	手取収入	借入金等	譲渡収入	譲渡利益	ROA
1	両親自宅	豊島区池袋1-1-1	土地建物	325.32 m ²	2011	20,217	20,217	20,217	22,000	8,100	30,717	30,717	0	220	2,250	0.0%
2	長男自宅	豊島区3-2	建物		2011	12,117	12,117	12,117	13,000	2,000	11,000	11,000	0	120	1,100	0.0%
3	次男自宅	豊島区3-3	建物		2011	6,818	6,818	6,818	7,000	1,000	6,000	6,000	0	100	1,000	0.0%
4	農地1(生産雑地)	板橋区1-1	農地		2011	1,802	1,802	1,802	2,000	800	1,200	1,200	0	100	1,100	0.0%
5	農地2(宅地並み)	板橋区2-1	農地		2011	1,802	1,802	1,802	2,000	800	1,200	1,200	0	100	1,100	0.0%
6	農地3(宅地並み)	板橋区3-1	農地		2011	1,802	1,802	1,802	2,000	800	1,200	1,200	0	100	1,100	0.0%
7	農地4(宅地並み)	板橋区4-1	農地		2011	1,802	1,802	1,802	2,000	800	1,200	1,200	0	100	1,100	0.0%
8	青春荘	豊島区8-8	建物		2011	8,000	8,000	8,000	10,000	2,000	8,000	8,000	0	100	1,000	0.0%
9	6丁目駐車場	豊島区3-2	建物		2011	8,000	8,000	8,000	10,000	2,000	8,000	8,000	0	100	1,000	0.0%
10	讃岐保寿所	豊島区3-2	建物		2011	8,000	8,000	8,000	10,000	2,000	8,000	8,000	0	100	1,000	0.0%
11	熱海別荘	熱海市	建物		2011	8,000	8,000	8,000	10,000	2,000	8,000	8,000	0	100	1,000	0.0%
合計						44,862	44,862	44,862	52,000	18,858	33,142	33,142	0	1,200	12,000	0.0%

この帳票は、複数の不動産を所有している場合に、

- そのまま所有し続ける不動産
- 有効活用する不動産
- 売却する不動産

等に区分けするための判断材料を提供するものです。

コンサルティング

入力画面

コンサルティングメニュー

1 コンサルティングのメニュー

- 建築コンサルティング
- 定借コンサルティング

2 比較対象の選択

- 現状と1種類の対策の比較
- 1棟と2種類の対策の比較
- 2種類の対策の比較
- 比較計算なし

3 比較計算の範囲

- 収支のみ
- 収支+不動産所得
- 収支+不動産所得+所得税
- 収支+不動産所得+所得税+相続税

インプット表へ

事業予算・資金計画

事業予算・資金計画

項目	プランⅠ	プランⅡ
賃貸物件の種類	アパート	アパート
プラン名	2DK 10戸	3LDK 8戸
駐車場	10台	8台
建築費等	100,000千円	90,000千円
初年度経費	2,000千円	1,800千円
合計	102,000千円	91,800千円

「2DK×10戸」と「3LDK×8戸」のプランで比較しています。

資金計画

項目	借入金	建設協力金
年間返済額	4,050千円	3,845千円
合計	4,050千円	3,845千円

この画面は「建築コンサルティング」のうち「土地所有者が賃貸物件を建設するケース」のインプット表一覧です。他のメニューの場合も基本的には同じ仕組みです。

印刷見本

事業計画の概要

事業計画の概要

1 売却する土地および建築する土地の概要

売却する土地	世田谷区結 6-6-6
所在地	世田谷区結 6-6-6
敷地面積	250.00㎡
時価	75,000千円 (300千円/㎡)
相続税評価額	65,000千円 (260千円/㎡)

建築する土地	世田谷区結 5-5-5
所在地	世田谷区結 5-5-5
敷地面積	500.00㎡
相続税評価額	75,000千円 (150千円/㎡)
固定資産税評価額	60,000千円 (120千円/㎡)

2 売却手取収入の比較

項目	買換え特例	
	適用あり	適用なし
譲渡収入金額	75,000千円	75,000千円
取得費	3,750千円	3,750千円
必要経費	2,300千円	2,300千円
合計	6,050千円	6,050千円
譲渡益	-	68,950千円
特別控除額	-	0千円
課税長期譲渡所得金額	13,790千円	68,950千円
所得税	2,069千円	10,343千円
住民税	690千円	3,448千円
合計	2,758千円	13,790千円
売却手取収入	69,942千円	58,910千円

※「買換え特例」を適用した場合の課税長期譲渡所得金額の計算
 譲渡収入金額×0.2-(譲渡資産の取得費+譲渡費用)×0.2
 = 75,000千円×0.2-(3,750千円+2,300千円)×0.2
 = 13,790千円

長期所有者の土地等を譲渡した場合の譲渡所得税の税率は次のとおりです。

所得税 15%
 住民税 5%

資金収支・不動産所得の比較

資金収支の比較

収入 (家賃収入等)	支出 (家賃収入等)
借入金返済額	借入金
土地の固定資産税等	建設協力金
建物の固定資産税等	その他の経費
その他の経費	合計
合計	差引 (収入-支出)
資金収支増加額	

不動産所得の比較

収入 (家賃収入等)	支出 (家賃収入等)
支払利息	必要経費
減価償却費	土地の固定資産税等
建物の固定資産税等	建物の固定資産税等
その他の経費	その他の経費
合計	合計
差引 (収入-必要経費)	

相続税の節税効果

相続税の節税効果

(単位:千円)

項目	現状	買換え特例	
		適用あり	適用なし
売却する土地の更地評価額	65,000	-	-
売却手取収入	-	0	0
1 建築する土地	75,000	75,000	75,000
更地評価額	-	13,500	13,500
買換え特例による評価減	-	12,300	12,300
小規模宅地としての評価減	-	100,000	100,000
建築費等	-	50,000	50,000
2 建築する土地	-	15,000	15,000
固定資産税評価による評価減	-	30,058	41,090
借入金の発生による評価減	-	150,000	150,000
借入金	-	290,000	193,110
3 相続税	290,000	156,142	145,110
基礎控除額 (30,000千円+60,000千円×3人)	48,000	48,000	48,000
課税遺産総額	242,000	108,142	97,110
相続税額	26,850	14,018	12,659
相続税節税額	-	12,832	14,211
1次相続での財産×1/2	145,000	102,071	96,555
2 1次相続での配偶者の相続税額	0	0	0
配偶者の固有財産	0	0	0
3 相続税	145,000	102,071	96,555
基礎控除額 (30,000千円+60,000千円×2人)	42,000	42,000	42,000
課税遺産総額	103,000	60,071	54,555
相続税額	16,900	8,014	7,183
相続税節税額	-	8,886	9,717
合計相続税額	43,750	22,032	19,822
相続税節税額	-	21,718	23,928

○スマートな帳票が 17 種類作成できます

比較シミュレーション <ul style="list-style-type: none">・表紙・経営計画書・プラン別収支予想および投資分析・プラン別資金収支推移表・プラン別不動産所得推移表・借入金の完済時点比較グラフ・相続税の節税効果	コンサルティング <ul style="list-style-type: none">・表紙・事業計画の概要・資金収支と不動産所得の比較・手取収入の比較・相続税の節税効果・相続税評価額の計算過程・相続税額の計算過程－現状
財産評価・収益性分析 <ul style="list-style-type: none">・物件別収益性分析・土地・建物の評価額・相続税額の試算書	

特徴

○比較計算

項目	比較検討できること
建物プラン自体	<ul style="list-style-type: none">・建物の種類（アパート、マンション、貸ビル、貸店舗等）・構造（木造、鉄骨造、鉄筋造等）・間取り（1K、2DK等）・階数・仕様・利用方法（自宅併用、賃貸専用）等
資金計画	<ul style="list-style-type: none">・自己資金の投入額・借入金の返済期間・種類（変動、固定）・金利・返済方法（元利均等、元金均等）等
その他	<ul style="list-style-type: none">・経営方法（一般管理、一括借上げ）

○財産評価・収益性分析

このソフトでは、現状での財産評価と相続税の計算に加え、物件別の収益性を分析することもできます。相続というのは、いつ発生するか分かりませんが、だいたいの相続税を把握しておき、納税方法の検討をしておくことは重要です。路線価は毎年7月初めに発表されますが、発表される都度、評価替えをして地主様にご説明することは顧客サービスの一つではないでしょうか？

なお、農地の場合には農業を継続する限り相続税が猶予されます。そこで、このシステムでは、農業を継続した場合としなかった場合（納税猶予を受けた場合と受けなかった場合）の両方の相続税が計算できるようになっています。

また、このシステムでは単に相続税を計算するだけでなく、物件別の収益性を分析することもできます。収益性の悪い物件については土地の有効活用により収益性を高める必要がありますが、このシステムでは、そのための基礎データを作成することができます。

○コンサルティング

以下の比較検討ができます。

- ・親が建てた場合と子供が建てた場合の比較
- ・個人が建てた場合と法人が建てた場合の比較
- ・買換え特例を使った場合と使わない場合の比較
- ・定借と「定借+賃貸物件」の比較 等

○当社のソフトは

・当社代表、公認会計士・税理士の鹿谷が企画して開発しており、資産税専門の会計事務所としてのノウハウ満載です。

・税制改正にいち早く対応します。

・全国の数千社に及ぶ不動産会社、建設会社、多数の大手ハウスメーカーにご愛用頂いております（カスタマイズも多数）。

・28年以上、バージョンアップを継続しております。

・電話・メールでのご質問には実務に詳しい担当者が丁寧にお答えします。



著書多数の公認会計士
鹿谷が企画しています

価 格

¥ 240,000 (税抜き)

※初年度保守料を含みます。

※2年目以降は別途保守料：¥25,000(税抜き)がかかります。

動作環境

○基本システム

Microsoft Windows11、10、8.1、8、7

※このソフトはMicrosoft Access(以下 Access)で作成しておりますが、Access 自体は必要ありません(セットアップ時に Access ランタイム版が組込まれます)。

○動作環境

対応機種	動作OSが稼動するパソコン
メモリ	512MB 以上
ハードディスク	空容量 300MB 以上
ディスクドライブ	CD-ROMドライブが必要
ディスプレイ	1024×768 ドット以上の解像度

〒162-0845
東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル2F
しかたに
株式会社 鹿谷総合研究所
公認会計士 鹿谷会計事務所

TEL 03-6280-7166

FAX 03-6280-7187

(電話受付時間 9:00~18:00 土・日・祝は休み)

ホームページ : <http://www.stgate.co.jp>

メールアドレス : shikatani@stgate.co.jp