

# アパマン等、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



## 事業収支計算システム アパート経営プランナー

様々なタイプから選択できます	事業主（個人／法人）、経営方法（一般管理／家賃保証）、建築計画等（自宅併用・店舗併用等）をきめ細かく選択できます。
様々な計算方法から選択できます	創業経費、繰延資産については（自動計算／手入力）に対応。その他建物維持管理費、修繕費等を様々な入力方法から選択できます。

<選択画面の例>

個人のケース

⑧収支の計算期間等

収支の計算期間	HELP	40年（最長40年）
1年目の稼働月数	HELP	12ヵ月
所得税等の計算	HELP	<input type="radio"/> 計算する <input checked="" 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	100千円
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 type="radio"/> 課税 <input checked="" 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		2,000千円/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
投資判定表	HELP	<input type="radio"/> 4段階 <input checked="" type="radio"/> 5段階

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？

⑧収支の計算期間等

収支の計算期間	HELP	40年（最大40年）
1年目の稼働月数	HELP	12ヵ月
法人税等の計算	HELP	<input type="radio"/> 計算する <input checked="" 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 25.00% 4年目以降 25.00%
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
投資判定表	HELP	<input type="radio"/> 4段階 <input checked="" type="radio"/> 5段階

戻る

# 入力画面

地理メニュー

- 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 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
- 4 火災保険は次のいずれですか?  一時払い  年払い  建更
- 5 相続税額は計算しますか?  計算する  計算しない
- 6 帳票「経営計画書」の書式設定  1枚書式  2枚書式
- 7 帳票「資金収支計画書」の表示設定  資金収支方式  手元残金方式

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っておりますので、事業主体を最初を選択します。

インプット表

- ① 事業計画
- ② 工事費等 (事業予算)
- ③ 賃貸条件
- ④ 資金計画
- ⑤ 支出等
- ⑥ 減価償却費
- 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 相続税関連
- ⑪ 提案書の表題等

計算開始 HELP 戻る メインメニュー

①事業計画

敷地条件 建築計画 土地・建物の固定資産税等

型 式	HELP	アーバンデザイン
種 別	HELP	住宅
構 造	HELP	木造
建築面積	HELP	150.00 m <sup>2</sup> ( 150.00 m <sup>2</sup> ÷ 320.00 m <sup>2</sup> = 48.88% ≤ )
延床面積	HELP	312.00 m <sup>2</sup> ( 312.00 m <sup>2</sup> ÷ 320.00 m <sup>2</sup> = 97.50% ≤ )
登記面積	HELP	312.00 m <sup>2</sup> (各種税金の基礎となる面積)
施工床面積	HELP	420.00 m <sup>2</sup>

タイプ 種 別 間取り 専有面積 戸数 合計面積

1	住宅	非住宅	1LDK	42.00 m <sup>2</sup>	2戸	84.0
2	住宅	非住宅	2LDK	48.00 m <sup>2</sup>	2戸	96.0
3	住宅	非住宅	3DK	52.00 m <sup>2</sup>	2戸	104.0
4	住宅	非住宅				
5	住宅	非住宅				
6	住宅	非住宅				

自己使用 住宅 (合計面積) 事業 ( )

駐車場 Aタイプ 2台 Bタイプ 4台 自己使用 台

マスター HELP

部屋のタイプは6種類まで設定できます。

自宅併用や店舗併用アパート等にも対応しています。

③賃貸条件

住宅・非住宅 駐 車 場

種 別	タイプ1	タイプ2	タイプ3	タイプ4	タイプ5	タイプ6
間取り	1LDK	2LDK	3DK			
戸 数	2戸	2戸	2戸			
専有面積	42.00 m <sup>2</sup>	48.00 m <sup>2</sup>	52.00 m <sup>2</sup>			
賃 料	m <sup>2</sup> 単価 2,857円 戸当たり 120,000円	m <sup>2</sup> 単価 2,708円 戸当たり 130,000円	m <sup>2</sup> 単価 2,596円 戸当たり 135,000円			
共益費	戸当たり 5,000円	戸当たり 5,000円	戸当たり 5,000円			
敷 金	月 数 1.00ヵ月 金額 120,000円	月 数 1.00ヵ月 金額 130,000円	月 数 1.00ヵ月 金額 135,000円			
保 護 金	月 数 金額	月 数 金額	月 数 金額			
礼 金	月 数 金額	月 数 金額	月 数 金額			

賃料の設定率等 脚注 設定賃料等の合計額 入力方法の変更 礼金の名称 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<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	相続税額			
年次 収入	支出	合計	資金収支			
千円	千円	千円	千円			
▶1年目	10,051	4,050	250	2,862	7,262	2,789
2年	9,502	4,050	250	2,839	6,938	2,563
3年	10,051	4,050	250	2,807	6,907	3,144
4年	9,502	4,050	250	2,824	7,124	2,378
5年	10,051	4,050	250	2,782	7,082	2,969
6年	9,502	4,087	250	2,733	7,070	2,432
7年	10,051	4,087	250	2,682	7,019	3,032
8年	9,502	4,087	250	2,646	6,983	2,519
9年	10,051	4,087	250	2,623	6,960	3,091
10年	9,502	4,087	250	2,600	6,938	2,623
11年	9,046	4,389	250			
12年	8,552	4,389	250			
13年	9,046	4,443	250			
14年	8,552	4,443	250			
15年	9,046	4,443	250			

印刷 プレビュー 備考

資金収支 事業収支 不動産所得等 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	不動産所得等	相続税額
相続税額の比較 (単位:千円)			
項 目	対 策 前	対 策 後	
自己資金、工事費等に充当しなかった敷金・保証金	398	732	
1 計 画			
土 地	基地評価額	80,000	80,000
建 物	実家賃付地としての評価額 (注1)	-	Δ 14,400
	小規模宅地としての評価額 (注2)	-	Δ 50,500
	建築費等	-	Δ 94,500
	固定資産税評価による評価額 (注3)	-	Δ 48,973
	借家種の発生による評価額 (注4)	-	Δ 13,778
相 続 税	借入金	-	Δ 105,000
	敷金・保証金	-	Δ 732
その他の新築	180,000	180,000	
	課税価格	(-)	72,249
	基礎控除額 (30,000千円+6,000千円×3人)	Δ 48,000	Δ 48,000
	課税資産総額	182,398	24,249
	相続税額	(Δ)	1,268
	相続税節税額	-	9,784
2 次	1次相続での財産>1/2	(-)×1/2	90,188
	配偶者の固有財産	(-)×0	0
	課税価格	90,188	36,124
	基礎控除額 (30,000千円+6,000千円×2人)	Δ 42,000	Δ 42,000

印刷 プレビュー 備考 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	表紙 A	表紙 B	要約版	資金収支計画書(要約)	
	表紙 C	表紙 D		投資分析	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)
標準版	経営計画書			附属資料	1年目の事業収支および解説
	繰延資産等の内容説明				項目別収支合計表
	経営診断書				自宅部分の諸経費内訳表
	初年度の収支予想および投資分析				借入金返済スケジュール
	資金収支計画書(所得あり)				相続税の節税効果
	資金収支計画書(所得なし)				
	事業収支計画書				
借入金等の完済時点予測グラフ					
資産・負債推移表					

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。

## 経営診断書

【資金収支方式】

工事費等 34,500,000円  
諸費等 7,000,000円  
合計 41,500,000円

初年度の収支予想

収入合計 9,319,500円 (100.00%)  
支出合計 6,106,629円 (65.55%)  
資金収支 3,212,871円 (34.45%)

投資判定

実質利回り 5.98%  
資金コスト率 Δ 3.97%  
純利回り 2.01%

判定 B

計画しているプランの経営安全性を診断するための帳票です。もし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。

## 初年度の収支予想および投資分析

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を説明しています。表面利回りの計算は事業予算総計を分母とすることもできます。また、解説の文章は各自で修正できます。物件の所在地によって適正利回りは若干異なるからです。

【資金収支方式】

初年度の収支予想および投資分析

収入合計 9,319,500円 (100.00%)  
支出合計 6,106,629円 (65.55%)  
資金収支 3,212,871円 (34.45%)

投資分析

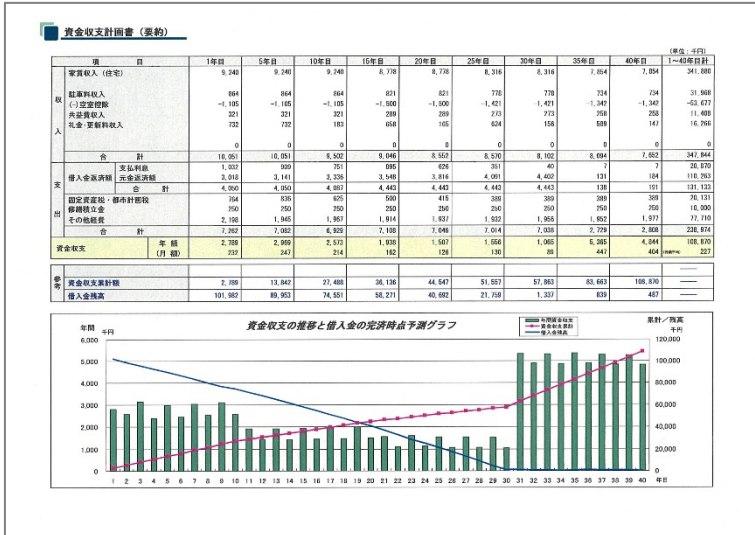
表面利回り 5.98%  
実質利回り 5.98%  
純利回り 2.01%

自己資金投資利回り 516.71%  
自己資金回収期間 9ヶ月 2ヶ月

借入金完済年度 20年目  
投資回収初年度 20年目

投資分岐稼働率 70.50%

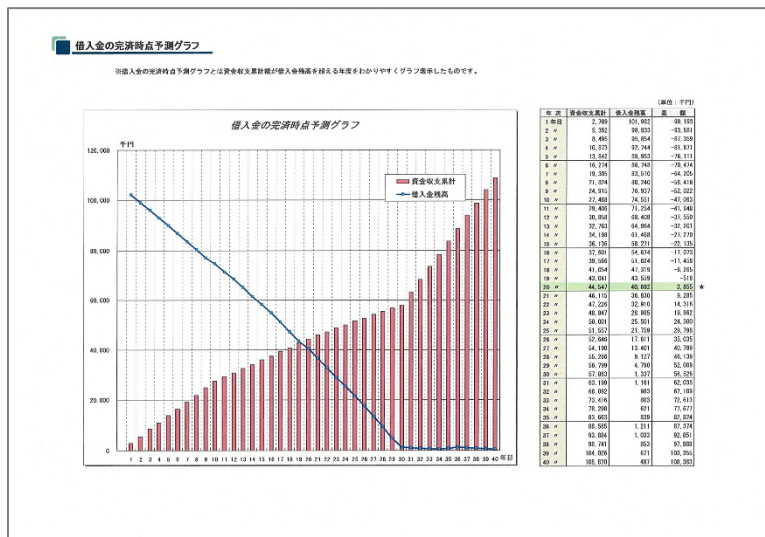
# 要約・資金収支計画書



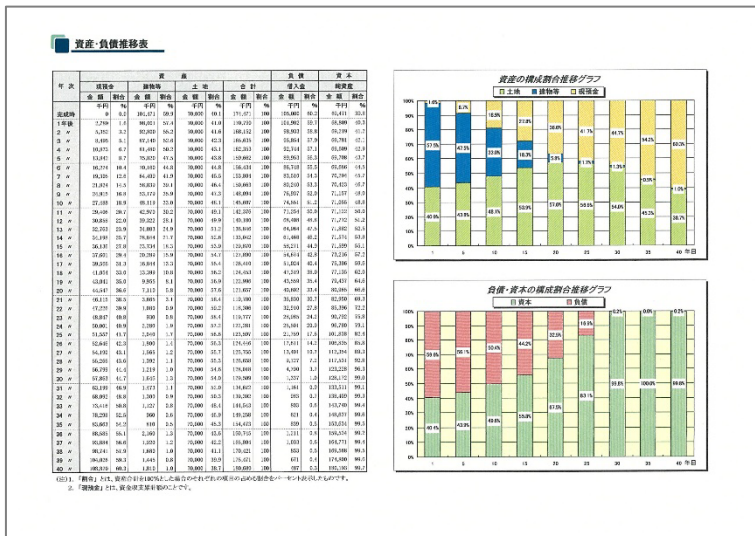
資金収支計画書は通常の詳細な計画書の他に、このように資金収支の計算とグラフが一体となった要約版も別途作成できます。また、「資金収支方式」と「手元残金方式」のいずれかの表示方法から選択できます。

# 借入金の完済時点予測グラフ

手取り収入(資金収支)を使わないで貯金していた場合、借入金を何年で返せるかを分かりやすくグラフにしたものです。現在はサラリーマンの給料で生活費はどうかになっているが退職後の公的年金だけでは心配な方が、アパート等の建築資金を何年で返せるか知りたいとき等に有用な情報となります。



# 資産・負債推移表



手取り収入(資金収支)を使わないで貯金していた場合の資産・負債の推移を一覧表示した帳票です(いずれも帳簿価額)。建物等は減価償却後の金額、土地は既に所有している場合には固定資産税評価額が自動的に採用されます(新規に購入した場合は、その金額)。なお、負債・資本の構成割合推移グラフは経営の安定性の判断に利用します。

○スマートな帳票が 20 種類作成できます

<ul style="list-style-type: none"> <li>・表紙（4 種類）</li> <li>・経営計画書</li> <li>・繰延資産等の内容説明</li> <li>・経営診断書</li> <li>・初年度の収支予想および投資分析</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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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> <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>・相続税の節税効果</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>
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>・手入力で入力する</li> <li>・必要額を逆算により自動で計算する</li> </ul>

○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。
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	6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。
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 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

¥180,000（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：¥20,000（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)