

デスクトップのアイコンをクリックすると、この画面が現れます。
本事業の試算をこのソフトを使って、初めて行う場合は【新規作成】をクリックします。すでに入力されているデータを見たり、訂正するときは【既存データ】をクリックします。
【新規作成】 《新規入力》 画面 P 2
【既存データ】 《試算家V3》画面 P 5

以後名称表示は次によります。

- 《 》 ページ画面
 - 【 】 ボタン表示
- 項目説明

新規入力

①データ情報

フォルダ名 D:\office\試算家ドラフト\data

データ名入力 レディスルーム1

作成者入力 パノム興産 フォルダ作成 フォルダ変更

②事業方式

A.自己所有土地に建築
 B.土地購入、建物建築
 C.土地、建物一括購入
 D.土地借地、建物建築
 E.土地借地、建物購入
 F.区分所有建物購入

土地の権利
 所有権
 借地権

③事業主

個人 法人

事業税
 課税 非課税

④建物の固定資産税

建物の固定資産税を3年毎に減少させますか？

はい いいえ

⑤事業年数

30年

⑥税率確認

税率確認1へ 税率確認2へ

ヘルプ(H) クリア(C) 確定 キャンセル

この画面ではこれからデータを入力する前にすでに決まっている前提条件を入力してください。一度入力しますと訂正ができませんので慎重に入力してください。

1. データ名 このデータ名によって整理されますので覚えやすいものを入れます。
2. 作成者 このプロジェクトの提案者などをいれます。
3. 事業方式選択 AからFまでのどれかを選択します。
4. 事業主 個人か法人か、個人の場合事業税がかかるか否かを選択します。一戸建てならば5棟以上、アパートならば10室以上が目安です。法人の場合は規模の大小に拘らず税金はかかりますが、他の事業との関係から法人税、事業税の計算をしない場合は「非計算」を選択します。
5. 建物の固定資産税を・・・ 通常は「はい」です。
6. 事業年数 このソフトで試算する年数です。
7. 税率確認1 税率確認2 国、地方などの政策によって税率が変わったときに自分で変更できます。 P3 P4に現行の税率を示しました。

税率

税金確認1

①税率
 消費税 % 個人の事業 基礎控除額 千円 法人税 %
 基礎控除後の税率 %

②所得税

課税される所得金額	税率	控除額
<input type="text" value="0"/> 千円超	<input type="text" value="10.0"/> %	<input type="text" value="0"/> 千円
<input type="text" value="3,300"/> 千円超	<input type="text" value="20.0"/> %	<input type="text" value="330"/> 千円
<input type="text" value="9,000"/> 千円超	<input type="text" value="30.0"/> %	<input type="text" value="1,230"/> 千円
<input type="text" value="0"/> 千円超	<input type="text" value="0.0"/> %	<input type="text" value="0"/> 千円
<input type="text" value="18,000"/> 千円超	<input type="text" value="37.0"/> %	<input type="text" value="2,490"/> 千円

④住民税（都道府県税+市町村民）

課税される所得金額	税率	控除額
<input type="text" value="2,000"/> 千円まで	<input type="text" value="5.0"/> %	<input type="text" value="0"/> 千円
<input type="text" value="7,000"/> 千円まで	<input type="text" value="10.0"/> %	<input type="text" value="100"/> 千円
<input type="text" value="0"/> 千円まで	<input type="text" value="0.0"/> %	<input type="text" value="0"/> 千円
<input type="text" value="7,000"/> 千円超	<input type="text" value="15.0"/> %	<input type="text" value="450"/> 千円

③所得税・住民税の基本となる控除

適用項目	①基礎控除	②扶養控除
所得税（一人あたり）	<input type="text" value="380"/> 千円	
住民税（一人あたり）	<input type="text" value="330"/> 千円	

⑤法人税（事業税）

課税される所得金	税
<input type="text" value="0"/> 千円超	<input type="text" value="4,000"/> 千円まで <input type="text" value="5.0"/> %
<input type="text" value="4,000"/> 千円超	<input type="text" value="8,000"/> 千円まで <input type="text" value="7.3"/> %
<input type="text" value="0"/> 千円超	<input type="text" value="0"/> 千円まで <input type="text" value="0.0"/> %
<input type="text" value="8,000"/> 千円超	<input type="text" value="9.6"/> %

デフォルトに設定(D)

ヘルプ(H) 税金確認2(2) 元に戻す(U) 閉じる

将来、変更があったときは自分で変えることができます。

税率変更後、これを確定する場合は【デフォルトに設定】を押します。これを押さない
と次の事業の試算をするときには元の税率に戻ってしまいます。ご注意ください。

法人税 30%と入れてありますが、これは自由にかえられます。また、法人住民税
はこのソフトでは計算しておりません。法人住民税は法人の規模、所在地などによって
違いがあります。また、所得によっても税率が変わりますが、試算上入れておきたい場
合は法人税率に加算して入れてください。

標準税率は17.3%となっていますので、例えば法人税率が30%のときは
 $30\% \times 1.173 = 35.19\%$ となります。

税率 2

税金確認2	
①固定資産税・都市計画税	
固定資産税	1.4 %
都市計画税	0.3 %
②登録免許税	
所有権移転	
土地：	固定資産税評価額 × 1 / 1 × 1.0 %
建物：	[中古] 固定資産税評価額 × 1.0 %
保存	
建物：	[新築] 固定資産税評価額 × 0.2 %
抵当権設定	
債権額 ×	0.4 %
③不動産取得税	
住居：	土地の固定資産税評価額 × 1 / 2 × 3.0 %
住居：	建物の固定資産税評価額 × 3.0 %
事務所・店	
事務所・店	土地の固定資産税評価額 × 1 / 2 × 3.0 %
事務所・店	建物の固定資産税評価額 × 3.0 %
④借入諸費用	
債権額 ×	0.2 %
デフォルトに設定(D)	
ヘルプ(H)	税金確認 1 (1) 元に戻す(U) 閉じる

地域によって違いがあるときは自分で変更することができます。

例えば、都市計画税のない地域の場合は 都市計画税 0.3%とあるところを 0%にします。すると都市計画税は0になります。

注意することは、固定資産税・都市計画税・不動産取得税などの計算根拠となる固定資産税評価額です。試算結果が何故この数字になっているかを十分に理解したうえで、提案説明を行ってください。特に、新築住宅の場合は減額措置がありますので注意が必要です。

《スタート画面》

試算家V3 - レディスルーム1 前回データ参照時:2004/12/09 13:51:06

Release 1.00 試算家V3

前提条件

データ名 レディスルーム1 変更

作成者 パノム興産

事業方式 A 自己所有土地に建築 土地の権利 所有権 事業年度 30年

事業主 個人 事業税 課税

データ入力

1.建物概要 2.事業資金 3.資金計画 4.収入計画 5.支出計画 6.課税所得

7.条件設定 金利変動 8.条件設定 収支変動 9.他の収支 10.追加修繕

シミュレーション

損益・収支一覧 投資回収年 グラフ 損益剰余金 グラフ 納税金額予測 グラフ 印刷

ヘルプ(H) メンテナンス(M) 新規入力(N) 既存データ(L) 終了

いよいよデータの入力です。1～10までのボタンを一つずつ押し、画面の指定するところに数値や文字を入力していきます。

画面ごとに入力の仕方を説明しております。

言葉の意味の分からないときは下段の【ヘルプ】を押して言葉を理解してください。

1画面の入力が済みますと、【次へ】を押します。すると自動的に次の画面がでます。

【OK】を押しますと、この画面にもどり、入力済みの画面ボタンは青色に変わります。

順番通り入力していきましょう。

【メンテナンス】ボタンは税率を再確認するときに押します。

メンテナンス

税金変更1

税金変更2

閉じる

〈 1 . 建物概要〉

1. 建物概要			
①事業主・建物の名称			
事業主名	花咲葉子		
事業主住所	東京都港区赤坂		
建物名称	レディースルーム1		
所在地	港区赤坂9丁目		
築年数	0	年	
建築工期	10	ヶ月	
階数 地上	6	階	地下 0 階
担当者名	宮本靖夫		
コード	1001		
②価格・戸数			
	住居	事務所	店舗・その他
戸数 戸	20	0	0
取得専有 m ²	600.00	0.00	0.00
総専有 m ²	600.00	0.00	0.00
延床面積 m ²	700.00	0.00	0.00
総戸数 戸	20		
駐車場 台数	0	延床面積 m ²	0.00
1 m ² 当たり路線価	1,000 千円		
③面積・構造			
取得専有面積	600.00 m ²	181.50 坪	
総専有面積	600.00 m ²	181.50 坪	
延床面積	700.00 m ²	211.75 坪	
敷地面積	800.00 m ²	242.00 坪	
建物構造	2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 1. 鉄筋コンクリート造 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 3. 鉄骨造		
建物種類	2. 住宅用 1. 事務所用 2. 住宅用 3. 店舗用		
④計算単位			
<input checked="" type="radio"/> 戸 <input type="radio"/> 室 <input type="radio"/> 棟			
<input checked="" type="radio"/> m ² <input type="radio"/> 坪			

建物についての必要最小限度の情報を入力します。

この例では自己所有の土地にワンルームを20戸建てて賃貸する計画です。

計算単位 は予め 戸とm²にしていますが、戸を室、棟にm²を坪に変えることもできます。

建物構造・建物種類は該当するものを選択します。建物種類で店舗付住宅など種類が重なっているときは過半の種類を選択します。

重要なところは 価格・戸数の欄の専有面積の割合で固定資産税・都市計画税などがきめられますので、必ず入力してください。

また、路線価も忘れないようにしてください。路線価はインターネットで調べることができます。(YAHOOなどで 路線価 を検索しますとすぐにできます)

数字の入れなおしは部分的に訂正することもできますが、全体をもう一度入れなおすときは【クリア】をクリックすると、すべて0になります。やはり前の数字にしようとするときは【元に戻す】をクリックします。

以後、どの画面も同じです。

《 2 . 事業資金》

2. 事業資金		①土地(千円)		②建物(千円)		③その他諸経費(千円)							
土地測量費	0	A	B	建物工事費	127,050	A	登録免許税(保存/移転)	152	A	B	C		
解体費	0	A	B	設計監理費	6,353	A	B	C	登録免許税(抵当権)	513	A	B	C
建物滅失届	0	A	R	企画費	2,541	A	R	C	借入諸費用・印紙税	256	A	R	C
立退き料	0	A	B	近隣対策費	1,271	A	B	C	不動産取得税	0	A	R	C
公租公課	2,643	A	B	工事中金利	1,746	A	B	C	登記手数料	750	A	B	C
造成費	0	A	B	地質調査費	500	A	B	C	消費税	<input checked="" type="checkbox"/>			
その他費用	0	A	R	各種負担金	0	A	R	C	テナント募集費	2,000	A	B	C
消費税	0			その他費用	0	A	B	C	消費税	<input checked="" type="checkbox"/>			
				消費税	6,885				その他の費用	0	A	B	C
				設備比率	30%				消費税	137			
事業資金		A. 土地取得価額		0	千円	消費税合計		7,022	千円	概算			
		B. 建物取得価額		142,104	千円	事業資金合計		152,797	千円				
		C. その他諸経費		3,671	千円								

ヘルプ(H) << 前へ(P) 次へ(N) >> クリア(C) 元に戻す(U) 確定

前画面の建物を入手するための金額を入力します。

数字入力 Enter(確定させ、次の項目にうつる)の順に入力します。

この例題では土地については公租公課のみ計上しました。

建物については【建物工事費】を1坪当たり60万円とし、【設計監理料】は建物工事費の5%、【企画費】2%、【近隣対策費】1%、【金利利率】3%としてみました。

建物工事費から金利まではその項目をクリックしてガイドボックス(ダイアログ)の黄色の窓に数値をいれると自動計算いたします。

その他諸経費については【概算】をクリックすると自動計算いたします。その計算根拠については【ヘルプ】で計算のしかたをみてください。

訂正するときはその項目の窓にカーソルを合わせ、一度0にして数値をいれてください。

注)新築賃貸住宅の場合は1住戸あたり1200万円が控除されますので、全くかからないことでもありますからご注意ください。

各入力項目の右横についているABCはAが土地関連、Bが建物関連Cがその他諸経費となっており、Bは減価償却の対象(ただし、土地の公租公課は除きます)となり、Cは初年度開発費の対象としています。Aは土地ですので減価償却も経費にもなりません。土地の項目にあって、Bを選択すると減価償却の対象となり、Cを選択すると開発経費になります。前の画面を見たい時は【前へ】をクリックします。

画面上、ボタン式になっている項目はその言葉の意味を解説しています。

《 4 . 収入計画》

4. 収入計画

①賃料設定

賃料 1	賃料 2	賃料 3	賃料 4	賃料 5
<input checked="" type="radio"/> 住居 <input type="radio"/> 事務 <input type="radio"/> 店舗	<input checked="" type="radio"/> 住 <input type="radio"/> 事 <input type="radio"/> 店	<input checked="" type="radio"/> 住 <input type="radio"/> 事 <input type="radio"/> 店	<input checked="" type="radio"/> 住 <input type="radio"/> 事 <input type="radio"/> 店	<input checked="" type="radio"/> 住 <input type="radio"/> 事 <input type="radio"/> 店
月額賃料	0.0	0.0	0.0	0.0
敷金・保証金	0.0	0.0	0.0	0.0
礼金・権利金	0.0	0.0	0.0	0.0
管理・共益費	0.0	0.0	0.0	0.0
総数	0.00	0.00	0.00	0.00
更新時期	0	0	0	0
更新料	0	0	0	0
保証金償却率	0 %	0 %	0 %	0 %

②駐車場収入		種別賃料計		③賃料計算単位の変	
月額収入	0 千円	住居	2,000 千円	月額賃料	2,000 千円
敷金	0 千円	事務所	0 千円	共益費計	0 千円
礼金	0 千円	店舗	0 千円	年間賃料	24,000 千円
台数	0 台	駐車場	0 千円	敷保合計	4,000 千円
				礼金合計	4,000 千円

※保証金を事業資金へ組入れる場合は、[<< 前へ] を押し「3. 資金計画」画面より入力を行ってください。

ヘルプ(H) << 前へ(P) 次へ(N) >> クリア(Q) 元に戻す(U) 確定

家賃等が毎月いくら入ってくるかを見るところです。

10種類の計算窓がありますが、足りない場合はまとめて1棟いくらといれるか、ビルのように1坪いくらで貸すかなどによって、棟、㎡、坪などに単位をかえて計算することもできます。

入力の仕方は、まず住宅か事務所か店舗かをラジオボタンで選択します。

次に月額賃料から順に下に向かって入力します。該当しないところはとばします。

ここでは100%稼働で入力されます。稼働率の調整はあとのページで行います。

《 5 . 支出計画 》

5. 支出計画

①費用等

維持・修繕費
賃料比 % 千円

年額管理費等
賃料比 % 千円

火災保険料（年額） 千円

土地の評価額 % 千円

建物の評価額 % 千円

②減価償却

減価償却 行う 行わない

初年度金額 千円

	本体部分	設備部分
法定耐用年数	<input type="text" value="47"/> 年	<input type="text" value="15"/> 年
修正耐用年数	<input type="text" value="47"/> 年	<input type="text" value="15"/> 年
償却率	<input type="text" value="0.022"/>	<input type="text" value="0.066"/>
築年数	<input type="text" value="0"/> 年	

償却方法

本体部分	設備部分
<input checked="" type="radio"/> 定額法	<input checked="" type="radio"/> 定額法
<input type="radio"/> 定率法	<input type="radio"/> 定率法

貸付面積 m² %

固定資産税 等

	土地	建物
固定資産税	<input type="text" value="1,634"/> 千円	<input type="text" value="1,067"/> 千円
都市計画税	<input type="text" value="700"/> 千円	<input type="text" value="229"/> 千円

（建物全体の住居部分の税額 %

年間減税

建物固定資産税軽減税額 千円

賃貸するために1年間に掛かる経費（ランニングコスト）を計算します。

維持・修繕費は年間賃料の5%、管理費は3%を入力しました。目安としては両方で10%程度といわれています。

火災保険料は建物工事費の0.5%にしました。構造、種類、地域によって変わりますのでお調べください。

土地と建物の固定資産税・都市計画税を算出しますが、これは土地の場合は路線価から、建物の場合は建物工事費から計算しています。具体的な数値をお持ちの場合はそれを入力してください。

減価償却も自動入力しています。法人の税務処理上減価償却をしない場合は「行わない」を選んでください。同時に定額法、定率法の選択もできます。

【減価償却詳細設定】を押すと耐用年数が自由に入れられるようになっています。

《 6 . 課税所得 》

6. 課税所得	
① 給与収入	
所得金額合計	3,460 千円
給与収入	5,000 千円
給与所得	3,460 千円
他の所得	0 千円
他の所得	
内訳) 雑所得	0 千円
配当所得	0 千円
一時所得	0 千円
② 扶養家族	
扶養人数	2 人
配偶者	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無
配偶所得	0 千円
内訳) 給与収入	0 千円
給与所得	0 千円
他の所得	0 千円
課税所得	
所得合計	3,460 千円
控除合計	1,880 千円
課税所得	1,580 千円
③ 控除内訳	
社会保険料	300 千円
生命保険料	50 千円
損害保険料	10 千円
配偶者控除	380 千円
扶養控除	760 千円
基礎控除	380 千円
その他の控除	0 千円 (所得税)
その他の控除	0 千円 (住民税)
④ その他	
退職予定	10 年後
ヘルプ(H) << 前へ(P) 次へ(N) >> クリア(Q) 元に戻す(U) 確定	

事業者が個人で給与所得者の場合です。

配偶者と子供 2 人、10 年後に退職予定の人の場合です。

他の所得や配偶者の所得がある場合は入力します。これらの所得を合算して計算します。

これによって本プロジェクトがどの程度経済的に効果があるのかを知ることができます。

かたや本プロジェクトのみの事業性を知るために、この課税所得を合算させないこともあります。その場合は飛ばして次の画面にいきます。

事業者が法人の場合は、この画面は開きません。

《 7 . 条件設定 (金利変動) 》

7. 条件設定 金利変動

入力窓 (%) 入力

年度	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	
融資1	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4
融資2	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0
融資3	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0
融資4	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0

①融資1
ABC銀行
借入期間 年
据置期間 ヶ月

②融資2
借入期間 年
据置期間 ヶ月

③融資3
借入期間 年
据置期間 ヶ月

④融資4
借入期間 年
据置期間 ヶ月

⑤簡単入力
金利調整
 融資1 融資4
 融資2
 融資3

年目から 年目まで 年毎 %

ヘルプ(H) << 前へ(P) 次へ(N) >> クリア(C) 元に戻す(U) 確定

賃貸事業において借入金利の利率は大変な影響があります。

ここでは《 3 . 資金計画 》画面で金利 3 %としたものを一部修正します。6年目から 20年目までを毎年 4 %に変えました。

やりかたは 融資 1 にチェックをいれ、下段の通り数値をいれ、【簡単入力】をクリックするだけです。これによって、表の6年目からの金利が 4 . 0 0 0に変わりました。

もう一つのやりかたは、変えたい年にカーソルをあわせ、 入力窓 に数値を入れ、【入力】を押します。するとその年だけ金利が変わります。

さらに本ソフトはプロ仕様として、据置き機能をつけています。めったに使うことはありませんが、借入金返済開始を 6 ヶ月とか 1 2 ヶ月据え置く場合に対応しています。最大 6 0 ヶ月まで据え置くことができます。この場合の計算は例えば 1 2 ヶ月据置きとすると初めの 1 2 か月分は金利のみを支払い、2年目から元利ともに支払う計算になります。

《 8 . 条件設定 (収支変動) 》

8. 条件設定(収支変動)

入力窓 (%)

年度	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
住居 前年比賃料変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
住居 稼働率	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
事務所 前年比賃料変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
事務所 稼働率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
店舗 前年比賃料変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
店舗 稼働率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
駐車場 前年比賃料変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
駐車場 稼働率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
共益費 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
土地評価 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
建物評価 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
課税所得 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
修繕費 賃料比率	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
地代 前年比変動率	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

簡単入力

①住居 変動率 稼働率

②事務所 変動率 稼働率

③店舗 変動率 稼働率

④駐車場 変動率 稼働率

⑤その他変動率 共益費 修繕費
 建物評価 課税所得
 土地評価 地代

年目から 年目まで 年毎 %

ヘルプ(H) << 前へ(P) クリア(C) 元に戻す(U) 確定

この画面も前画面と似た形式ですが、ここは賃料、その他の変動率と賃貸物件の稼働率を調整するところです。

現実には20年も30年も何も変動することがないわけがないのですが、それを予測することもできません。それでも何か予測する場合にはこの画面を使います。

ここでは、稼働率を90%として入力しました。

簡単入力 の稼働率にレを入れて、1年目から30年目まで1年毎90%と入力し、【簡単入力】を押します。

《 9 . 他の収支》

9. 他の収支

入力窓(千円)

年度	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
他の損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

入力窓(千円)

年度	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年
保証金返還	800	800	800	800	800	0	0	
保証金残金	3200	2400	1600	800	0	0	0	

①保証金等

保証金額 千円

残 敷金 (保証金) 千円

②簡単入力

簡単入力対象

他の損益

保証金返還

年目から 年目まで 年毎 千円

ヘルプ(H)

現実には4,000千円程度の敷金を事業資金に組入れることはありませんが、本画面を説明するために数値を入力します。

他の損益・・・6年目から8年目までの3年間、毎年100万円の収益が在ると仮定した場合。他の損益 にチェックをいれて、下段の窓に6年目から8年目まで1年ごとに1,000千円といれて、【簡単入力】を押します。

保証金返還・・・1年目から5年目までに預った4,000千円の敷金を毎年80万円ずつ返済する場合。

1年目から5年目まで1年ごとに800千円といれて【簡単入力】をおします。すると下段表のように毎年80万円の保証金返金と毎年の保証金残高が表示されます。

スーパーマーケットや大型ビルなどには大いに役立ちます。

《 10 . 追加修繕 》

10. 追加修繕

<p>①追加時期・費用</p> <p>追加時期 <input type="text" value="11"/> 年目より</p> <p>追加事業費 <input type="text" value="30,000"/> 千円</p> <p> 駆体部分 <input type="text" value="10,000"/> 千円</p> <p> 設備部分 <input type="text" value="20,000"/> 千円</p> <p> 土地部分 <input type="text" value="0"/> 千円</p>	<p>②借入金</p> <p>名称 <input type="text"/></p> <p>借入額自動振分 <input type="checkbox"/></p> <p>建物 <input type="text" value="20,000"/> 千円</p> <p>土地 <input type="text" value="0"/> 千円</p> <p>利率 <input type="text" value="4.000"/> %</p> <p>期間 <input type="text" value="10"/> 年</p> <p>返済方式</p> <p><input checked="" type="radio"/> 元利均等</p> <p><input type="radio"/> 元金均等</p>	<p>④減価償却</p> <p>減価償却 <input checked="" type="radio"/> 行う <input type="radio"/> 行わない</p> <p>初年度金額 <input type="text" value="1,384"/> 千円</p> <p>法定耐用年数 駆体部分 <input type="text" value="47"/> 年 設備部分 <input type="text" value="15"/> 年</p> <p>償却率 駆体部分 <input type="text" value="0.022"/> % 設備部分 <input type="text" value="0.066"/> %</p> <p>償却方法 駆体部分 <input checked="" type="radio"/> 定額法 <input type="radio"/> 定率法</p> <p> 設備部分 <input checked="" type="radio"/> 定額法 <input type="radio"/> 定率法</p> <p style="text-align: right;"><input type="button" value="減価償却詳細設定"/></p>
<p>③資金計画</p> <p>自己資金 <input type="text" value="10,000"/> 千円</p> <p>保証金組入額 <input type="text" value="0"/> 千円</p> <p>借入金 <input type="text" value="20,000"/> 千円</p>		
<p>⑤返済額等</p> <p>年間返済額(円) <input type="text" value="2,429,880"/> 返済月額(円) <input type="text" value="202,490"/></p> <p>残保証金金額(千円) <input type="text" value="0"/> 資金不足額(千円) <input type="text" value="0"/></p>		

建物は10年目位から設備に老朽化が現れ始めます。計画の段階で予め修繕予定をしておくことが大切です。本サンプルでも11年目に設備の改修を行います。

入力の仕方は《資金計画》と同じです。

この分が11年目から加算されますので、収支に影響が出てまいります。

これでデータ入力は終了です。一度、スタート画面にもどってみます。

つぎにシミュレーションを見てみます。

この見方はまず初めに【損益収支一覧】画面を開きます。数字のかたまりが表れます。

ざっと目を通したならば、右隣の【投資回収年】を開きます。ここでこのプロジェクトの全体像を捕らえます。次に【損益剰余金】で年毎の事業の損益状態と剰余金の残り具合を捕らえます。そして、最後に【納税予測金額】を見ます。

これらグラフを一通り見たあとで、再度じっくりと【損益・収支一覧】の表を見ます。

初めからこの表に集中してしまいますと、人によっては数字ばかりで頭が痛くなることが在ります。やはり、大きいところから始まって徐々に細部に降りていくことがいいと思います。

《スタート画面》

試算家V3 - レディスルーム1 前回データ参照時:2004/12/09 13:51:06

Release 1.00 試算家V3

前提条件

データ名 レディスルーム1 変更

作成者 パノム興産

事業方式 A 自己所有土地に建築 土地の権利 所有権 事業年度 30年

事業主 個人 事業税 課税

データ入力

1.建物概要 2.事業資金 3.資金計画 4.収入計画 5.支出計画 6.課税所得

7.条件設定 金利変動 8.条件設定 収支変動 9.他の収支 10.追加修繕

シミュレーション

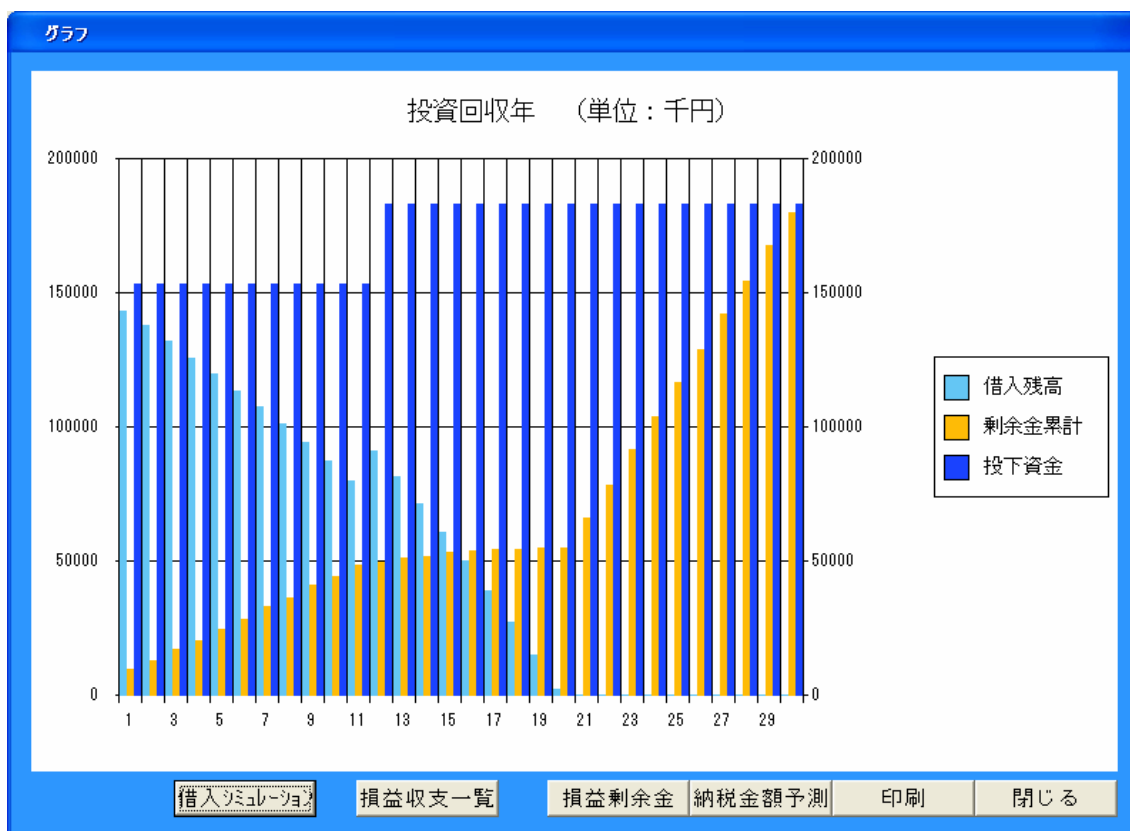
損益・収支一覧 投資回収年 グラフ 損益剰余金 グラフ 納税金額予測 グラフ 印刷

ヘルプ(H) メンテナンス(M) 新規入力(N) 既存データ(L) 終了

データ入力前の画面では1～10のボタンの色がついていませんでしたが、入力後には青く変わりました。これでいつでもシミュレーションを見たり、印刷することができます。【既存データ】をクリックし、目的のファイルを開くとこの状態があらわれます。但し、1～10のボタンは青くなっていません。内容を確認すると青く変わります。中身を見るときは指定のボタンをクリックします。

次にシミュレーションの説明をします。

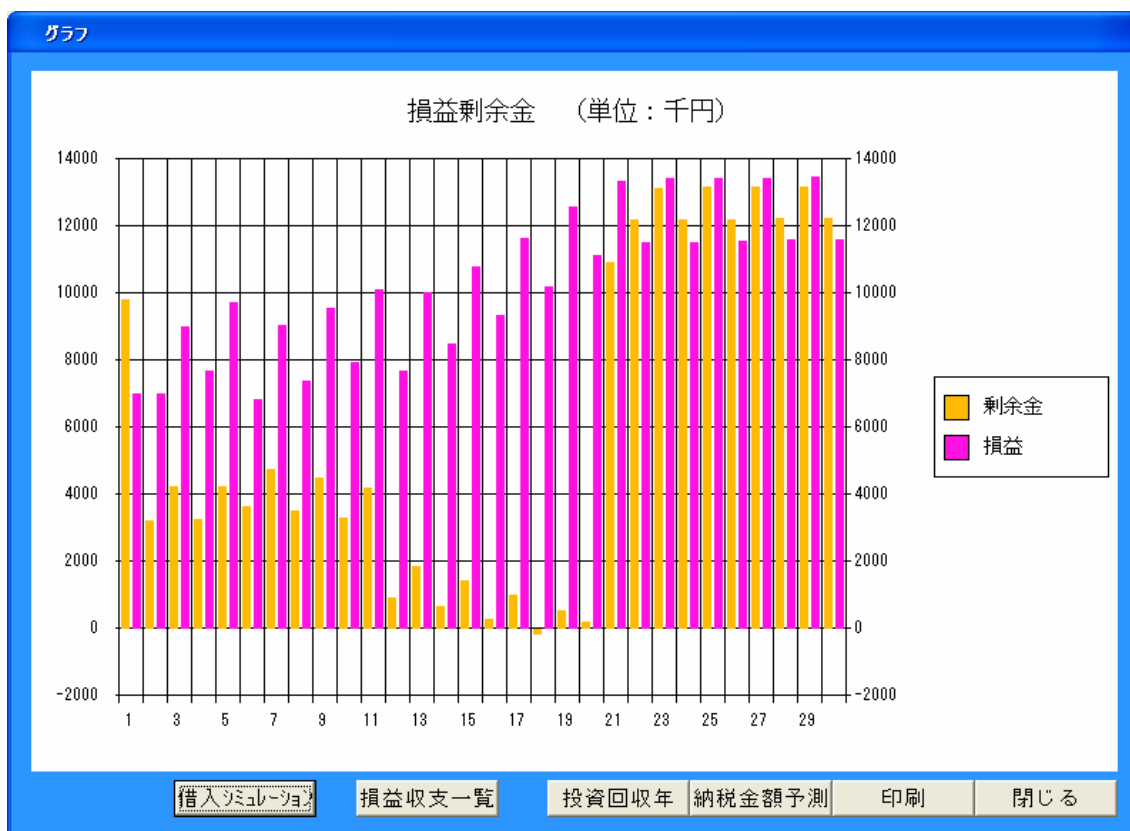
《投資回収年》



ここで注目すべきことは借入残高と剰余金累計の交差点です。このグラフでは18年目あたりで交差しています。それはその気になればこの時点で借金を全額返すことができるということです。

投下資金をあらわす薄い青はマンションとして残り、濃い青は現金として残ることになりますので、約30年後には財産が1.8倍になったということです。

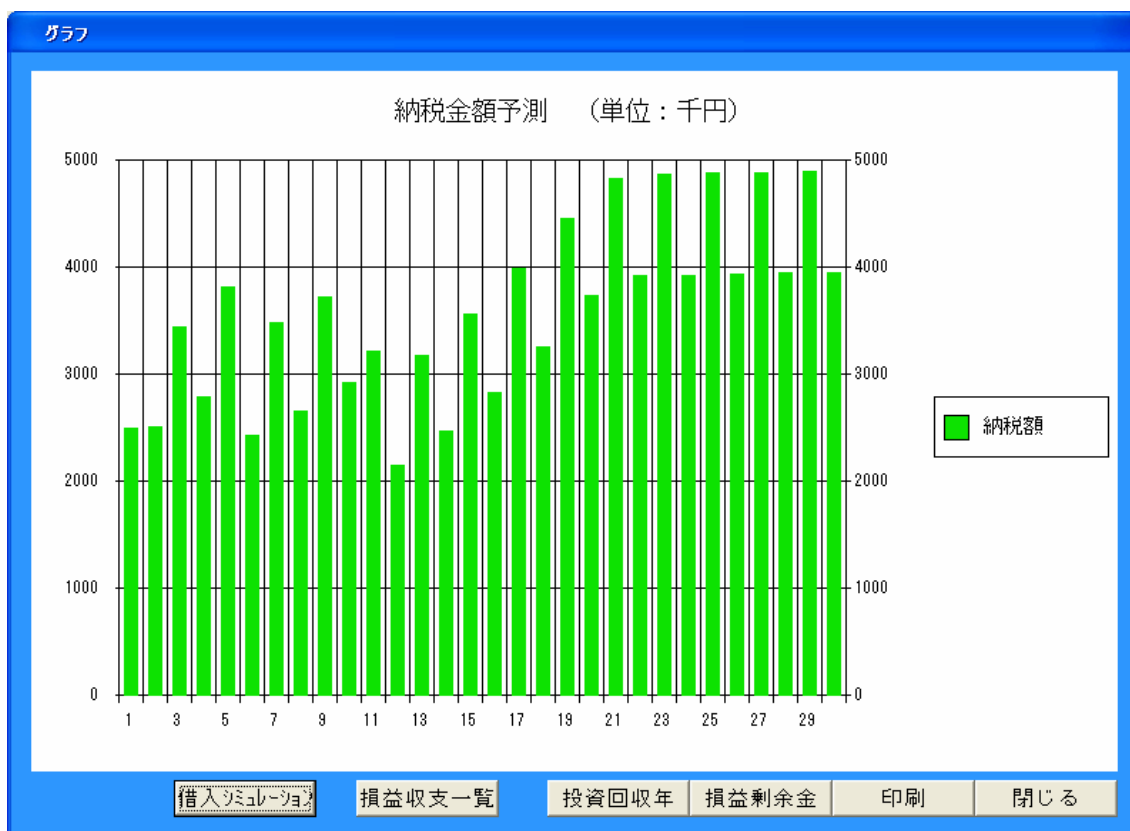
《損益剰余金》



11年目に2000万円の借金をして、設備の改修をしていますので、10年間は剰余金がなく、資金繰りが苦しくなっています。しかし、トータルで見ると十分に剰余金累計がある(前グラフ参照)ので経営上の心配はないことが分かります。

赤いグラフは損益を表していますが、初年度から800万円程度の利益がでていきますので、この事業はとてもいい事業といえます。

《納税金額予測》



損益剰余金グラフでかなりの利益がでたために納税金額は毎年450万円以上の納税額となっています。1次対策として、土地活用を行いました但しこれでは更に節税対策をおこなわなければならないという、嬉しい悲鳴が聞こえそうです。

このサンプルは個人で行いましたので、この結果をみたら会社を作って会社で借金し、活用したらどうかとか、管理会社を作ってそこに管理費を少し多めに払ったらどうかとか、色々知恵を出さなければならないようです。

《損益・収支一覧》

損益・収支一覧（単位：千円）										
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
① 賃料収入	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600	21,600
② 駐車場・他の収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
③ 礼金・更新料・敷金償却	3,600	0	1,800	0	1,800	0	1,800	0	1,800	0
④ 共益費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑤ 収入合計 ①～④	25,200	21,600	23,400	21,600	23,400	21,600	23,400	21,600	23,400	21,600
⑥ 開発費用・地代	3,671	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑦ 維持・修繕費	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
⑧ 管理費	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
⑨ 火災保険	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
⑩ 税（建物・土地）	3,631	3,631	3,631	3,231	3,231	3,231	3,197	3,197	3,197	3,161
⑪ 前年事業税	0	203	204	202	236	339	194	305	222	331
⑫ 減価償却費	4,581	4,581	4,581	4,581	4,581	4,581	4,581	4,581	4,581	4,581
⑬ 支払い利息 建物	4,363	4,220	4,047	3,869	3,685	4,670	4,429	4,177	3,915	3,641
⑭ 支払い利息 土地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑮ 経費合計 ⑥～⑭	18,227	14,616	14,444	13,964	13,714	14,802	14,382	14,241	13,896	13,691
⑯ 差し引き利益 ⑤-⑮	6,973	6,984	8,956	7,636	9,686	6,798	9,018	7,359	9,504	7,909
⑰ 繰越損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑱ 当年損益	6,973	6,984	8,956	7,636	9,686	6,798	9,018	7,359	9,504	7,909
⑲ 所得税・住民税・事業税	1,866	1,870	2,658	2,130	3,018	1,804	2,684	2,018	2,928	2,231
⑳ 税引き利益 ⑱-⑲	5,107	5,114	6,298	5,506	6,668	4,994	6,334	5,341	6,576	5,678
a 返済原資 ⑳+㉑+㉒	13,359	9,695	10,879	10,087	11,249	9,575	10,915	9,922	11,157	10,241
b 借入金・保証金返済額	3,577	6,480	6,653	6,931	7,014	5,933	6,175	6,426	6,688	6,961
c 借入金返済累計	2,777	8,457	14,310	20,941	26,555	32,488	38,663	45,089	51,777	58,738
d 消費税還付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e 剰余金 a-b+d	9,782	3,215	4,226	3,256	4,235	3,642	4,740	3,496	4,469	3,280
f 剰余金累計	9,782	12,997	17,223	20,479	24,714	28,356	33,096	36,592	41,061	44,341
g 借入金残高 -b	143,224	137,544	131,692	125,662	119,448	113,515	107,341	100,915	94,228	87,267
h 利回り %	16.492	14.136	15.314	14.136	15.314	14.136	15.314	14.136	15.314	14.131
i 投下資金回収率 %	8.219	14.041	20.637	26.715	33.554	39.820	46.964	53.457	60.759	67.481
j 他の損益・課税所得	1,580	1,580	1,580	1,580	1,580	1,580	1,580	1,580	1,580	1,580
k 合算所得	8,553	8,564	10,536	9,216	11,266	8,378	10,598	8,939	11,084	9,448
l 合算所得税	2,496	2,501	3,443	2,783	3,808	2,426	3,474	2,650	3,718	2,911

時間をかけてデータ入力した集大成がこの表です。

ジックリ見ながら事業の成否を判断します。

この表の進め方は収入 収入合計 から年間費用 経費合計 を引いて、利益 当年利益 を確定させ、所得税等の納税額 所得税・住民税・事業税 を支払い、さらに借入金を返済 b 借入金・保証金返済額 したときに、手元にいくらお金が残っている d 剰余金 かを知ることです。

この表を見る上でいくつかの説明をいたします。

1. 礼金・更新料・敷金償却 サンプルでは礼金は賃料の2ヶ月分、更新料2年ごとに賃料の1ヶ月分となっています。敷金償却はありませんが、それがあるとこの欄にはいります。
2. 開発費用・地代 開発費用は《事業資金》のCに分類した金額です。
1年目の費用にいれました。ただし、借入金から支払い済みとなっていますので、a 返済原資に減価償却費と共に組み込まれます。
3. C 消費税還付金 住宅建設以外の建設・購入に掛かる消費税は一定の手続きを行うと還付されることがあります。
4. 利回り $\text{収入合計} \div \text{事業資金合計}$
5. 投下資金回収率 $(\text{借入金返済額} + \text{剰余金累計}) \div \text{事業資金合計}$

検討

前頁までが基本データの入力です。

さて、いよいよこれからがプランナー、企画者の実力が問われるところです。グラフ（特に投資回収年グラフ）を見ながら、借入金返済可能年を少しでも早められないか、剰余金累計のテンポはこれでよいか、借入金をもっと増やしたらどうなるか、金利はこれが限界か、返済方式は元利均等と元金均等とどっちを使うべきか、納税金を節税する手立ては等々。色々なケースを想定して、プランを固めていきます。

こんなとき役に立つのがグラフをみながら借入金額、金利、期間、返済方式を自由に変化させることのできる機能です。あれこれ試行して、もっとも収まりのいいプランを提案できます。グラフの左にある【借入シミュレーション】をクリックします。

シミュレーション						変更		
名称	ABC銀行	借入額自動振分	借入額自動振分	借入額自動振分	借入額自動振分	元に戻す		
建物	146,000	0	0	0	0	ヘルプ		
土地	0	0	0	0	0	閉じる		
利率	3.000%	返済方式 ●元利 ●元金	0.000%	返済方式 ●元利 ●元金	0.000%	返済方式 ●元利 ●元金	0.000%	返済方式 ●元利 ●元金
期間	20年	0年	0年	0年	0年			

上図が今までのグラフ下段に重なって出てきます。ここで色々なケースを入力し、【変更】をクリックします。すると、下のグラフが変わります。これを印刷する場合は【閉じる】で【印刷】をクリックします。3つのグラフが変更して出てきます。確認には【プレビュー】をクリック。

ご注意いただきたいことは、この作業はあくまでも一時的なもので基本データを変更するものではありません。グラフを見終って【OK】をクリックすると元のデータによる画面に戻っています。なれるまで使いこなしてください。

この機能は本ソフトの目玉とも言えるものです。ノートパソコンなどでクライアント（お客様）の前で打ち合わせしながら数字の入れ替えをしてください。

また、いく通りかのグラフを印刷して会議にはかることもいいと思います。

印刷

一応プランが決まったら、企画書に綴じ込む資料の印刷です。

《スタート》に戻って、【印刷】をクリックします。

上図がです。印刷したい内容をチェックして【印刷】をクリックします。内容を確認する場合は【プレビュー】を開いてみてください。

コメントを書き入れる場合はお使いください。グラフ印刷と同時に出てきます。

これで本ソフトの扱い方の説明は終了します。成功をお祈りします。