

使用マニュアル

ビル・マンション収支計算システム

ビル経営プランナー

Ver.25.0



株式会社 鹿谷総合研究所

BUILDING MANAGEMENT

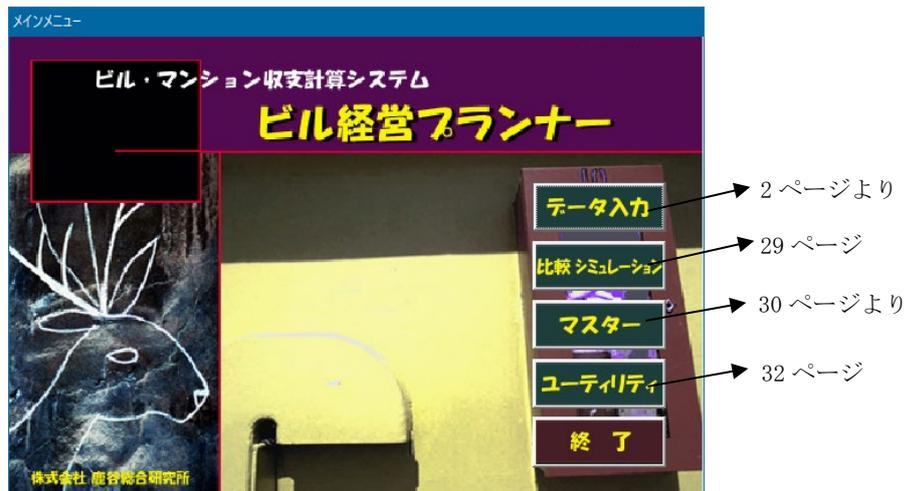
目次

メインメニュー	1
データ入力（修正・削除を含む）	2
処理メニュー	3
インプット表一覧	3
①事業計画	4
②工事費等（事業予算）	6
③賃貸条件（収入計画）	10
④資金計画	11
⑤支出等	12
⑥減価償却費	15
⑦大規模修繕費等	16
⑧工事期間中の収入・経費	17
⑨収支の計算期間等	18
⑩お客様の他の収入等	19
⑪キャッシュフロー関連	20
⑫相続税評価額の計算	21
⑬相続税額の計算	21
⑭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	28
比較シミュレーション	29
マスター	30
ユーティリティ	32

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

データ名	区分	日付	選択
返済期間30年 印刷見本4	手元残金方式	00/06/28	選択
返済期間30年 印刷見本3	資金収支方式	00/06/28	選択
返済期間35年 印刷見本2	手元残金方式	00/06/28	選択
返済期間35年 印刷見本1	資金収支方式	00/06/28	選択

画面3

データ名	日付
	0000年 6月 28日

画面6（3ページ）へ

画面5

データ名	日付
返済期間35年 印刷見本1	00/06/28

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。

処理メニュー

画面2 (2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、「処理メニューへ」のボタンを押しますと、画面6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7) の内容が異なります。

画面6

処理メニュー

1	事業主は次のいずれですか？	<input type="radio"/> 個人	<input type="radio"/> 法人	HELP	
2	工事費の区分を入力しますか？	<input type="radio"/> 入力する	<input type="radio"/> 入力しない	HELP	
3	経営方法は次のいずれですか？	<input type="radio"/> 一般管理	<input type="radio"/> 一括借上げ	HELP	
4	賃貸契約方法は次のいずれですか？	<input type="radio"/> 普通契約	<input type="radio"/> 定期借家契約	HELP	
5	建物の棟数は次のいずれですか？	<input type="radio"/> 1棟	<input type="radio"/> 2棟以上	HELP	
6	タイプ数は次のいずれですか？	<input type="radio"/> 1~12	<input type="radio"/> 13~20	<input type="radio"/> 21~30	HELP
7	工事期間中の収入・経費は入力しますか？	<input type="radio"/> 入力する	<input type="radio"/> 入力しない	HELP	
8	火災保険は次のいずれですか？	<input type="radio"/> 一括払い	<input type="radio"/> 年払い	<input type="radio"/> 建費	HELP
9	お客様の他の収入等は入力しますか？	<input type="radio"/> 入力する	<input type="radio"/> 入力しない	HELP	
10	相続税評価額は計算しますか？	<input type="radio"/> 計算する	<input type="radio"/> 計算しない	HELP	
11	相続税額は計算しますか？	<input type="radio"/> 計算する	<input type="radio"/> 計算しない	HELP	
12	帳票「資金収支計画書」の表示設定	<input type="radio"/> 資金収支方式	<input type="radio"/> 手元残金方式	HELP	

インプット表へ HELP [戻る]

インプット表一覧

画面6で「インプット表へ」ボタンをクリックしますと、画面7が表示されます。

この画面は画面6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。

画面7



① 事業計画

この画面8は事業計画のうち敷地条件を入力するためのものです。
それぞれのHELPに詳しい説明が記載されておりますので、適宜参照して下さい。

○敷地条件

画面8

①事業計画
敷地条件

所在地 HELP 文京区本郷1-2-3

敷地面積等	成取得分	面積	取得費等	正面路線価
		510.00 m ²	—	400,000 円/m ²
	新規取得分	m ²	円	

土地の固定資産税の計算
計算の有無 計算する 計算しない
計算方法 固定資産税評価額を入力する 路線価を基にして計算する

固定資産税評価額 HELP 400,000 円 × 510.00 m² × 70% ÷ 80% = 178,500 千円

権利形態 HELP 既取得分 所有権
新規取得分

用途地域 HELP 第1種中高層住居専用地区

防火地域 HELP 準防火地域

建ぺい率 HELP 80 %、 %

容積率 HELP 300 %、 %

脚注 マスター HELP

○敷地利用計画・建物の建築計画

画面9 《1棟のケース》

①事業計画
敷地条件 敷地利用計画・建物の建築計画

1 敷地利用計画

区分	面積	
建物の敷地面積	510.00 m ² (154.28)坪	
定期借地面積	0.00 m ² (0.00)坪	
道路の面積	0.00 m ² (0.00)坪	
売却面積	0.00 m ² (0.00)坪	
公共用地提供面積	0.00 m ² (0.00)坪	
未利用地面積	0.00 m ² (0.00)坪	
差 額	0.00 m ² (0.00)坪	
合 計	510.00 m ² (154.28)坪	

2 建物の建築計画

型式	賃貸マンション S A
種類	住宅
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上 5階 地下 階
建築面積	360.00 m ² (108.90)坪
延床面積	1,480.00 m ² (447.70)坪
登記面積	1,480.00 m ² (447.70)坪
施工床面積	1,880.00 m ² (562.15)坪

脚注 マスター HELP 戻る

○建物の建築計画等

画面10

《複数棟のケース》

①事業計画
敷地条件 敷地利用計画 建物の建築計画等

項目	1	2	3	4
建物の呼称	アパートA種	アパートB種	アパートC種	店舗ビル
建物の敷地面積	180.00 m ²	190.00 m ²	175.00 m ²	305.00 m ²
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
建物の専有面積戸数	賃貸	5戸 127.00 m ²	6戸 147.00 m ²	5戸 128.00 m ²
	自己使用	1戸 45.00 m ²	1戸 47.00 m ²	1戸 0.00 m ²
	合計	6戸 172.00 m ²	7戸 194.00 m ²	6戸 128.00 m ²
建築計画	賃貸	5戸 127.00 m ²	6戸 147.00 m ²	5戸 128.00 m ²
	自己使用	1戸 45.00 m ²	1戸 47.00 m ²	1戸 0.00 m ²
	合計	6戸 172.00 m ²	7戸 194.00 m ²	6戸 128.00 m ²
建築面積	92.00 m ²	78.00 m ²	74.00 m ²	110.00 m ²
延床面積	180.00 m ²	158.00 m ²	136.00 m ²	192.00 m ²
登記面積	180.00 m ²	158.00 m ²	136.00 m ²	192.00 m ²
施工床面積	189.00 m ²	164.00 m ²	150.00 m ²	236.00 m ²
駐車台数	賃貸	1台	2台	2台
	自己使用	1台	1台	1台
	合計	2台	3台	3台
本 体	税抜き金額	54,000 千円	51,000 千円	46,000 千円
	消費税(■手入力)	4,320 千円	4,080 千円	3,680 千円
	合計	58,320 千円	55,080 千円	49,680 千円
耐用年数(本体)	22年	22年	22年	34年

・建物の敷地面積合計…… 850.00 m²
・本体工事費合計(税込)…… 231,120 千円(税抜き金額 214,000 千円+消費税等 17,120 千円)

脚注 マスター HELP 戻る

全部で10棟分まで入力できます。

建物本体の耐用年数はここで入力します。

《1棟のケース》

○土地の固定資産税等

画面 11

①事業計画

敷地条件 敷地利用計画・建物の建築計画 **土地の固定資産税等** 建物の固定資産税等

土地の固定資産税等

【税率】 固定資産税 1.400% 都市計画税 0.300%

項目	建物の敷地部分	定期借地権部分	道路部分	売却部分	公共用地提供部分
面積	510.00 m ² 154.28 坪	m ² 坪	m ² 坪	m ² 坪	m ² 坪
固定資産税評価額	178,500 千円				
軽減割合	1 / 3	1 / 6	1 / 1		
課税標準	29,750 千円				
税額	416,500 円				
都市計画税					
軽減割合	1 / 3	1 / 3	1 / 1		
課税標準	59,500 千円				
税額	178,500 円				

評価額の上昇率 毎年 0.0%アップ

即注 毎年の固定資産税等の修正・参照

○建物の固定資産税等

画面 12

①事業計画

敷地条件 敷地利用計画・建物の建築計画 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
評価額の計算方法
 新築建物価格認定基準表に基づき計算する
 工事費に対する割合で計算する
 金額を直接入力する

建物の固定資産税等

1㎡当たり評価額	1㎡当たり課税標準	課税標準	税額
登記面積			
固定資産税評価額 (対工事費割合)	249,000 千円 (約 45.0%)		
固定資産税	1~3年目 →	1 / 2	
	4~5年目 →	1 / 2	
	6年目以降 →	1 / 1	
都市計画税	1~3年目 →	1 / 1	
	4年目以降 →	1 / 1	
税額			固定資産税 1,701,000 円 都市計画税 729,000 円 構築物 償却資産税 105,840 円 (建物の固定資産税に加算)

※発生年度... 1年目より発生させる 2年目より発生させる

即注 毎年の固定資産税等の修正・参照 HELP 戻る

《複数棟のケース》

○土地の固定資産税等

画面 13

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

土地の固定資産税等

【税率】 固定資産税 1.400% 都市計画税 0.300%

項目	1	2	3	4	5
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	
面積	180.00 m ² 54.45 坪	190.00 m ² 57.48 坪	175.00 m ² 52.94 坪	305.00 m ² 92.26 坪	
固定資産税評価額	49,613 千円	52,369 千円	48,234 千円	84,066 千円	
軽減割合	1 / 6	1 / 6	1 / 6	1 / 1	
課税標準	8,268 千円	8,728 千円	8,039 千円	84,065 千円	
税額	115,700 円	123,100 円	112,500 円	1,176,900 円	
都市計画税					
軽減割合	1 / 3	1 / 3	1 / 3	1 / 1	
課税標準	16,537 千円	17,456 千円	16,078 千円	84,065 千円	
税額	49,600 円	52,300 円	48,200 円	252,100 円	

※右の方にスクロールしますと定期借地権とか道路部分等が表示されます。

評価額の上昇率 毎年 0.0%アップ

即注 HELP

○建物の固定資産税等

画面 14

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**

建物の固定資産税
評価額の計算方法
 新築建物価格認定基準表に基づき計算する
 工事費に対する割合で計算する
 金額を直接入力する

建物の固定資産税等

項目	1	2	3	4	5
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	
1㎡当たり評価額					
登記面積					
固定資産税評価額 (対工事費割合)	26,244 千円 (約 45.0%)	24,786 千円 (約 45.0%)	22,356 千円 (約 45.0%)	34,020 千円 (約 50.0%)	
固定資産税	1~3年目 →	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 3年目 → 1 / 2
	4~5年目 →	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 5年目 → 1 / 2
	6年目以降 →	1 / 1	1 / 1	1 / 1	6年目以降 → 1 / 1
都市計画税	1~3年目 →	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 3年目 → 1 / 1
	4年目以降 →	1 / 1	1 / 1	1 / 1	4年目以降 → 1 / 1
税額	固定資産税(初年度) 183,700 円 都市計画税(初年度) 78,700 円	173,500 円 74,300 円	156,400 円 67,000 円	476,200 円 102,000 円	
構築物 償却資産税	93,744 円 (建物の固定資産税に加算)				

※発生年度... 1年目より発生させる 2年目より発生させる

即注 マスター HELP 戻る

1棟のみの場合に限り土地、建物の固定資産税・都市計画税・償却資産税の毎年の額について手入力することができます。

繰延資産

繰延資産とは建物とか附属設備と同じく、一定の期間で減価償却するものです（ただし、定額法のみ、残存価額ゼロ）。

画面 18

繰延資産

項目	金額	償却年数	計算方法
火災保険料（一時払）	2,800,000 円		
ローン保証料	円	年	<input type="radio"/> 自動 <input checked="" type="radio"/> 手入力
水道加入金等	2,300,000 円	15 年	
	円	年	
	円	年	
合計	4,900,000 円		

修正・参照 参照

内容説明 HELP 戻る

画面 19

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 10年	1,800,000 円	0 円	1,800,000 円	0 円	1,800,000 円
地震保険料 (5年)	1,000,000 円				
合計	2,800,000 円	1,000,000 円	2,800,000 円	1,000,000 円	2,800,000 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 (★)	1,000,000 円	2,800,000 円	1,000,000 円	2,800,000 円	2,800,000 円
合計	1,000,000 円	2,800,000 円	1,000,000 円	2,800,000 円	2,800,000 円
(★)借入金の返済条件	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	9回目	10回目
保険期間	26~30年目	31~35年目	36~40年目	41~45年目	46~50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	0 円	1,800,000 円	0 円	0 円	0 円
地震保険料	1,000,000 円	1,000,000 円	1,000,000 円	0 円	0 円
合計	1,000,000 円	2,800,000 円	1,000,000 円	0 円	0 円
自己資金	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
借入金 (★)	1,000,000 円	2,800,000 円	1,000,000 円	0 円	0 円
合計	1,000,000 円	2,800,000 円	1,000,000 円	0 円	0 円
(★)借入金	返済方式 元利	元利	元利	元利	元利
	借入期間 10 年	10 年	10 年	0 年	0 年
	金利 1.000 %	1.000 %	1.000 %	0.000 %	0.000 %

HELP 戻る

火災保険料(一時払)については、火災保険料は初期値は 10 年毎、地震保険料は 5 年毎に保険料を支払うようになっております。火災保険料は保険期間を 5 年に変更することも可能です。コピー欄にチェックを付けますと同額が表示されます。

自己資金(資金収支累計額)の欄に入力した金額が資金収支計画書等の支出欄に表示されます。

保険料と自己資金の差額が自動的に借入金となります。

※ 画面 20 ~ 画面 23 は省略

創業経費

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。

画面 24

創業経費

項目	金額	計算方法	
請負契約書用印紙代	80,000 円	<input type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	参照
全消契約書用印紙代	200,000 円	<input type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	参照
表示・保存登記費用	1,188,560 円	<input type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	修正・参照
所有権移転登記費用	0 円	<input type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	修正・参照
滅失登記費用	円		
抵当権設定登記費用	2,210,000 円	<input type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	修正・参照
測量・分合筆費用	円		
建物の不動産取得税	90,000 円	<input type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	修正・参照
土地の不動産取得税	0 円	<input type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	修正・参照
融資手数料	円		
建築確認申請料	円		
合計	3,748,560 円		

内容説明 HELP 戻る

画面 25

請負契約書用印紙代

請負契約書用印紙代

工事費等の合計 500,000,000 円 → 印紙税 80,000 円
(消費税額抜き金額)

マスター HELP 戻る

画面 28 (9 ページ) へ

画面 26

印紙税 (請負契約書)

請 負 金 額	印 紙 税 額
100 万円以下	200 円
100 万円超	200 万円以下 200 円
200 万円超	300 万円以下 500 円
300 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

画面 27

建物の不動産取得税

建物の不動産取得税

①住宅の不動産取得税

専用面積が40㎡未満の住宅(自宅部分は50㎡未満)
住宅の固定資産税評価額 × 税率
= 円 0 円 × 3.0% = 円 0

専用面積が40㎡以上の住宅(自宅部分は50㎡以上)
(住宅の固定資産税評価額 - 12,000,000 円 × 戸数) × 税率
= (円 243,000,000 円 - 円 12,000,000 円 × 戸数 20 戸) × 3.0% = 円 90,000

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
= 円 0 円 × 3.5% = 円 0

合計 円 90,000

マスター HELP 戻る

○土地の不動産取得税

画面 28

土地の不動産取得税

住宅用土地の軽減特例 適用あり 適用なし

土地の固定資産税評価額 $\times \frac{1}{2} \times$ 税率 - 控除額

= 0円 (土地の固定資産税評価額) $\times \frac{1}{2} \times 3.0\% -$ 0円

控除額 = 土地の固定資産税評価額 / $\text{m}^2 \times \frac{1}{2} \times$ 住宅の延床面積の2倍(注) \times 税率

= $\frac{0\text{円}}{0.00\text{m}^2} \times \frac{1}{2} \times 1,288.00\text{m}^2 \times 2 \times 3.0\%$

= 0円

(注)1戸当たり200 m^2 が限度

画面 24 (8 ページ) で土地の不動産取得税の「修正・参照」ボタンをクリックすると画面 28 が表示されます。

この画面は土地に係る不動産取得税の計算過程を表示したものです。

ところで、アパートとか賃貸マンション等の建設提案をする場合、通常は既に土地を所有していると思いますが、新規に土地を取得した上で建設するケースもあります。

このように新規に土地を取得する場合、その取得費等は画面 8 (4 ページ) の「①事業計画」(敷地条件)の「敷地面積等」で入力することになっております。

その他

画面 29

その他

項目	金額	計算方法
土地取得費等	0 円	}
宅地造成費等	円	
差入保証金	円	
工事中の借入利息	2,823,231 円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力
予備費	730,209 円	<input type="button" value="修正・参照"/>
合計	3,353,440 円	

ここで入力した項目名および金額は資金計画の画面 35 (11 ページ) に表示されますが減価償却費の対象にはなりません。

画面 30

工事中の借入利息

完工時までの月数	工事費等の支払
契約時から 12.0 ヶ月	契約時 25.0 %
着工時から 8.0 ヶ月	着工時 25.0 %
上棟時から 4.0 ヶ月	上棟時 25.0 %
	完工時 25.0 %

工事中の借入金利 1.000 %

計算結果 2,823,231 円

工事費支払時の名称

画面 31

計算過程

計算過程	支払金額	金利	完工時までの月数	支払利息
・契約時から完工時まで	125,181,840 円	$1.000\% \times$	12.0 ヶ月 \div 12 ヶ月	1,251,618 円
・着工時から完工時まで	137,181,840 円	$1.000\% \times$	8.0 ヶ月 \div 12 ヶ月	814,410 円
・上棟時から完工時まで	137,181,840 円	$1.000\% \times$	4.0 ヶ月 \div 12 ヶ月	457,205 円
	合計			2,823,231 円

※自己資金がある場合は、最初の支払金額から順に自己資金を充当させています。

③賃貸条件（収入計画）

画面 32 は賃貸条件を入力するためのものです。適宜入力して下さい。

画面 32

③賃貸条件（収入計画） [一般管理]

コピ	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	賃貸住宅	貸駐車場
間取り	3DK	3LDK	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	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	坪	坪	坪	坪	坪	坪
賃料	㎡単価	㎡単価	㎡単価	㎡単価	㎡単価	㎡単価
	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価
	戸当り	戸当り	戸当り	戸当り	戸当り	戸当り
共益費	戸当り	戸当り	戸当り	戸当り	戸当り	戸当り
敷金	月数	月数	月数	月数	月数	月数
	金額	金額	金額	金額	金額	金額
保証金	月数	月数	月数	月数	月数	月数
	金額	金額	金額	金額	金額	金額
	償却率	償却率	償却率	償却率	償却率	償却率
	償却期間	償却期間	償却期間	償却期間	償却期間	償却期間
礼金	月数	月数	月数	月数	月数	月数
	金額	金額	金額	金額	金額	金額
更新料	月数	月数	月数	月数	月数	月数
	金額	金額	金額	金額	金額	金額

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

敷引(しきびき) または権利金に変更できます。

画面 33

画面 34

賃料の設定率等 [一般管理]

一般管理の文言表示 資金収支 資金収支(契約) 事業収支

	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	貸駐車場
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
更新年数	2年毎	2年毎	2年毎	2年毎	2年毎
賃料設定率	1~10年目	100%	100%	100%	100%
	11~20年目	95%	95%	95%	95%
	21~30年目	90%	90%	90%	90%
	31年目以降	90%	90%	90%	90%
入居率(%)	1年目	95%	95%	95%	95%
	2~10年目	95%	95%	95%	95%
	11~20年目	95%	95%	95%	95%
	21年目以降	95%	95%	95%	95%
入れ替り率	1年間に 25%	1年間に 25%	1年間に 25%	1年間に 25%	1年間に 25%
再入居までの空室月数	3.0ヵ月	3.0ヵ月	3.0ヵ月	3.0ヵ月	3.0ヵ月
管理手数料	割合	賃料× 5.000%	賃料× 5.000%	賃料× 5.000%	賃料× 3.000%
	金額	8,000円/月	8,250円/月	9,000円/月	450円/月
共益費の増減	<input checked="" type="checkbox"/> 家賃にスライドさせる	<input type="checkbox"/> 家賃にスライドさせない			

(*)入居率の単位 整数 小数点第1位

脚注 HELP 戻る

入力方法の要素

1 賃料

住宅 戸当り ㎡単価 坪単価

非住宅 戸当り ㎡単価 坪単価

2 敷金等

種別	入力方法					
	敷金	保証金	礼金	更新料		
住宅	<input type="checkbox"/> 月数 <input type="checkbox"/> 金額					
非住宅	<input type="checkbox"/> 月数 <input type="checkbox"/> 金額					
駐車場	<input type="checkbox"/> 月数 <input type="checkbox"/> 金額					
定期借地	<input type="checkbox"/> 月数 <input type="checkbox"/> 金額					

HELP 戻る

ここで選択した入力方法に応じて入力欄が変更されます。

<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おります。

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。

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だらかにするため、「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。

④資金計画

この画面は資金計画を立てるためのものです。**画面 15** (6 ページ) で入力した工事費等の内訳が画面の左側に表示されますので、適宜入力して下さい。
 なお、借入金等の額を変更しますと、タスクバーに「再計算」ボタンが表示されますので、適宜実行して下さい。借入金の額に連動した創業経費の額(印紙代、登記費用等)が再計算されます。**画面 15** (6 ページ) の工事費等の合計額がこの画面の資金合計と一致していることを確認して下さい。

画面 35

「③貸貸条件」(10 ページ)で入力した金額の合計額が表示されています。この額の範囲内で入力します。なお、敷金とか保証金は解約時に返還するものですから、できるだけ工事費には充当しないようにしたいものです。

このシステムでは自己資金につき、「手入力」か「自動計算」かを選択できます。

「手入力」……「事業予算総計」と「資金合計」の差額が「予備費」の欄に表示されます(資金不足の場合はマイナスになります)。

「自動計算」…「予備費」の欄がゼロ(0)となる額を必要自己資金として計算・表示されます。

画面 36

⑤支出等

この画面は家賃等の収入とか、借入金返済額、固定資産税等、他のインプット表で入力するもの以外のデータを入力するためのものです。適宜入力して下さい。

画面 37

画面 40 (13 ページ) へ

画面 42 (13 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 18 (7 ページ) で入力します。

画面 43 (13 ページ) へ

画面 44 (14 ページ) へ

画面 45 (14 ページ) へ

画面 46 (14 ページ) へ

○共益費

画面 38

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。

画面 39

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 40

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(満室時) × 3.000 %、1年目～ 40年目

データクリア HELP 戻る

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 33 (10 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 41

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(満室時) × 3.000 %、1年目～ 40年目

データクリア HELP 戻る

○修繕費

画面 42

その他支出 (入力・修正)

項目名 修繕費 項目名修正

入力方法

- 工事費等に修繕費率を掛ける
- 賃料収入(満室時)に修繕費率を掛ける
- 賃料収入(空室控除後)に修繕費率を掛ける
- 金額を見積り、入力する
- データを直接手入力する

データ入力 工事費等 × 0.500 %、2年毎に 2.0 %アップ、1年目～ 40年目

データクリア HELP 戻る

○広告宣伝費

画面 43

その他支出 (入力・修正)

項目名 広告宣伝費 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

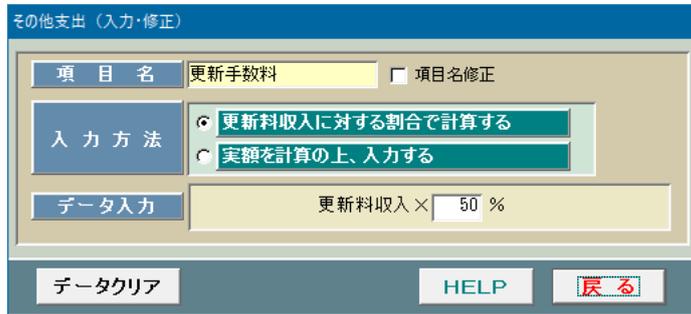
データ入力 礼金収入 × 50 %

データクリア HELP 戻る

この画面は家主負担の広告宣伝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。

○更新手数料

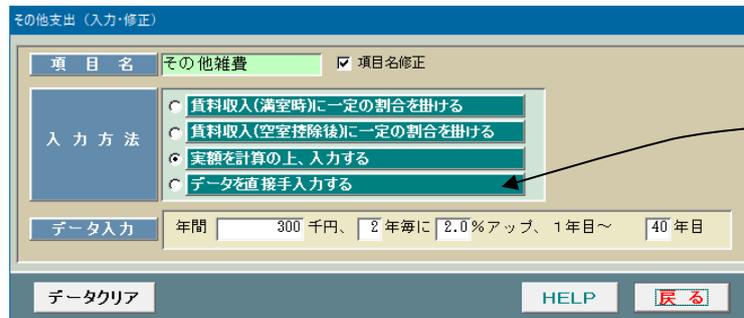
画面 44



この画面は更新手数料を入力するためのものです。

○その他雑費

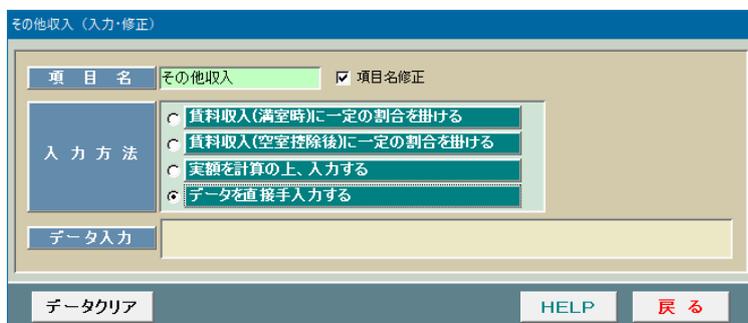
画面 45



これを選択しますと、毎年の入力欄が画面に表示されます。

○その他収入

画面 46



インプット表の「③賃貸条件」(10 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。

⑥減価償却費

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。
それぞれの取得価額は画面16（6ページ）で入力します。

画面 47

⑥減価償却費

取得価額		建物本体と附属設備の配分		
工事費等	537,840,000円	建物本体の割合	86.2%	465,943,231円
工事中の借入利息	2,823,231円	附属設備の割合	10.8%	58,320,000円
補助金	△	構築物の割合	1.4%	7,560,000円
		エレベーター設備	1.6%	8,640,000円
合計	540,463,231円	合計	100.0%	540,463,231円

区分	取得価額	減価償却費	耐用年数	償却方法	割増償却率
建物本体	465,943,231円	10,250,751円	47年	定額法	0%
附属設備	58,320,000円	3,907,440円	15年	定額法	0%
構築物	7,560,000円	756,000円	10年	定額法	0%
エレベーター設備	8,640,000円	509,760円	17年	定額法	0%
合計	540,463,231円	15,423,951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。

構築物の取得価額が150万円を超える場合には償却資産税がかかります。
具体的な計算は画面12、画面14（いずれも5ページ）で行ないます。

「事業用資産の買換え特例」を適用する場合、ここに「レ」を付けますと、取得価額を修正できるようになりますので、適宜入力して下さい。

画面 49

画面 48

耐用年数

ここにある「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ときに税務上、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、事業取次計算を行なう上ではそれほど詳細には計算しません。
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	耐用年数
事務所または美術館および下記以外のもの	50年
住宅、寄宿舎、宿泊所、学校または体育館	47年
飲食店、映画、劇場、演劇場、映画館または舞踏場	34年
飲食店または映画で、木造内装部分の面積が占める割合のもの	41年
その他のもの	31年
旅館またはホテル	31年
木造内装部分の面積が占める割合のもの	31年
その他のもの	39年
店舗または病院	39年
倉庫事業用の倉庫	39年
冷蔵倉庫用のもの	21年
その他のもの	31年

減価償却資産の償却率表

耐用年数	償却率	減価率	耐用年数	償却率	減価率
年			26	0.039	0.085
2	0.500	0.684	27	0.036	0.082
3	0.334	0.536	28	0.036	0.079
4	0.250	0.438	29	0.035	0.076
5	0.200	0.369	30	0.034	0.074
6	0.167	0.319	31	0.033	0.072
7	0.143	0.280	32	0.032	0.069
8	0.125	0.250	33	0.031	0.067
9	0.112	0.226	34	0.030	0.066
10	0.100	0.206	35	0.029	0.064
11	0.091	0.189	36	0.028	0.062
12	0.084	0.175	37	0.028	0.060
13	0.077	0.162	38	0.027	0.059
14	0.072	0.152	39	0.026	0.057
15	0.067	0.142	40	0.025	0.056
16	0.063	0.134	41	0.025	0.055
17	0.059	0.127	42	0.024	0.053
18	0.056	0.120	43	0.024	0.052
19	0.053	0.114	44	0.023	0.051
20	0.050	0.109	45	0.023	0.050
21	0.048	0.104	46	0.022	0.049
22	0.046	0.099	47	0.022	0.048
23	0.044	0.095	48	0.021	0.047
24	0.042	0.092	49	0.021	0.046
25	0.040	0.088	50	0.020	0.045

(注) 償却率・・・建物本体、附属設備、構築物に係る定額法による償却率
減価率・・・構築物に係る償却資産税の計算に用いる定率法による減価率

画面 49-2

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

取得価額		建物本体と附属設備の配分		
工事費等	540,000,000円	建物本体の割合	86.2%	460,293,545円
工事中の借入利息	2,823,231円	附属設備の割合	10.8%	57,870,188円
補助金	△	構築物の割合	3.0%	16,018,488円
		エレベーター設備		8,640,000円
合計	542,823,231円	合計	100.0%	533,983,231円

※間にアパート等を経営している個人と全ての法人は「工事中の借入利息」について一時に経費処理するため、ゼロ(0)になっています。

区分	取得価額	減価償却費	耐用年数	償却方法	割増償却率
建物本体	460,293,545円	10,126,457円	47年	定額法	0%
附属設備	57,870,188円	3,863,902円	15年	定額法	0%
構築物	16,018,488円	1,801,948円	10年	定額法	0%
エレベーター設備	8,640,000円	509,760円	17年	定額法	0%
合計	542,823,231円	16,102,068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。

処理メニュー画面6（3ページ）で工事費の区分を入力しないとした場合の減価償却費の入力画面は左記の画面になります。

建物本体と附属設備、構築物、エレベーターの取得価額について割合を入力します。金額を直接入力することもできます。

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 51

◎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	47年	定額法	3,000,000円	3,000,000円	3,000,000円	9,000,000円
	附属設備	資本的支出	15年	定額法	5,000,000円	5,000,000円	5,000,000円	15,000,000円
	建物修繕費	一時経費	-	-	15,000,000円	15,000,000円	15,000,000円	45,000,000円
				合計	23,000,000円	23,000,000円	23,000,000円	69,000,000円
資金計画	修繕積立金累計	■(直接入力)			18,000,000円	18,000,000円	18,000,000円	54,000,000円
	借入金(★)				5,000,000円	5,000,000円	5,000,000円	15,000,000円
				合計	23,000,000円	23,000,000円	23,000,000円	69,000,000円

(★)借入金の返済条件	返済方式	元利	元利	元利
		10年	10年	10年
	金利	1.500%	1.500%	1.500%

修繕積立金 要積立額 工事費等 × 10% = 540,000千円 × 10% = 54,000千円
 積立額 年間 1,500千円、2年毎に 0.0%アップ 合計額 60,000千円(40年間)

画面 50

◎大規模修繕費等

①計算しない
 ②大規模修繕費 + 修繕積立金
 ③長期修繕計算表 + 修繕積立金

画面 52

長期修繕計画表を作成する

画面 54

修繕積立金

要積立額 工事費等 × 10% = 540,000千円 × 10% = 54,000千円
 積立額 年間 1,500千円、2年毎に 0.0%アップ 合計額 60,000千円(40年間)

画面 53

建築関係

No	修繕項目	入力方法	修繕費用
1	屋上防水	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	12年目から 12年毎に 2,600千円
2	外壁の修繕	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	12年目から 12年毎に 7,200千円
3	鉄部塗装	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	4年目から 4年毎に 800千円
4		<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	年目から 年毎に 千円
5		<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	年目から 年毎に 千円
6		<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	年目から 年毎に 千円
7		<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	年目から 年毎に 千円
8		<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	年目から 年毎に 千円
9		<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	年目から 年毎に 千円
10		<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	年目から 年毎に 千円

⑧工事期間中の収入・経費

このシステムでは工事期間中の収支を事業収支計画書の一番左側の欄に別建てで計算・表示することができます。

特に建て替えの場合には建物を解体するまでの収入、建物解体費、立退き料等が発生しますが、別建て表示したほうがお客様に説明し易いのではないかと思います。

画面 55

⑧工事期間中の収入・経費

工事期間中の収入・経費

収 入		経 費	
項 目	金 額	項 目	金 額
家賃収入(住宅)	1,850 千円	固定資産税(建物)	110 千円
家賃収入(非住宅)	0 千円	固定資産税(土地)	240 千円
駐車料収入	800 千円	都市計画税(建物)	85 千円
地代収入	0 千円	都市計画税(土地)	180 千円
共益費収入	0 千円	共益費	0 千円
礼金・更新料収入	0 千円	管理手数料	0 千円
その他収入	0 千円	建物維持管理費	0 千円
※工事期間中の適用金額		修繕費	0 千円
・青色申告		火災保険料(年払)	0 千円
特別控除(-)	0 千円	広告宣伝費	0 千円
・期首繰越欠損金(-)	1,950 千円	更新手数料	0 千円
・事業税(前年度分)	0 千円	その他雑費	0 千円
		その他	
		立退料 ★	3,200 千円
		その他 ★	0 千円
		工事中の借入利息	2,823 千円
		減価償却費	2,100 千円

(※) ★印が付いている項目は「その他の経費」の欄に合算して表示されます。

上記工事期間中の金額を横(累計)計算に入れるか否か 計算に入れない 計算に入れる

HELP 戻る

この「工事中の借入利息」だけは、インプット表の「②工事費等（事業予算）」（その他）で入力します。

なお、[画面 64](#)（21 ページ）の「事業主（不動産賃貸業）」で、「不動産賃貸業は初めて」を選択した場合には工事中の借入利息はゼロ（0）として表示されます。個人の場合で不動産賃貸業が初めての場合は、工事中の借入利息は建物の取得価額に算入して減価償却することになるからです。[画面 47](#)、[画面 49-2](#)（いずれも 15 ページ）の減価償却費の画面をご覧ください。

⑨収支の計算期間等

《個人のケース》

画面 56

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	650千円	
所得税等の計算方法	HELP	<input type="radio"/> 通常の税率を適用する	HELP
		<input type="radio"/> 一定額を超えれば同じ額とする	HELP
		<input checked="" type="radio"/> 一定の税率を適用する	HELP
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 type="radio"/> 工事費等 <input checked="" 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 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。

分かりづらいと思われる方は12ヵ月で計算して下さい。

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

《法人のケース》

画面 57

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 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 type="radio"/> 工事費等 <input checked="" 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 type="radio"/> 4段階 <input checked="" type="radio"/> 5段階

戻る

法人の場合には青色申告の場合でも青色申告特別控除のようなものではありません。

⑩お客様の他の収入等

このシステムでは当該不動産所得以外の給与所得とか事業所得等も合算して計算したトータルとしての手取収入を計算することができます。
お客様からそういった情報が得られる場合には積極的にご提案下さい。

画面 58

◎お客様の収入等

所得金額		所得控除の額等			
項目	金額	上昇率	発生期間	事業税	
所得	不動産所得 (計画地以外)				
	収入金額	0 千円	毎年 0.0 %up	1年目~ 0年目	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
	支出金額	0 千円	毎年 0.0 %up		
所得	事業所得				
	収入金額	0 千円	毎年 0.0 %up	1年目~ 0年目	<input checked="" type="radio"/> 課税 <input type="radio"/> 非課税
	支出金額	0 千円	毎年 0.0 %up		
金額	給与所得				
	給与収入	8,000 千円		1年目~ 10年目	
	給与所得控除	2,000 千円	毎年 0.0 %up		
金額	雑所得				
	年金収入	3,000 千円			
	公的年金控除	1,200 千円	毎年 0.0 %up	14年目以降	現在の年齢 52 歳
	雑所得	1,800 千円			
合計		8,000 千円	← 1年目の合計		
所得控除	所得税	2,320 千円			
	住民税	2,120 千円			
差引：課税所得	所得税	3,680 千円			
	住民税	3,880 千円			

収入・支出金額の推移表 所得金額の推移表 HELP 戻る

画面 59

◎お客様の収入等

所得金額		所得控除の額等			
1 所得控除の額					
配偶者控除	HELP	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		380 千円	330 千円
扶養控除 (16歳以上)	19~23歳未満	HELP	<input type="text" value="0"/> 人	0 千円	0 千円
	老人	HELP	<input type="text" value="0"/> 人	0 千円	0 千円
	その他	HELP	<input type="text" value="2"/> 人	760 千円	660 千円
社会保険料控除	HELP	<input type="text" value="10.0"/> %		800 千円	800 千円
基礎控除				380 千円	330 千円
その他控除				0 千円	0 千円
合計				2,320 千円	2,120 千円
2 その他					
固定資産税等(計画地)	HELP	1,120 千円/年	毎年 0.0 %up	1 年目~ 40 年目	
その他(経費にならない支出)	HELP		千円/年 毎年 %up	年目~ 年目	

所得控除等の推移表 HELP 戻る

⑪キャッシュフロー関連

この「ビル経営プランナー」では新築から解体までのトータル・キャッシュフローとか、新築から売却までのトータル・キャッシュフローを計算することができます。

《解体のケース》

画面 60

⑪キャッシュフロー

計算しない
 解体する
 売却する
 両方

解体 売却

解体までの期間 HELP 40年

坪当たり解体費		延床面積		
解体費	HELP	100,000 円/坪 ×	447.70 坪 =	44,770 千円
立退料	HELP	月額家賃収入	月数	
住宅	……	2,765,391 円 ×	3.0 ヶ月 =	8,296 千円
非住宅	……	0 円 ×	カ月 =	0 千円
借入金残高	HELP	……	……	3,089 千円
合計				56,156 千円

マスター HELP 戻る

坪当たりの解体費はマスター登録することができますが、ここで修正することも可能です。

なお、立退料の初期値は次のようにしております。

- ・住宅……3 ヶ月
- ・非住宅……10 ヶ月

《売却のケース》

画面 61

⑪キャッシュフロー

計算しない
 解体する
 売却する
 両方

解体 売却

売却までの期間 HELP 20年

予想表面利回り HELP 12.0 % (>0%) 物件価格 350,207 千円

議	仲介手数料	HELP	11,412 千円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	参照
渡	土地取得費等	HELP	120,000 千円		
費	印紙税	HELP	80 千円	<input checked="" type="radio"/> 自動 <input type="radio"/> 手入力	参照
用	除却損失等		千円		
	立退料	HELP	10,000 千円		
			千円		

特別控除額 HELP 千円

税金	譲渡所得税	HELP	15 %
	譲渡住民税	HELP	5 %

HELP 戻る

実際に売却するケースは少ないと思いますが、何らかの状況変化によって売却する可能性もあります。

土地活用を実行する場合には様々なケースを想定してシミュレーションしておくことが大切です。

⑫相続税評価額の計算

画面 62

⑫相続税評価額の計算

1 対策前評価 HELP

土地 $400,000 \text{ 円/㎡} \times 510.00 \text{ ㎡} \times 100 \% = 204,000 \text{ 千円}$

建物 $8,000 \text{ 千円 (固定資産税評価額)} \times 100 \% = 8,000 \text{ 千円}$

評価額の上昇率 3年毎に 8.0%ダウン

2 借地権割合等 HELP

相続税評価額 400,000円/㎡

借地権割合 80%

借家権割合 30%

地域区分

定借の設定期間 50年

基準年利率 4.5%

道路の評価割合 30%

小規模宅地としての評価減

評価減割合 適用する 適用しない

適用面積 200.00㎡

評価減割合 50%

3 相続財産から除外する預貯金 HELP

手取り収入の全て 毎年の生活費

毎年の生活費 千円/年 (1年毎に 0.0%アップ)

戻る

画面 8 (4 ページ) で入力した正面路線価が表示されます。

賃貸物件を建設する前の現状での評価額を入力します。

⑬相続税額の計算

画面 63

⑬相続税額の計算

1 相続財産 HELP

その他の財産 500,000 千円 毎年 0.0%アップ

2 相続人 HELP

配偶者 有 無 固有資産 千円

子供 2人

親 人

兄弟姉妹 人

HELP 戻る

⑭提案書の表題等

画面 64

⑭提案書の表題等

プラン名 借入金の返済期間を35年とした場合

提案書の表紙種類 BUILDING MANSION その他

事業者

氏名 (会社名) お客様 その他 非表示 日本 花子 様

不動産賃貸業 既に経営している 不動産賃貸業は初めて

提案書の表題 (仮称) 1丁目マンション事業取組計画書

提案書の日付 0000 年 8 月 28 日

会社名等

会社名 株式会社とまときハウス

会社名 (連名等) 池袋支店

支店名 土地活用部

部署名 担当: 山城 晃

担当者名

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。

他の業者と連名にしたい場合には、ここに業者名を入力します。

画面 92 (30 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 7 (3 ページ) で「計算開始」ボタンをクリックしますと、画面 65 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 65

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	日本花子	
データ名	日付	
返済期間35年 印刷見本1	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 67 (23 ページ) へ

画面 66

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。

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	日本花子	
データ名	日付	
返済期間35年 印刷見本1	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	日本花子	
データ名	日付	
返済期間35年 印刷見本1	0000年 6月 28日	

登録 キャンセル

計算結果

画面 65 (22 ページ) で「登録」ボタンをクリックしてしばらくすると、画面 67～画面 69 が表示されます。これらの計算結果が不満な場合はインプット表に戻り、データを修正します。

画面 69

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	青色申告控除等	差引
	千円	千円	千円	千円	千円
▶ 1年目	42,789	38,888	5,804	-850	5,154
2 "	40,331	29,881	10,870	-850	10,020
3 "	42,789	30,788	12,021	-850	11,371
4 "	40,331	29,382	10,989	-850	10,319
5 "	42,789	30,481	12,308	-850	11,658
6 "			9,808	-850	9,158
7 "			1,188	-850	10,538
8 "			0,188	-850	9,518
9 "			1,553	-850	10,903
10 "			0,520	-850	9,370
11 "			3,036	-850	7,388
12 "			7,852	0	△7,852
13 "			3,056	-3,056	0
14 "			7,173	-1,086	6,077

計算結果印刷 インプット表へ戻る

画面 68

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	返済原資	借入金等の元金返済額	修繕積立金等	資金運用益	資金収支
	千円	千円	千円	千円	千円
▶ 1年目	5,804	21,844	27,847	-13,907	-1,500
2 "	10,870	15,937	26,807	-13,991	-1,500
3 "	12,021	15,937	27,959	-14,075	-1,500
4 "	10,989	15,937	26,806	-14,160	-1,500
5 "					-1,500
6 "					-1,500
7 "					-1,500
8 "					-1,500
9 "					-1,500
10 "					-1,500
11 "					-1,500
12 "					-1,500
13 "					-1,500
14 "					-1,500

計算結果印刷 インプット表へ戻る

画面 67

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	資金収支
	千円	千円	千円	千円	千円
▶ 1年目	42,789	17,109	1,500	11,940	30,549
2 "	40,331	17,109	1,500	10,605	29,215
3 "	42,789	17,109	1,500	11,797	30,406
4 "	40,331	17,109	1,500	10,476	29,085
5 "	42,789	17,109	1,500	11,680	30,289
6 "	40,331	17,214	1,500	11,798	30,512
7 "	42,789	17,214	1,500	12,983	31,877
8 "	40,331	17,214	1,500	11,813	30,327
9 "	42,789	17,214	1,500	12,774	31,488
10 "	40,331	17,214	1,500	11,437	30,152
11 "	40,850	18,983	1,500	12,337	32,320
12 "	38,315	18,983	1,500	11,070	31,552
13 "	40,850	19,522	1,500	12,207	33,223
14 "	38,315	19,522	1,500	10,948	31,987

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

画面 70

脚注

資金収支計画書 (資金収支)	経営計画書
・ (不動産所得)	当初10年間の発生予想および投資分析 (資金収支方式)
事業収支計画書 (損益計画)	当初10年間の発生予想および投資分析 (手取収入方式)
・ (資金計画)	トータル・キャッシュフロー分析(解釋)
手取収入の比較表 (実行した場合)	トータル・キャッシュフロー分析(実行)
・ (実行しなかった場合)	相統税の節税効果
借入金の完済時点予想グラフ	相統税評価額の推移
相統税対策としての効果	相統税額の推移

HELP 戻る

画面 71

脚注 (資金収支計画書 - 資金収支)

1	建物の固定資産税は当初5年間 2分の1になります。	マスター取込
2	修繕積立金は外壁補修、屋上防水等の大規模修繕に備えて、その必要資金を計画的に銀行等に積み立てておくものです。	マスター取込
3	投下資本未回収残高とは当初の投下資本(借入金等+自己資金)から資金収支累計額を控除した残高です。	マスター取込

プレビュー 行削除 戻る

このシステムでは資金収支計画書等の各帳票に脚注等を記載しておくことができます。

プレビュー

画面 67 (23 ページ) で「プレビュー」ボタンをクリックしますと、画面 72 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 72

表紙 A

画面 73

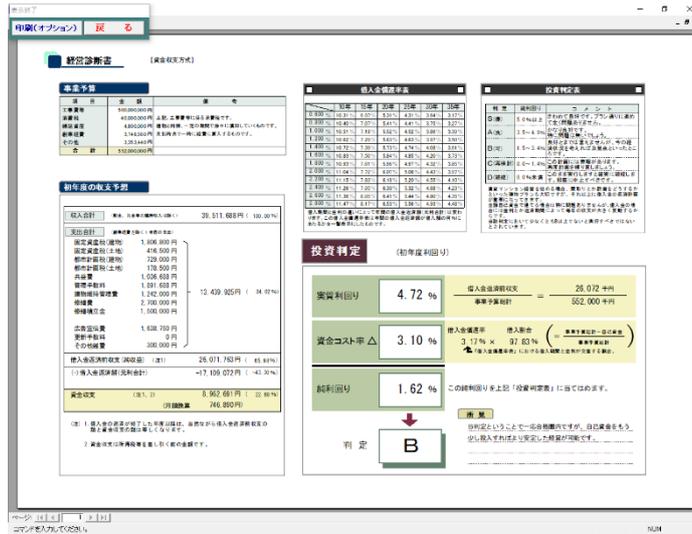
画面 74

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。

経営診断書

画面 75

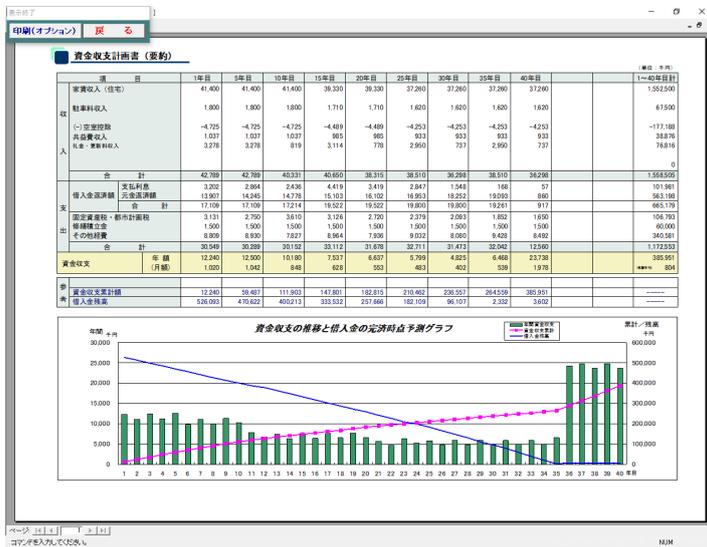
このソフトでは画面 75 のような経営診断書を作成できます。



資金収支計画書 (要約)

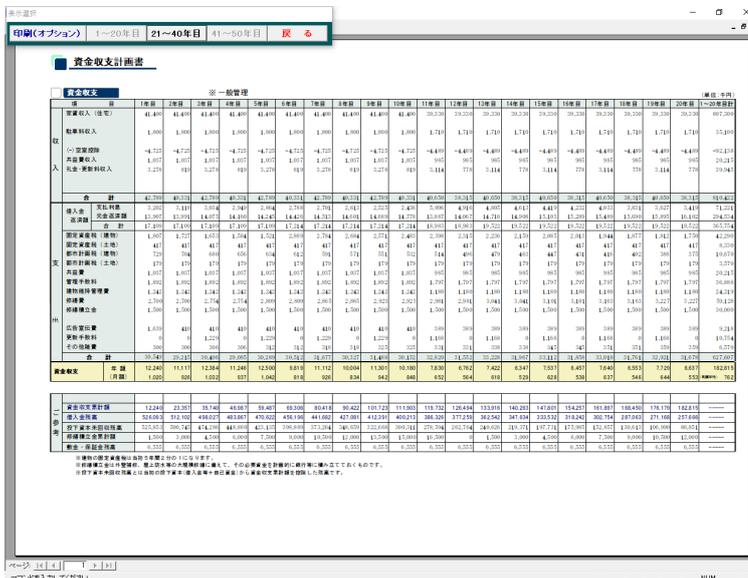
画面 76

このソフトでは画面 77 のような詳細な資金収支計画書とは別に、画面 76 のような資金収支の計算とグラフが一体となった要約版も別途作成することができます。これにより資金収支(手元残金)の推移等を大局的に把握することができます。



資金収支計画書 (詳細)

画面 77



1年目の事業収支および解説

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。

画面 78

事業収支計画書(詳細)

画面79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。

画面 79

項目別収支合計表

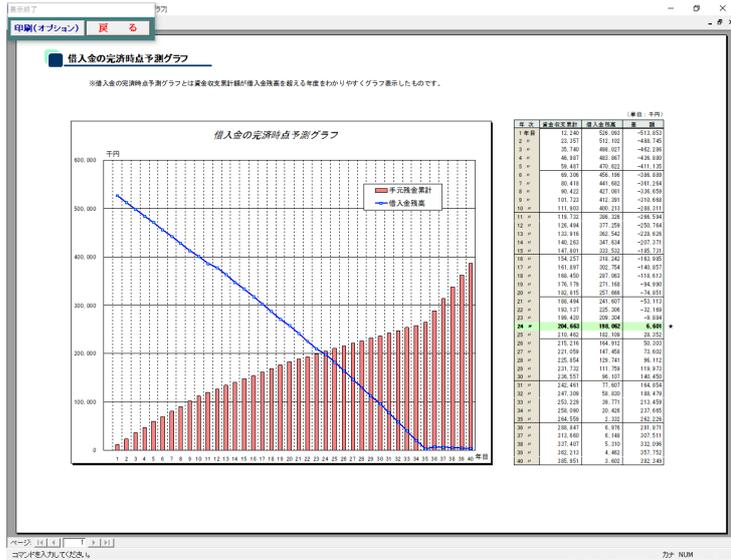
このシステムでは画面80のような項目別収支合計表を作成することができます。これは収入とか経費の各項目毎に一定の期間の合計額とか、それぞれの項目の構成割合を計算したものです。全期間に渡っての収益性を大局的に分析するのに有用です。

借入金等の完済時点予測グラフ

画面 81

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。

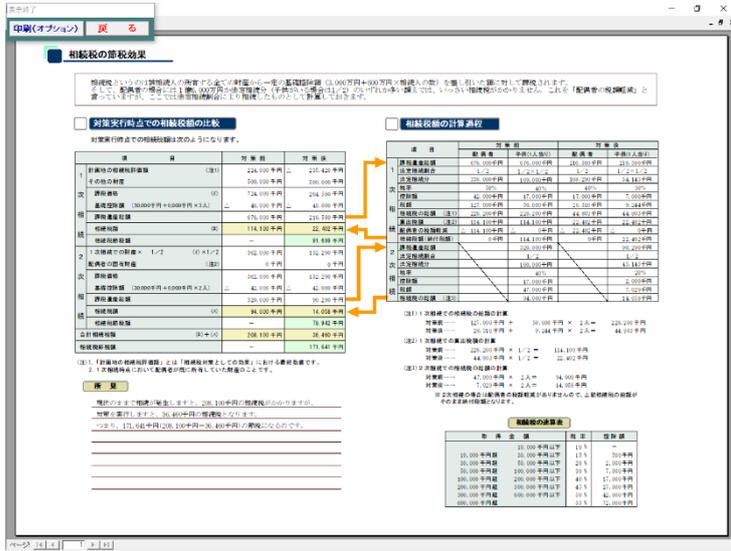
画面 81は、このうち借入金をいつ返済できるかという点に焦点を絞り、グラフ機能を使って分かりやすく表示したものです。



相続税の節税効果

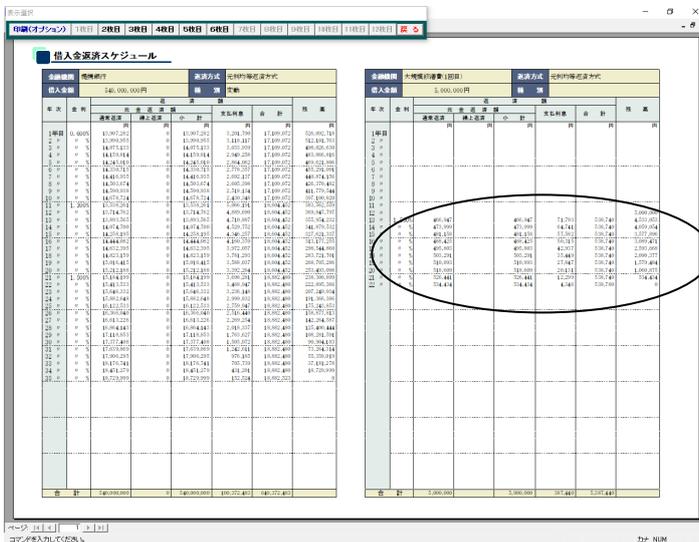
画面 82

この「ビル経営プランナー」では相続税の節税効果も計算できます。不動産賃貸業の目的には収入アップ以外に、相続税の節税対策もあります。この帳票には相続税の節税の仕組みについても詳しく書かれていますので、自信を持ってご提案できるものと思われれます。



借入金返済スケジュール

画面 83



大規模修繕費に関する借入金の返済スケジュールです。

印刷

画面 72 (24 ページ) で「印刷」ボタンをクリックしますと、画面 84 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 84

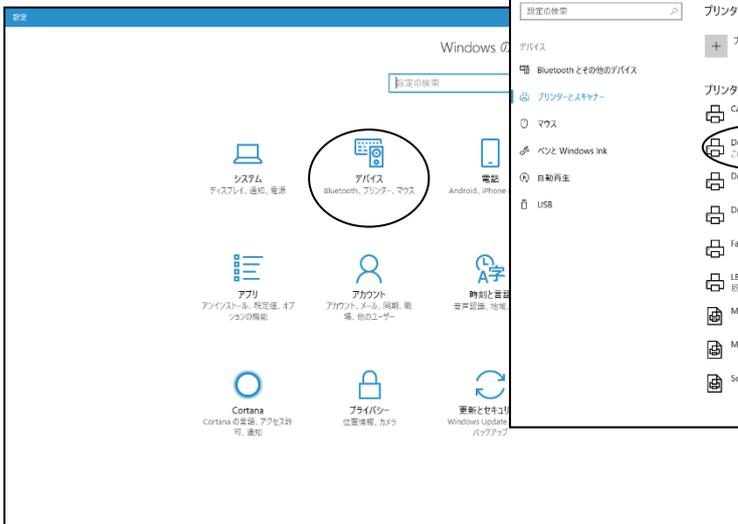


＜縮小印刷の方法＞

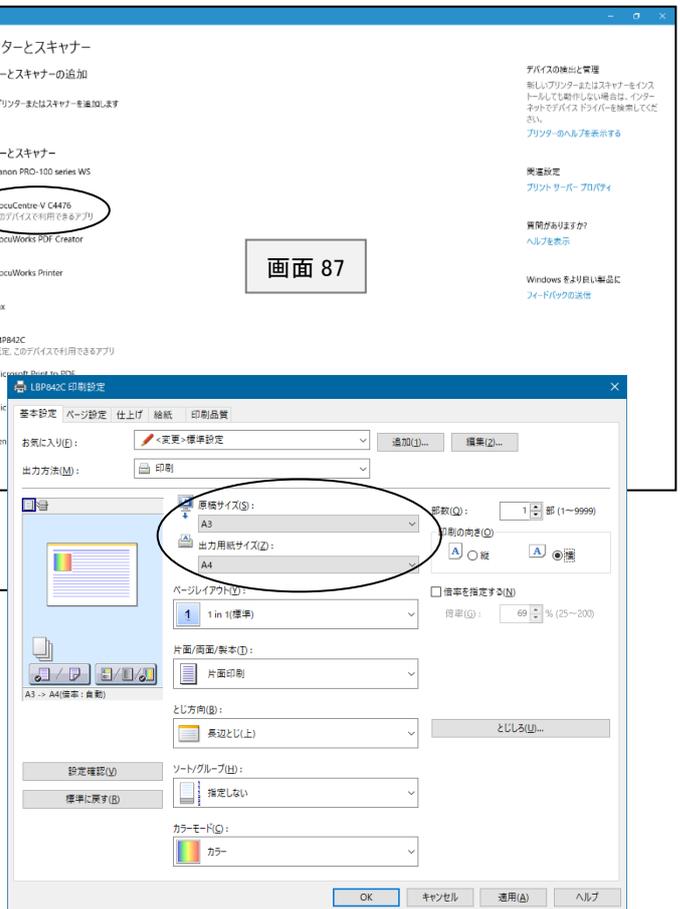
このシステムでは A 3 を標準に作成しておりますので、そのまま印刷しますと A 3 の大きさで印刷されます。もし、A 4 とか B 4 に縮小したい場合にはプリンターの印刷設定で原稿サイズ A 3、出力用紙サイズ A 4 として下さい（以下の画面は Windows 1 0）。

画面 86

画面 85

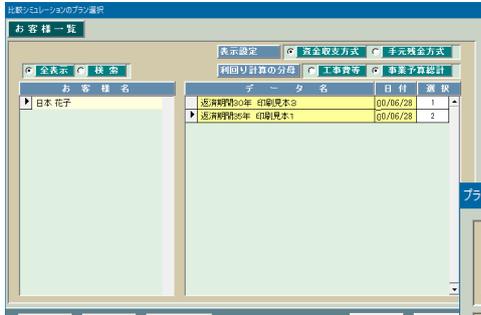


画面 87

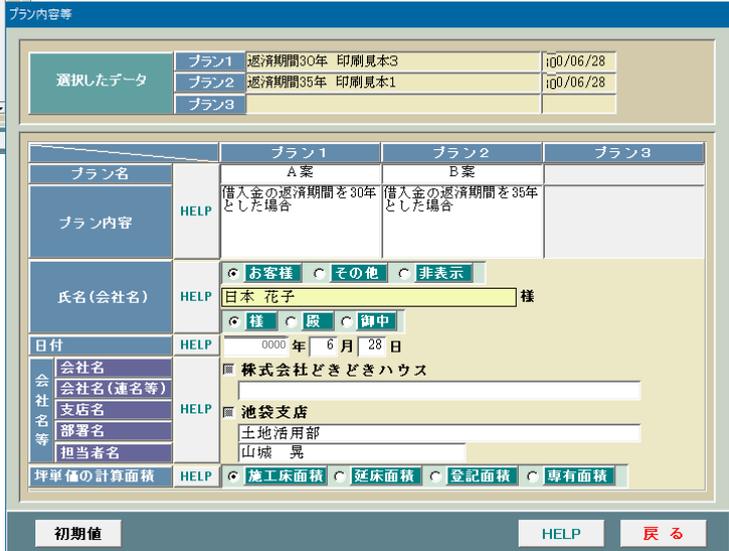


比較シミュレーション

画面 88



画面 89



画面 90



画面 91

日本花子様 株式会社どきどきハウス

プラン別収支比較表

1 事業計画の概要

	プラン1 A案	プラン2 B案
プラン名	借入金の返済期間を30年とした場合	借入金の返済期間を35年とした場合
プラン内容		
施工床面積	50215坪	50215坪
本体工事費 (本体標準単価)	4億 1,200万円 (82.0万円/坪)	4億 1,200万円 (82.0万円/坪)
附属工事費	8,800万円	8,800万円
小 計	5億 0万円	5億 0万円
消費税	4,000万円	4,000万円
諸費用	1,200万円	1,200万円
合 計	5億 5,200万円	5億 5,200万円
自己資金	1,200万円	1,200万円
借入金	5億 4,000万円	5億 4,000万円
その他	0万円	0万円
合 計	5億 5,200万円	5億 5,200万円

2 資金収支の比較

資金収支 / 月額 (当初5年間の年平均)	77.8万円	99.1万円
10年間	8,626万円	1億 1,190万円
20年間	1億 3,272万円	1億 8,282万円
30年間	1億 6,267万円	2億 3,656万円
40年間	4億 647万円	3億 8,595万円

3 分析指標の比較

分析指標	計 算 式	プラン1	プラン2
		A案	B案
表面利回り	収入合計 事業予算総計	7.53%	7.53%
実質利回り	純収益 事業予算総計	5.14%	5.14%
総利回り	資金収支 事業予算総計	1.57%	2.04%
自己資金投資利回り	資金収支 自己資金	72.32%	93.69%
自己資金回収期間	自己資金 資金収支	1年 4ヵ月	1年 0ヵ月
借入金完済年度	—	23年目	23年目
投資額回収年度	—	23年目	24年目
損益分岐稼働率	支出合計 + 借入金返済額 運営純収入合計	80.53%	74.36%

※各欄目は標準案の利率です。

資金収支累計額の比較グラフ

ページ: 14 / 41 | 印刷(オプション) | 戻る

NUM

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 93 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 64 (21 ページ) で入力します。

○マスター一覧

画面 93

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 98 (31 ページ) へ

○各種税金

画面 94

○印紙税

画面 96

○印紙税 (請負契約書)

画面 97

印紙税(請負契約書)		
請負金額	印紙税額	
100万円以下	200円	
100万円超 200万円以下	200円	
200万円超 300万円以下	500円	
300万円超 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	

※ 画面 95 は使用していない

○建物の構造

画面 99

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	軽重鉄骨造	鉄骨造 (3mm以下)
3	軽重鉄骨造	鉄骨造 (3mm超~4mm以下)
4	軽重鉄骨造	鉄骨造 (4mm超~6mm以下)
5	重鉄骨造	鉄骨造 (6mm超)
6	鉄筋コンクリート造 (RC)	鉄筋コンクリート造
7	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC)	鉄骨鉄筋コンクリート造
8	2×4	2×4
0		

計算上の構造名 行削除 HELP 戻る

○建築関係

画面 98

建築関係

型式 専用面積の名称

建物の構造 建物の耐用年数表

工事費の項目名等 新築建物価格認定基準表

工事費支払時の名称 解体費

戻る

○建物の耐用年数表

画面 100

建物の耐用年数表

計算上の構造名	耐用年数			
	住宅	店舗	事務所	ホテル等
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~6mm以下)	34年	34年	38年	29年
鉄骨造 (6mm超)	34年	34年	38年	29年
鉄筋コンクリート造	47年	39年	50年	39年
鉄骨鉄筋コンクリート造	47年	39年	50年	39年
2×4	22年	22年	24年	17年

建物の耐用年数表 償却率表 HELP 戻る

○新築建物価格認定基準表

画面 101

新築建物価格認定基準表

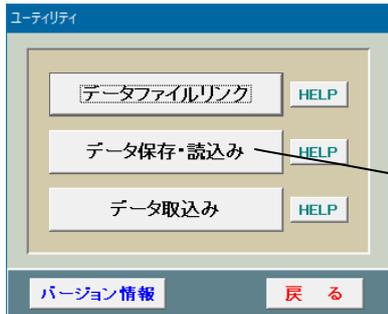
計算上の構造名	新築建物価格認定基準表 (㎡単価:円)				
	住宅	店舗	事務所	倉庫等	ホテル等
木造	100,000	70,000	70,000	47,000	0
鉄骨造 (3mm以下)	104,000	57,000	57,000	41,000	0
鉄骨造 (3mm超~4mm以下)	104,000	57,000	57,000	41,000	0
鉄骨造 (4mm超~6mm以下)	118,000	137,000	137,000	83,000	133,000
鉄骨造 (6mm超)	118,000	137,000	137,000	83,000	133,000
鉄筋コンクリート造	143,000	139,000	139,000	84,000	144,000
鉄骨鉄筋コンクリート造	143,000	139,000	139,000	84,000	144,000
2×4	100,000	70,000	70,000	47,000	0

HELP 戻る

ユーティリティ

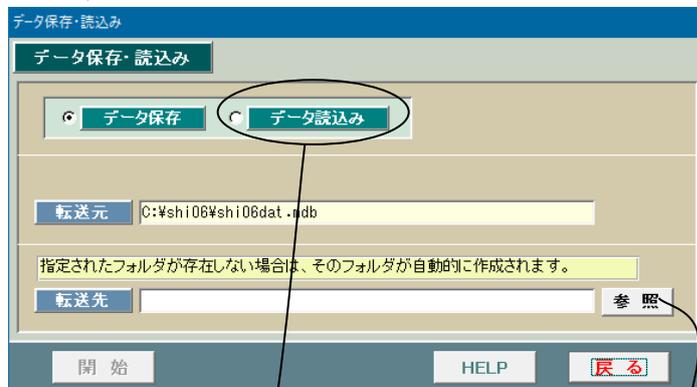
画面 1 (1 ページ) で「ユーティリティ」ボタンをクリックしますと、画面 102 が表示されます。それぞれの「HELP」を参照して、適宜実行して下さい。通常はあまり使用しません。

画面 102

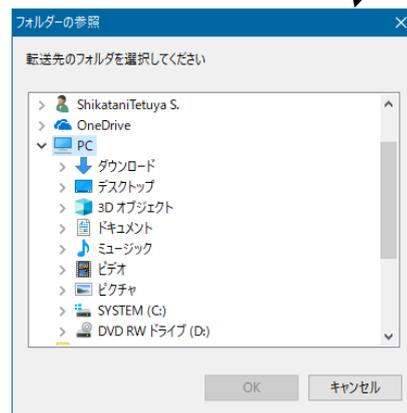


「データ保存」とはハードディスクに登録されているデータを別のハードディスクやUSBメモリ等に保存することです。

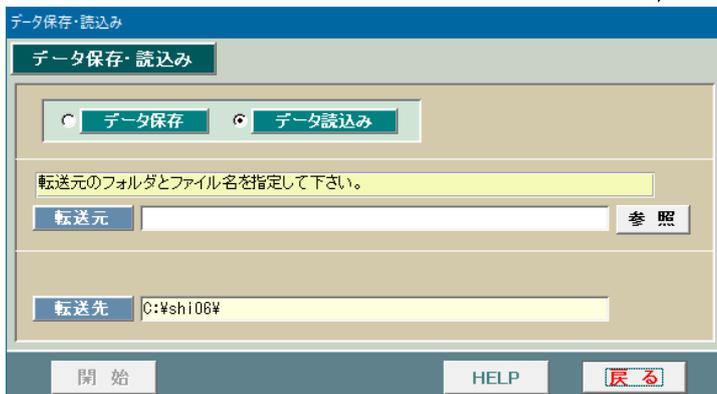
画面 103



画面 104



画面 105



「データ読み込み」とは別のハードディスクや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。