

事業用不動産を購入した場合の事業収支・相続税計算ソフト



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

簡便シミュレーション	以下のメニューについて必要最小限のデータ入力で計算できます。 ・収益価格を計算する ・採算可能な不動産価格を計算する ・不動産の値下がり許容範囲を計算する ・投資利回りを計算する ・自己資金に対する投資利回りを計算する ・投資規模別に収支を比較する
詳細シミュレーション	他のソフト同様、様々なタイプ、計算方法から選択して詳細な収支を計算できます。また、DCF法やNPV法による投資分析も可能です。
比較シミュレーション	2つまたは3つのデータを比較して物件別収支比較表を作成できます。

簡便シミュレーション

入力画面

簡便シミュレーション (メニュー)

簡便シミュレーション(メニュー)

- 収益価格を計算する
- 採算可能な不動産価格を計算する
- 不動産の値下がり許容範囲を計算する
- 投資利回りを計算する
- 自己資金に対する投資利回りを計算する
- 投資規模別に収支を比較する**

インプット表へ

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？

2 比較する物件の価格はいくらですか？

3 自己資金はいくら投入できますか？

4 借入金の融資条件はどうなりますか？

5 家賃収入の見込みはどうですか？

6 諸経費はいくら位かかりますか？

7 収支の計算期間は何年にしますか？

物件 1	3,000 万円
物件 2	5,000 万円
物件 3	8,000 万円
自己資金	3,000 万円
借入期間	20 年
借入金利	1.500 %
返済方式	元利均等
入居率	90 %
毎年の上昇率	-1.0 %
対家賃収入	20 % (1年目)
毎年の上昇率	1.0 %
収支の計算期間	30 年 (最長40年)

計算開始

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。

このシミュレーション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計算するものです。

計算結果

手元残金の比較

	物件 1	物件 2	物件 3
手元残金 / 月額 (当初5年間の平均)	14.0 万円	13.6 万円	13.1 万円
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

プレビュー

計算結果

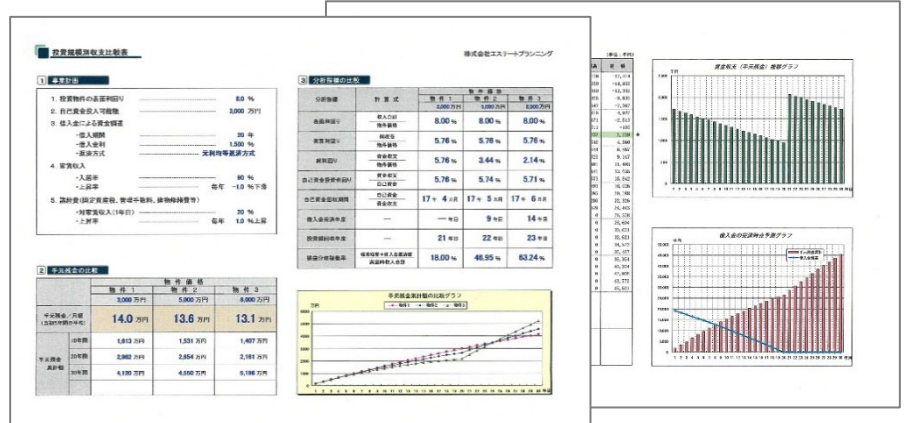
分析指標の比較

分析指標	計算式	物件 1	物件 2	物件 3
表面利回り	収入合計 - 物件価格	8.00 %	8.00 %	8.00 %
実質利回り	純収益 - 物件価格	5.76 %	5.76 %	5.76 %
純利回り	資金収支 - 物件価格	5.76 %	3.44 %	2.14 %
自己資金 投資利回り	資金収支 - 自己資金	5.76 %	5.74 %	5.71 %
自己資金 回収期間	自己資金 - 資金収支	17 年 4 ヶ月	17 年 5 ヶ月	17 年 6 ヶ月
借入金 返済年度	—	— 年目	9 年目	14 年目
投資額 回収年度	—	21 年目	22 年目	23 年目
損益分岐 稼働率	経常経費 + (借入金返済額 / 満室時収入合計)	18.00 %	46.95 %	63.24 %

プレビュー

投資規模別収支比較表

この「投資規模別収支比較表」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。条件を変えて何度もシミュレーションしてみてください。必ずや何らかの発見があるはずです。



詳細シミュレーション

入力画面

処理メニュー

お客様名 日本 太郎

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

データ名 木造2階建て8戸...収支 日付 /06/28

1 事業主は次のいずれですか? ☒ 個人 ☐ 法人

2 経営方法は次のいずれですか? ☒ 一般管理 ☐ 家賃保証

3 減価償却費は計算しますか? ☒ 計算する ☐ 計算しない

4 火災保険は次のいずれですか? ☒ 一時払い ☐ 年払い

5 トータル・キャッシュフローは計算しますか? ☒ 計算する ☐ 計算しない

6 DCF法による価格算定はしますか? ☒ 算定する ☐ 算定しない

7 NPV法による投資分析はしますか? ☒ 分析する ☐ 分析しない

8 相続税対策としての効果は計算しますか? ☒ 計算する ☐ 計算しない

9 相続税の節税効果は計算しますか? ☒ 計算する ☐ 計算しない

10 帳票「資金収支計画書」の設定

インプット表へ

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

① 物件概要

② 事業予算

③ 賃貸条件

④ 資金計画

⑤ 支出等

⑥ 減価償却

⑦ 大規模修繕費等

⑧ 収支の計算期間等

⑨ キャッシュフロー関連

⑩ 収益還元法関連

⑪ 相続税関連

⑫ 提案書の表題等

計算開始

③ 事業予算

項目 金額

物件価格(税込込み) 118,000 円

権利金

敷金・保証金

修繕積立一時金

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

繰延資産 繰延資産

創業経費 創業経費

項目 金額

印紙税 80,000 円

金銭消費貸借契約書 100,000 円

小計 180,000 円

移転登記 1,552,000 円

抵当権設定登記 444,000 円

司法書士手数料等 100,000 円

小計 2,096,000 円

建物 1,238,000 円

土地 1,082,000 円

小計 2,320,000 円

リフォーム代

創業経費の内訳

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。

③ 収支の計算期間等

収支の計算期間 40 年(最長40年)

1年目の稼働月数 12 ヵ月

所得税等の計算 計算する

申告書の種類 青色申告

青色申告特別控除額 850 千円

所得税等の計算方法 通常の税率を適用する

復興特別所得税 加算する

事業税 課税

資金運用利回り 0.000 %

資金運用対象額 敷金等

投資判定表 4段階

収支の計算期間とか1年目の稼働月数等を入力する画面です(個人のケース)。

計算結果

計算結果				
資金収支	事業収支	相続税評価額	相続税額	
年次	収 入	支 出	資 金 収 支	
	千円	千円	千円	
▶ 1年目	10,836	7,437	3,399	
2 #	10,220	7,401	2,818	
3 #	10,836	7,369	3,467	
4 #	10,220	7,337	2,882	
5 #	10,836	7,536	3,299	
6 #	10,220	7,480	2,738	
7 #	10,836	7,590	3,245	
8 #	10,220			
9 #	10,836			
10 #	10,220			
11 #	10,294			
12 #	9,709			
13 #	10,284			
14 #	9,709			

資金収支
事業収支
相続税評価額
相続税額
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。

計算結果				
資金収支	事業収支	相続税評価額	相続税額	
年次	対策前	対策後	差 引	
	千円	千円	千円	
▶ 現時点	330,000	233,781	96,219	
1年後	330,000	236,269	93,731	
2 #	330,000	238,968	91,032	
3 #	330,000	241,575	88,425	
4 #	330,000	244,388	85,612	
5 #	330,000	247,303	82,697	
6 #	330,000	250,318	79,682	
7 #	330,000	253,429	76,571	
8 #	330,000	256,636	73,364	
9 #	330,000	259,935	70,065	
10 #	330,000	263,324	66,676	
11 #	330,000	266,847	63,153	
12 #	330,000	270,076	59,924	
13 #	330,000	273,610	56,390	

印刷見本

印刷帳票一覧

プレビュー

表紙	表紙 A	表紙 B	投資分析
表紙	表紙 C	表紙 D	トータルキャッシュフロー分析
			DCF法による価格算定書
			NPV法による不動産投資分析
標準	経営計画書		附属資料
	繰延資産等の内容説明		1年目の事業収支および解説
	経営診断書		項目別収支合計表
	初年度の収支予想および投資分析		自宅部分の経路費内訳表
	資金収支計画書(所得あり)		借入金返済スケジュール
	資金収支計画書(所得なし)		相続税対策としての効果
	事業収支計画書		相続税の節税効果
	借入金等の完済時点予測グラフ		相続評価額の推移
	資産・負債推移表		相続税額の推移
要約版	資金収支計画書(要約)		

印刷 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。

経営計画書

PLAN - 木造2階建て 8戸

1. 物件概要

2. 事業予算

3. 資金計画

4. 賃料条件

5. 賃料の設定率

6. その他の収入および経費

7. 減価償却費

8. 賃料収入(満室時)に一定の割合を掛ける。

9. 賃料収入(空室控除後)に一定の割合を掛ける。

10. 更新料収入に対する割合で計算する。

11. 実額を計算の上、入力する。

12. データを直接手入力する(40年間の入力欄が表示される)。

これらの経費については様々な入力方法から選択でき、項目名の変更もできます。例えば、「その他の経費」は次の5つの方法から選択できます。

- 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(40年間の入力欄が表示される)。

この帳票は文字どおり、1年目の収支予想と、その数値を基にして計算した投資分析のことです。

ただし、投資分析指標の中の借入金完済年度と投資額回収年度は資金収支累計額を計算に利用しています。つまり1年目だけの収支データでは計算できないということです。

ところで1年目の収支予想ですが、収入については敷金とか礼金等の臨時収入は除いております。臨時的な収入を含めて計算すると不適切な分析指標になってしまうからです。

また、このソフトでは1年目の稼動月数を任意に設定できるようになっておりますが、この初年度の収支予想はあくまで1年間の数値になっておりますので、ご注意下さい。

「資金収支方式」

[illegible]

今日のご機

今に決まっています。アールの1年間の運営予算は上記の通りです。

これによりますと、今年の収入が約900万円、総事業費の合計が742万円ですから、差し引き純損益は160万円ほどです。

その結果、個人を課税した後の実収支は年間で237万円弱になります。

なお、事務経費としてこの年度末の決算確定後に購入し銀行に積み立てておくものですから、現時点でお金が足りて行くわけではあります。

なお、右側の投資分における繰上償却率標準率をご覧下さい。66.14%になっており、これをそのままにすれば下の設備費があと18年以内に返済になると考えられておりますが、当然のおおむねの認識とは異なっております。したがって設備費の二倍近い償却、つまりより早期償却を想定することによって実現されるべきもので、不当な扱いであるという見解としては、極めて合理的であると見ていただくことが必要です。

資金収支の推移と借入金の完済期点予測グラフ

年数	借入金元金返済額 (千円)	借入金返済額 (千円)	全年度借入金 (千円)
2013	3000	1000	5000
2014	2500	1200	4800
2015	2800	1400	4600
2016	2200	1600	4400
2017	2500	1800	4200
2018	2000	2000	4000
2019	2300	2200	3800
2020	1800	2400	3600
2021	2100	2600	3400
2022	1600	2800	3200
2023	1900	3000	3000
2024	1400	3200	2800
2025	1700	3400	2600
2026	6000	3600	2400
2027	6200	3800	2200
2028	6400	4000	2000
2029	6600	4200	1800
2030	6800	4400	1600
2031	7000	4600	1400
2032	7200	4800	1200
2033	7400	5000	1000
2034	7600	5200	800
2035	7800	5400	600
2036	8000	5600	400
2037	8200	5800	200
2038	8400	6000	100
2039	8600	6200	0

この帳票は資金収支計画書を要約したものです。

1 年目以外は 5 年毎の数値だけを 1 枚の帳票に表示しておりますので、長期間(最長 40 年)の推移を大局的に把握することができます。

グラフも併せて表示しておりますので、よりビジュアルに資金収支(手元残金)の推移が分かると思います。

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。

[illegible]

このような「物件別収支比較表」を作成することができます。プラン内容以外は登録済みのデータから比較するデータを選択するだけで作成できます。

このように重要項目だけを比較することによって、それぞれのプラン内容の特徴が明確に浮かび上がってきます。是非お試しください。

○スマートな帳票が 22 種類作成できます（詳細シミュレーション）

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・表紙（4 種類） ・経営計画書 ・繰延資産等の内容説明 ・経営診断書 ・初年度の収支予想および投資分析 ・資金収支計画書
（要約・詳細/不動産所得有り・無し） ・事業収支計画書 ・1 年目の事業収支および解説 ・借入金返済スケジュール ・借入金等の完済時点予測グラフ | <ul style="list-style-type: none"> ・項目別収支合計表 ・自宅部分の諸経費内訳表 ・トータル・キャッシュフロー分析
（解体・売却） ・DCF 法による価格算定書 ・NPV（正味現在価値）法による
不動産投資分析 ・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 |
|---|---|

特 徴（詳細シミュレーション）

○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
物件価格		・土地代と建物代をそれぞれ分けて入力する ・土地代と建物代の合計額を入力する
減価償却費		・計算する ・計算しない
	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
敷金、保証金、礼金		・月額賃料に対する月数で入力する ・金額を直接入力する
空室部分		・入居率のみで計算する ・入れ替わり率と再入居までの空室月数で計算する ・両者を併用して計算する
繰延資産、創業経費		・税率表等を基に自動で計算する ・手計算した結果を入力して計算する
DCF 法	転売価格の 予測方法	・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掛けて求める
	売却費用等	・売却予想価格に一定の割合を掛けて求める ・自分で金額を入力する

○様々なタイプから選択できます

事業主	個人／法人 を選択できます。
経営方法	一般管理／家賃保証 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>から選択できます。
DCF 法による価格算定	計算する／計算しない を選択できます。
NPV 法による投資分析	計算する／計算しない を選択できます。
「資金収支計画書」の設定	資金収支方式／手元残金方式 を選択できます。
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 40 年まで 任意の期間を設定できます。

○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 2 F
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