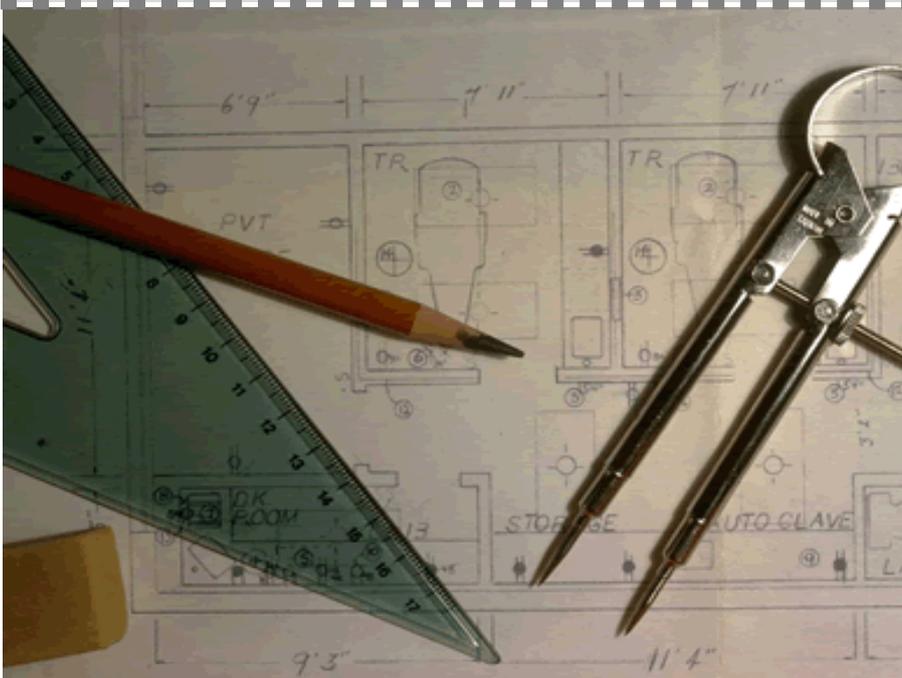


使用マニュアル

土地活用らくらく何でも相談システム

土地活用プランナー

Ver.12.0



株式会社 鹿谷総合研究所

DEVELOPMENT
MEMPHIS
DEVELOPMENT

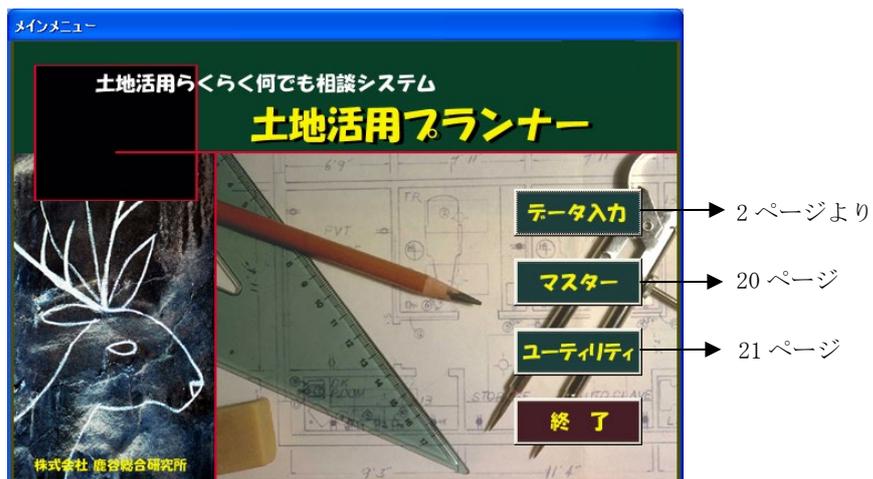
目次

メインメニュー	1
データ入力（修正・削除を含む）	2
比較シミュレーション	3
インプット表一覧	3
①敷地条件	4
②プラン内容	4
③事業計画	5
④賃貸条件	6
⑤諸経費	6
⑥減価償却費	7
⑦相続税関連	8
⑧提案書の表題等	8
データの保存方法	9
計算結果	10
プレビュー	11
印刷	13
財産評価・収益性分析	14
インプット表一覧	14
①物件データ	14
②その他の資産・負債データ	16
③相続人等データ	16
④提案書の宛名等	16
計算結果	17
プレビュー	18
コンサルティング	19
マスター	20
ユーティリティ	21

メインメニュー

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

画面 1



お問い合わせはこちらまでお願いいたします。

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル2F

株式会社 ^{しかたに} 鹿谷 総合研究所 担当：大森

TEL 03-6280-7166

FAX 03-6280-7187

(電話受付時間 9:00~17:00 土・日・祝は休み)

当社ホームページ：<http://www.stgate.co.jp>

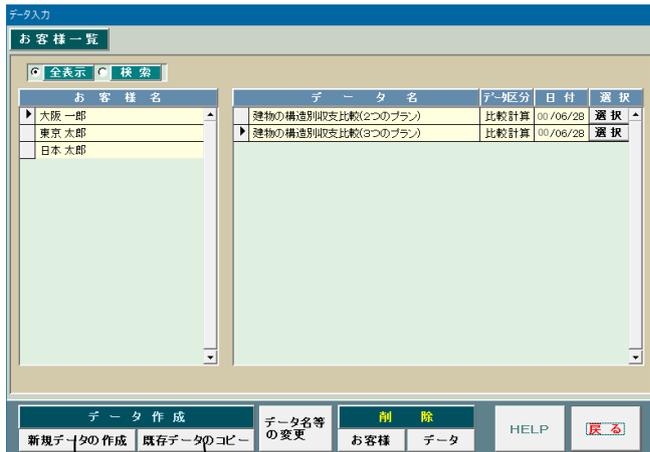
メールアドレス：shikatani@stgate.co.jp

データ入力（修正・削除を含む）

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

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

画面 2



画面 5



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

画面 3



画面 6（3 ページ）へ

画面 38（14 ページ）へ

画面 55（19 ページ）へ

画面 4



「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。

比較シミュレーション

インプット表一覧（比較シミュレーション）

画面3（2 ページ）で「比較シミュレーション」を選択して「インプット表へ」のボタンをクリックすると、画面6が表示されます。

この画面6は「比較シミュレーション」に必要なインプット表を一覧表示したものです。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敷地条件

画面7は計画予定地の敷地条件を入力するためのものです。

画面7

①敷地条件	
所在地	東京都豊島区池袋1-2-3
敷地面積	300.00 m ² (90.75 坪)
建ぺい率	80 %
容積率	300 %
用途地域	第2種中高層住居専用地域
路線価	450,000 円/m ² (13,500 万円)
土地の固定資産税の計算	計算の有無 <input checked="" type="radio"/> 計算する <input type="radio"/> 計算しない
	計算方法 <input type="radio"/> 固定資産税評価額を入力する <input checked="" type="radio"/> 路線価を基にして計算する
固定資産税評価額	450,000 円/m ² × 300.00 m ² × 70 % ÷ 80 % = 11,813 万円

土地の固定資産税とか相続税の計算の基となる金額です。「路線価図」の正面路線価（一番高い路線価）を入力して下さい。

このシステムでは土地の固定資産税につき固定資産税評価額そのものから直接計算するのか、あるいは路線価を基にして類推して計算するのかを選択できます。また土地の固定資産税については既に毎年支払っていることから計算上無視するという事もできます。

②プラン内容

画面8は土地活用のプラン内容を文章でを入力するためのものです。

お客様にとって分かりやすい表現を考えて下さい。

画面8

	プラン1	プラン2	プラン3
プラン名	A案	B案	C案
プラン内容	専用アパート木造2階建て 1DK×8戸	専用アパート木造2階建て 2DK×6戸	自宅併用アパート鉄骨造 3階建て 1DK×10戸+自宅

③事業計画

画面9は具体的な事業計画を入力するためのものです。計画の初期段階ではこの程度のデータしか分からないと思いますし、意思決定するには十分だろうと考えております。

画面 9

③事業計画		A案		B案		C案	
建築計画	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	
	建物面積	自宅	0.00㎡ (0.00坪)	0.00㎡ (0.00坪)	80.00㎡ (24.20坪)	320.00㎡ (96.80坪)	40.00㎡ (12.10坪)
	賃貸	256.00㎡ (77.44坪)	286.80㎡ (86.76坪)	320.00㎡ (96.80坪)	40.00㎡ (12.10坪)	440.00㎡ (133.10坪)	
共用	30.00㎡ (9.08坪)	35.00㎡ (10.59坪)	40.00㎡ (12.10坪)	40.00㎡ (12.10坪)	40.00㎡ (12.10坪)		
合計	286.00㎡ (86.52坪)	321.80㎡ (97.34坪)	440.00㎡ (133.10坪)	440.00㎡ (133.10坪)	440.00㎡ (133.10坪)		
施工延床面積	312.00㎡ (94.38坪)	350.00㎡ (105.88坪)	483.00㎡ (146.11坪)	483.00㎡ (146.11坪)	483.00㎡ (146.11坪)		
事業予算	本体工事費 坪単価	7,550万円	80.0万円	8,470万円	80.0万円	11,689万円	80.0万円
	附帯工事費 対本体工事費	1,510万円	20.0%	1,694万円	20.0%	2,338万円	20.0%
	小計	9,060万円		10,164万円		14,027万円	
	設計監理料	453万円	5.0%	508万円		701万円	
	企画料	272万円	3.0%	305万円		421万円	
	消費税	783万円	8.0%	878万円		1,212万円	
	諸費用	453万円	5.0%	508万円		701万円	
合計	11,021万円		12,364万円		17,062万円		
資金計画	自己資金	1,000万円		1,000万円		1,000万円	
	借入金	10,021万円		11,364万円		16,062万円	
	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		
借入金(期間、金利)	10年 1.000% ~ 20年 1.500%						
建設協力金(期間、金利)							

画面 10

ここに「レ」をつけると金額を直接入力できるようになります。

③事業計画		A案		B案		C案	
建築計画	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	
	建物面積	自宅	0.00㎡ (0.00坪)	0.00㎡ (0.00坪)	80.00㎡ (24.20坪)	320.00㎡ (96.80坪)	40.00㎡ (12.10坪)
	賃貸	256.00㎡ (77.44坪)	286.80㎡ (86.76坪)	320.00㎡ (96.80坪)	40.00㎡ (12.10坪)	440.00㎡ (133.10坪)	
共用	30.00㎡ (9.08坪)	35.00㎡ (10.59坪)	40.00㎡ (12.10坪)	40.00㎡ (12.10坪)	40.00㎡ (12.10坪)		
合計	286.00㎡ (86.52坪)	321.80㎡ (97.34坪)	440.00㎡ (133.10坪)	440.00㎡ (133.10坪)	440.00㎡ (133.10坪)		
施工延床面積	312.00㎡ (94.38坪)	350.00㎡ (105.88坪)	483.00㎡ (146.11坪)	483.00㎡ (146.11坪)	483.00㎡ (146.11坪)		
事業予算	本体工事費 坪単価	7,550万円	80.0万円	8,470万円	80.0万円	11,689万円	80.0万円
	附帯工事費 対本体工事費	1,510万円	20.0%	1,694万円	20.0%	2,338万円	20.0%
	小計	9,060万円		10,164万円		14,027万円	
	設計監理料	200万円		400万円		600万円	
	企画料	272万円	3.0%	305万円		421万円	
	消費税	763万円	8.0%	870万円		1,204万円	
	諸費用	453万円	5.0%	508万円		701万円	
合計	10,748万円		12,247万円		16,952万円		
資金計画	自己資金	1,000万円		1,000万円		1,000万円	
	借入金	9,748万円		11,247万円		15,952万円	
	保証金						
	建設協力金						
合計	1億 748万円		1億 2,247万円		1億 6,952万円		
借入金(期間、金利)	10年 1.000% ~ 20年 1.500%						
建設協力金(期間、金利)							

坪単価をかける面積のことです。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。

④賃貸条件

画面 11 は賃貸条件を入力するためのものです。この「土地活用プランナー」は計画の初期段階で使用するものなので家賃等は平均を入力するようになっております。

画面 11

④賃貸条件

項目		A案	B案	C案
設定 賃料	家賃 / 平均	2,813 円	2,720 円	2,813 円
	㎡単価	32.00 ㎡	47.80 ㎡	32.00 ㎡
	専有面積	90,000 円	130,000 円	90,000 円
賃料	戸数	8 戸	6 戸	10 戸
	戸当たり	<input checked="" type="checkbox"/>		
	駐車料 / 月	8,000 円	8,000 円	8,000 円
入居率	駐車台数	8 台	6 台	6 台
	建物	90 %	90 %	90 %
賃料上昇率 / 年	駐車場	95 %	95 %	95 %
	家賃	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	駐車料	0.0 %	0.0 %	0.0 %

HELP 戻る

画面 12

「レ」を取りますと㎡単価の欄が入力できるようになります。1戸当たりの専有面積とか戸数が分からない場合には戸数を1戸として㎡単価だけで家賃合計を計算するといったことが可能です。

④賃貸条件

項目		A案	B案	C案
設定 賃料	家賃 / 平均	4,000 円	3,500 円	3,900 円
	㎡単価	32.00 ㎡	47.80 ㎡	32.00 ㎡
	専有面積	128,000 円	167,300 円	124,800 円
賃料	戸数	8 戸	6 戸	10 戸
	戸当たり	<input type="checkbox"/>		
	駐車料 / 月	8,000 円	8,000 円	8,000 円
入居率	駐車台数	8 台	6 台	6 台
	建物	90 %	90 %	90 %
賃料上昇率 / 年	駐車場	95 %	95 %	95 %
	家賃	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	駐車料	0.0 %	0.0 %	0.0 %

HELP 戻る

⑤諸経費

画面 13 は支払利息、減価償却費以外の諸経費を入力するためのものです。

それほど難しい項目はないと思います。

画面 13

⑤諸経費

項目		A案	B案	C案
土地の固定資産税評価額		11,813 万円	11,813 万円	11,813 万円
住宅用地の特例の有無		<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無
建物の固定資産税評価割合		60 %	60 %	50 %
管理手数料	対家賃収入	5.0 %	5.0 %	5.0 %
	対駐車料収入	5.0 %	5.0 %	5.0 %
建物修繕費(対家賃収入)		3.0 %	3.0 %	3.0 %
その他の経費(対家賃収入)		10.0 %	10.0 %	10.0 %
物価上昇率		毎年 1.0 %アップ	諸経費の上昇率に使用	

HELP 戻る

⑥減価償却

画面 14 は減価償却費を計算するのに必要なデータを入力するためのものです。

なお、建物本体の割合は 70～75%程度が多いようです。

画面 14

⑥減価償却				
項目	A案	B案	C案	
取得価額	建物本体の割合	70 %	70 %	
	附属設備の割合	30 %	30 %	
	合計	100 %	100 %	
取得価額	建物本体	7,524 万円	8,573 万円	11,867 万円
	附属設備	3,224 万円	3,674 万円	5,086 万円
	合計	10,748 万円	12,247 万円	16,952 万円
減価償却方法	建物本体	定額法	定額法	定額法
	附属設備	定額法	定額法	定額法
耐用年数	建物本体	22 年 (0.046)	22 年 (0.046)	27 年 (0.038)
	附属設備	15 年 (0.067)	15 年 (0.067)	15 年 (0.067)

建物本体の耐用年数表 償却率表 HELP 戻る

画面 15

ヘルプ

耐用年数

ここにいう「耐用年数」とは、新築した時から実際に取り壊すまでの年数ではなく、減価償却限度額を求めるために税務上、法定されている年数を言います。
この法定耐用年数は非常に細かく規定されておりますが、事業収支計算を行なう上ではそれほど厳密には計算しません。
通常、建物本体については構造・用途に応じて決められた耐用年数を採用し、附属設備については平均的な耐用年数である15年を採用しております。
以下、ご参考のために【建物本体の耐用年数】を列記しておきます。

構造または用途 前 次

種 目	耐用年数
事務所または売場および下記以外のもの	50 年
住宅、寄宿舎、宿舎、学校または体育館	47 年
飲食店、娯楽、劇場、演奏場、映画館または興行場	34 年
飲食店または娯楽で、木造内装部分の面積が3割超のもの	34 年
その他のもの	41 年
旅館またはホテル	31 年
木造内装部分の面積が3割超のもの	31 年
その他のもの	38 年
店舗または病院	38 年
倉庫専業用の倉庫	21 年
冷蔵倉庫用のもの	21 年
その他のもの	31 年

戻る

建物本体の耐用年数は「③事業計画」で入力した建物の種類と構造から自動的に計算されます。また附属設備は通常 15 年で計算します (いろいろな設備の耐用年数を平均すると 15 年くらいになるということです)。

画面 16

減価償却資産の償却率表

減価償却資産の償却率表			
耐用年数	定額法	耐用年数	定額法
年		26	0.039
2	0.500	27	0.038
3	0.334	28	0.036
4	0.250	29	0.035
5	0.200	30	0.034
6	0.167	31	0.033
7	0.143	32	0.032
8	0.125	33	0.031
9	0.112	34	0.030
10	0.100	35	0.029
11	0.091	36	0.028
12	0.084	37	0.028
13	0.077	38	0.027
14	0.072	39	0.026
15	0.067	40	0.025
16	0.063	41	0.025
17	0.059	42	0.024
18	0.056	43	0.024
19	0.053	44	0.023
20	0.050	45	0.023
21	0.048	46	0.022
22	0.046	47	0.022
23	0.044	48	0.021
24	0.042	49	0.021
25	0.040	50	0.020

戻る

⑦相続税関連

画面17はアパートとか賃貸マンションを建てることによって相続税がどれだけ安くなるかを計算するためのものです。適宜入力して下さい。

画面 17

⑦相続税関連

1 相続財産

項目	対策前	対策後			
		A案	B案	C案	
自己資金	1,000 万円	0 万円	0 万円	0 万円	
課税価格 計画予定地等	土地	13,500 万円	13,500 万円	13,500 万円	13,500 万円
	貸家建付地としての評価減	—	△ 2,835 万円	△ 2,835 万円	△ 2,835 万円
	小規模宅地の評価減	—	△ 3,555 万円	△ 3,555 万円	△ 6,210 万円
	建築費等	—	10,748 万円	12,247 万円	16,952 万円
	固定資産税評価による評価減	—	△ 5,374 万円	△ 6,124 万円	△ 8,476 万円
借入金	借入金	—	△ 9,748 万円	△ 11,247 万円	△ 15,952 万円
	保証金	—	0 万円	0 万円	0 万円
	建設協力金	—	0 万円	0 万円	0 万円
その他の財産	10,000 万円	10,000 万円	10,000 万円	10,000 万円	
合計	24,500 万円	11,124 万円	10,149 万円	4,436 万円	

・借地権割合 ... 70 %
・借家権割合 ... 30 %

2 相続人

配偶者 有 無 固有資産 万円

子供 人

親 人

兄弟姉妹 人

控除税額等データ 相続税の計算方法 HELP 戻る

ここに「レ」を付けますと対策前の該当欄が入力できるようになります。アパート等を建て替える場合に使用します。

ここに「レ」を付けますと対策後のA案、B案、C案の該当欄も入力できるようになります。通常はあまりないと思いますが、計画予定地以外の財産が変わる場合にご利用下さい。

画面 18

控除税額等データ

控除税額等データ

1次相続

項目	配偶者	子供
その他の控除額	<input type="text"/> 万円	<input type="text"/> 万円

2次相続

項目	子供
控除税額合計	<input type="text"/> 万円

クリア HELP 戻る

画面 19

相続税の計算方法

相続税の計算方法

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

配偶者の相続割合 50.00000000 %
子供の相続割合 50.00000000 %
合計 100.00000000 %

HELP 戻る

⑧提案書の表題等

画面20は主として提案書の表紙に記載する文言を入力するためのものです。

画面 20

⑧提案書の表題等

事業主
氏名(会社名) 氏
お客様 その他 非表示
次郎 一郎

提案書の表題 土地活用のご提案

提案書提出日 0000 年 6 月 28 日

会社名等
会社名 株式会社 鹿谷建設
支店名 本郷支店
部署名 開発部
担当者名 担当: 御手洗 幸之助

利回り計算の分母 工事費等 事業予算総計

計算期間 40 年 (最長40年)

プレビュー HELP 戻る

投資分析の項目として「表面利回り」、「実質利回り」、「純利回り」の計算がありますが、これらの利回り計算時に使用する分母のことです。いずれかを選択して下さい。

当然ながら工事費等を選択したほうが利回りは高くなりますが、実質的に判断したい場合は事業予算総計を採用します。

データの保存方法（比較シミュレーション）

画面6（3ページ）で「計算開始」ボタンをクリックしますと、画面21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 21

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 大阪 一郎

データ名	日付
建物の構造別収支比較(3つのプラン)	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 23（10ページ）へ

画面 22

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 大阪 一郎

データ名	日付
建物の構造別収支比較(3つのプラン)	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。

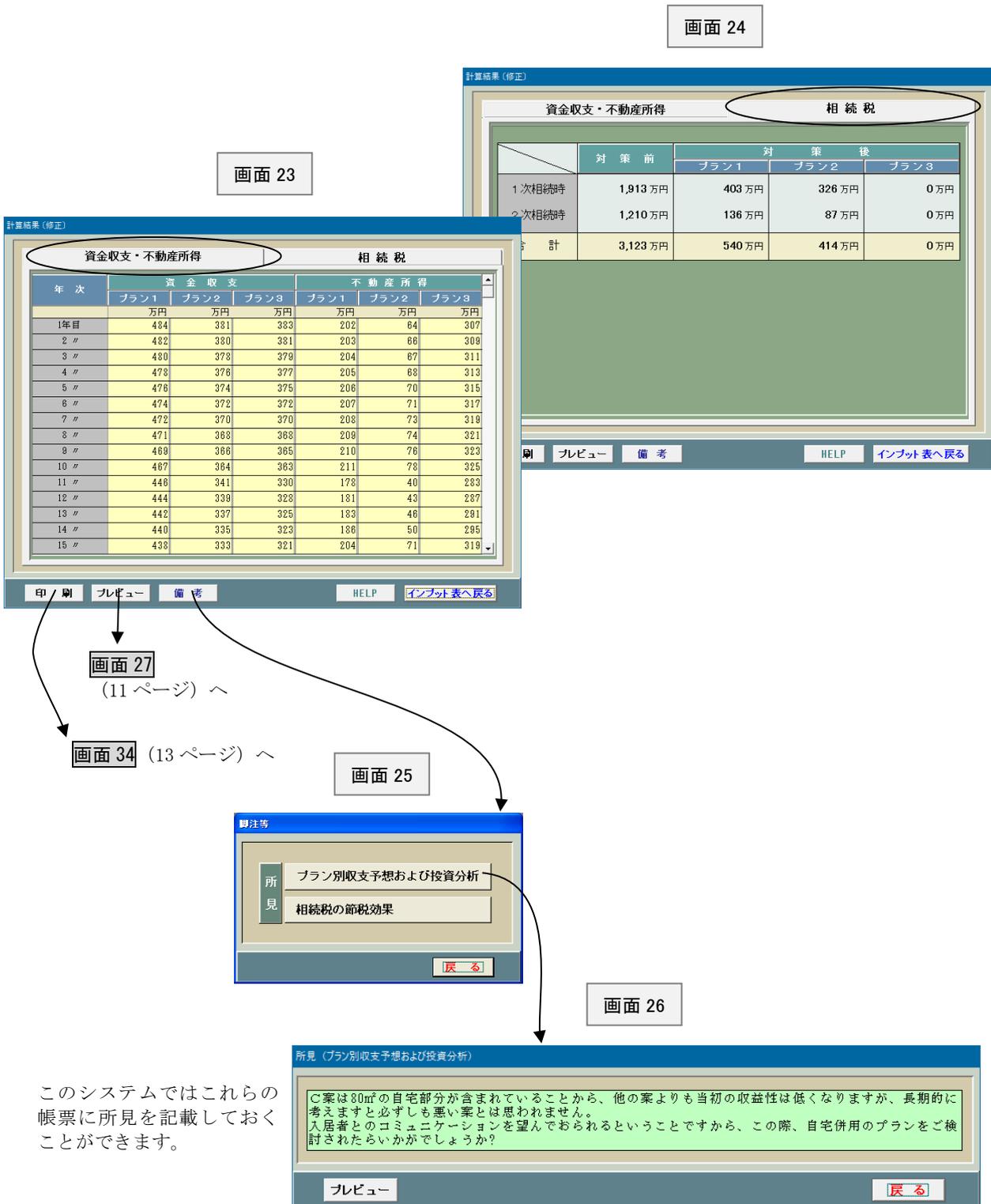
データ名	日付
建物の構造別収支比較(3つのプラン)	0000年 6月 28日

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（比較シミュレーション）

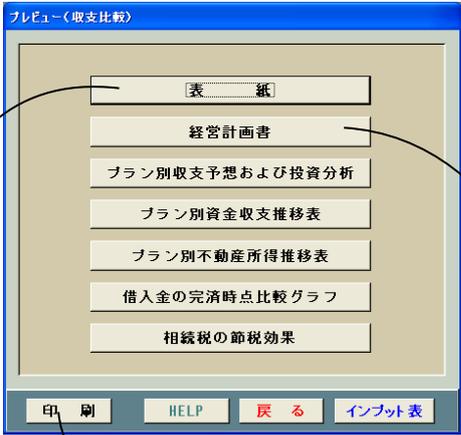
画面21（9ページ）で「登録」ボタンをクリックして、しばらくしますと、画面23と画面24が表示されます。これらの計算結果が不満足な場合はインプット表に戻り、データを修正します。



プレビュー（比較シミュレーション）

画面 23 (10 ページ) で「プレビュー」ボタンをクリックしますと、画面 27 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 27



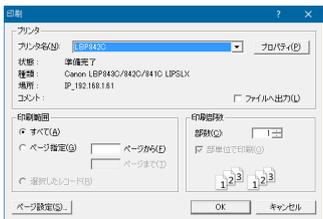
表紙

画面 28

画面 34 (13 ページ) へ



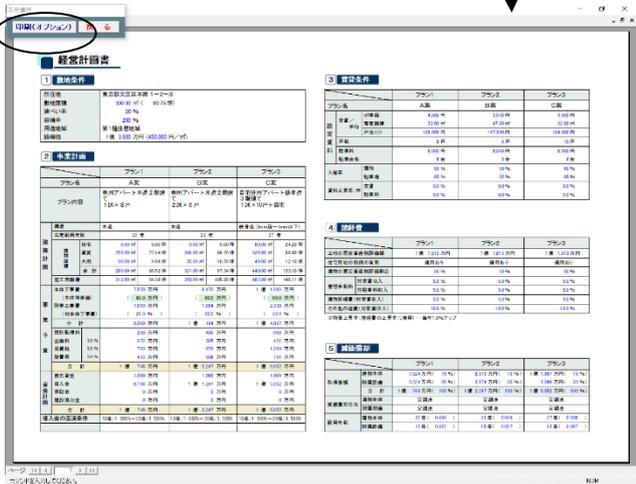
画面 30



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。

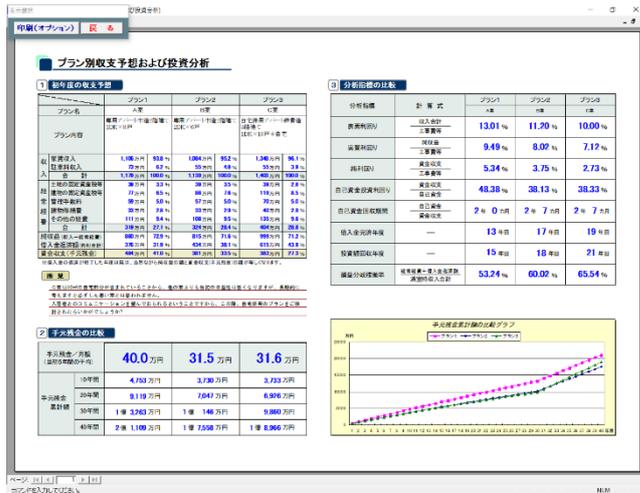
経営計画書

画面 29



プラン別収支予想および投資分析

画面 31



プラン別資金収支推移表

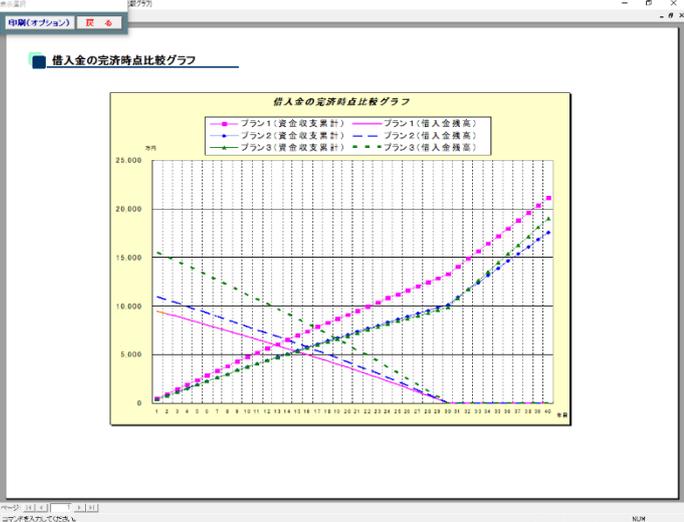
画面 32

1 プラン別資金収支推移表

項目	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	
収入	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
支出	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
収入 - 支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

借入金の完済時点予測グラフ

画面 32-1



相続税の節税効果

画面 33

相続税の節税効果

対策	対策前	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	1,276万円	136万円	87万円	0万円
合計	3,189万円	540万円	414万円	0万円

課税額

課税種別	課税対象	課税額	課税率
相続税	1,913万円	403万円	21.1%
贈与税	1,276万円	136万円	10.7%
合計	3,189万円	540万円	16.9%

課税額の内訳

課税種別	課税対象	課税額	課税率
相続税	1,913万円	403万円	21.1%
贈与税	1,276万円	136万円	10.7%
合計	3,189万円	540万円	16.9%

課税額の内訳の内訳

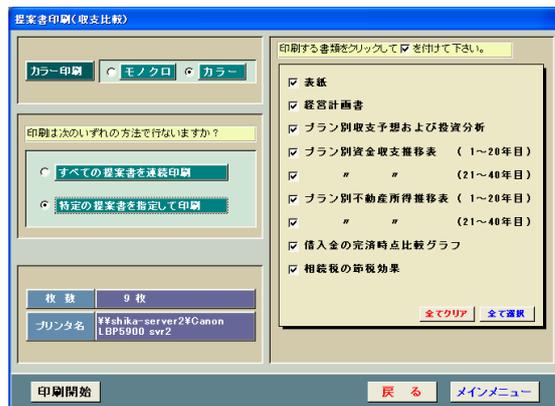
課税種別	課税対象	課税額	課税率
相続税	1,913万円	403万円	21.1%
贈与税	1,276万円	136万円	10.7%
合計	3,189万円	540万円	16.9%

印刷（比較シミュレーション）

画面 23（10 ページ）で「印刷」ボタンをクリックしますと、画面 34が表示されます。

この画面は帳票の印刷方法を指定するためのものです。

画面 34

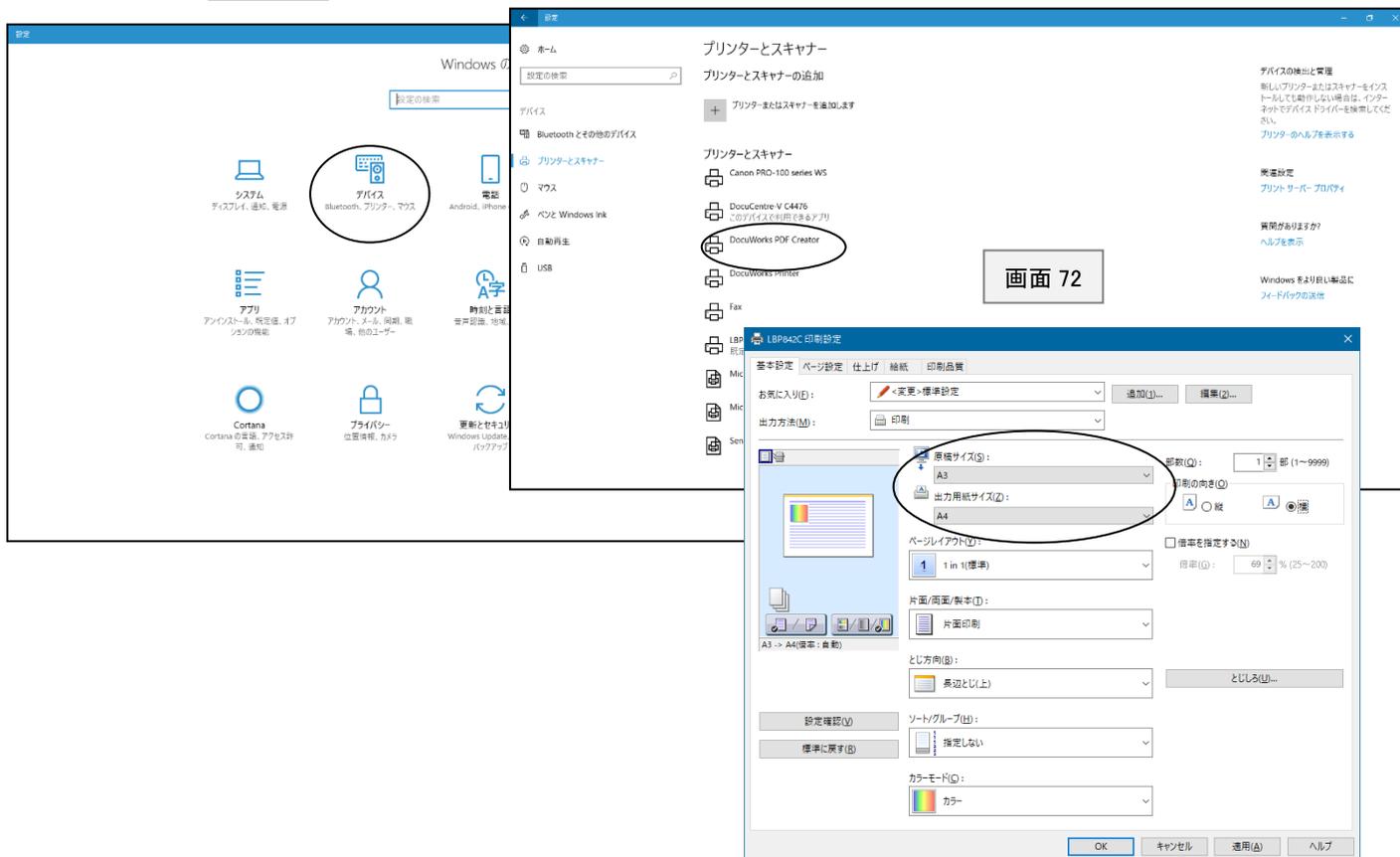


<縮小印刷の方法>

このシステムではA 3を標準に作成しておりますので、そのまま印刷しますとA 3の大きさに印刷されます。もし、A 4とかB 4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A 3、出力用紙サイズA 4として下さい（以下の画面はWindows10）。

画面 70

画面 71



財産評価・収益性分析

インプット表一覧（財産評価・収益性分析）

画面3（2ページ）で「財産評価・収益性分析」を選択して「インプット表へ」ボタンをクリックしますと、画面38が表示されます。

この画面38は「財産評価・収益性分析」に必要なインプット表を一覧表示したものです。それぞれのインプット表の内容については該当するページをご覧ください。

画面 38

16 ページへ

16 ページへ

16 ページへ

画面 49（17 ページ）へ

① 物件データ

画面 39

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	手取収入	Gross	Net
			万円	万円	万円	万円		
1	両親自宅	豊島区池袋1-1-1	18,606	22,000	4,200	15,698	0.0%	-1.1%
2	長男自宅	豊島区池袋2-2-2	10,539	12,200	3,560	6,178	0.0%	-1.0%
3	次男自宅	豊島区池袋3-3-3	8,583	9,700	2,900	4,940	0.0%	-1.1%
4	農地1(生産緑地)	板橋区上板橋1-1-1	20,520	20,000	0	15,720	0.4%	0.3%
5	農地2(宅地並み)	板橋区上板橋2-2-2	15,267	16,500	0	12,965	0.7%	-1.3%
6	農地3(宅地並み)	板橋区上板橋3-3-3	7,056	8,000	0	6,280	1.1%	-0.8%
7	農地4(宅地並み)	板橋区上板橋4-4-4	8,903	10,000	0	7,700	0.5%	-0.8%
8	青春荘	豊島区巣鴨8-8-8	6,374	6,800	1,100	4,912	10.6%	4.0%
9	5丁目駐車場	豊島区巣鴨6-6-6	3,563	4,500	600	3,408	3.5%	1.7%
10	損壊保険所	香川県さぬき市栗川町	1,880	2,600	330	1,721	0.0%	-3.3%
11	熱海別荘	静岡県熱海市	1,006	800	0	710	0.0%	-5.0%
合計			102,296	113,100	12,690	80,231	1.5%	-0.8%

画面 40

画面 41（15 ページ）へ

番号の若い順に並べ替えられます。

画面 39 (14 ページ) で「新規追加」または「修正」ボタンをクリックしますと画面 41 が表示されます。この画面は実際に物件データを入力するためのものです。相続税だけを計算する場合とか収益性を分析するだけの場合は不要な箇所は入力できなくなります。

画面 41

画面 42

画面 43

農地の場合にはここに納税猶予を受ける場合の農地評価額の計算過程が表示されます。

画面 45

この画面は当該不動産の収益性を分析するためのものです。収益性が低い物件の場合は何らかの方法で収益性をアップしなければなりませんし、場合によっては売却するケースもあります。

画面 44

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。売却するとしたら、いくらの手取りになるかを計算しておくためのものであり、実際に売却するか否かは家計診断の結果次第ということになります。判断のための基礎資料を作ることがメインテーマなのです。

②その他の資金・負債データ

画面 46

◎その他の資産・負債データ

◎その他の資産・負債データ

項目	金額
現預金	1,000 万円
有価証券（上場株式等）	1,200 万円
自社株式	万円
生命保険金（ 3,000 万円-500万円×3人）	1,500 万円
死亡退職金（ 2,000 万円-500万円×3人）	600 万円
その他（ゴルフ会員権、自動車等）	500 万円
合計	4,700 万円
借入金（不動産関連以外）	1,500 万円
葬式費用等	450 万円
合計	1,950 万円

HELP 戻る

この画面は不動産（その不動産を取得したときの借入金を含む）以外の様々な資産・負債を入力するためのものです。よく分からなければザックリでいいと思います。

③相続人等データ

画面 47

相続税は相続人の数とか構成によってかなり異なります。したがって正確に入力して下さい。

◎相続人等データ

◎相続人等データ

相続人	配偶者	HELP	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	固有資産	万円
	子供	HELP	<input type="text" value="2"/> 人		
	親	HELP	<input type="text" value=""/> 人		
	兄弟姉妹	HELP	<input type="text" value=""/> 人		

控除税額等データ 相続税の計算方法 戻る

④提案書の宛名等

画面 48

◎提案書の表題等

◎提案書の表題等

お客様名 HELP 東京 太郎 様

提案書提出日 HELP 0000 年 6 月 28 日

会社名等 HELP 株式会社 廣谷建設

支店名 建築企画部

部署名 担当：廣谷 絳史

担当者名

戻る

この画面は計算書の上に表示されるお客様名等を入力するためのものです。適宜入力して下さい。

計算結果（財産評価・収益性分析）

画面 38（14 ページ）で「計算開始」ボタンをクリックしますと、画面 49が表示されます。

画面 50

計算結果 (修正)

収益性分析		相続税の納付税額	
相続税の納付税額			
宅地の場合			
1次	12,902 万円	計算過程	
2次	10,728 万円	計算過程	
合計	23,628 万円		
農地の場合			
	通常の相続税額	12,902 万円	
1次	猶予税額	4,529 万円	
	差引：納付税額	8,373 万円	計算過程
	通常の相続税額	10,728 万円	
2次	猶予税額	4,095 万円	
	差引：納付税額	6,633 万円	計算過程
合計	通常の相続税額	23,628 万円	
	猶予税額	8,624 万円	
	差引：納付税額	15,008 万円	

HELP [インプット表へ戻る](#)

画面 49

計算結果 (修正)

収益性分析		相続税の納付税額				
収益性分析						
物件 NO.	物件名	所在地	区分	面積	R O A	
					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	豊島区池袋 2 - 2 - 2	土地建物	212.35 m ² 120.00 m ²	0.0 %	-1.0 %
3	次男自宅	豊島区池袋 3 - 3 - 3	土地建物	185.45 m ² 110.00 m ²	0.0 %	-1.1 %
4	農地1(生産緑地)	板橋区上板橋 1 - 1 - 1	土地建物	540.00 m ² -	0.4 %	0.3 %
5	農地2(宅地並み)	板橋区上板橋 2 - 2 - 2	土地建物	412.63 m ² -	0.7 %	-1.3 %
6	農地3(宅地並み)	板橋区上板橋 3 - 3 - 3	土地建物	196.00 m ² -	1.1 %	-0.8 %
7	農地4(宅地並み)	板橋区上板橋 4 - 4 - 4	土地建物	254.36 m ² -	0.5 %	-0.8 %
8	青春荘	豊島区巣鴨 8 - 8 - 8	土地建物	192.50 m ² 300.00 m ²	10.6 %	4.0 %
合計			土地建物	3,634.61 m ² 961.52 m ²	(平均) 1.5 %	(平均) -0.8 %

印刷 プレビュー HELP [インプット表へ戻る](#)

画面 52（18 ページ）へ

画面 51

計算結果 (修正)

相続税の計算 (2次)	
I. 課税価格の計算	
相続財産	39,516 万円 79,031 万円 × 1/2
相続税額	Δ 0 万円
固有財産	0 万円
課税価格	39,516 万円
II. 課税遺産総額の計算	
課税価格	39,516 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	35,316 万円
III. 相続税総額の計算および納付税額の計算	
	子供(1人当り)
課税遺産総額	35,316 万円
法定相続割合	1/2

[戻る](#)

プレビュー (財産評価・収益性分析)

画面 49 (17 ページ) で「プレビュー」をクリックしますと、画面 52 が表示されます。

画面 52



物件別収益性分析

画面 53

東京 太郎様

物件別収益性分析

物件 NO	物件名	所在地	区分	面積	築年数	財産評価額			売却手取収入			収益性分析			R.O.A			
						土地	建物	合計	売却収入	売却経費	借入金等	借入金	返済	返済		返済	返済	
1	商業ビル	東京都港区1-1-1	土地	325.00㎡	19237	16,656	20,000	6,000	22,000	2,100	4,200	15,600	0	250	△15%	0.0%	-11%	
2	商業ビル	東京都港区2-2-2	土地	120.00㎡	12187	18,000	22,000	8,100	12,200	2,400	3,500	8,700	0	120	△10%	0.0%	-10%	
3	商業ビル	東京都港区3-3-3	土地	105.40㎡	8,900	9,000	10,000	4,500	9,700	1,900	2,800	4,800	0	110	△10%	0.0%	-11%	
4	農地(生産用)	千葉県上野村1-1-1	土地	540.00㎡	—	11	25,120	20,000	1,000	20,000	4,200	0	15,720	80	30	5%	0.4%	0.3%
5	農地(宅地)	千葉県上野村1-1-2	土地	412.00㎡	—	17	25,120	20,000	1,000	18,500	3,300	0	12,850	120	300	△10%	0.7%	-13%
6	農地(宅地)	千葉県上野村1-1-3	土地	190.00㎡	—	3,500	13,287	16,500	825	8,000	1,700	0	6,200	85	145	△6%	1.1%	-10%
7	農地(宅地)	千葉県上野村1-1-4	土地	274.00㎡	—	3,500	13,287	16,500	825	10,000	2,300	0	7,700	45	120	△15%	0.5%	-10%
8	農地	東京都港区1-1-1	土地	102.50㎡	—	3,200	5,775	8,500	3,100	8,800	700	1,100	4,912	720	400	2%	10.6%	40%
9	山下町地蔵堂	東京都港区1-1-1	建物	95.00㎡	—	3,800	3,800	4,500	2,900	4,500	400	800	3,400	150	80	7%	3.1%	1.7%
10	駅前商業ビル	東京都港区1-1-1	建物	1,200.00㎡	—	1,000	3,000	4,000	2,000	2,800	540	330	1,701	0	85	△8%	0.0%	-13%
11	駅前住宅	東京都港区1-1-1	建物	21.00㎡	11	185	710	800	310	800	80	0	710	0	40	△6%	0.0%	-10%
合計			土地	2,024.10㎡	44,807	66,227	136,426	18,810	48,600	20,170	12,800	88,221	1,200	1,700	△5%	平均	0.0%	

この帳票だけでは、ここから印刷することもできます。

相続税額の試算書

画面 54

相続税額の試算書

物件 NO	物件名	所在地	土地	建物	合計	借入金等	純資産
1	商業ビル	東京都港区1-1-1	1# 8,800万円	1# 8,800万円	4,200万円	1# 4,400万円	1# 4,400万円
2	商業ビル	東京都港区2-2-2	8,200万円	1# 8,200万円	2,800万円	—	2,800万円
3	商業ビル	東京都港区3-3-3	7,800万円	—	800万円	—	800万円
4	農地(生産用)	千葉県上野村1-1-1	2# 800万円	—	2# 800万円	—	2# 800万円
5	農地(宅地)	千葉県上野村1-1-2	1# 800万円	—	1# 800万円	—	1# 800万円
6	農地(宅地)	千葉県上野村1-1-3	7,600万円	—	7,600万円	—	7,600万円
7	農地(宅地)	千葉県上野村1-1-4	8,200万円	—	8,200万円	—	8,200万円
8	農地	東京都港区1-1-1	5,775万円	—	8,575万円	—	8,575万円
9	山下町地蔵堂	東京都港区1-1-1	3,800万円	—	4,500万円	—	4,500万円
10	駅前商業ビル	東京都港区1-1-1	1,000万円	—	3,000万円	—	3,000万円
11	駅前住宅	東京都港区1-1-1	700万円	210万円	1,000万円	—	1,000万円
合計			48,600万円	18,810万円	136,426万円	18,810万円	117,616万円

項目	金額	率
1次相続時 2次相続時	8,720万円	10.6%
合計	8,720万円	10.6%

項目	金額	率
1次相続時 2次相続時	8,720万円	10.6%
合計	8,720万円	10.6%

コンサルティング

画面3 (2 ページ) で「コンサルティング」を選択して「インプット表へ」ボタンをクリックしますと、画面55が表示されます。

この画面は様々なコンサルティングメニューを一覧表示したものです。

画面 55

画面 56

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から、以降の説明は省略させていただきます。

画面 57

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	80,000千円
初年度経費	2,000千円	1,800千円
合計	102,000千円	81,800千円

項目	プラン I	プラン II
自己資金投入可能額	千円	千円
自己資金充当額	千円	千円
借入金	102,000千円	91,800千円
保証金	千円	千円
建設協力金	千円	千円
合計	102,000千円	91,800千円
借入金	期間 30年	30年
金利	1,200%	1,200%
建設協力金	期間 年	年
金利	%	%
年間返済額	借入金 4,050千円	3,845千円
建設協力金	0千円	0千円
合計	4,050千円	3,845千円

画面 58

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
賃貸条件	月額 100,000円	月額 120,000円
駐車収入/戸	月額 10円	月額 8円
駐車収入/台	月額 7,000円	月額 7,000円
駐車台数	10台	8台
入居率	95%	95%
建物の固定資産税評価割合	50%	50%
住宅用地の特例の有無	有	有
経費率 (対賃貸収入)	10%	10%
賃貸収入/年	11,400,000円	10,944,000円
駐車場収入/年	788,000円	638,400円
合計	12,188,000円	11,582,400円
経費	1,140,000円	1,084,400円

マスター

画面 1 (1 ページ) で「マスター」ボタンをクリックしますと、画面 59 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 60

貴社名

会社(事務所)名 HELP 株式会社廣谷建設

店(営業所)名 HELP

戻る

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 20 (8 ページ) とか画面 48 (16 ページ) で入力します。

○マスター一覧

画面 59

マスター

貴社(事務所)名 公的年金等控除

所得税・住民税 賃貸物件の種類

相続税 建物の構造

法人税 建物の耐用年数表

固定資産税等 用途地域

給与所得控除 続柄

戻る

画面 61

所得税・住民税

課税所得金額の税率表

分離長期譲渡所得の税率表

HELP 戻る

○所得税等の税率表

画面 62

総所得金額の税率表

所得税の税率表

課税所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	—
195万円超～330万円以下	10%	9.75万円
330万円超～685万円以下	20%	42.75万円
685万円超～900万円以下	23%	63.60万円
900万円超～1,800万円以下	33%	153.60万円
1,800万円超～4,000万円以下	40%	279.60万円
4,000万円超～	45%	479.60万円

復興特別所得税 2.1%

住民税の税率表

課税所得金額	税率	控除額
一律	10%	—

戻る

○建物の構造

画面 63

建物の構造

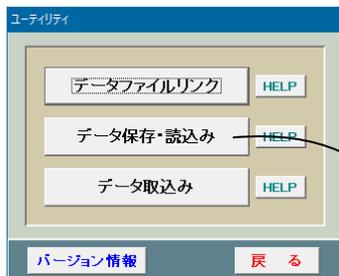
CODE	表示上の構造名	計算上の構造名
1	木造	木造
2	軽量鉄骨造	鉄骨造 (5mm以下)
3	軽量鉄骨造	鉄骨造 (5mm超～4mm以下)
4	軽量鉄骨造	鉄骨造 (4mm超)
5	鉄筋コンクリート造 (RC)	鉄筋コンクリート造
6	鉄筋コンクリート造 (SRC)	鉄骨鉄筋コンクリート造
*	0	

計算上の構造名 行削除 HELP 戻る

ユーティリティ

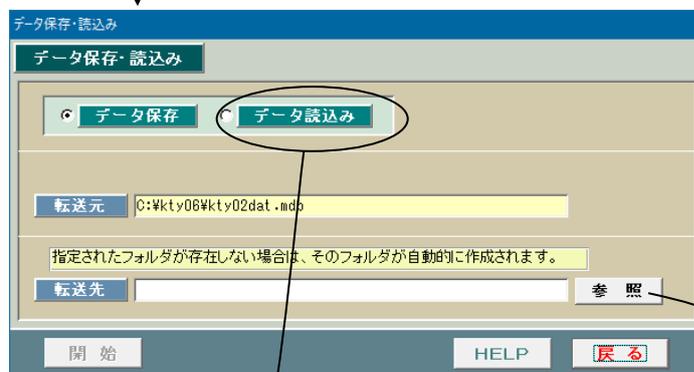
画面 1 (1 ページ) で「ユーティリティ」ボタンをクリックしますと、画面 64 が表示されます。それぞれの「HELP」を参照して、適宜実行して下さい。通常はあまり使用しません。

画面 64

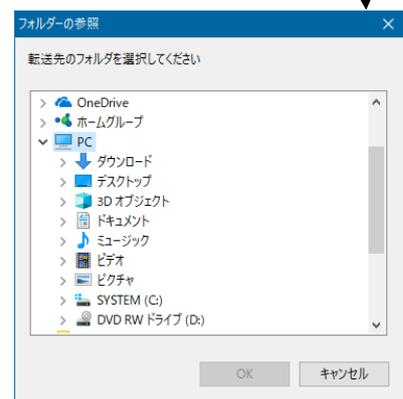


「データ保存」とはハードディスクに登録されているデータを別のハードディスクとかCD-RW、USBメモリ等に保存することです。

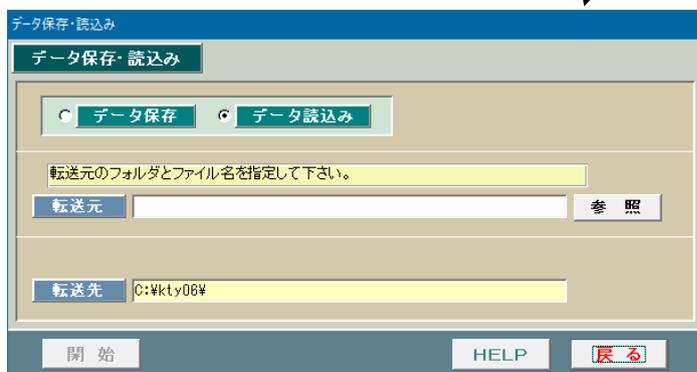
画面 65



画面 66



画面 67



「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。