

# ビル・マンション等、賃貸物件を建設提案するための事業収支・相続税計算ソフト



## 詳細事業収支計算システム ビル経営プランナー

<p>複合提案ができます</p>	<p>アパート、マンション、店舗ビル、事務所ビル、貸倉庫のように種類の異なる建物を同時に 10 棟まで建設提案ができます。敷地面積、建築プラン(種類、構造、面積、本体工事費、耐用年数等)に関するデータを別々に入力できるようになっております。</p>
<p>部屋のタイプを全部で 30 種類まで設定できます</p>	<p>同じ間取りで専有面積が同じだったとしても、方角とか所在階によって家賃等が異なるケースが多いのですが、このソフトは部屋等のタイプを全部で 30 まで設定できますので、かなり正確な収支計算が可能です。</p>

### <選択画面の例>

個人のケース

⑨ 収支の計算期間等

収支の計算期間	HELP	40 年 (最大 50 年)
1 年目の稼働月数	HELP	12 ヶ月
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	650 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 checked="" type="radio"/> 加算する <input type="radio"/> 加算しない
事業税	HELP	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
資金運用利回り		0.000 %
資金運用対象額	HELP	<input checked="" type="radio"/> 敷金等 <input type="radio"/> 資金収支累計 <input type="radio"/> 資金収支累計 + 敷金等
生活費		5,000 千円/年 (1 年毎に 0.0 %アップ)
利回り計算の分母	HELP	<input checked="" type="radio"/> 工事費等 <input type="radio"/> 事業予算総計
投資分析の採用期間	HELP	10 年 (最大 40 年)
投資判定表	HELP	<input checked="" type="radio"/> 4段階 <input type="radio"/> ⑨ 収支の計算期間等

青色申告か、白色申告か？

一口に所得税の計算といっても様々な方法から選択できます。

法人のケース

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

利回り計算の分母は工事費等か事業予算総計か？

投資判定表は 4 段階か 5 段階か？

⑨ 収支の計算期間等

収支の計算期間	HELP	40 年 (最大 50 年)
1 年目の稼働月数	HELP	12 ヶ月
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 23.00 % 4 年目以降 23.00 %
資金運用利回り		0.000 %
資金運用対象額	HELP	<input checked="" type="radio"/> 敷金等 <input type="radio"/> 資金収支累計 <input type="radio"/> 資金収支累計 + 敷金等
支出額		千円/年 0 年毎に 0.0 %アップ)
利回り計算の分母	HELP	<input checked="" type="radio"/> 工事費等 <input type="radio"/> 事業予算総計
投資分析の採用期間	HELP	1 年 (最大 35 年)
投資判定表	HELP	<input checked="" type="radio"/> 4段階 <input type="radio"/> 5段階

戻る

# 入力画面

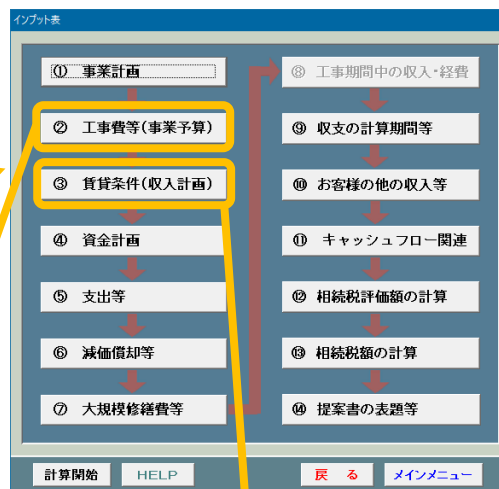
処理メニュー

- 1 事業主は次のいずれですか?  個人  法人 HELP
- 2 工事費の区分を入力しますか?  入力する  入力しない HELP
- 3 経営方法は次のいずれですか?  一般管理  一括借上げ HELP
- 4 賃貸契約方法は次のいずれですか?  普通契約  定期借家契約 HELP
- 5 建物の棟数は次のいずれですか?  1棟  2棟以上 HELP
- 6 タイプ数は次のいずれですか?  1~12  13~20  21~30 HELP
- 7 工事期間中の収入・経費は入力しますか?  入力する  入力しない HELP
- 8 火災保険は次のいずれですか?  一時払い  年払い  建更 HELP
- 9 お客様の他の収入等は入力しますか?  入力する  入力しない HELP
- 10 相統税評価額は計算しますか?  計算する  計算しない HELP
- 11 相統税額は計算しますか?  計算する  計算しない HELP
- 12 帳票「資金収支計画書」の印刷方法を指定しますか?  金方式  金方式 HELP

ここで選択した組み合わせに基づき、インプット表の内容が異なります。

インプット表へ

不動産のオーナーが個人と法人の場合で課税の仕組みが異なりますので、事業主体を最初に選択します。



①事業計画

敷地条件	敷地利用計画	建物の建築計画等	土地の固定資産税等	建物の固定資産税等
項目	1	2	3	4
建物の呼称	アパートA棟	アパートB棟	アパートC棟	店舗ビル
建物の敷地面積	180.00 m <sup>2</sup>	190.00 m <sup>2</sup>	175.00 m <sup>2</sup>	305.00 m <sup>2</sup>
種類	住宅	住宅	住宅	店舗
構造	木造	木造	木造	鉄骨造(4mm超~6.0m)
階数	2階	2階	2階	3階
建物の建築計画等				
賃貸	5戸 127.00 m <sup>2</sup>	6戸 147.00 m <sup>2</sup>	5戸 128.00 m <sup>2</sup>	戸
自己使用	1戸 45.00 m <sup>2</sup>	戸	戸	戸
合計	6戸 172.00 m <sup>2</sup>	6戸 147.00 m <sup>2</sup>	5戸 128.00 m <sup>2</sup>	戸 0.00 m <sup>2</sup>
非住宅	戸	戸	戸	4戸 174.00 m <sup>2</sup>
自己使用	戸	戸	戸	戸
合計	戸 0.00 m <sup>2</sup>	戸 0.00 m <sup>2</sup>	戸 0.00 m <sup>2</sup>	4戸 174.00 m <sup>2</sup>
建築面積	92.00 m <sup>2</sup>	78.00 m <sup>2</sup>	74.00 m <sup>2</sup>	110.00 m <sup>2</sup>
延床面積	180.00 m <sup>2</sup>	158.00 m <sup>2</sup>	136.00 m <sup>2</sup>	192.00 m <sup>2</sup>
登記面積	180.00 m <sup>2</sup>	158.00 m <sup>2</sup>	136.00 m <sup>2</sup>	192.00 m <sup>2</sup>
施工床面積	189.4 m <sup>2</sup>	158.00 m <sup>2</sup>	136.00 m <sup>2</sup>	236.00 m <sup>2</sup>
賃貸	5台	6台	5台	4台
自己使用	1台	0台	0台	0台
合計	6台	6台	5台	4台
税抜き金額	54,000 千円	51,000 千円	49,000 千円	63,000 千円
本体				
消費税(手入力)	4,320 千円	4,080 千円	3,680 千円	5,040 千円
工事費				
合計	58,320 千円	55,080 千円	49,680 千円	68,040 千円
耐用年数(本体)	22年	22年	22年	34年

全部で10棟分まで入力できます。

自宅併用や店舗併用等にも対応しています。

HELP 戻る

③賃貸条件(収入計画) [一般管理]

コピー	削除	タイプ 1	タイプ 2	タイプ 3	タイプ 4	タイプ 5
用途		賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸車場
間取り		3DK	3LDK	3LDK	3LDK	
タイプ		東向き	南向き	南向き	西向き	
戸数		6戸	6戸	4戸	4戸	10台
専有面積		80.00 m <sup>2</sup>	82.00 m <sup>2</sup>	87.00 m <sup>2</sup>	72.00 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
坪		18.15 坪	18.76 坪	20.87 坪	21.78 坪	坪
坪単価		2,667 円	2,661 円	2,687 円	2,708 円	円
坪単価		8,315 円	8,798 円	8,381 円	8,953 円	円
戸当り		180,000 円	185,000 円	180,000 円	185,000 円	15,000 円
共益費		4,000 円	4,500 円	5,500 円	6,000 円	円
月数		2.00 ヵ月	2.00 ヵ月	2.00 ヵ月	2.00 ヵ月	ヵ月
金額		320,000 円	330,000 円	360,000 円	390,000 円	円
月数		ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月
金額		ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月	ヵ月

賃料の設定率等 データ取込 収入合計 入力方法の変更 マスター 脚注 専有面積 HELP 戻る

賃料の設定(4段階まで)、入居率、空室(入替り率)、再入居までの月数)、更新料、管理手数料等をく住宅、非住宅、駐車場>に分けて更に細かく設定できます。

# 計算結果

計算結果

資金収支	事業収支	不動産所得等	手取収入	相統税評価額	相統税額	
年次	収入	支出	合計	合計	資金収支	
千円	千円	千円	千円	千円	千円	
1年目	42,789	17,109	1,500	11,940	30,549	12,240
2年	40,331	17,109	1,500	10,605	28,215	11,117
3年	42,789	17,109	1,500	11,797	30,406	12,384
4年	40,331	17,109	1,500	10,476	28,085	11,246
5年	42,789	17,109	1,500	11,890	30,299	12,500
6年	40,331	17,214	1,500	11,798	30,512	8,819
7年	42,789	17,214	1,500	11,798	30,512	8,819
8年	40,331	17,214	1,500	11,798	30,512	8,819
9年	42,789	17,214	1,500	11,798	30,512	8,819
10年	40,331	17,214	1,500	11,798	30,512	8,819
11年	40,850	18,983	1,500	11,798	30,512	8,819
12年	38,315	18,983	1,500	11,798	30,512	8,819
13年	40,850	19,522	1,500	11,798	30,512	8,819
14年	38,315	19,522	1,500	11,798	30,512	8,819

資金収支  
事業収支  
不動産所得  
手取収入  
相統税評価額  
相統税額  
の計算結果がタブの切り替えで簡単にご覧いただけます。

印刷 プレビュー 脚注 繰上返済

計算結果

資金収支	事業収支	不動産所得等	手取収入	相統税評価額	相統税額
年次	収入	必要経費	申告所得	申告所得	差引
千円	千円	千円	千円	千円	千円
1年目	42,789	38,888	5,804	-850	5,154
2年	40,331	28,861	10,870	-850	10,020
3年	42,789	30,768	12,021	-850	11,371
4年	40,331	28,362	10,969	-850	10,319
5年	42,789	30,481	12,308	-850	11,858
6年	40,331	30,523	9,808	-850	8,158
7年	42,789	31,601	11,188	-850	10,538
8年	40,331	30,163	10,168	-850	8,518
9年	42,789	31,236	11,553	-850	10,903
10年	40,331	29,811	10,520	-850	8,970
11年	40,850	32,814	8,036	-850	7,336
12年	38,315	46,166	△7,852	0	△7,852
13年	40,850	32,584	8,056	-850	0
14年	38,315	31,141	7,173	-1,086	6,077

印刷 プレビュー 脚注 繰上返済 計算結果印刷 インプット表へ戻る

# 印刷見本

## 印刷帳票一覧

プレビュー

表紙 A 表紙 B  
表紙 C 表紙 D

事業計画  
事業予算  
資金計画  
収入計画  
経費計画  
経営診断書  
当初10年間の収支予想および投資分析  
資金収支計画書（所得あり）  
資金収支計画書（所得なし）  
事業収支計画書  
手取収入の比較表  
借入金等の完済時点予測グラフ  
資産・負債推移表

印刷

要約版

経営計画書(要約)  
資金収支計画書(要約)  
手取収入の比較表(要約)

附属資料

トータル・キャッシュフロー分析(解体)  
トータル・キャッシュフロー分析(売却)  
1年目の事業収支および解説  
項目別収支合計表  
長期修繕計画表  
修繕積立金推移グラフ  
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  
相続税の節税効果  
相続評価額の推移  
相続税額の推移

HELP
戻る
インプット表

この画面は印刷帳票のプレビュー画面です。プレビューで確認し、必要に応じて必要な帳票を印刷できます。表紙のデザインは4種類から選択できます。

## 収入計画（賃貸条件）

### 収入計画（賃料の設定率等）

No.	種別	用途	タイプ	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F
1	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	賃貸住宅	住	ワンルーム	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4	賃貸住宅	住	ワンルーム	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6	賃貸住宅	住	1K	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
7	賃貸住宅	住	1K	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
8	賃貸住宅	住	1K	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
9	賃貸住宅	住	1K	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
10	賃貸住宅	住	1K	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
11	賃貸住宅	住	1K	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
12	賃貸住宅	住	1K	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
13	駐車場	貸	50タイプ	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
14	駐車場	貸	50タイプ	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
15	駐車場	貸	50タイプ	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

### 収入計画（賃貸条件）

種別	用途	タイプ	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	
1	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	賃貸住宅	住	ワンルーム	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4	賃貸住宅	住	ワンルーム	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6	賃貸住宅	住	ワンルーム	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
7	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
8	賃貸住宅	住	ワンルーム	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
9	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
10	賃貸住宅	住	ワンルーム	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
11	賃貸住宅	住	ワンルーム	2F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
12	賃貸住宅	住	ワンルーム	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
13	駐車場	貸	50タイプ	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
14	駐車場	貸	50タイプ	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
15	駐車場	貸	50タイプ	1F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

このシステムでは建築提案する建物の部屋のタイプの全部で30通りまで入力することができます。

## 経営診断書

### 経営診断書

事業予算

項目	金額	備考
工事費等	500,000,000円	
固定資産税(初期)	40,000,000円	1年、10年間で10年分を想定する。
修繕費	4,000,000円	修繕費(20年) - 修繕費(10年)に設定し、11年以降は、修繕費(10年)の1/10に設定する。
その他	3,000,000円	
合計	557,000,000円	

毎年度の収支予想

項目	1年	2年	3年	4年	5年
収入合計	38,511,688円	38,511,688円	38,511,688円	38,511,688円	38,511,688円
支出合計	38,511,688円	38,511,688円	38,511,688円	38,511,688円	38,511,688円
収支差	0円	0円	0円	0円	0円

### 投資判定

実質利回り 4.72%

資金コスト率△ 3.10%

純利回り 1.62%

判定 B

### 経営安全診断

この「経営診断書」は計画しているプランの経営安全性を診断するためのものです。診断結果が良くない場合には自己資金の投入額を増やすとか、借入金の返済期間を長くする等の対策が必要となります。

診断結果が悪いまま実行することは厳に慎むべきです。

ただし、他にたくさんの収入があり、資産を拡大したいというケースでは適宜判断するようにして下さい。

なお、「D(破綻)」のケースを除外した投資判定表も別途作成することができます。また、コメント等の文章も適宜修正可能です。

この「経営診断書」は計画しているプランの経営安全性を診断するためのものです。診断結果が良くない場合には自己資金の投入額を増やすとか、借入金の返済期間を長くする等の対策が必要となります。

診断結果が悪いまま実行することは厳に慎むべきです。

ただし、他にたくさんの収入があり、資産を拡大したいというケースでは適宜判断するようにして下さい。

なお、「D(破綻)」のケースを除外した投資判定表も別途作成することができます。また、コメント等の文章も適宜修正可能です。



# 資金収支計画書

## 資金収支計画書

項目		年度																			
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
収入	営業収入(売上)	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400	41,400
収入	借入金	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
収入	その他収入	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710	-1,710
支出	営業費用	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400
支出	設備投資	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
支出	借入金返済	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200

「資金収支計画書」とは資金(お金、キャッシュ)の流れを収入と支出に分けて忠実に表現した帳票のことです。この他に、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できます。また、「資金収支方式」と「手元残金方式」のいずれかの表示方法から選択できます。

## 手取収入の比較表

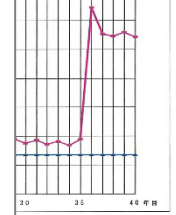
この手取収入とは当該不動産所得だけでなく、サラリーマンであれば給与所得、個人事業者であれば事業所得等を合算して計算した最終の手許に残る資金のことです。ご承知のように所得税とか住民税は全ての所得を合算して税額を計算することになっておりますので、当該不動産所得だけで計算してもあまり意味がありません。そこで、このシステムでは他の所得を全て考慮した上でより正確にお客様の手取収入を計算できるようにしているわけです。会計事務所等でお客様の所得を詳細に聞き出すことができる場合には積極的に活用して下さい。

## 手取収入の比較表(要約)

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
手取収入	12,112	14,014	15,789	6,290	5,840	4,473	5,575	4,478	22,122	29,112	29,112	29,112	29,112	29,112	29,112	29,112	29,112	29,112	29,112	29,112

## 手取収入の比較表

項目		年度																			
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
1	別荘と売上の場合	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	別荘と別荘の場合	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	別荘と収入増加の場合	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

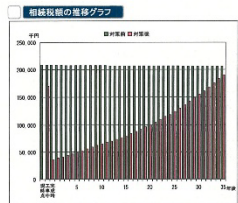


※この表はあくまで参考値であり、実際の数値とは異なる場合があります。

## 相続税額の推移

## 相続税額の推移

「相続税の税額算出」で計算している数値をよくまで分析を許した時点で納税が済みます。そこで、ここでは納税額が納税時と比べて変化していくかを「相続税額の推移」に記載している詳細な数値を掲載いたします。



年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次	年次
1年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
2年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
3年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
4年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
5年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
6年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
7年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
8年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
9年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
10年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
11年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
12年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
13年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
14年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
15年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
16年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
17年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
18年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
19年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390
20年度	114,100	22,810	22,810	45,620	68,430	91,240	114,050	136,860	159,670	182,480	205,290	228,100	250,910	273,720	296,530	319,340	342,150	364,960	387,770	410,580	433,390

※この表はあくまで参考値であり、実際の数値とは異なる場合があります。

このシステムでは建築時点の節税効果だけでなく、その後の推移も計算できます。ご承知のように借入金により賃貸物件を建設した場合、時の経過に伴い節税効果は徐々に減殺されていきます。このようなとき、営業マンとしてはできるだけこういったことに触れたいのかもしれませんが、そのような事態になるのは厳然たる事実です。したがって、逃げ腰になるのではなく、様々な対策をお客様のために提案するようにして下さい。真剣に考えれば意外と見つかるものです。もしあまり自信の無い場合には、こういったことを専門にしている会計事務所にご相談下さい。

○スマートな帳票が 32 種類作成できます

<ul style="list-style-type: none"> <li>・表紙 (4 種類)</li> <li>・事業計画</li> <li>・事業予算</li> <li>・資金計画</li> <li>・収入計画</li> <li>・経費計画</li> <li>・経営診断書</li> <li>・初年度の収支予想および投資分析 (初年度だけでなく任意の期間で計算可)</li> <li>・資金収支計画書 (要約・詳細/不動産所得有り・無し)</li> <li>・事業収支計画書</li> <li>・1年目の事業収支および解説</li> <li>・借入金等の完済時点予測グラフ</li> <li>・項目別収支合計表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トータル・キャッシュフロー分析 (解体・売却)</li> <li>・自宅部分の諸経費内訳表</li> <li>・借入金返済スケジュール</li> <li>・資産・負債推移表</li> <li>・手取収入の比較表(要約・詳細)</li> <li>・経営計画書(要約)</li> <li>・長期修繕計画表</li> <li>・修繕積立金推移グラフ</li> <li>・繰上返済シミュレーション</li> <li>・相続税対策としての効果</li> <li>・相続税の節税効果</li> <li>・相続評価額の推移</li> <li>・相続税額の推移</li> <li>・プラン別収支比較表</li> </ul>
--	---

特 徴

○様々な計算方法から選択できます

項 目	選択できる計算方法
土地の固定資産税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・路線価から逆算で計算する</li> <li>・固定資産税評価額そのものを入力して計算する</li> </ul>
建物の固定資産税 評価額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築建物価格認定基準表に基づいて計算する</li> <li>・工事費に対する割合で計算する</li> <li>・金額を直接入力する</li> </ul>
賃料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸当り賃料を入力する</li> <li>・㎡単価を入力する</li> <li>・坪単価を入力する</li> </ul>
敷金、礼金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月額賃料に対する月数で入力する</li> <li>・金額を直接入力する</li> </ul>
空室部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居率のみで計算する</li> <li>・入れ替わり率と再入居までの空室月数で計算する</li> <li>・両者を併用して計算する</li> </ul>
創業経費、 繰延資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税率表等を基に自動で計算する</li> <li>・手計算した結果を入力して計算する</li> </ul>
自己資金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手入力を入力する</li> <li>・必要額を逆算により自動で計算する</li> </ul>
利子補給	国または地方公共団体等からの利子補給額の計算方法 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動計算する</li> <li>・各年の利子補給額を手入力する</li> </ul>

○様々なタイプから選択できます

棟数	様々な建物の種類で 10 棟まで
事業主	個人／法人 を選択できます。
経営方法	一般管理／一括借上げ を選択できます。
賃貸契約方法	普通／定期借家 を選択できます。
部屋のタイプ	30 種類まで選択できます。
使用形態	賃貸専用／自宅併用／店舗併用 を選択できます。
工事期間中	工事期間中の収支を別途計算するか否か選択できます。
給与収入等	お客様の他の収入(給与収入等)を考慮するか否かを選択できます。
火災保険料	火災保険料を〈一時払い／年払い／建更〉から選択できます。
所得税・法人税	計算する／計算しない を選択できます。
相続税	計算する／計算しない を選択できます。
収支の計算期間	最長 50 年まで 設定できます。

○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

¥ 300,000 (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：¥30,000(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](mailto:shikatani@stgate.co.jp)