

利回りから逆算できる！
家賃から逆算できる！
投資額から逆算できる！

不動産賃貸事業 採算限界値算定プログラム
おしえて！不動産投資判断

Ver 1.00.00

for MS-Windows 2000・XP・VISTA・7

Copyright (C) 1995-2011 Youl Design Co. L t d.

操作マニュアル

お読みください

ご注意

- ①このソフトウェア「おしえて！不動産投資判断」および「おしえて！不動産投資判断」の説明書一式の著作権・所有権は「youi-design」が所有しております。
- ②このソフトウェアおよびマニュアルの一部又は全部を無断で使用、複製することは出来ません。
- ③ソフトウェアは、コンピューター1台につき1セット購入が原則となっております。
- ④このソフトウェアおよびマニュアルは、本製品の使用許諾契約書のもとでのみ、使用することができます。
- ⑤このソフトウェアおよびマニュアルを運用した結果の影響については、いっさい責任を負いませんのでご了承ください。
- ⑥このソフトウェアの仕様、およびマニュアルに記載されている事項は、将来予告なしに変更することがあります。
- ⑦本ソフトウェアは、米国マイクロソフト社の使用許諾契約書に基づく再配布可能モジュールを使用しています。
- ⑧本ソフトウェアは、楓ソフトウェア研究所の「ドングルマスター」使用許諾契約書に基づく再配布可能モジュールを使用しています。

MS、Microsoft、MS-DOS、Visual Basic、Windows は米国マイクロソフト社の米国およびその他の国における登録商標です。

Copyright (C) 1995-2011 Youl Design Co.Ltd., All Rights Reserved

「おしえて！不動産投資判断」の使用権は使用許諾契約書に基づき、正規登録ユーザーに付与されます。「おしえて！不動産投資判断」は、ハードウェアの技術的進歩・製品改良により予告なしに変更される場合があります。また、プログラム及び説明書の一部または全部を弊社に無断でコピー・改変・解析・再配布することは、法律で禁止されています。

不動産賃貸事業 採算限界値算定プログラム
「おしえて！不動産投資判断」 ver1.00.00
for MS-Windows2000・XP・VISTA・7

ソフトウェア使用権許諾契約書

「youi-design」（以下当方といいます。）は、本契約書とともにご提供するソフトウェア「おしえて！不動産投資判断」（以下本ソフトウェアといいます）をご使用になる権利を本契約書の条項にもとづいて許諾し、お客様も本契約書の条項にご同意いただくものとします。

1) 著作権

本ソフトウェアの著作権は「youi-design」（以下当方といいます。）が所有しています。

2) 使用権の期限

本契約における使用権はお客様が本ソフトウェアを受領し、本契約に同意したときより発生します。（本ソフトウェアのセットアップ時に、お客様が「使用許諾契約書」に同意したときより発生します。）本契約は、お客様が当方に対し文書による事前通知を出したとき、またはお客様が本契約のいずれかの条項に違反したとき、当方はお客様の使用権を終了させることができます。なお、使用権が終了しても代金は返却いたしません。

3) 使用権の範囲

当方は本ソフトウェアを一台のコンピュータで使用する権利をお客様に対してのみ許諾いたします。したがって、本ソフトウェアを第三者へ譲渡・貸与することは許諾いたしません。

4) 解析・改変について

いかなる場合においても、本ソフトウェアを全体的または部分的に解析・改変することはできないものとします。

5) バージョンアップ

本ソフトウェアは、技術的進歩や改良のために事前の予告なしにバージョンアップすることがあります。このとき、お客様は別途定める料金を支払うことにより、本ソフトウェアのバージョンアップ品を受け取り使用することができます。ただし、バージョンアップは本契約の使用権を同意されたお客様に限られます。税法等の変更があった場合のバージョンアップはすべて有償とします。

6) ユーザーサポート

ユーザーサポートは本契約書に同意いただき、かつ、ユーザー登録を完了したお客様に対して、下記の範囲に基づき行います。

(a) 製品の製造上の不具合による交換

本ソフトウェアの媒体製造上の不具合(DVD-Rの場合のみ)に関しては、お客様に本ソフトウェア一式が到着してから後7日以内にご連絡ください。上記の期間が過ぎた場合は、有償（本ソフトウェアおよび郵送料金の実費分）となります。

(b) 無償サポート

サポート期間は購入日から1ヶ月です。以下のサポートを受ける場合はEメールを送っていただきます。

1. 本ソフトウェア使用方法についての質問
2. 本ソフトウェアに対する要望

(c) 有償サポート

以下のサポートを受ける場合は、事前にEメールをお送りください。

1. ユーザー側の原因で生じたDVD-Rプロテクトの不具合は、（送料・消費税別）で交換いたします。ただし、本契約に違反した使用（無断解析・コピー等も含む）をされた場合は交換いたしません。

上記以外のサポート（Windowsに関する質問、ハードウェアの操作方法等）については、ユーザーサポートの対象外といたします。

7) 当方の免責

本ソフトウェアによる生成物が、直接または間接的に損害を生じても、当方は一切の責任を負いません。また、機器や媒体が原因の損害に対しても、一切の責任を負いません。さらに、本ソフトウェアを運用した結果についてのいかなる損害、責任および保証も負わないものといたします。

8) その他

別段に定めのない事項については、日本国内の法律に準拠するものとします。

本契約に関する紛争は、横浜地方裁判所を第一審の専属の合意管轄裁判所とします。

Youi-design

E-mail: osietefudosan@youi-design.net

目次

ソフトウェア使用権許諾契約書	02
目次	03
第1章 収支計画の概要（インストールの前にお読みください）	05
1. 収支計算とは	05
2. 「収支が合う」とはどういうことか	07
3. 賃貸経営の流れ	07
第2章 「おしえて！不動産投資判断」とは	08
1. 賃貸経営上の疑問	08
2. 「おしえて！不動産投資判断」の機能	08
第3章 セットアップ	09
1. セットアップの前に	09
2. インストールの準備	09
第4章 「おしえて！不動産投資判断」メイン画面	15
第5章 「おしえて！不動産投資判断」の基本操作	24
1. 「おしえて！不動産投資判断」の起動	24
2. 新規事業計画	24
3. データ入力	25
4. 計算	25
5. ファイル保存	25
第6章 入力画面解説	26
1. 入力項目	26
1) 敷地	26
2) 建物	29
3) 賃貸条件	35
4) 経年経費	38
5) 事業経費	41
6) 駐車場	47
2. 計算項目	49
1) 計算条件入力	49
2) 計算実行	55
3) 収支・損益表	58
4) 金利・単価分析表	64
5) 採算グラフ	65
3. 基本情報項目	67

1) 法人税	68
2) 個人税	72
3) 源泉分離課税 「剰余金の運用金利用」	80
4) 消費税	81
5) 不動産取得税	83
6) (土地) 固定資産税・都市計画税	88
7) (建物) 固定資産税・都市計画税	91
8) 減価償却費	95
9) 保証料率	98
4. その他の項目 ファイル管理	99
第7章 困ったときは&使用上の注意	101
第8章 金利・税制上の取り扱いについての追記	102

第1章 収支計画の概要（インストールの前にお読みください）

1. 収支計算とは

適切な賃貸事業を行うには、お金の出入りを的確に把握しなくてはなりません。
事業開始年度から数十年に渡って収入と支出の推移が計算されます。
この計算を「長期収支計算」といいます。
長期収支計算には収支計算（キャッシュフロー計算）と損益計算があります。
それぞれ異なった目的で利用されます。

収支計算（キャッシュフロー計算）…（「全ての現金」の流れを計算します）

●目的 いくら現金が残るか見きわめる。各年度の現金残高を計算する。

損益計算（所得税等の税金を計算します。）

現金で支払わない減価償却費等の税務上の損を考慮する。

●目的 税額計算

損益計算をしないと次年度に支払う所得税等の税額がはっきりしません。
税額は現金で支払うので収支計算するには損益計算が事前に行われます。

2. 「収支が合う」とはどういうことか

毎年の「現金収入」と「現金支出」を比べて「現金収入」が多い事です。

超簡単に言うと「収支が合う」→ 「現金収入」－「現金支出」＝ もうけがプラス

何年か経つと「もうけ」も累積します。

ある年は「もうけがマイナス」でも「以前のもうけが残っていれば」トータルで「もうけの累積」はプラスになります。

Aさんが建物を建てて賃貸に出した例で見ていくことにしましょう。

Aさんが1000万円の建物を建てる手持ち資金が無い場合、銀行から借りてくる必要があります。B銀行から20年返済で1000万円全額借りたとします。その条件は以下の通りでした。

20年返済で1000万円を借りる

1年毎	100万円ずつ返済する	返済総額は	2000万円
返済の内訳	50万円が借金の元金分	元金合計	50円×20年＝1000万円
	50万円が借金の金利分	金利合計	50円×20年＝1000万円

調査の結果、「毎年150万円の収入」が見込める事が分かりました。

早速収支計算書を作成しました。

- 1年毎 150万円の収入があり、便宜上税金等の支出は無いものとする。

年度	収入	返済	もうけ	もうけ累計	借入金残高
1	150	100	50	50	950
2	150	100	50	100	900
3	150	100	50	150	850
4	150	100	50	200	800
5	150	100	50	250	750
6	150	100	50	300	700
7	150	100	50	350	650
8	150	100	50	400	600
9	150	100	50	450	550
10	150	100	50	500	500
11	150	100	50	550	450
12	150	100	50	600	400
13	150	100	50	650	350
		:			
		:			
20	150	100	50	1000	0

計算書の10年目、四角く囲った金額を見てください。

「もうけの累計」が「借入金の残高」と同じになっています。

もし、10年目に、「もうけの累計500万円」を使って「残った借金500万円」を全額返済してしまえば次の年からは借金の返済がなくなります。

この10年目のことを完済年（完全に返済出来る年）といいます。

この年度で借金の返済を終了させると「収入総額」＝「支出＝返済の総額」となります。

このような状態を収支が合った状態といいます。

3. 賃貸経営の流れ

土地には価値があります。土地を耕作し農作物を栽培したり、家を建てたりしてはじめて利用価値が出てきます。土地が価値を生むという潜在的な力があるからこそ、放置するだけで税金を取られて価値の減少が生じてしまいます。

まず、土地を遊ばせている場合でも、固定資産税等の税金支払いが発生します。



そこで、「税金支払い」と「運用の効果」を期待して駐車場整備・賃貸マンションを建てます。この選択は、土地にいくら投資すべきか、又、投資する価値があるかを慎重に考慮して行われます。



賃貸マンションを建設する前に、「**近隣マンションの家賃相場**」・「**建物工事費の坪当りの相場**」を調査しなくてはなりません。調査にあたっては不動産業者・建設業者等に聞き取り調査をします。

そして、

①**近隣マンションの家賃相場がはっきりしている場合、その家賃で返済できる工事費がいくらなのか知りたい！**

②**工事費の相場がはっきりしている場合、いくらの家賃を取ればいいのか知りたい！**

となります。

当然、この疑問に対する回答は一朝一夕にできるものではありません。

その結果、内容のない複雑な収支計算書を1冊作成してマンションを建てましょう！の連呼がはじまるのです。

実際に作業をしてみれば分かりますが、少し金利が変動しただけで採算が合わなくなり、データの修正・リトライ・再確認と大変めんどろな作業となります。

この疑問を解決するための必須ツールが「**おしえて！不動産投資判断**」なのです。

第2章 「おしえて！不動産投資判断」とは

1. 賃貸経営上の疑問

賃貸経営を行う前に明らかにしておくべきなのに、曖昧にされているポイントがあります。次に挙げた事項はどれも素朴な疑問ですが、これに答えずして事業を推進することができるでしょうか。

- ①いくらで建物を建てたら収支が合いますか。
- ②**いくら**の賃料を取ったら収支が合いますか。
- ③借入金は何年目で完済させますか。
- ④**いくら**のもうけがでますか。必要な分を儲けるにはどういう条件が必要ですか。
- ⑤**金利が変わると、賃料単価・建築単価がどのように変動しますか。**
- ⑥税金はいくら発生しますか。
- ⑦利回りの想定はできますか。

2. 「おしえて！不動産投資判断」の機能

「おしえて！不動産投資判断」は、賃貸事業の限界賃料・限界工事費を算定するプログラムです。「おしえて！不動産投資判断」は、これまでの事業計画プログラムでは実現できなかった以下のような特徴を持っています。

- ①入力した「工事費単価」を使って、**採算の合う限界の賃料（最低収入額）を計算します。**
- ②入力した「賃料単価」を使って、**採算の合う限界の工事費単価（最高工事費単価）を計算します。**
- ③「賃料単価」と「工事費単価」の両方を入力して一般的な収支計算を行います。
- ④「屋外駐車場1台当り工事費単価」を入力して、屋外駐車場1台当りの限界賃料（**最低収入額**）を計算します。
- ⑤「屋外駐車場1台当り賃料単価」を入力して、屋外駐車場1台当り限界工事費（**最高工事費単価**）を計算します。
- ⑥借入金利と賃料を自動的に変動させて全てのパターンで限界の工事費単価を表形式で比較計算ができます。81通り（画面のスクロールによって数百通り）可能です。
- ⑦借入金利と工事費単価を自動的に変動させて全てのパターンで限界の家賃単価を表形式で比較計算ができます。
- ⑧**投資金額に対する利回り（実質利回り・且つ税引き後）を先に決定して限界の賃料（最低収入額）・限界の工事費単価（最高工事費単価）を計算できます。**
- ⑨家賃収入が経年的に減少する（**家賃の上昇率がマイナスである**）検討が行える。）
- ⑩借入期間にかかわらず、**返済完了年を自由に設定できます**。25年返済で融資を受けて20年で完済出来る
- ⑪**事業主が税引き後の手取り収入を必要とする場合「希望収入額」として入力して、限界の賃料（最低収入額）・限界の工事費単価（最高工事費単価）を計算できます。**

また、「おしえて！不動産投資判断」においては、ユーザーの操作性を向上させました。

「おしえて！不動産投資判断」の操作機能

- ①分からない項目を「ヘルプから検索」行為をせずに、分からない文字をクリックして瞬時に確認できる、「クリクト・ヘルプ」。
- ②キーボードを一切使用せずに数値入力ができる、入力電卓「ノンキー」。
- ③不必要な画面を操作の進行にあわせて自動的に閉じ、入力を分かりやすくした、「クイック・クローズ」。
- ④ツールバーによる画面のオープン・画面間の移動がボタン一つで行えます。
- ⑤鮮やかなグラフ表示により視覚的に事業の推移を把握できます。

第3章 セットアップ

1. セットアップの前に

次の項目のすべてに当てはまることを確認後「2. インストール」にお進みください。当てはまらない場合はセットアップを終了して、弊社までご連絡ください。

■パソコンの推奨 CPU は「COR 2 DUO」等のクロック周波数 2.0GHZ 以上（遅くても計算は出来ます。）

■メモリが 3G バイト以上（32bit の範囲迄なので 4GB 以上が推奨です。）

注意：64bit OS 上でも動作しますが 32bit 動作となります。

■ディスプレイの解像度は 1280×768 ドット以上である（解像度が低いと操作ウインドウにスクロールバーが表示され操作性も悪く見にくくなります。）

■インストールするハードディスクの空き領域は 10GB バイト以上ある

■基本ソフト（OS）は Windows2000 以降である（Windows3.1 にはインストールできません。）

■パソコンに **USB ポート** が必要。

■Windows が立ち上がっているドライブは DOS/V 機の場合 「C:」

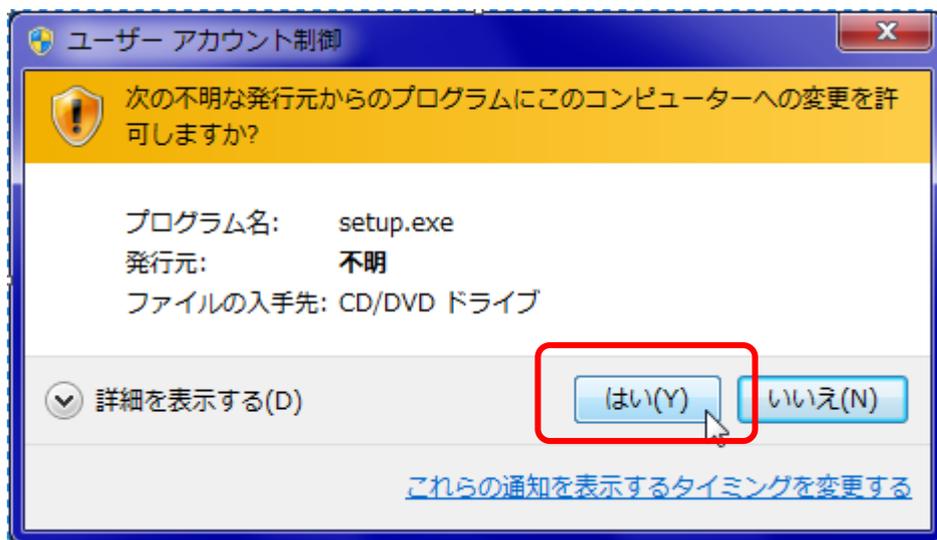
2. インストールの準備（VISTA 以降の OS の場合として説明）

①WINDOWS を起動します。ベクター等からプログラムをダウンロードした後、解凍します。

解凍後に作成されるホルダー内の「setup.exe」をダブルクリックします。DVD-R メディアの場合は、ドライブに挿入すると自動再生しますので下記のダイアログに従います。



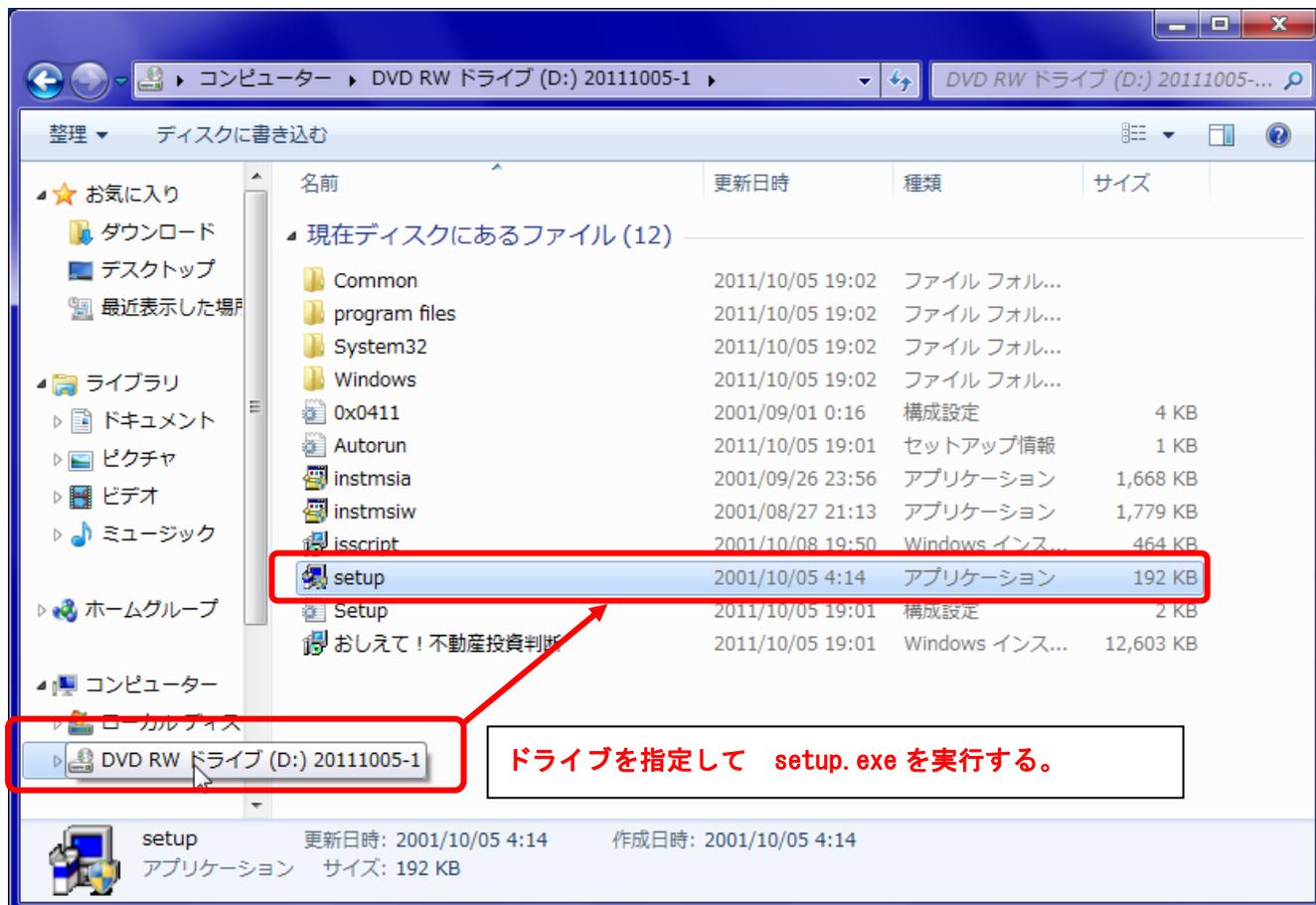
②ユーザーアカウント制御ウインドウが表示されますので、発行元不明のまま「はい」をクリックします。



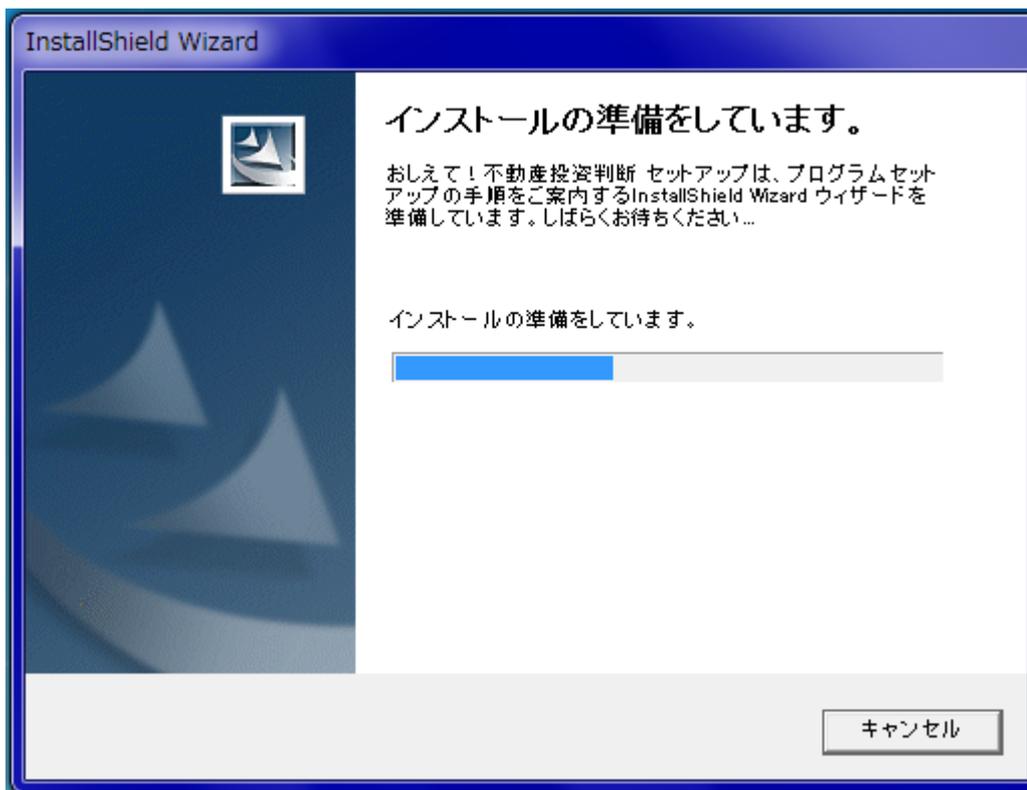
②-2 XP等で自動実行が始まらない場合（DVD-Rの場合）のインストール作業

XPの場合、DVD-Rをセットするとインストールメニューが自動起動します。

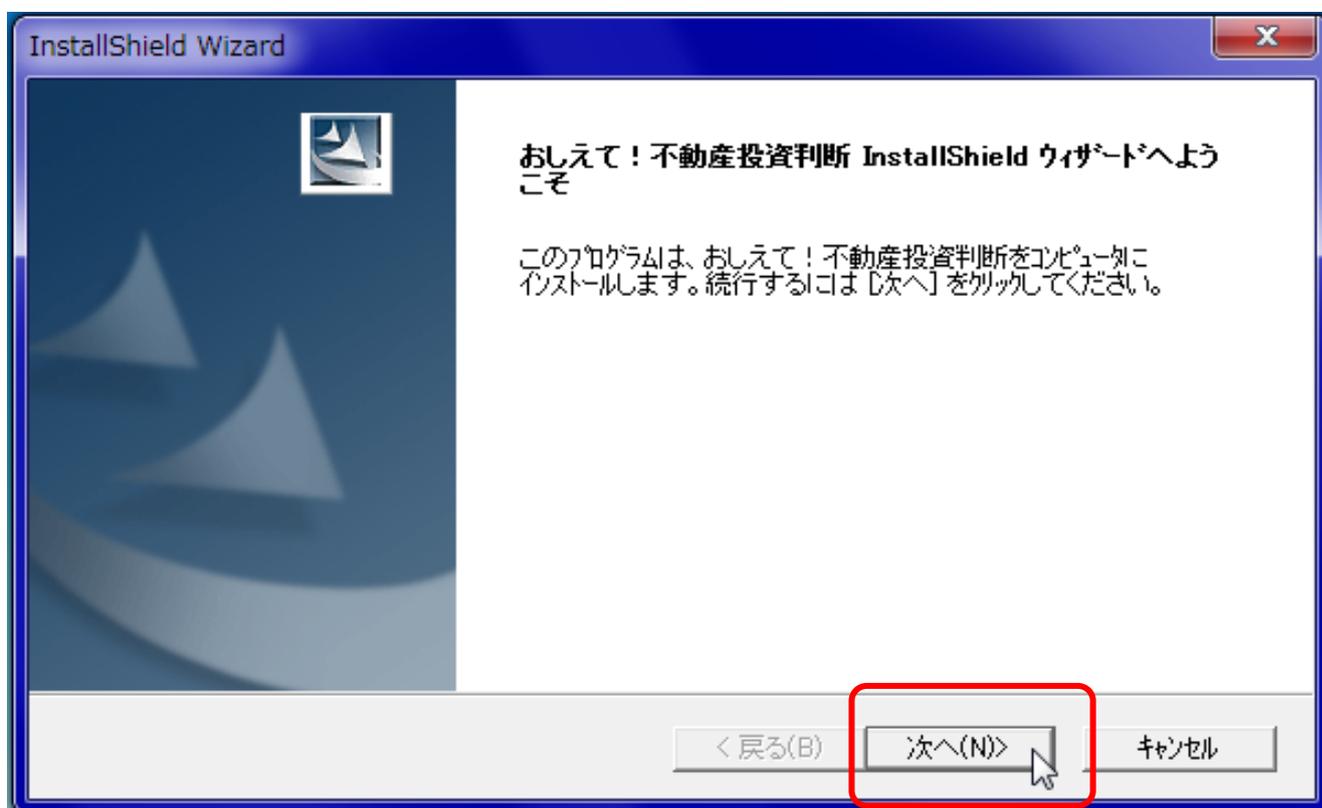
自動起動しない場合は、下図のように「スタート」→（マイ「コンピュータ」）→「DVDドライブ選択」の要領でDVD-Rの中のSetup.exeを直接実行してください。



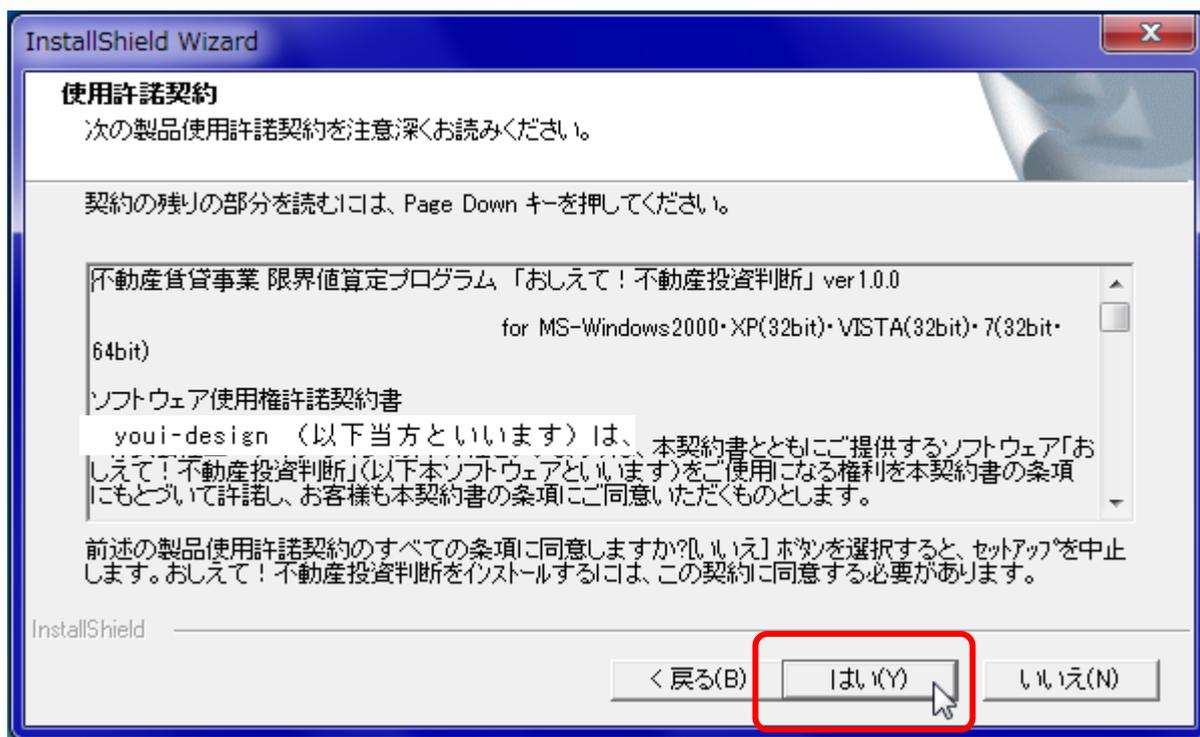
③ 「おしえて！不動産投資判断」のインストールウィザードが準備をはじめます。



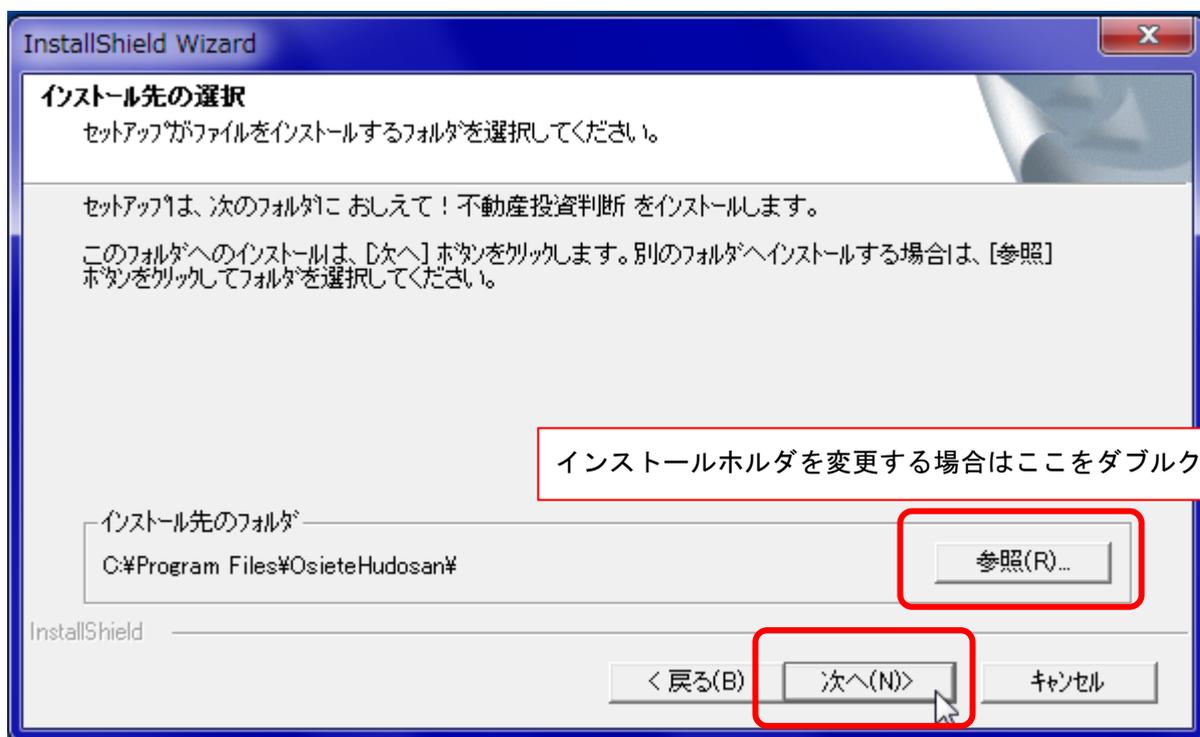
④ 「おしえて！不動産投資判断」のインストールウィザードが表示されますので「次へ」をクリックします。



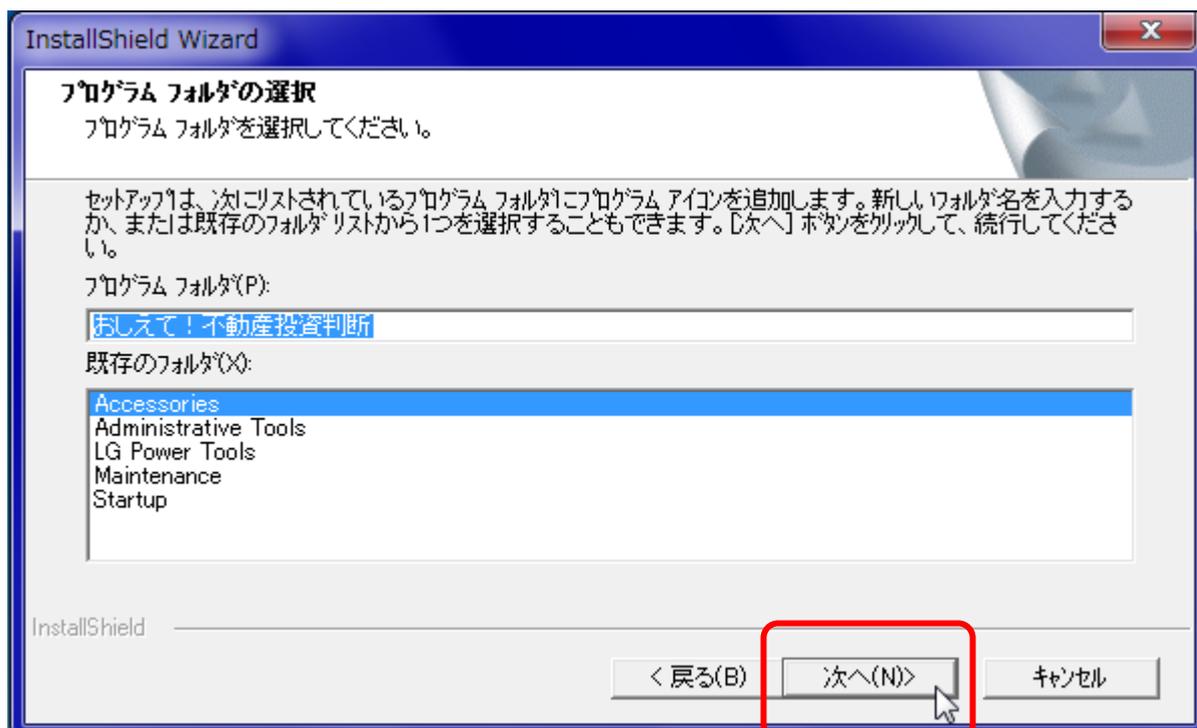
- ⑤ 「使用許諾契約」ウィザードが表示されます。**承諾する場合は「はい」**をクリックします。



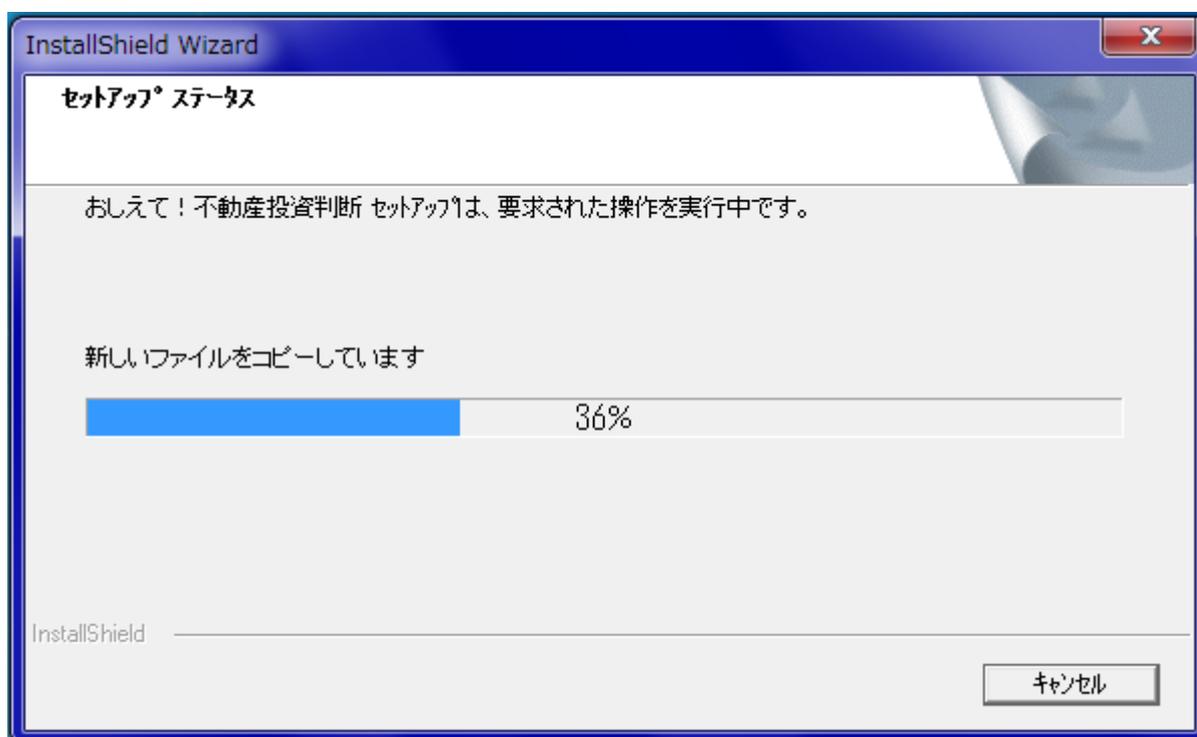
- ⑥ 「インストール先の選択」ウィザードが表示されます。自由に選択するか標準設定のまま「次へ」をクリックします。



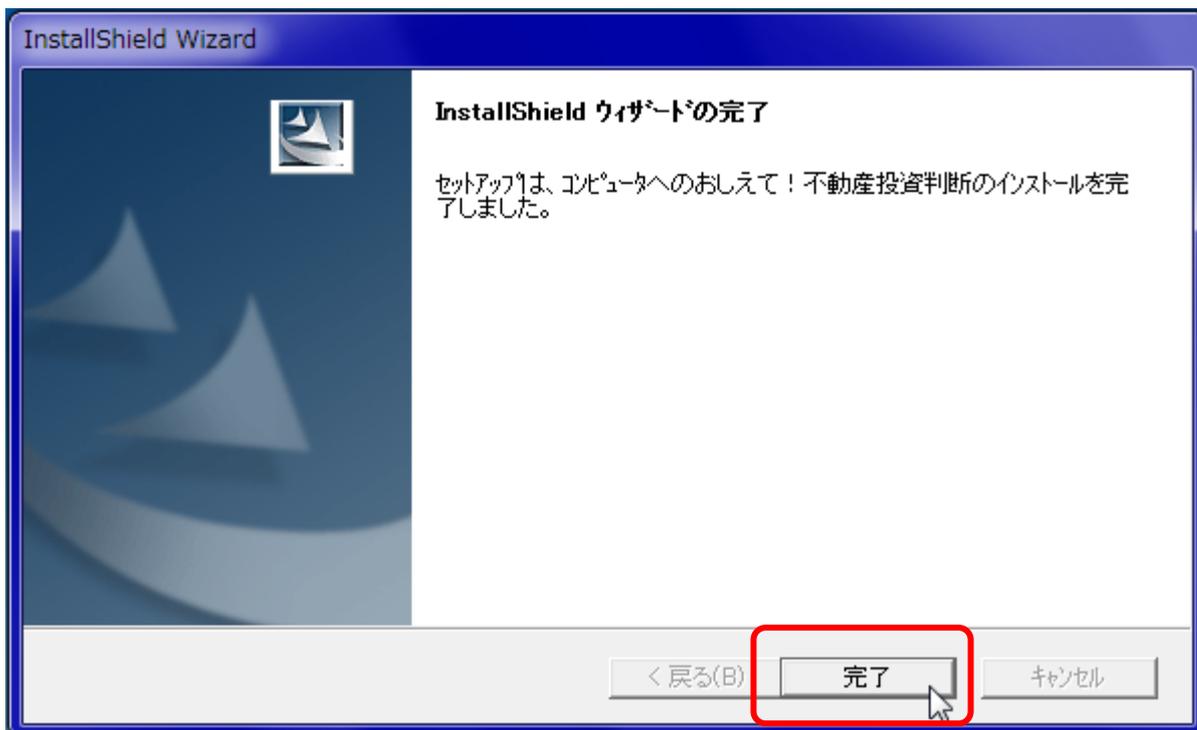
- ⑦ 「プログラムフォルダの選択」 リストされているプログラムフォルダにアイコンを追加します。終わりましたら「次へ」をクリックします。



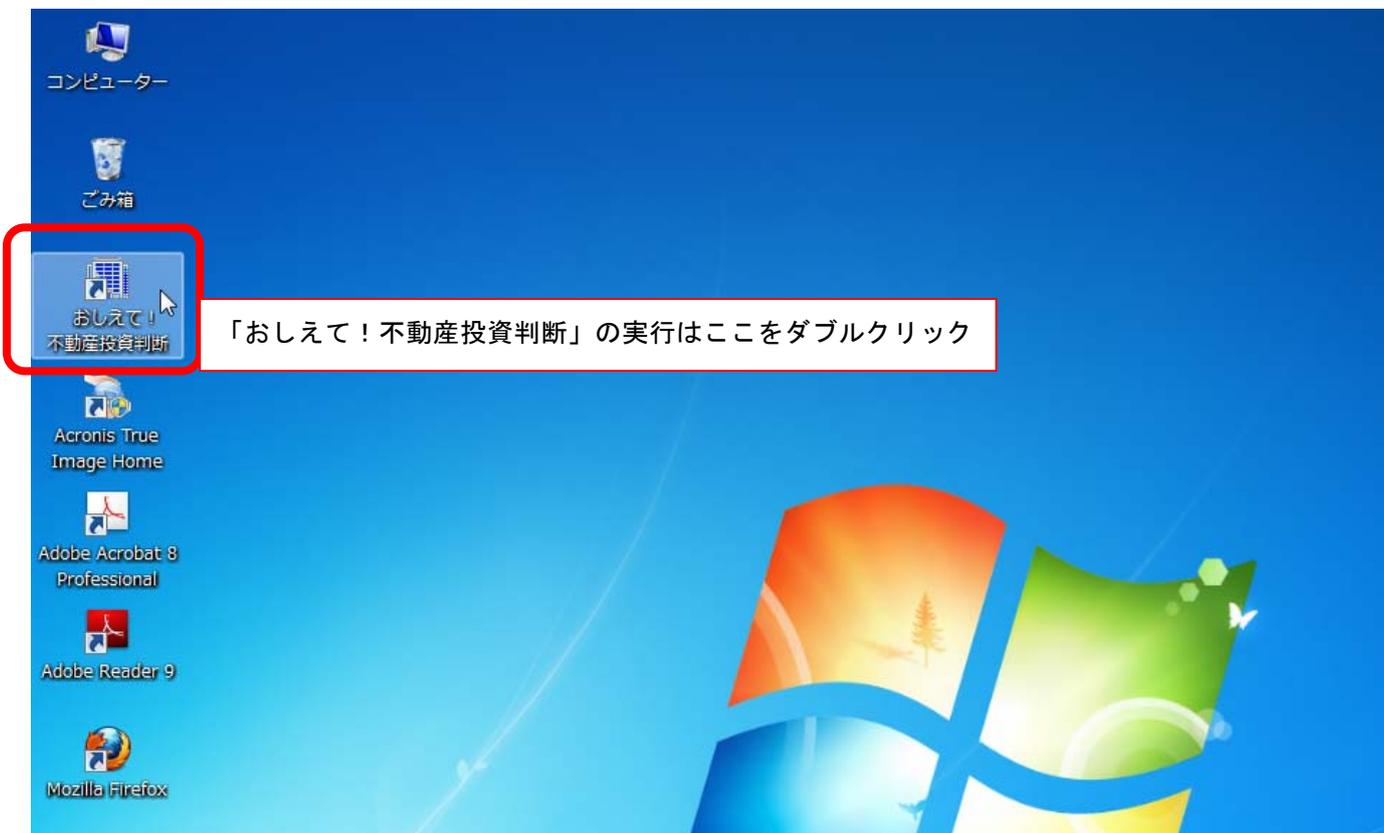
- ⑧ 「セットアップステータス」 セットアップに必要なファイルをコピーします。



⑨ 「InstallShield ウィザードの完了」の表示が出ましたら「完了」をクリックします。



⑩ プログラム実行は「スタート」→「すべてのプログラム」→「おしえて！不動産投資判断」で行うか、デスクトップのショートカットアイコンをダブルクリックします。認証のチェック後、作業開始となります。



第4章 「おしえて！不動産投資判断」メイン画面

「おしえて！不動産投資判断」を起動し、タイトル画面を閉じると次ページにあるような画面になります。「おしえて！不動産投資判断」の操作はすべてこのメイン画面上で行いますので、メイン画面の構成を把握してからご使用ください。

1. 「おしえて！不動産投資判断」メイン画面



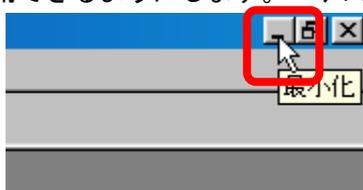
「おしえて！不動産投資判断」に関わるすべての操作はこのウインドウ内で行います。画面の端をドラッグ&ドロップすることで画面の大きさを変えることが可能です。最大化したまま（起動画面のまま）の標準状態で使用することをお勧めします。

1) タイトルバー 「ファイル名（物件名）表示部分」

ホルダー名を含んだ現在処理中のファイル名が表示されます。長いファイル名によって詳しい物件状況を表示することもできます。この部分をダブルクリックすると画面が標準化します。

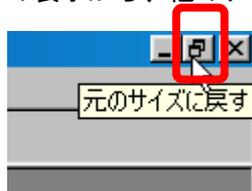
2) 最小化ボタン

「おしえて！不動産投資判断」のメイン画面をウインドウズのタスクバーに隠して、他のアプリケーションを使用できるようにします。「デスクトップ上非表示」



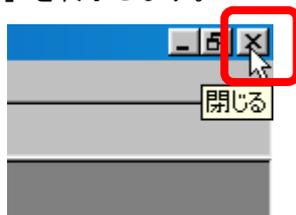
3) 標準化ボタン

ディスプレイ一杯の表示から、他のアプリケーションのウインドウが見られるサイズにします。



4) 画面を閉じるボタン

「おしえて！不動産投資判断」のすべての作業が終了したらこのボタンを押してください。「おしえて！不動産投資判断」を終了します。



2. メニューバー

「おしえて！不動産投資判断」のすべての操作がこの「メニューバー」からできます。操作したい項目を左クリックで選択します。

1) ファイル



ファイル管理ができます。ここを選択すると、次の項目がリストダウンされます。

- | | |
|--------------|---|
| ①新規計画の作成 | 「新しくデータを入力する時や、始めから計画をやり直す場合に選択します。」 |
| ②既存計画の編集 | 「すでに保存してあるデータを読み込む時に選択します。」 |
| ③上書保存 | 「現在処理中のデータをそのまま既存のファイルに上書して保存する場合に選択します。」 |
| ④ファイル名をつけて保存 | 「データ入力後新しいファイル名を付けて保存するときに選択します。」 |
| ⑤印刷 | 「印刷・印刷プレビューを行う場合に選択します。」 |
| ⑥終了 | 「おしえて！不動産投資判断」を終わらせる時に選択します。」 |

2) 入力



基本データを入力します。ここを選択すると、次の項目がリストダウンされます。

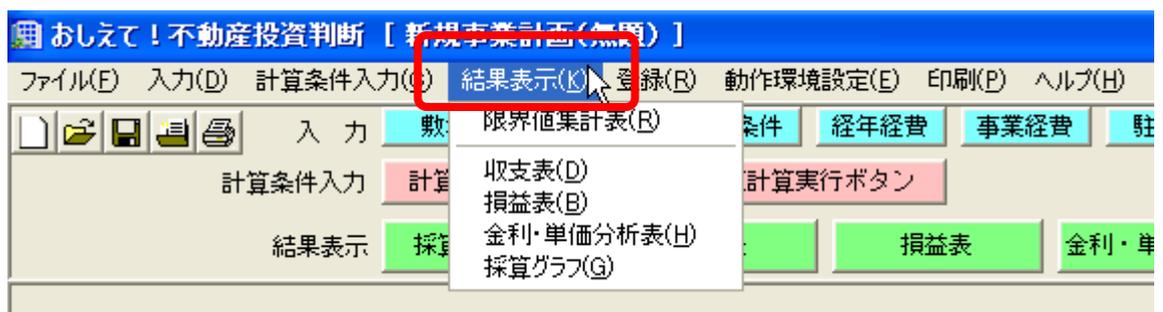
- | | |
|-------|--|
| ①敷地 | 「面積など敷地に関するデータを入力します。」 |
| ②建物 | 「構造・階数や専有面積など建物に関するデータを入力します。」 |
| ③賃貸条件 | 「家賃稼働率や更新料・敷金など賃貸条件に関するデータを入力します。」 |
| ④経年経費 | 「管理人費や固定資産税など経年的に生じる経費に関するデータを入力します。」 |
| ⑤駐車場 | 「駐車場に関するデータを入力します。」 |
| ⑥事業経費 | 「設計料や解体費など事業開始年度以前に生じる諸経費に関するデータを入力します。」 |

3) 計算条件入力



- ①計算条件入力 「計算方法や返済方法等の基本的な条件を入力します。」

4) 結果表示



- ①限界値集計表 「計算条件入力により限界値計算を行います。」
 ②収支表 「収支計算の経年的な推移を表形式で表示します。」
 ③損益表 「損益計算の経年的な推移を表形式で表示します。」
 ④金利・単価分析表 「市中銀行の金利と単価の関係から導かれる単価分析を行います。」
 ⑤採算グラフ 「収支表をグラフ形式で表示します。」

5) 基本情報



税金等の更新を行うときに選択する項目です。ここを選択すると、次の項目がリストダウンされます。
 「税制等の改正がない場合は殆ど開く必要がありません。」

- ①法人税 「法人税の税率を変更・更新します。」
 ②個人税 「個人税の税率を変更・更新します。」
 ③源泉分離課税 「源泉分離課税に関する項目を変更・更新します。」
 ④消費税 「消費税に関する項目を変更・更新します。」
 ⑤不動産取得税 「土地・建物の不動産取得税に関する項目を変更・更新します。」
 ⑥(土地)固定資産税・都市計画税 「土地の固定資産税・都市計画税に関する項目を変更・更新します。」
 ⑦(建物)固定資産税・都市計画税 「建物の固定資産税・都市計画税に関する項目を変更・更新します。」
 ⑧減価償却費 「減価償却費に関する項目を変更・更新します。」
 ⑨保証料率 「銀行の保証料率に関する項目を変更・更新します。」

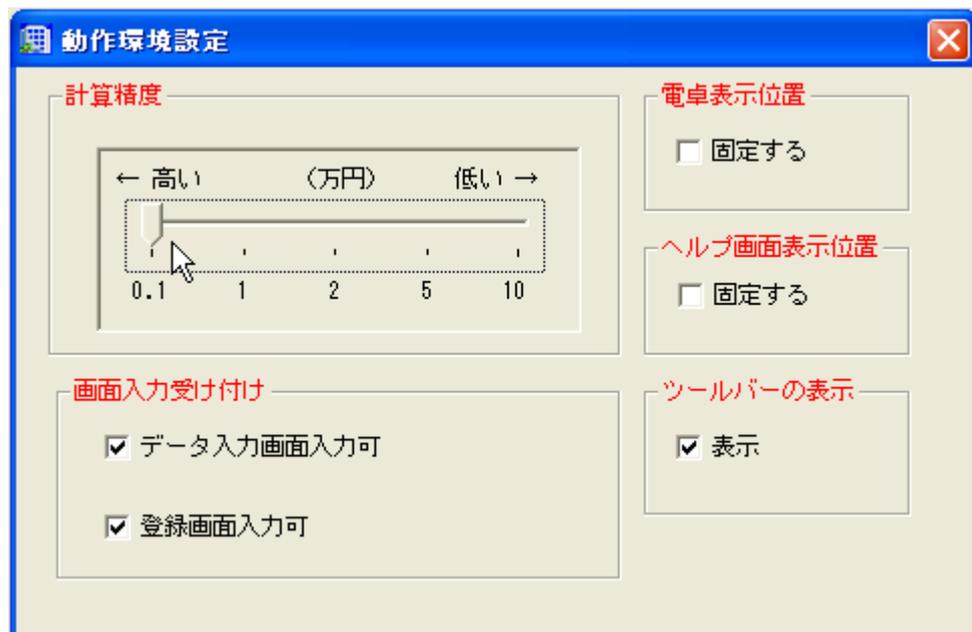
- [1] 税制の改正があった場合にはメニューバーの「基本情報」をクリックして、項目の一覧を表示させます。
- [2] その一覧の中から変更したい項目を選択しクリックします。
- [3] 基本情報の内容変更を完了後、右上の×印か他のボタンをクリックするなどして画面を閉じます。変更した内容はその後の計算に反映されます。★ファイルには自動書き込みしません。変更した値を保存したい場合はファイルの保存を行って下さい。
- [4] アプリケーションの起動時に自動読み込みされる基本情報を書き換えたい場合は、（基本情報の「法人税～保証料率」を現在の値で更新）を実行します。新規作成・次回起動時から有効になります。

6) 動作環境設定

- メニュー画面で動作環境設定を選択します
- ★ツールバーの動作環境設定ボタンを左クリックすると



計算精度・ツールバーの表示・電卓表示位置など「おしえて！不動産投資判断」の動作に関わる設定を行う時に選択します。



- [1] 「おしえて！不動産投資判断」の操作に関わる環境の設定をする場合は、メニューバーから「動作環境設定」を選択してください。
- [2] 「精度」とは限界値計算をどれだけ詳細に計算するか程度の事です。収支完済年（最終年）において「期末現金累計」と「借入金残高」の差がゼロに近くなるように計算しますが、この金額同士の差を標準では1千円まで許容するとしています。
計算スピードが遅いと感じられる場合や、エラーが出てしまったときに限り精度を下げることをお勧めします。ただし、精度を下げると、下げた大きさに比例して正確な限界値から離れていきます。通常は「1」万円の単位で使用するようにしてください。

[3] 電卓表示位置・ヘルプ画面表示位置の「固定」とは、白抜きの入力欄をクリックした時にその欄の近くに電卓等を表示せず、前回入力した位置に表示位置を固定して表示することです。

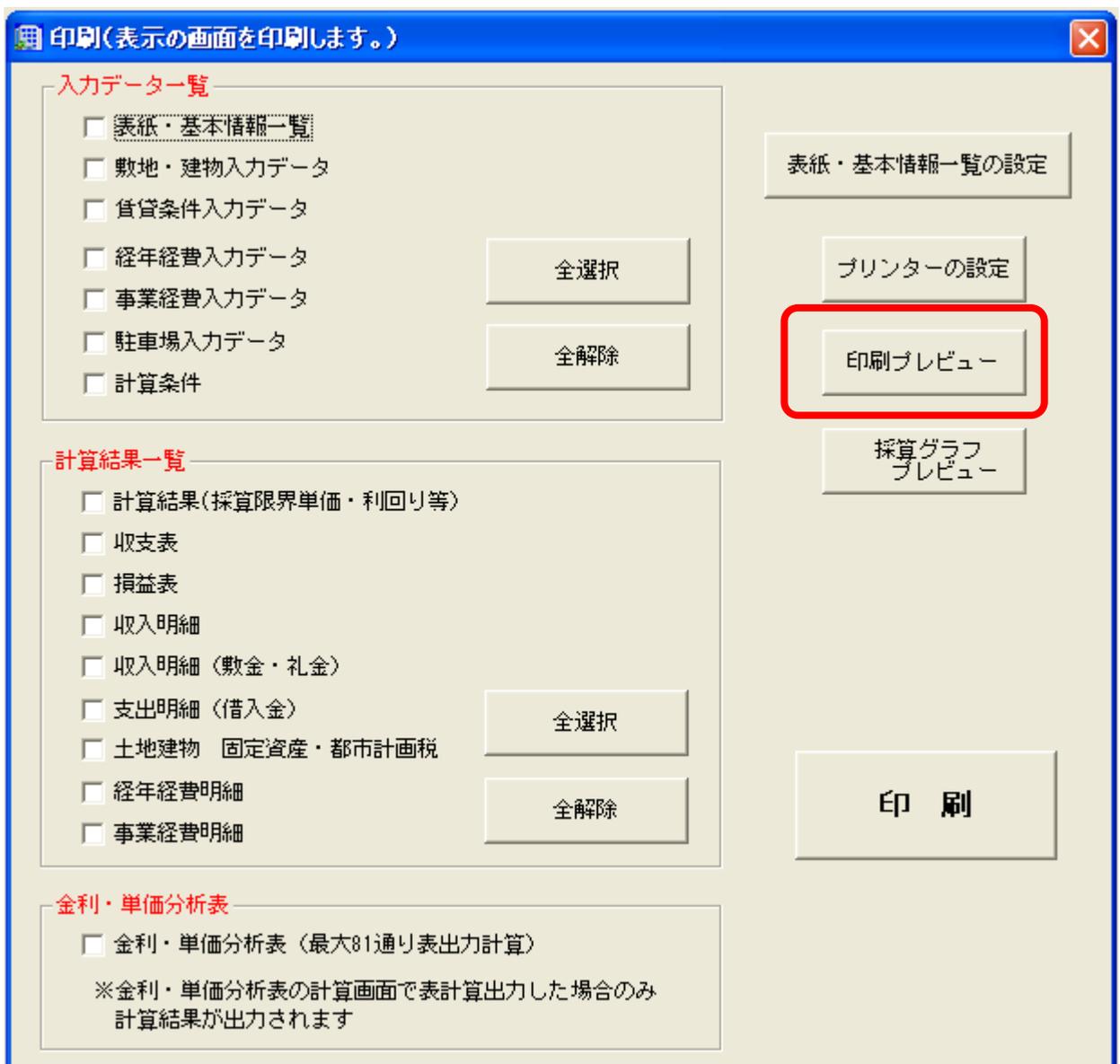
[4] 画面入力受付の「データ入力画面入力可」をはずしますと、各画面を開いたときに数値等を入力できなくすることです。

ツールバーの「表示」とは、ツールバーを表示することです。画面の上下が狭く感じられるときなどにチェックを解除しますが、通常はチェックしたままの環境で使用することをお勧めします。

7) 印刷



計算結果の各画面を印刷・印刷プレビューする時に選択します。



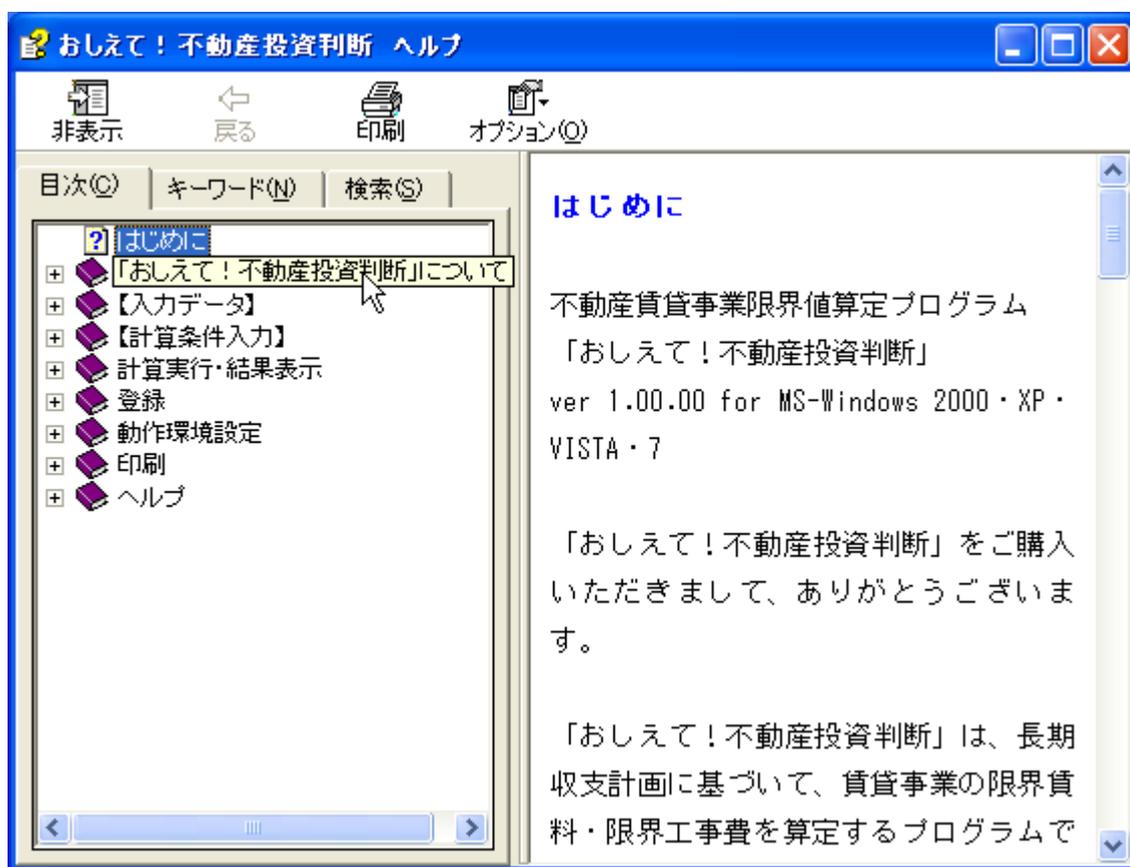
- [1] 「画面入力データ」・「限界値集計表」・「収支表」・「損益表」・「金利・単価分析表」・「採算グラフ」等は「印刷プレビュー」・「印刷」ができます。
- [2] 印刷をする前に、プリンターが接続されているか、用紙等が入っているか、設定が Windows の環境に合っているか、等を確認してください。また、画面の「設定」ボタンを押し、印字精度、部数等を確認してください。
- [3] 印刷画面は白黒が標準です。もし、カラー印刷の設定になっていたら白黒印刷の設定に直して下さい。（もちろん、カラー印刷の設定でも印刷は可能です。）又、グラフを印刷する場合、印字精度が「高精度（スーパーファイン・ファイン）」になっていると非常に時間がかかってしまう場合があります。時間がかかりすぎると感じたら印字精度を下げてください。
- [4] 下記の印刷はその他の印刷と操作が違います。
- ① 金利・単価分析表…金利・単価分析表の「印刷プレビュー」ないし「印刷」を行うには① 下の「金利・単価分析表の印刷」項目をチェックする前に「金利・単価分析表の計算ボタン」を押し、（最大 81 通り表出力計算）を行って下さい。
 - ② 採算グラフ……………右の「採算グラフプレビュー」ボタンを押し画面にグラフを表示してからグラフ内の印刷ボタンで実行します。
尚、採算グラフはカラー画面ですが、印刷は白黒となります。
- [5] 「印刷」ボタンを押し前に印刷をキャンセルする場合は、印刷画面の右上「×」のボタンを押し画面を閉じてください。なお、一度、「印刷」のボタンを押しますと、制御が Windows へ移ります。印刷を途中で止めたい場合は、ユーザーのプリンターシステムの設定にしたがって、印刷をキャンセルするようにしてください（例えば、プリンタードライバーの印刷中止ボタンを押すなど）。「おしえて！不動産投資判断」は印刷を直接制御しません。
- [6] 単票形式の印刷では印紙一枚につき一画面がほぼ中央に印刷されます。印字の位置、余白の位置、印紙の印刷方向など変更したい設定がある場合は「設定」ボタンを押し、印刷の設定を変更してください。

8) ヘルプ

- [1]参照したい項目「白抜き入力位置」・「赤い文字」をダブルクリックしてください。解説が現れます。
- [2]入力文字や画面操作の概要がわからなくなりましたら、メニューバーから「ヘルプ」を選択してください。
- [3]ウィンドウズ標準の目次から選択するヘルプと「おしえて！不動産投資判断」専用のジェネラルヘルプを掲載しています。参照したい項目をダブルクリックしてください。解説が現れます。

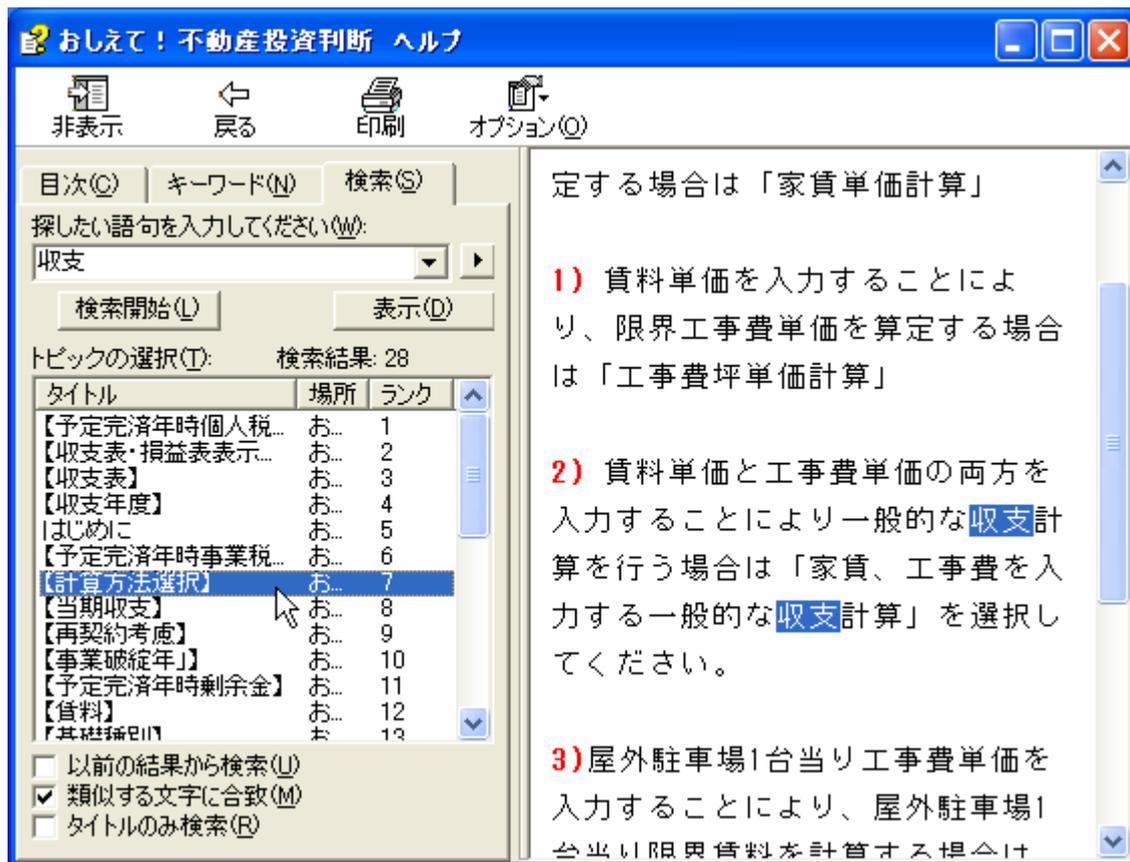


「おしえて！不動産投資判断」全般に関わる情報を知りたいときに目次を選択して参照してください。



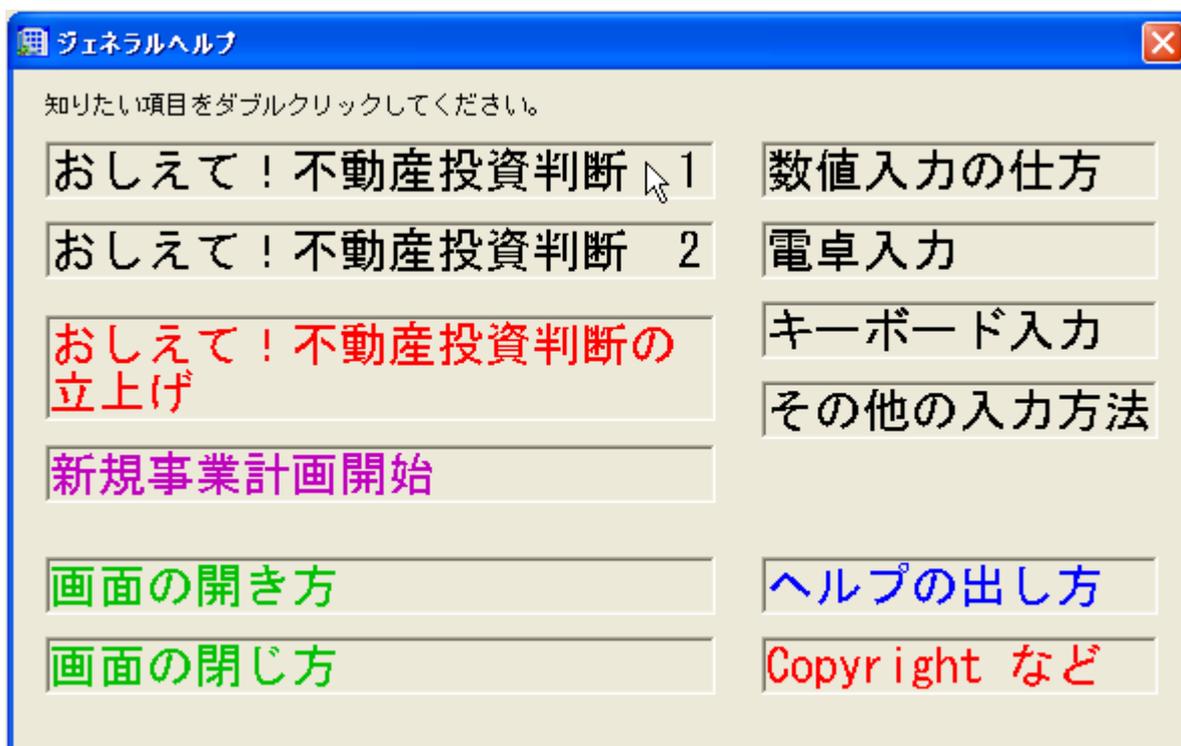
キーワード検索・全文検索

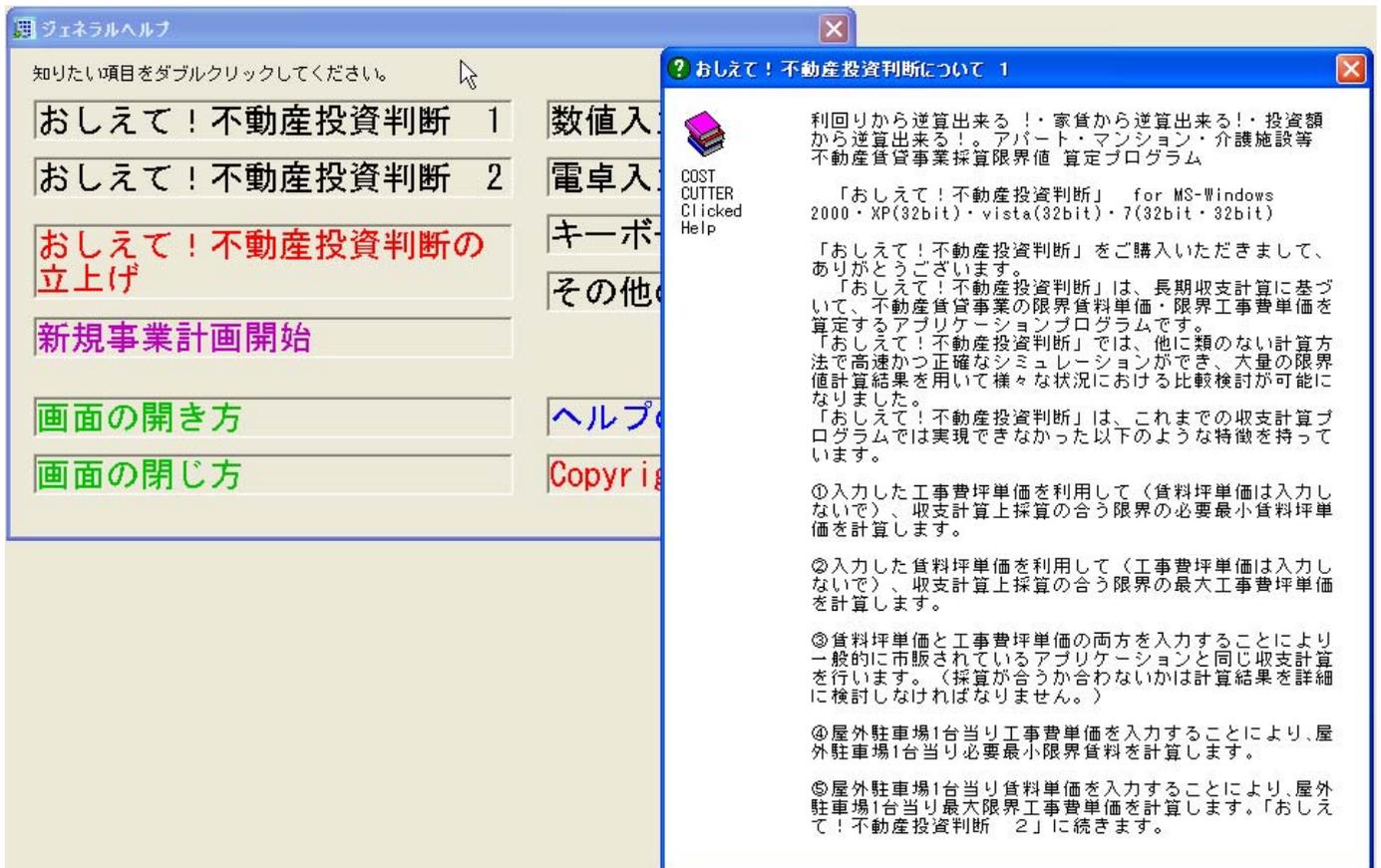
キーワードの情報を知りたいときに選択したり、不明な語句を全文から検索することが出来ます。



ジェネラルヘルプ

「おしえて！不動産投資判断」独自のヘルプです。全般に関わる情報を知りたいときに個々を選択して参照してください。





3. ツールバー表示位置

メニューバーを介さなくても開きたい画面を自由に開くためのボタン群が表示される位置です。動作環境設定で非表示にすることもできます。

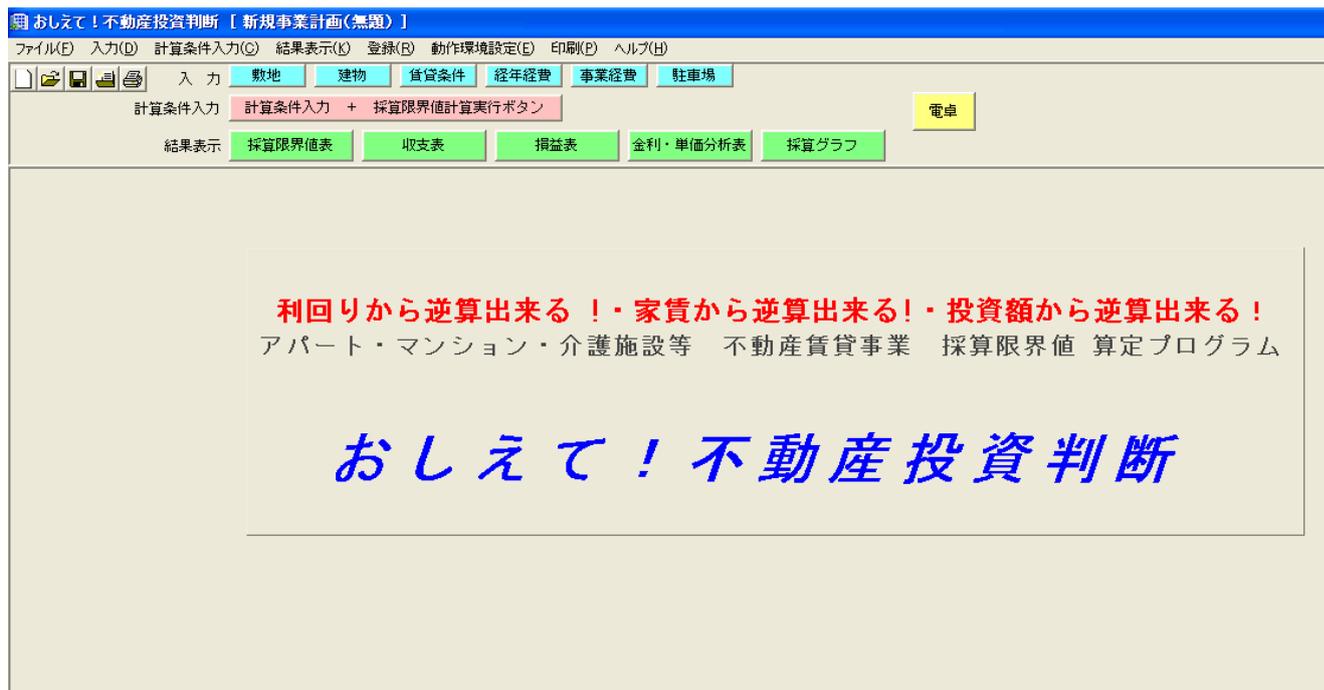
第5章 「おしえて！不動産投資判断」の基本操作

ここでは基本的な操作の概要を解説します。詳細は第6章、もしくはオンラインヘルプを参照してください。また、インストールや起動に関して問題がある場合は第7章をご覧ください。

1. 「おしえて！不動産投資判断」の起動

[1] 「スタート」→「すべてのプログラム」→「おしえて！不動産投資判断」をクリックします。又は、デスクトップのショートカットをクリックします。

[2] 下図のタイトル画面になりますので黄色い「はじめに入力上の注意事項を読む」ボタンをクリックしてください。標準的な入力方法を表示したのち新規データの入力準備が整います。



2. 新規事業計画

[1] 「おしえて！不動産投資判断」が起動した時点で新規事業計画の初期データを読み込み入力待ちの状態になります。データ入力・計算終了後、新しいファイル名で保存してください。

[2] 又、現在の事業計画から新規の事業計画に変更したいときは、メニューバーの「ファイル」をクリックし「新規計画の作成」を選択します。

[3] 前データの更新がなければすぐにデータ入力の準備が整います。

3. データ入力

- [1]メニューバーから「データ入力」をクリックすると項目名一覧が表示されます。
- [2]入力したい項目名をクリックして選択します。例えば「敷地」を選択します。もしくはツールバーにある目的のボタンを押すと、その画面が表示されます。
- [3]画面のなかで白抜き欄は入力欄です。ここをクリックすると、その入力欄が青くなります。同時に数値入力の場合は、入力電卓「ノンキー」が自動的に現れます。電卓上の数字をマウスでクリックしてください。すると、青くなった入力欄にそのクリックした数字が入ります。
- [4]更に、その欄をダブルクリックすると「クリクト・ヘルプ」＝（オンラインヘルプ）が表示されます。項目の意味が分からないときは参照してください。
- [5]その他、チェックボックス・コンボボックス・オプションボタンに対する入力は Windows の標準操作と同じです。
- [6]データ入力後、画面を閉じるには、画面右上の「×」ボタンを押してください。もしくは、他の選択ボタンを押しても閉じることができます。一度入力されたデータは、画面が閉じられても値を保持します。
- [7]画面右上の「_」ボタンを押すと、画面を最小化することができます。すぐに値の入力・参照をしたい場合に利用してください。

4. 計算

- [1]すべての入力完了後、メニューバーから「計算」の項目をクリックします。
- [2]表示されている項目の中から「計算条件入力」項目をクリックして「計算条件画面」を開きます。もしくはツールバーから「計算条件」のボタンを押します。
- [3]条件を入力したら、入力画面の下にある「採算限界値 計算実行」ボタンを押すか、ツールバーから「採算限界値表等」のボタンを押します。採算限界値の計算が始まります。
- [4]数秒で結果が表示されます。
- [5]当該条件での収支表・損益表を表示するには、メニューバーの「計算」項目をクリックし、「収支表」もしくは「損益表」をクリックしてください。それぞれの表が表示されます。また、「グラフ」や「金利・単価分析表」を表示するにはそれぞれの項目を選択してください。これらの画面はツールバーからでも開くことができます。

5. ファイル保存

- [1]新しくデータを保存する場合は、メニューバーの「ファイル」をクリックするか、ツールバー左のボタンを押します。
- [2]「新規保存」の場合は「ファイル名」のところに新しいファイル名を入力して「保存」ボタンを押します。
- [3]「上書保存」の場合は「ファイル名」のところに現在処理中のファイル名が表示されますので、その名前であればそのまま「保存」ボタンを押してください。

第6章 入力画面解説

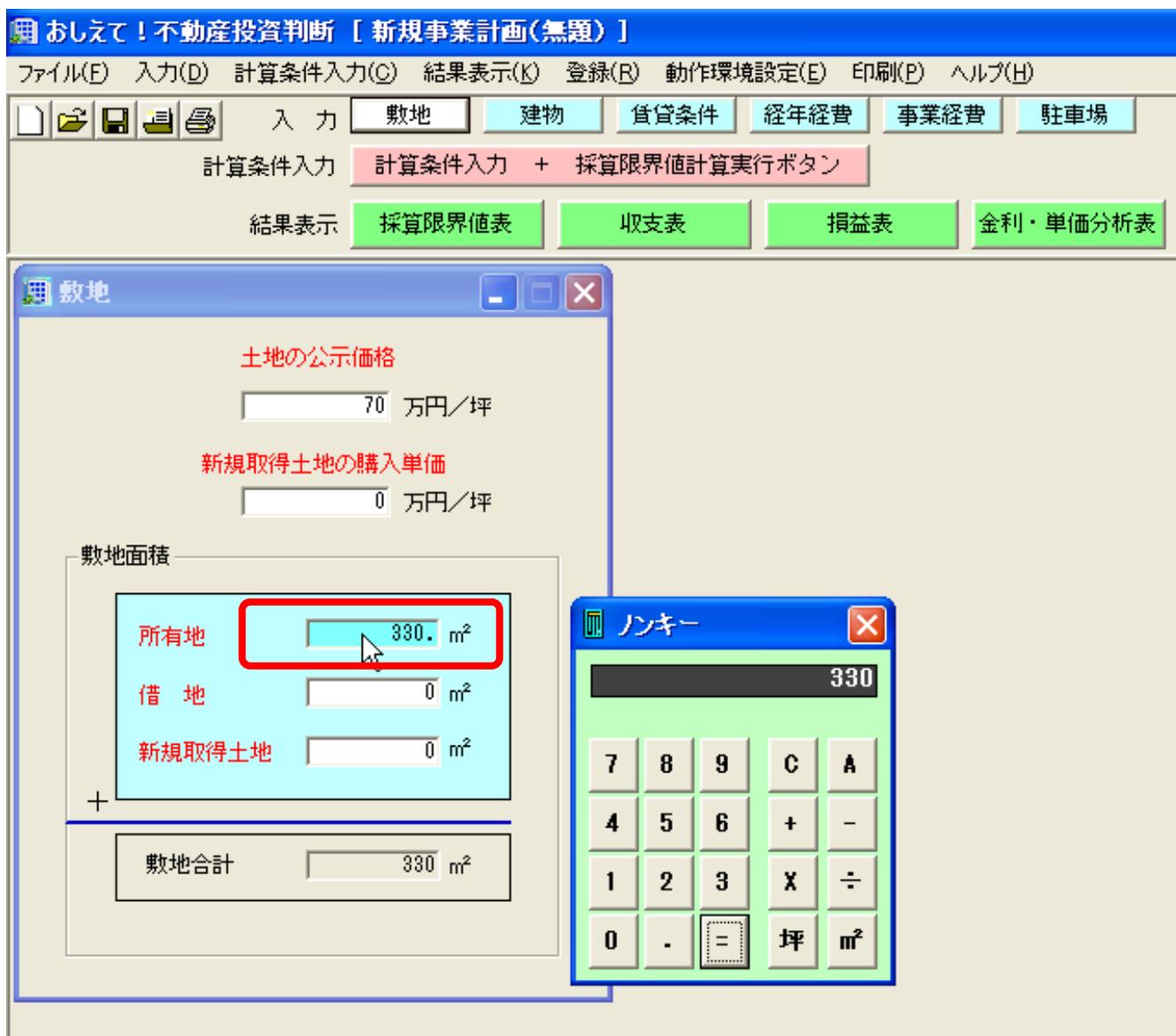
1. 入力項目

1) 敷地

- 敷地に関するデータを入力します。



★白抜き(白抜き)の四角いエリアをクリックすると自動的に電卓が現れ入力できます。以後共通。又、白抜きエリアをクリックしてテンキーにて入力も可能です。



[1] 固定資産税路線価 or 公示価格

固定資産税路線価とは、市街地などにおいて道路に付けられた固定資産税評価の基となる価格の事。具体的には、道路に接する標準的な宅地の1㎡当たりの土地の価格（単位は円）をいいます。宅地の評価額は、この固定資産税路線価を基にしてそれぞれの宅地の状況（奥行、間口、形状など）に応じて求められます。

公示価格とは、地価公示法に基づいて、国土交通省が公表する基準地の価格の事です。

公示価格は、国土交通省の土地鑑定委員会が、全国の都市計画区域内に標準地を設定し、毎年1月1日時点の土地の正常価格を鑑定・審査し、3月下旬に公表します。又、各都道府県もほぼ同様の調査を実施し、「都道府県基準地標準価格」として公表しています。

土地の相対的な課税評価には、次の様な相関関係があります。固定資産税路線価は、概ね地価公示価格の「約70%」を目安にされています。その公示価格は、実売価格の「約70%」程度になります。よって、固定資産税評価額は、実売価格の「約70%×約70%=50%程度」となります。

本アプリケーションでは

- ◎1. 土地の固定資産税課税評価額＝固定資産税路線価×土地課税評価率（調整率）としています。
- ◎2. 土地の固定資産税課税評価額＝公示価格×土地課税評価率（調整率）と考えても差し支えありません。

入力した価格が「固定資産税路線価」か「公示価格」かによって、土地課税評価率（調整率）を変更して下さい。土地課税評価率（調整率）は「基本情報」の「土地の固定資産税」内で行います。

この入力欄に既知の固定資産税課税評価額（㎡当りの金額を坪当りに換算して下さい。）を直接入力した場合、土地課税評価率（調整率）は「100%」にする必要があります。上限値は3000万円/坪です。固定資産税路線価及び公示価格は、「全国地価マップ」を参照して下さい。<http://www.chikamap.jp/>

[2] 新規取得土地の購入単価

新規取得土地の実売の購入単価を入力します。事業費の一部となります。この単価を使って事業経費「新規土地購入時不動産仲介料」を計算する基となる金額です。尚、「固定資産税・都市計画税・不動産取得税」計算に使われる単価は最上段の「固定資産税路線価 or 公示価格」を使用します。（この欄の購入価格は使用しません。）

事業費の計算式は下記の通りです。

- ◎ 事業費の一部としての土地の総額＝新規取得土地購入単価×新規取得土地面積

上限値は3000万円/坪です。

[3] 所有地

すでに取得している土地の面積を平米単位で入力します。坪単位で入力した場合は、電卓の[㎡] キーで平米単位に変換してください。上限値は3000㎡です。

[4] 借地

借地がある場合、その面積を平米単位で入力します。電卓の[㎡] キーで平米単位に変換してください。上限値は3000㎡です。

[5] 新規取得土地

新規に土地を購入した場合の実際の購入単価を入力します。購入合計金額は事業費に加算されます。又、事業経費のうち、新規取得地の不動産仲介手数料の基となります。

★★注意事項★★

新規取得土地の「固定資産税・都市計画税・不動産取得税」計算に使われる単価はこの入力欄の購入価格ではなく、最上段の「固定資産税路線価 or 公示価格」を使用します。（税額計算においては、隣接地として既存所有地と同等の評価であると想定します。）上限値は3000万円/坪です。

★白抜きの四角いエリアおよび赤い文字の上でダブルクリックすると自動的に用語説明のヘルプが現れ

ます。以後共通



おしえて！不動産投資判断 [新規事業計画(無題)]

ファイル(F) 入力(D) 計算条件入力(C) 結果表示(K) 登録(R) 動作環境設定(E) 印刷(P) ヘルプ(H)

入力 敷地 建物 賃貸条件 経年経費 事業経費 駐車場

計算条件入力 計算条件入力 + 採算限界値計算実行ボタン

結果表示 採算限界値表 収支表 損益表 金利・単価分析表 採算グラフ

敷地

土地の公示価格

70 万円/坪

新規取得土地の購入単価

0 万円/坪

敷地面積

所有地 330. m²

借地 0 m²

新規取得土地 0 m²

+

敷地合計 330 m²

公示価格



公示価格とは、地価公示法に基づいて、国土交通省が公表する基準地の価格の事です。

COST CUTTER Clicked Help
 公示価格は、国土交通省の土地鑑定委員会が、全国の都市計画区域内に標準地を設定し、毎年1月1日時点の土地の正常価格を鑑定・審査し、3月下旬に公表します。

又、各都道府県もほぼ同様の調査を実施し、「都道府県基準地標準価格」として公表しています。

この公示価格は、土地の「固定資産税・都市計画税・不動産取得税」計算時に課税標準額の基となる価格です。

課税標準額の計算式は下記の通りです。

◎土地の課税標準額 = 公示価格 × 土地課税評価率

この土地課税評価率は、次の様な相関関係があります。

固定資産税評価額は、公示価格の「約70%」です。その公示価格は、実売価格の「約70%」になります。

よって、結果的に固定資産税評価額は、実売価格の「約70% × 約70% = 50%程度」となります。

公示価格の欄に既知の課税標準額を直接入力した場合、土地課税評価率は「100%」にする必要があります。

土地課税評価率の入力は、登録画面の〔土地固定資産税〕の所にあります。

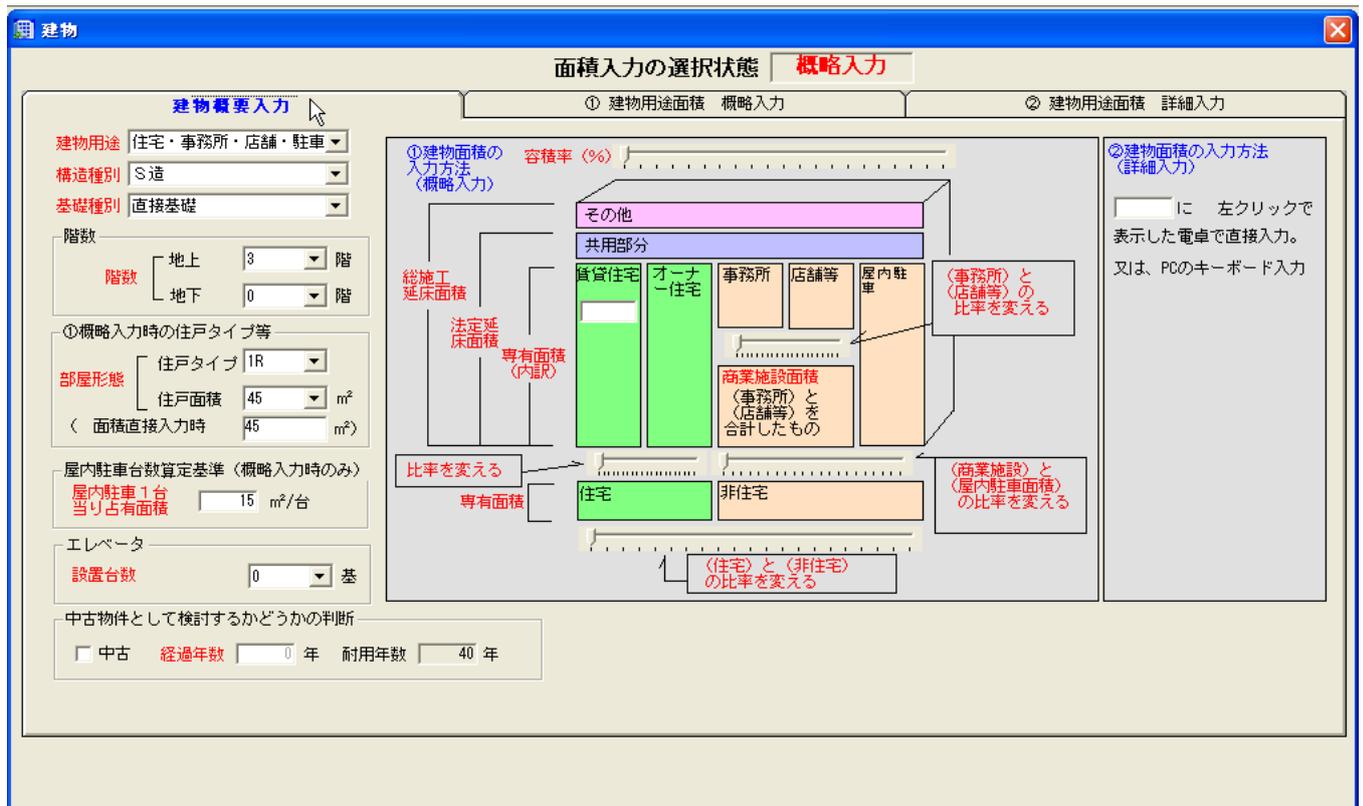
上限値は3000万円/坪です。

2) 建物

- 建物に関するデータを入力します。
- ★ツールバーの建物ボタンを左クリックすると



[A] 建物概要入力タブ



[1] 建物用途

計画建物が、主としてどのような用途で使用されるのか選択します。

この用途は、減価償却費算出時に考慮されます。

建物減価償却費は、一建物中複数の用途に供する部分が存在する場合、使用される用途毎の面積按分により算出します。

したがって、用途が「事務所・住宅」・「店舗・住宅」の時は、各々の面積比率により償却年及び償却率が個別に評価されます。ちなみに、建物用途を「共同住宅」など1種類の用途を選択した場合は、専有面積に店舗等が入力されていても、屋外駐車場を除く建物全てが、減価償却画面の一番上段の償却年及び償却率を使用して自動計算する仕様となっています。

[2] 構造種別

建物の構造を選択します。「おしえて！不動産投資判断」では建物本体の構造種別は、1種類であるとしています。

減価償却費・固定資産税算出時に考慮されます。

(屋外駐車場の面積入力がある場合はその部分のみ鉄骨造として評価します。)

[3]基礎種別

基礎の種別を選択します。ここでの入力収支計算・損益計算に考慮されません。表示用基礎データとして利用します。

[4]地上・地下階数

建物の地上および地下部分の階数を入力します。ここで選択された地上階数は、「固定資産税・都市計画税」計算の軽減措置の「階数条件」と比較され、軽減の可否を自動的に判断します。

地上階数及び建物規模によっては住宅金融支援機構の融資対象にならない場合があります。

住宅金融支援機構の融資を想定する場合は融資基準を確認してください。

[5]部屋形態 「住戸タイプ・住戸面積」

賃貸部分（概略入力時は事務所・店舗も同じ値を使用します。）の部屋の形態とその一戸当りの面積を選択します。部屋の形態選択は、計算上考慮されません。部屋の面積は、概略入力時の戸数計算・計算用戸別面積計算に使用されます。

自動計算の方法：

ここでの戸別の住戸面積の入力値を「45㎡」とし、概略入力で賃貸住宅面積合計が「200㎡」の場合、戸数は $200 \div 45 = 4.4444$ を小数切り捨てで「4戸」と自動計算します。

その結果、計算で使われる戸数毎の住戸面積は $200 \div 4 = 50$ ㎡として税額計算等を行います。

よって、各種税制の軽減措置の判断は、部屋形態の一住戸当りの住宅面積により算出するのではなく、概略及び詳細入力で計算した1住戸当りの住宅面積によって行います。軽減措置については税制改正が頻繁に行われる事が有りますので注意してください。

又、計算結果表示の参考部屋当たりの賃料（又は工事費）の計算にも使用します。本来は概略入力で計算された戸別の床面積か詳細入力で入力された戸別の床面積を使うべきですが、入力によっては多数のパターンが存在する為、参考値としてここでの入力面積で部屋当たりの計算結果を表示しています。

[6]屋内駐車1台当り占有面積

建物内に駐車場を設ける場合に、車両1台当りが占有する面積を入力します。一般的には1台につき約15㎡(3m X 5m)程度です。又、車路がある場合はその分を考慮して割り増して下さい。ここでの入力により概略入力時のみ屋内駐車台数を自動計算します。概略入力時屋内駐車台数=屋内駐車面積÷屋内駐車1台当り占有面積

[7]エレベータ

エレベータを設置する場合はその基数を入力します。家賃単価や工事費単価の限界値算定には直接関係しない数値ですが、印刷や表示上の基礎データとして入力して下さい。

[8]「中古物件としての検討」の選択

「中古物件としての検討」の選択

中古物件を購入して賃貸事業を行う場合は「中古」をチェックし、建設年度からの経過年数を入力します。減価償却の計算・固定資産都市計画税の軽減判断・建物不動産取得税控除額に考慮されます。経過年数は最大50年まで入力できます。その場合の耐用年数は建物用途・構造種別により「おしえて！不動産投資判断」内で自動計算し表示します。

又、中古物件としての検討をチェックしますと、自動的に事業経費のうち建物関連の「設計料・開業費・工事費金利分」を無いものとしてチェックをはずし、計算します。

さらに、「中古」のチェックをはずしますと、自動的に事業経費のうち建物関連の「設計料・開業費・工事費金利分」をチェック出来るように表示します。

既存の賃貸契約者がいる場合は、継続契約処理となります。この場合、更新料の考慮等については何年前に契約・更新を行ったかが問題になりますが、『賃貸条件入力』の中で選択するようになっています。

[B] 建物面積概略入力

[1] 容積率

敷地に対する建物の法定延床面積の割合です。建物の法定延床面積は次の式で求めます。

$$\text{◎建物法定延床面積} = \text{敷地の総面積} \times \text{容積率}$$

上限値は、概略入力の場合 1000%です。

[2] その他

バルコニー等、一般的に法定延床面積には算入しない部分の割合です。条例等において共用部分を法定延床面積に参入しなくてよい場合はその他の面積に参入して下さい。固定資産税等の税額算出に使用される床面積からは除外されます。概略入力の場合、法定延床面積の何%になるかを考慮してスライダーを動かします。上限値は 100%です。

[3] 共用部分

法定延床面積のうち、廊下や階段等共同で使用する部分が共用面積です。固定資産税等の税額計算に使用される床面積にはこの共用部分の面積が各戸に比例按分され加算されます。条例等において共用部分を法定延床面積に参入しなくてよい場合は、「その他の面積」に参入して下さい。法定延床面積の何%になるかを考慮してスライダーを動かします。上限値は 100%です。

[4] 専有面積

「住宅面積（賃貸住宅+オーナー住宅）」と「非住宅面積（商業施設面積+屋内駐車面積）」の合計です。

概略入力の場合、住宅専有部分の面積と店舗等の専有面積部分の合計が、法定延床面積の何%に当たるかを考慮して縦のスライダーを動かします。上限値は 100%です。

[5] 法定延床面積

「専有面積」と「共用面積」の合計値です。固定資産税・都市計画税等の税額を求める際の各戸面積はこの面積と等しくなります。

[6]総施工延床面積

「法定延床面積」と「その他の面積」の合計値です。建物の純工事費は「総施工延床面積」を使って求めます。建物の純工事費は次の式で求めます

◎純工事費＝工事費坪単価×総施工延床面積
上限値は各部用途面積の累計です。

[7]住宅面積

専有部分のうち居住の用に供する部分が、専有面積の何%に当たるかを考慮してスライダーを動かします。住宅面積以外は非住宅部分（商業施設面積＋屋内駐車場面積）となります。上限値は100%です。

[8]賃貸住宅面積・戸数 & オーナー住宅面積・戸数

住宅部分のうち、賃貸の用に供し賃料収入が見込める部分の割合をスライダーによって設定します。賃貸住宅面積以外の部分はオーナー住宅面積となります。上限値は100%です。
概略入力の場合、戸数の上限値は：「床面積÷（住戸タイプによる戸別面積）＝小数点切り捨て」となります。戸別の床面積は：「床面積÷上記で計算された戸数」で計算されます。

[9]非住宅面積

専有部分のうち（商業施設面積＋屋内駐車場）の用に供する部分が、専有面積の何%に当たるかを考慮してスライダーを動かします。非住宅面積以外は住宅面積となります。上限値は100%です。

[10]商業施設床面積

専有面積のうち、事務所・店舗等の用に供する部分の面積の合計が商業施設面積です。戸別面積による固定資産税等の軽減措置はありませんが、個人の事業税（地方税）計算において、賃貸業に該当するかどうかの判断に賃貸戸数が関係します。

[11]事務所面積・戸数

専有等面積のうち、賃料収入が見込める事務所の用に供する部分が事務所面積です。商業施設床面積の何%に当たるかを考慮してスライダーを動かします。一建物で住宅と事務所・店舗等の用途がある場合、家賃単価を賃貸住宅を基準としてそれぞれ変更出来ます。この賃貸住宅に対する家賃支払い割合は「計算条件ボタン→その他タブ内」で変更が可能です。概略入力の場合、戸数の上限値は：「床面積÷（住戸タイプによる戸別面積）＝小数点切り捨て」となります。戸数は、個人事業税計算判断時の賃貸業に該当するかどうかの判断のみに使用されます。それ以外に考慮される事はありません。

[12]店舗等面積・戸数

専有等面積のうち、賃料収入が見込める店舗等の用に供する部分が店舗等面積です。商業施設床面積の何%に当たるかを考慮してスライダーを動かします。一建物で住宅と事務所・店舗等の用途がある場合、家賃単価を賃貸住宅を基準としてそれぞれ変更出来ます。この賃貸住宅に対する家賃支払い割合は「計算条件ボタン→その他タブ内」で変更が可能です。概略入力の場合、戸数の上限値は：「床面積÷（住戸タイプによる戸別面積）＝小数点切り捨て」となります。戸数は、個人事業税計算判断時の賃貸業に該当するかどうかの判断のみに使用されます。それ以外に考慮される事はありません。

[13] 屋内駐車場面積

非住宅面積のうち、屋内駐車場の用に供する部分の面積の合計が屋内駐車場面積合計です。非住宅面積の何%に当たるかを考慮してスライダーを動かします。駐車場の契約は居住部分の賃貸契約とは別に行うものとします。よって、住宅部分の利用者が駐車場を使う場合でも消費税はかかるものとして計算します。固定資産税等の軽減が無いのでトータル面積を入力して下さい。

[14]屋内駐車台数

駐車台数のうち屋内駐車の数台が屋内駐車1台当り占有面積により自動計算されます。オーナーが利用して賃料を払わない場合は、車両1台当りが占有する面積を調整して台数に入れない様にして下さい。

[C] 詳細入力

一つの建物に複数の住宅の種類がある場合、この項目を利用して詳細を入力します。それぞれの住居の面積とその戸数を入力してください。

[1] 容積率

敷地に対する建物の法定延床面積の割合です。建物の法定延床面積は次の式で求めます。

◎建物法定延床面積＝敷地の総面積×容積率

上限値は各入力欄の面積入力値によって自動計算します。

[2] その他

バルコニー等、一般的に法定延床面積には算入しない部分の割合です。条例等において共用部分を法定延床面積に参入しなくてよい場合はその他の面積に参入して下さい。固定資産税等の税額算出に使用される床面積からは除外されます。上限値は5000㎡です。

[3] 共用部分

法定延床面積のうち、廊下や階段等共同で使用する部分が共用面積です。固定資産税等の税額計算に使用される床面積にはこの共用部分の面積が各戸に比例按分され加算されます。条例等において共用部分を法定延床面積に参入しなくてよい場合は、「その他の面積」に参入して下さい。上限値は5000㎡です。

[4] 専有面積

「住宅面積（賃貸住宅＋オーナー住宅）」と「非住宅面積（商業施設面積＋屋内駐車面積）」の合計です。

[5] 法定延床面積

「専有面積」と「共用面積」の合計値です。固定資産税・都市計画税等の税額を求める際の建物の各戸

面積の合計はこの面積と等しくなります。

[6] 総施工延床面積

「法定延床面積」と「その他の面積」の合計値です。建物の純工事費は「総施工延床面積」を使って求めます。建物の純工事費は次の式で求めます

◎純工事費＝工事費坪単価×総施工延床面積
上限値は各部用途面積の累計です。

[7] 住宅面積

専有部分のうち居住の用に供する部分の合計です。

[8] 賃貸住宅面積・オーナー住宅面積

住宅部分のうち、賃貸の用に供し賃料収入が見込める部分を賃貸住宅面積として入力します。面積等の上限値は、賃貸住宅の場合、一行当たり上限値は 200 m²・20 戸です。オーナー住宅の場合、一行当たり上限値は 200 m²・10 戸です。

[9] 非住宅面積

専有部分のうち（商業施設面積＋屋内駐車場）の用に供する部分の合計です。

[10] 商業施設床面積

専有面積のうち、事務所・店舗等の用に供する部分の面積の合計が商業施設面積です。戸別面積による固定資産税等の軽減措置はありませんが、個人の事業税（地方税）計算において、賃貸業に該当するかどうかの判断に賃貸戸数が関係します。

[11] 事務所面積・戸数

専有等面積のうち、賃料収入が見込める事務所の用に供する部分が事務所面積です。一建物で住宅と事務所・店舗等の用途がある場合、家賃単価を賃貸住宅を基準としてそれぞれ変更出来ます。この賃貸住宅に対する家賃支払い割合は「計算条件ボタン→その他タブ内」で変更が可能です。面積の上限値は戸別面積当り 200 m²、戸数の上限値は戸別面積当り 20 戸です。戸数は、個人事業税計算判断時の賃貸業に該当するかどうかの判断のみに使用されます。それ以外に考慮される事はありません。

[12] 店舗等面積・戸数

専有等面積のうち、賃料収入が見込める店舗等の用に供する部分が店舗等面積です。一建物で住宅と事務所・店舗等の用途がある場合、家賃単価を賃貸住宅を基準としてそれぞれ変更出来ます。この賃貸住宅に対する家賃支払い割合は「計算条件ボタン→その他タブ内」で変更が可能です。面積の上限値は戸別面積当り 200 m²、戸数の上限値は戸別面積当り 20 戸です。戸数は、個人事業税計算判断時の賃貸業に該当するかどうかの判断のみに使用されます。それ以外に考慮される事はありません。

[13] 屋内駐車場面積

非住宅面積のうち、屋内駐車場の用に供する部分の面積の合計が屋内駐車場面積合計です。駐車場の契約は居住部分の賃貸契約とは別に行うものとします。よって、住宅部分の利用者が駐車場を使う場合でも消費税はかかるものとして計算します。固定資産税等の軽減が無いのでトータル面積を入力して下さい。上限値は 1000 m²です。

[14] 屋内駐車台数

駐車台数のうち屋内駐車の数台が屋内駐車 1 台当り占有面積により自動計算されます。オーナーが利用して賃料を払わない場合は、車両 1 台当りが占有する面積を調整して台数に入れられない様にして下さい。

3) 賃貸条件

- 賃貸条件に関するデータを入力します。賃料は経年的な実収入になります。

★ツールバーの賃貸条件ボタンを左クリックすると



The screenshot shows the '賃貸条件' (Leasing Conditions) input form. It is divided into several sections:

- 賃貸部分稼働率 (空室考慮)**: 1年目 (90%), 2年目以降 (90%).
- 家賃上昇率**: 家賃改定間隔 (2 years), 上昇率 (0%).
- 更新料考慮**: する, しない. 年毎に (2 years). 住宅 (1 month), 事務所 (1 month), 店舗 (1 month), 駐車場 (1 month). 住宅に合わせる.
- 中古物件で既存契約の有無**: 過去の新規契約か更新契約が, 1年前から存在する. ※過去の更新契約が0年前であるという選択は、既存契約が存在しない状態を表します。
- 再契約の考慮**: する, しない. 年毎に (4 years). 賃貸全体の (50%) を再契約する.
- 家賃委託手数料の割合**: 「消費税を除く賃料収入」に対する割合 (5%).
- 敷金・礼金等**:
 - 敷金・礼金等 (初年度) の取り扱い方法**: 初年度の収入に入れる, 自己資金と考える.
 - 敷金・敷引**:
 - 賃貸住宅: 敷金・保証金 (0), 敷引 (0).
 - 事務所 (屋内駐車を除く): 敷金・保証金 (0), 敷引 (0).
 - 店舗 (屋内駐車を除く): 敷金・保証金 (0), 敷引 (0).
 - 礼金・権利金**:
 - 賃貸住宅: 礼金・権利金 (0).
 - 事務所 (屋内駐車を除く): 礼金・権利金 (0).
 - 店舗 (屋内駐車を除く): 礼金・権利金 (0).

A yellow box on the right side of the form contains the text: 敷金・敷引・礼金の値を全クリア (Clear all values for deposit, advance payment, and礼金).

[1] 賃貸部分稼働率 (空室率を考慮する)

賃貸開始スタート時期 (1年目) が3~4月の転居時期に間に合わなかった場合は、入居タイミングがずれて稼働率が下がるおそれがあります。このような場合は、半年程空室を考慮して家賃の稼働率を低減して下さい。

2年目以降は、既存の賃貸契約が解除された後、新規の賃借人が入居されるまでのタイムラグによって空室状態が発生します。その空室を除いた部分が総賃貸部分に対してどのくらいの比率になるかを入力します。景気動向によりますが、一般的には2年目以降の稼働効率は80~95%の間で計画すると良いでしょう。10%~100%の範囲で入力します。

1年目の稼働率は2年目以降の稼働率以下となるように制限を設けています。数値の判断は自動的にチェックし、制御しています。

[2]家賃上昇率

家賃の改定は物価の上昇に伴って行われます。実際にどれだけの改定上昇が見込まれるかをここで入力します。一般的に賃貸契約は2年となっていますので契約更新毎に上昇を見込むと、2年毎5%程度が標準です。上昇率の上限値は30%です。また、契約更新毎のマイナス上昇を考慮することも可能です。その場合はマイナスの値を入力してください。下限値は-10%です。

[3]更新料

契約更新時に支払うものです。一般的に賃貸契約は2年間ですので、2年毎の収入になります。家賃の一カ月分程度が当てられます。収入の一部ですが、賃料上昇の改定期間と異なる期間を設定することも可能です。住宅の更新料は消費税非課税です。住宅以外（駐車場も含む）の更新料の消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの月数を入力して下さい。住宅・事務所・店舗・駐車場で別々の月数を指定する事が出来ます。「おしえて！不動産投資判断」の計算では、更新間隔は部屋使用用途にかかわらず全て同一とします。

[4]再契約考慮

駐車場を含む賃貸部分のうち一定の割合を均等な間隔年（再契約間隔年と称し、家賃更新間隔と違う間隔を指定する事が出来ます。）毎に「契約終了・新規契約」を行うと仮定して収支計算をする事が出来ます。新規契約時には礼金・敷き引きが考慮されます。（敷金は預かり金となりますので、契約終了時に返金され、新規契約分で受取るの相殺すると仮定しています。）

又、再契約期間が契約更新年より長い場合は、「更新料を考慮する」ボタンが押されている場合のみ契約更新期間毎に更新料を考慮します。

回転の良い物件で礼金等が多く見込める場合は、収支計画に有利に働きます。

入力出来る期間は2年以上50年以下です。住宅を除く礼金等の消費税は、外税で自動計算します。

[5]家賃管理委託手数料の割合

賃借人との契約・更新手続き・再契約・家賃の集金・その他等を不動産管理会社等に委託して事業を行う場合に支払う手数料です。

更新料や敷金・礼金を除いた純粋な家賃収入に対する割合として支払います。

一般的に家賃管理委託手数料は、純粋な家賃収入の5~8%程度が相場です。

委託手数料の消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの割合を入力して下さい。

委託手数料の上限値は30%です。

又、不動産信託事業として検討を行う場合は、信託手数料と読み替えてご検討ください。

[6]敷金・礼金等（初年度）の取扱方法選択

敷金は借り主からの預かり金。契約解除時に返却しなくてはなりませんが、次期契約者からも受け取ることが出来るため継続的な資金源となります。

「おしえて！不動産投資判断」ではこの収入を2種類の方法で考慮する事が出来ます。

選択は「賃貸条件」で行います。

(1) 賃貸開始時の入金（特別な家賃収入として）として考慮し、税制上は預かり金として収益に算入しない方法。

(2) 自己資金と同等な資金と考える方法。よって借入金を減らす原資（資金調達の一部に組み入れる）と考える。又、税制上は預かり金なので収益に算入しない。（預かり金は消費税かかりません。）

敷金等の入力上限値は36ヶ月ですが、敷金・保証金の合計金額が総工事費を上回る場合は、値を小さくする必要が生じます。その場合プログラムが自動的に警告します。

[7]敷金

敷金は借り主からの預かり金。契約解除時に返却しなくてはなりませんが、次期契約者からも受け取ることが出来るため継続的な資金源となります。敷金等の入力上限値は36ヶ月ですが、敷金・保証金の合計金額が総工事費を上回る場合は、値を小さくする必要が生じます。その場合プログラムが自動的に警告します。

[8] 敷引

受け取った敷金・保証金の一部を返還しないという契約の場合（返還しない一部は修繕費やメンテナンス費として使われます。）、返還しない部分は預かり金ではない為税法上所得になります。

「おしえて！不動産投資判断」では、賃貸事業開始初年度の所得及び、均等間隔で再契約する設定とした場合は再契約時に所得として計上します。

一般的に敷金・保証金の家賃の何ヶ月分という設定のため、返還しない分（敷引）も何ヶ月分として入力してください。最大敷金ヶ月数以内、且つ36ヶ月以内です。

[9] 礼金

賃貸部分から入居時に受け取る収入で、契約解除時に返却しない為税法上所得となる収入のことです。礼金等の入力上限値は36ヶ月ですが、敷金・保証金の合計金額が総工事費を上回る場合は、値を小さくする必要が生じます。その場合プログラムが自動的に警告します。

[10] 中古物件で既存契約の有無

『建物入力』の中古物件としての検討がチェックされている場合に有効です。

「0」年前からを選択しますと、既存契約のない中古であると判断します。すなわち、建物は中古であるが契約はこれから新規で行うと仮定しますので、敷金等の考慮も新築と同様に行われます。

「1以上」年前からを選択しますと、更新料の考慮は、既存契約のままとなります。

よって既存の契約者がいる場合は、既存の契約・更新年から自動継続処理を行います。

何年前に契約・更新がなされたか選択して下さい。

更新間隔より大きい年数を選択した場合は、自動的に更新間隔を修正します。

4) 経年経費

●経年的にかかる諸経費（経常支出）を入力します。不動産の固定資産税・都市計画税の計算の有無も合わせて入力してください。

★ツールバーの経年経費ボタンを左クリックすると



The '経年経費' dialog box is divided into two main sections: '税金以外の経費' (Expenses other than taxes) and '固定資産税・都市計画税' (Fixed Asset Tax and City Planning Tax).

税金以外の経費

- 経年的に上昇しない項目** (Items that do not increase annually):
 - 上昇率 0%/年
 - 火災保険料: 0.15%/年
 - その他: 0%/年
- 経年的に上昇する項目** (Items that increase annually):
 - 上昇率: 1年毎, 3%上昇する
 - 建物修繕費: 0.5%
 - 建物維持管理費: 0.05%
 - その他(%): 0%
 - 管理人費: 0万円
 - 借地地代: 0万円
 - その他(万円): 0万円
- 小計**:
 - %部分小計: 0.7%/年
 - 万円部分小計: 0万円/年

固定資産税・都市計画税

- 上昇率: 3年毎
- 土地: 10%上昇する
- 建物: 0%上昇する
- 土地の固定資産税計算する
- 土地の都市計画税計算する
- 自動計算 直接入力
- 土地の税額合計: 万円/年
- 建物の固定資産税計算する
- 建物の都市計画税計算する
- 自動計算 直接入力

[1] 火災保険料（非上昇）

保険料は毎年一定額が計上されます。保険料の算定に当たっては建物工事費（純工事費）に対する割合を入力します。

一般的には純工事費に対して 0.15% 程度です。

保険料なので消費税はかかりません。

上限値は10%ですが、経年経費率（%）の合計は30%を超えることができません。

[2] その他（非上昇）

火災保険料の他に、毎年一定額を計上するものを建築工事費に対する割合で入力します。消費税はかからないものとし、上限値は10%です。経年経費率の合計は50%を超えることができません。

[3] 上昇率

下記の欄に入力する諸経費は物価上昇に合わせて上昇するものとします。年何パーセント上昇するかをここに入力します。上限値は30%です。

[4] 建物修繕費

建物の修繕は6～10年に一度行われることが多く、必ずしも毎年の経費ではありませんが、多額の費用がかかるおそれがある為、毎年積み立てていく計画が望まれます。

建物工事費（純工事費）の0.5%程度が標準です。消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの割合を入力して下さい。

上限値は10%ですが、経年経費率（%）の合計は30%を超えることができません。

修繕費の取り扱い

修繕費を経費で無く資本支出として償却対象とするか否かは、「その固定資産の維持管理や原状回復のために要したと認められる部分の金額は、修繕費として支出した時に損金算入が認められる」としていただきます。

従って、修繕費が耐用年数を伸ばすもの、機能を高めるものなどは費用と認められません。

形式的には、1回10万円未満は経費、10～20万未満は3年均等償却、20万円以上は資本支出となっています。

おしえて！不動産投資判断では、修繕費が固定資産の維持管理や原状回復のために使用されるという前提で、全額を各年度の損金に算入します。

[5] 建物維持管理費

建物自体を保守管理していく為にかかる経費です。主に、共用部分の光熱費、消耗品費などがこれに含まれます。

消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの割合を入力して下さい。

建物工事費（純工事費）の0.05～0.1%の値が標準です。上限値は10%ですが、経年経費率（%）の合計は30%を超えることができません。

[6] その他（%）

維持管理費の他に物価に連動して上がる経費がある場合、ここに入力します。

消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの割合を入力して下さい。

上限値は10%ですが、経年経費率（%）の合計は30%を超えることができません。

[7] %部分小計

詳細項目のうち、建築建物工事費に対する割合の合計です。全体で50%を超えない値で入力してください。

[8] 管理人費

管理人を置く場合、もしくは保安警備をする場合の年間人件費（外部に委託と考える）を万円単位で入力します。

消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの割合を入力して下さい。

借地地代を除く「万円入力」の価格合計が5000万円を超えない範囲で入力してください。

[9] 借地地代

事業を行っている建物の敷地に借地がある場合、「事業経費」の入力画面にある「月当たりの地代」から年間の地代が計算されてここに表示されます。消費税はかかりません。

[10] その他（万円）

エレベーター、火災報知器等の保守・点検料などの経費をここに入力します。
消費税は、外税で自動計算しますので税抜き割合を入力して下さい。
借地地代を除く「万円入力」の価格合計が 5000 万円を超えない範囲で入力してください。

[11] 万円部分小計

詳細項目のうち、経年的に生じる金額入力値の合計です。地代を除く金額が 5000 万円を超えない値で入力してください。

[12] 固定資産税・都市計画税上昇率

「土地」：地域の実情に合わせて3年毎に評価替えが行われていますが、その平均上昇率は 15%から多いときには 30%近くになることもあります。社会情勢や近隣の都市化等の影響を受けて変動します上限値は 30%です。

「建物」：地域の実情に合わせて3年毎に評価替えが行われていますが、建物の場合は、経年的に減価していくので上昇率は見込まないとする設定が一般的です。上限値は 30%です。

[13] 固定資産税・都市計画税

固定資産税・都市計画税を収支計画に計上したいときは、それぞれのチェックボックスをチェックしてください。

土地の固定資産税は、固定資産課税台帳に登録された評価額に税率を掛けて算出します。
建物が住宅に供されている場合の住宅用地については、軽減されることがあります(基本情報画面参照)。

一方、建物の固定資産税は、税務署が評価する価格に税率を掛けて算出します。それぞれの評価額の算定にあたっては、固定資産・都市計画税画面で評価率を入力します。

既存のマンション購入により賃貸事業を始める場合は、過去の税金額が分かっていると思われるのでその額を直接入力する事もできます。

「税額直接入力についての注意事項」

■土地

土地（固定資産税・都市計画税のうち、チェックされているもの）の税額を直接入力することにより、直接入力金額とすることが可能です。

土地の場合、軽減措置は有効期限がありませんので直接入力値はすでに軽減判断を考慮されたものとしてそのまま入力額を直接税額として考慮します。

固定資産税・都市計画税の両方をチェックしている場合は、＜土地建物 固定資産・都市計画税＞の帳票出力・計算は、税率の比率（たとえば、固定資産税 1.40%・都市計画税 0.30%の場合、固定資産税は「 $1.40\% / (1.40\% + 0.30\%)$ 」=82.30%）に分割した値を出力します。

■建物

建物（固定資産税・都市計画税のうち、チェックされているもの）の税額を直接入力することにより、直接入力金額とすることが可能です。

建物の場合、直接入力金額は既存のデータや中古物件の実質支払い額を利用するものとして税額軽減終了後の金額を入力し初年度から数年間、新築住宅等の軽減措置を自動的に考慮します。

固定資産税・都市計画税の両方をチェックしている場合は、＜土地建物 固定資産・都市計画税＞の帳票出力・計算は、税率の比率（たとえば、固定資産税 1.40%・都市計画税 0.30%の場合、固定資産税は「 $1.40\% / (1.40\% + 0.30\%)$ 」=82.30%）に分割した値を出力します。

5) 事業経費

●事業開始年度になる前にかかる費用のうち、「事業経費」として事業計画に算入できるものの一覧です。想定される項目のチェックボックスをクリックして選択してください。クリックすると入力の詳細が表示されます。

純工事費（諸経費を含まない建築建物そのものの工事費）に対する割合、個別事業費総額等を入力してください。

★ツールバーの事業経費ボタンを左クリックすると



[1] 契約から着工までの期間

賃貸事業開始前にかかる様々な費用を事業経費として算出し、事業開始後の収入で充当します。事業経費はその種類によって生じる期間がほぼ決まっており、その期間は各項目毎に画面のグラフで表示してあります。その期間の内、契約から着工までの期間を月単位で入力してください。期間に基づく事業費は、この期間より算定されます。事業経費分を借入金とみなした場合は、上乘せすべき利息分がこの期間により算定されます。上限値は 42 ヶ月です。

[2] 工事期間

賃貸事業開始前にかかる様々な費用を事業経費として算出し、事業開始後の収入で充当します。事業経費はその種類によって生じる期間がほぼ決まっており、その期間は各項目毎に画面のグラフで表示してあります。その期間の内、着工から竣工までの工事期間を月単位で入力してください。期間に基づく事業費は、この期間より算定されます。事業経費分を借入金とみなした場合は、上乘せすべき利息分がこの期間により算定されます。上限値は 42 ヶ月です。

土地関連タブ

事業経費

事業準備期間
 契約から着工までの期間
 ヶ月

工事期間
 ヶ月

借地・新規土地関連

建物関連

借入関連

税金関連

その他

	契約時	着工時	竣工時	金利分考慮
<input type="checkbox"/> 借地承諾料				
<input type="checkbox"/> 地主承諾料用 不動産仲介料				
<input type="checkbox"/> 借地地代				
<input type="checkbox"/> 新規購入地の事業 開始前固定資産税 等				
<input type="checkbox"/> 新規土地購入時 不動産仲介料				

[1] 借地地主承諾料

計画敷地に借地がある場合、その敷地に新たに建物を建て替える（もしくは新築する）際の地主に対する承諾料として、慣例的に公示価格の10%程度（固定資産税路線価の場合＝14.28%程度）を支払います。土地の入力フォームの「固定資産税路線価 or 公示価格」欄に「固定資産税路線価」を入力した場合は、借地地主承諾料を公示価格に対する割合に補正する為に、
 $(\text{公示価格} = 100\% \text{として}) / (\text{固定資産税路線価} = \text{約} 70\%) \div 1.428$ 倍に補正した割合を入力して下さい。借地契約の期限が近づいている場合に別途更新料を考慮する場合は、借地地主承諾料に5%程度（地域によって差があります）上乗せして下さい。上限値は30%です。（消費税非課税とします。）金利考慮の場合は、銀行1の当初5年間の金利を使い、全額が契約日から金利が発生するとします。

[2] 借地地主承諾料発生時の不動産仲介料

借地地主承諾料を支払う際、不動産業者に仲介を依頼すると手数料がかかります。その額は承諾料のほぼ3%以下になっています。上限値は30%です。（消費税課税）金利考慮の場合は契約日から金利が発生するとします。

[3] 借地地代

計画敷地に借地がある場合、地主に支払うべき地代が発生しますが、その金額を一ヶ月当りの坪単価で入力します。（消費税非課税）敷地の用途地域によって差があります。金額が不明なときは、一般的に下記の式により算出します。
 ◎ 借地地代＝公示価格×(0.4%～0.6%)÷12(カ月)
 上限値は5万円/坪・月です。
 金利考慮の場合は、銀行1の当初5年間の金利を使い、全額が契約日から金利が発生するとします。

[4] 新規取得土地の事業開始前固定資産税等

新規取得土地の購入時から事業開始年度までの間に生じる固定資産税・都市計画税分を考慮する場合はここをチェックします。

[5] 新規取得土地購入時不動産仲介料

新規に土地を購入する場合、不動産業者に仲介を依頼すると別途手数料がかかります。その額は土地購入費用のほぼ3%以下になっています。

上限値は30%です。

消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの金額を入力して下さい。（消費税課税）

金利考慮の場合は、銀行1の当初5年間の金利を使い、全額が契約日から金利が発生するとします。

建物関連タブ

[1] 設計料

設計料は、建物価格（純工事費）に対する割合で算出されます。3%～10%が相場です。

企画料がある場合はこの項目で上乘せした率を入力してください。

上限値は30%です。消費税は、外税で自動計算します。（消費税課税）

金利考慮の場合は、銀行1の当初5年間の金利を使い、金額の1/3を契約日から金利考慮し、残りのうち1/3を全期間の1/2の時期から金利考慮するとして計算します。

又、中古物件としての検討をチェックしますと、自動的に「設計料・開業費・工事費金利分」を無いものとしてチェックをはずします。ご注意ください。

又、中古物件としての検討をチェックしますと、自動的に「設計料・開業費・工事費金利分」を無いものとしてチェックをはずします。ご注意ください。

[2]開業準備費

事業開始準備の為に計上すべき費用です。広告料・印刷代などを建物価格（純工事費）に対する割合で入力します。通常は 0.5~1.0%程度を計上しておくとい良いでしょう。

上限値は30%です。消費税は、外税で自動計算します。（消費税課税）

金利考慮の場合は、銀行1の当初5年間の金利を使い、開業日よりさかのぼる3ヶ月（固定期間とします）前に準備の必要であるとして自動計算します。

又、中古物件としての検討をチェックしますと、自動的に「設計料・開業費・工事費金利分」を無いものとしてチェックをはずします。ご注意ください。”

[3]予備費

その他建物に関するもので予備費として計上したいものがある場合に、建築建物に対する割合で入力してください。特に、近隣に対する補償料など予期しがたい出費が生じる可能性がある場合は、工事費の数%を見込んで計画するとよいでしょう。上限値は30%です。（消費税課税）

[4]工事費金利分

計画建物を借入金により建築する場合、工事期間の間に生じる金利分を事業費として計上します。

建物竣工時に工事費全額を融資する場合は考慮する必要はありません。

一般的な支払いは、「①契約時、②上棟時、③建物引き渡し時」に分けて行われる。

契約時に支払う金額（全体の3分の1）については工事期間全体でかかる金利となり、上棟時に支払う金額（全体の3分の1）については工期の半分の期間にかかる金利分を考慮する必要が生じます。したがって、全体でどれだけの金利分を見込んでおくべきかは下記の式によって算出されます。

◎金利 = $(1/3) \times \text{工期(月)} \times \text{当初の銀行借入年利(\%)} \div 12 + (1/3) \times \text{工期(月)} \div 2 \times \text{当初の銀行借入年利(\%)} \div 12$

◎金利分 = $\text{金利(\%)} \times \text{工事費(万円)} \times (1/100)$ （消費税非課税）

金利計算では、銀行1の当初5年間の金利を使います。

又、中古物件としての検討をチェックしますと、自動的に「設計料・開業費・工事費金利分」を無いものとしてチェックをはずします。ご注意ください。”

借入関連タブ

事業経費

事業準備期間
契約から着工までの期間

工事期間

0 ヶ月

0 ヶ月

借地・新規土地関連

建物関連

借入関連

税金関連

その他

契約時

着工時

竣工時

借入関連費 0.3 %

内訳

- 公的資金ローン手数料
- 銀行ローン手数料
- 印紙代(工事契約)
- 印紙代(公的資金ローン用)
- 印紙代(銀行ローン用)

保証料

[1]借入関連費

下記の「内訳」に示されている手数料を事業費として計上したい場合はチェックしてください。

- 「内訳」
- 公的資金ローン手数料
 - 銀行ローン手数料
 - 印紙代（工事契約）
 - 印紙代（公的資金ローン用）
 - 印紙代（銀行ローン用）

これらの諸経費を合計した金額が建築建物価格の何%に当たるかを入力します。通常は 0.3~0.5%程度を計上しておくとい良いでしょう。上限値は 30%です。（消費税課税）

[2]保証料

銀行等からの借入にあたっては、事前に保証料を支払います。その金額は借入先や、借入期間によって変動します。借入総額に対する割合は、基本情報の「保証料率」画面で行います。この料率によって保証料が算定されます。（消費税非課税）

金額算出計算例が「保証料率」画面にあります。

税金関連タブ

[1]登記登録免許税

建物の登記申請に必要な登録免許税を計上する場合にチェックします。

登録免許税は下記の式で算出されます。

◎登録免許税＝建物課税評価額×税率×係数

税率は新築建物の場合 0.6%（条件により軽減される場合があります。）、免許税額そのものの他に手数料を見込む場合は係数として 1.1~1.3 を入力して割り増ししてください。

税率の上限値は 10%、係数の上限値は 2 です。（消費税不課税「手数料を見込む場合の係数を考慮する

場合であっても全てを不課税扱いとして計算します。）」

[2] 不動産取得税（土地・建物）

不動産取得税を考慮するときはここをチェックします。税率等は、基本情報画面で入力してください。（消費税非課税）

[3] 抵当権登録免許税

資金を借入する場合、担保となる建物・土地に登録される抵当権設定に必要な登録免許税です。下の式によって算出されます。◎税額＝借入総額×税率

税率は2010年4月1日現在 0.4% です。

計算は保証料と同じ処理をします。金額算出計算例が「保証料率」画面にあります。参考にして下さい。上限値は10%です。（消費税不課税）

その他タブ

[1] 既存建物解体費

既に存在する建物を一度解体してから同じ敷地に新築建物を建てて行う事業の場合、解体費用がかかります。

既存建物の延床面積を坪で、解体単価を坪当たりの金額で入力してください。

解体費は平成8年度現在、地域によって相当なばらつきがありますが、木造で3万/坪、鉄筋コンクリート造で7万/坪程度です。

解体費は建築建物と一緒に減価償却されます。

延床面積の上限値は5000㎡、単価の上限は100万円です。（消費税課税）

金利考慮の場合は、金額の1/3を契約日から金利考慮し、残りのうち1/3を全期間の1/2の時期から金利考慮するとして計算します。

[2]その他

その他金額が定まっている事業経費がある場合に入力してください。上限値は1000万円です。(消費税課税)

6) 駐車場

●駐車場に関するデータを入力します。

★ツールバーの駐車場ボタンを左クリックすると



The screenshot shows the '駐車場' (Parking) input form. The window title is '駐車場'. The form is divided into several sections:

- 屋外駐車形式**: A dropdown menu set to '空地利用'.
- 設置台数**: A section with input fields for '屋外駐車台数' (0 台), '屋内駐車台数' (0 台), and '屋内+屋外駐車台数合計' (0 台). To the right is a field for '屋外駐車場合計床面積' (0 m²).
- 屋外駐車場の工事費用**: A section with two radio buttons: '屋外駐車 1台当り設置費用' (selected, 0 万円/台) and '屋外駐車 全体工事費'.
- 駐車場収入(屋内・屋外共通)**: A section with a field for '1台当り収入' (0 万/台・月). Below it is a yellow box containing '家賃稼働率を考慮しない 参考収入合計' with sub-fields for '収入合計' (0 万/月) and '当初1年目収入合計' (0 万/年).
- Bottom section**: A light blue box containing three input fields: '敷金・保証金' (0 ヶ月分), '敷引' (0 ヶ月分), and '礼金・権利金' (0 ヶ月分).

[1] 屋外駐車形式

3つの形式の中で設置しようとする駐車場の形式を選択します。「空地利用」とは土地をそのまま使用する形式。「自走式（鉄骨建屋）」とは地上・地下を問わず車を走らせて所定の駐車位置へ移動する形式。よって、減価償却は建物本体とは別棟の鉄骨造として計算します。「機械式（鉄骨建屋）」とは、リフト等を用いて車を駐車させる形式です。

[2] 屋外駐車設置台数

当該駐車場に収容できる車両の台数です。ここの計算値を基にして、工事費、年間の収入が算出されます。

上限値は100台です。

[3] 屋外駐車場合計床面積

「おしえて！不動産投資判断」では新規取得地がある場合、土地にかかる取得税を計算します。

屋外駐車場の床面積を入力することにより住宅以外の面積として取得税の税額を計算します。

よって、この面積を「0」として新規購入土地面積を入力した場合、屋外駐車場がないものとして税額計算します。

ここでの面積入力値は、土地取得税計算のみ考慮されます。

[4] 屋外駐車1台当り設置費用

屋外駐車1台あたりにかかる工事費を入力します。消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの金額を入力して下さい。

屋外駐車全体の工事費は以下の式で算出されます。

◎屋外駐車全体工事費＝設置費用×屋外駐車設置台数

全体の工事費が確定しているときは、下の「屋外駐車全体工事費」を選択して金額を入力してください。この金額で計算された費用の合計は、建設工事費に上乗せしますので減価償却については建物と設備に按分されます。

上限値は1000万円/台です。

[5] 屋外駐車全体工事費

屋外駐車場の全体工事費を入力します。全体工事費が不明な場合は、上の「設置費用」を選択し、1台当たりの設置費用を入力してください。

消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの金額を入力して下さい。

この費用の合計は本体建設工事費に上乗せします。減価償却については鉄骨造として建物と設備に按分計算されます。

上限値は10000万円です。

[6] 駐車場収入

屋内駐車・屋外駐車共通で1台・1月当たりの収入を入力してください。入力しますと下の欄に収入合計が表示されます。消費税は、外税で自動計算しますので税抜きの金額を入力して下さい。

駐車場収入は賃料収入と合わせて経年的な実収入になります。

したがって、駐車場収入に関わる「稼働率」・「委託手数料率」・「更新料」については賃料収入と同じ料率が係ります。

計算結果において表示される限界値賃料単価には駐車場収入の単価が含まれません。

上限値は50万円/台です。

[7] 敷金・敷引・礼金

条件は建物の住宅や事務所と同じです。

2. 計算項目

1) 計算条件入力

- 採算限界値計算を行う条件を入力します。

★ツールバーの計算条件ボタンを左クリックすると

基本条件タブ



The dialog box is titled "計算条件入力 + (計算実行ボタン)". It has four tabs: "基本条件", "資金調達条件", "その他の条件", and "画面表示制御". The "基本条件" tab is active and contains the following sections:

- 計算方法選択** (Calculation Method Selection): A list of radio buttons for selecting the calculation method:
 - 0)家賃限界単価を計算する
 - 1)工事費限界単価を計算する
 - 2)家賃、工事費を入力する一般的な収支計算
 - 3)駐車場賃料限界単価を計算する
 - 4)駐車場工事費限界単価を計算する
- 工事費坪単価** (Construction Cost per坪): A text input field with "0" and "万円/坪".
- 家賃坪単価** (Rent per坪): A text input field with "0" and "万円/坪".
- 事業終了年度 (完済年)** (Business Completion Year): A dropdown menu showing "20" and "年".
- 返済方法** (Repayment Method): Radio buttons for "元利均等" (Selected) and "元金均等".

At the bottom of the dialog, there are two large buttons: "採算限界値" and "計算実行".

[1] 計算方法選択

- 0) 工事費坪単価を入力することにより、採算の合う限界賃料単価を算定する場合は「家賃単価計算」
- 1) 賃料単価を入力することにより、限界工事費単価を算定する場合は「工事費坪単価計算」
- 2) 賃料単価と工事費単価の両方を入力することにより一般的な収支計算を行う場合は「家賃、工事費を入力する一般的な収支計算」を選択してください。
- 3) 屋外駐車場 1 台当り工事費単価を入力することにより、屋外駐車場 1 台当り限界賃料を計算する場合は「屋外駐車賃料単価計算」
- 4) 屋外駐車場 1 台当り賃料単価を入力することにより、屋外駐車場 1 台当り限界工事費を計算する場合は「屋外駐車場 1 台当り限界工事費単価計算」を選択してください。

[2] 工事費坪単価（駐車場工事費 1 台当り単価）

家賃坪単価算出計算時に入力します。建築建物の坪当たりの単価を入力します。1 万円～1000 万円の範囲で入力します。（屋外駐車場建物の 1 台当り工事費単価を入力します。1 万円～1000 万円の範囲で入力します。）

[3] 家賃坪単価（駐車場 1 台当り賃料単価）

工事費坪単価算出計算時に入力します。近隣の家賃相場に基づく坪当たりの単価を入力してください。0.1 万円～300 万円の範囲で入力します。（近隣の駐車場 1 台当り賃料相場に基づく 1 台当り賃料単価を入力してください。0.1 万円～300 万円の範囲で入力します。）

[4] 事業終了年度（完済年）

全借入金が完済できる年度を、銀行 1・銀行 2 の約定返済年より短く設定することができます。これは、収支計算上生じた剰余金を借入金の返済に充てることにより、実際の銀行約定返済年より早く返済をしておこうという計画です。一般的にこの計画は賃料や工事費に影響が及びますので、同額の工事費なら賃料は高く設定し、同額の賃料なら工事費は安く押さえる必要があります。

[5] 返済方法

長期借入金の割賦返済の方法は、

- ①元利均等償還方式（各年度の支払い金額が均等になる方法で、借入金利が変動しなければ各年度の返済額は初年度から最終年まで同一です。金利分の合計は元金均等より多くなります。）
- ②元金均等償還方式（各年度の元金分の比率が均等になる方法で、各年度の返済額は初年度が最大で次第に少なくなっていくます。金利分の合計は元利均等より少なくなります。）

が選べます。銀行 1 と銀行 2 は同一の償還方式とします。又、一般的には長期の借入方法は元利金等となっています。

実際の利用に関しては、お取引銀行とご相談ください。

資金調達条件タブ

計算条件入力 + (計算実行ボタン)

基本条件 **資金調達条件** その他の条件 画面表示制御

銀行借入条件 1

返済年 25 年
据置年 0 年

金利

全金利反映

当初5年間金利 3.5 %
10年目迄の金利 3.5 %
15年目迄の金利 3.5 %
20年目迄の金利 3.5 %
20年目以降金利 3.5 %

銀行借入条件 2

返済年 25 年

金利

全金利反映

当初5年間金利 3.5 %
10年目迄の金利 3.5 %
15年目迄の金利 3.5 %
20年目迄の金利 3.5 %
20年目以降金利 3.5 %

100 % 借入総額に占める割合 0 %

自己資金投入額

0 万円

採算限界値 計算実行

[1] 銀行借入条件 1・2

借入時に設定される返済年と金利（年利）を入力します。これらの値によって一回の返済金額が決定されます。金利は1%～30%の範囲で入力します。銀行1については、元金支払いをしないで金利のみ支払う据置年が設定できます。

融資条件等充分考慮のうえご利用下さい。

[2] 銀行借入総額に占める銀行1の割合

2つの銀行から借入金がある場合、銀行1の借入金額が全借入金額のどのくらいに当たるかを%で入力します。上限値は100%です。

[3] 自己資金投入額

資金調達のうち、自ら借金せずに調達できる資金の額を入力します。自己資金ですから金利がかかりません。全建築工事費を超えて投入することはできません。

その他の条件タブ

計算条件入力 + (計算実行ボタン)

基本条件 | 資金調達条件 | **その他の条件** | 画面表示制御

事業主

個人 法人

事業主年間希望収入額 (税抜き後)

収入額 万円/年

収入上昇率 %/年毎

オーナー住宅の家賃倍率

倍

事務所・店舗等の家賃倍率
住宅家賃単価に対する倍率

事務所 倍 店舗等 倍

剰余金の運用方法及び運用金利

預金 (銀行金利) 運用方法

単利 半年複利 運用金利 %/年

希望する税引後の年間想定運用利回り (%/年当り)

投資総額 (総事業費) に対する割合 %/年

利回り上昇率 %/1年毎

採算限界値 計算実行

[1] 事業主

事業主が法人か、個人かを選択します。所得税計算において税額（支出額）が変わってきます。

[2] 年間希望収入額

事業主が毎年手元に残したい金額を入力できます。この収入額は税引き後の手取り収入として計上します。物価上昇による目減り分は、ここに毎年の上昇率を入力することで相殺することができます。金額の上限値は 1000 万円、上昇率の上限値は 15% です。

[3] オーナー住宅家賃倍率

家賃単価の入力・表示は建物用途に応じた単価ですが、一建物で賃貸住宅とオーナー住宅の用途がある場合、単価の基準は賃貸住宅の方になります。従って、オーナー住宅の賃料が住宅の賃料と異なる場合は住宅の単価に対して重み付けをしてください。ここでの入力値はオーナー住宅の単価が住宅の何倍になるかを表したものになります。オーナー住宅と住宅が同じ賃料であれば、「1」を入力します。上限値は 10 倍です。

[4] 事務所・店舗等 家賃倍率

家賃単価の入力・表示は建物用途に応じた単価ですが、一建物で住宅と店舗の用途がある場合、単価の基準は賃貸住宅の方になります。従って、店舗の賃料が住宅の賃料と異なる場合は住宅の単価に対して重み付けをしてください。ここでの入力値は店舗の単価が住宅の何倍になるかを表したものになります。店舗と住宅が同じ賃料であれば、「1」を入力します。上限値は 10 倍です。

[5] 剰余金の運用方法及び運用金利

「事業主年間希望収入額」・「希望する年間想定運用利回り」を都市銀行や郵貯銀行に預け入れ、貯蓄型普通預金や定期預金（スーパー定期預金等）にて運用した場合の運用方法を選択できます。

一般的には単利と複利がありますが、複利の場合は6ヶ月複利（一般的な銀行における貯蓄金利計算です。）とし、1ヶ月の収入毎に適応する6ヶ月複利の計算を行います。

計算方法説明：

[1年目]1ヶ月目の収入による剰余金は6ヶ月複利が2回考慮され、2ヶ月目は6ヶ月複利が1回と6ヶ月複利の内5ヶ月分の複利・・・順々に計算を行い12ヶ月目は6ヶ月複利の内1ヶ月分の複利（結果的に＝単利となる）。

[2年目]1年目の元利合計に6ヶ月複利を2回適用させ、2年目分は1年目分と同じ計算を行う。

この剰余金運用益については税引後（源泉分離課税考慮後という意味）の計算を行っているので他に税金を払う必要が無い検討が出来ます。

一般的な銀行では預入期間が3年を越えないと有利な金利での複利適用はできない場合が多く、法人は複利を選択出来ない等の条件が複雑です。

標準では単利を選択する事をお勧めします。

運用金利の入力範囲は0%～10%の範囲で入力します。

[6] 希望する年間想定利回り・上昇率

事業主が賃貸物件を購入（投資）して得る事が出来る実質想定運用利回りから必要な収支を逆算します。

計算式：

実質想定運用利回り＝（「年間収入」－「年間支出」）÷（「投資価格＝「借入金総額＋自己資金」）となります。

各年度毎に（「投資価格＝「借入金総額＋自己資金」）の何パーセントを利回りとして追求するかを入力します。

n年後の利回り額は（「n」 X 「n年後アップ率」 X 「入力した希望利回り率」）としてアップ率を考慮出来ます。

又、利回り分は銀行金利による複利運用を考慮できます。「計算条件入力→その他の条件タブ→剰余金運用金利によります。」

及び、金利運用益に対する源泉分離課税分（2010年は源泉分離課税は利子所得の金額に一律20%（所得税15%、地方税5%）の税率を掛けた金額を自動計算で源泉徴収します。

画面表示制御タブ

計算条件入力 + (計算実行ボタン)

基本条件 資金調達条件 その他の条件 **画面表示制御**

金利・単価分析表 画面表示制御

表示用 金利刻みの変更(%) 0.1 (%)

表示用 家賃単価刻みの変更(円) 500 (円)

表示用 工事費単価刻みの変更(円) 50,000 (円)

収支表・損益表 表示金額単位の変更 千 (円)

採算限界値 計算実行

[1]金利刻み

金利・単価分析表を出力する際の銀行1の金利の刻みです。例えば、銀行1借入条件の金利が6%で、この刻みが0.1%の場合
表形式の銀行1の金利表示は、6%を中心として前後に「・・・5.8、5.9、**6.0%**、6.1、6.2%・・・」の様に表示されます。

[2]家賃単価刻み

金利・単価分析表を出力する際の賃料単価の刻みです。
例えば、設定家賃坪単価が1万円でこの刻みが0.05万円の場合
表形式の賃料単価表示は、1万円を中心として前後に「・・・0.90、0.95、**1.00万円**、1.05、1.10、1.15・・・」の様に表示されます。

[3]工事費単価刻み

金利・単価分析表を出力する際の工事費単価の刻みです。例えば、設定工事費坪単価が70万円でこの刻みが5万円の場合
表形式の工事費単価表示は、70万円を中心として前後に「・・・60、65、**70万円**、75、80、85・・・」の様に表示されます。

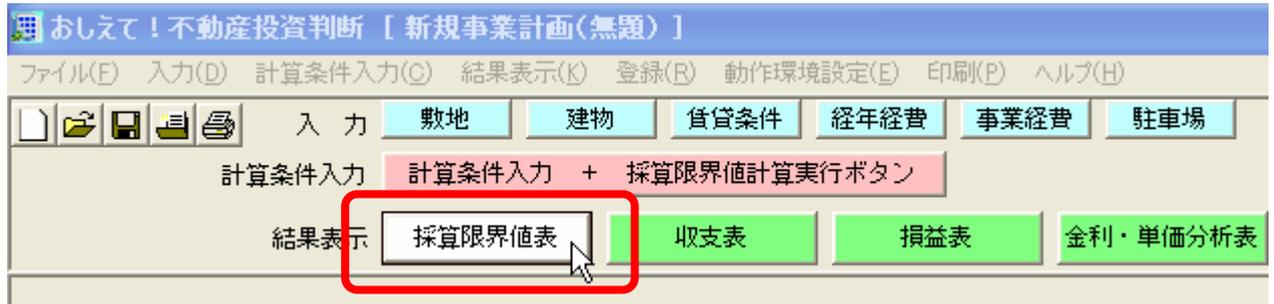
[4]収支表・損益表 表示金額単位の変更

収支表および損益表の表示金額単位を選択します。

2) 計算実行

●計算条件入力画面の「計算方法選択」で選択された限界値の計算結果です。

★ツールバーの限界値算定ボタンを左クリックすると



採算限界値集計表

データ名 新規事業計画(無題)

単価
 工事費坪単価入力値 万円/坪

参考単価
 事務所家賃単価 万円/坪
 店舗 家賃単価 万円/坪
 部屋当り賃料 万円/戸
 家賃 坪単価限界 万円/坪

入力内容

土地条件	建物条件	収入条件
支出条件	融資条件	事業主希望額条件
銀行1 金利 1年～5年 3.5 % 6年～10年 3.5 % 11年～15年 3.5 % 16年～20年 3.5 % 20年以降 3.5 % 返済年 <input type="text" value="25"/> 年	銀行2 1年～5年 3.5 % 6年～10年 3.5 % 11年～15年 3.5 % 16年～20年 3.5 % 20年以降 3.5 % 返済年 <input type="text" value="25"/> 年	銀行1の割合 <input type="text" value="100.0"/> % 自己資金投入額 <input type="text" value="0.0"/> 万円

返済年チェック・剰余金
 予定返済年 年
 繰り上げ可能返済年 年
 事業破綻年 年

サラリーマン源泉税累計 万円
 50年目剰余金累計 万円
 予定返済年時個人税累計 万円
 予定返済年時事業税累計 万円
 予定返済年時剰余金累計 万円

完済年迄の累計一覧
 希望収入額上昇率 %/年
 年間希望収入額 万/年
 希望収入額累計 万
 表面利回り1年目 %/年
 実質希望利回り %/年
 利回り額1年目 万/年
 利回り額累計 万

事業計画

事業子算

工事費明細	金額	割合
純工事費額	<input type="text" value="13976.5"/> 万円	73.43 %
事業経費総額	<input type="text" value="2031.1"/> 万円	10.67 %
工事費総額	<input type="text" value="16006.6"/> 万円	84.11 %
新規土地代金	<input type="text" value="3025.0"/> 万円	15.89 %
総事業子算額	<input type="text" value="19031.6"/> 万円	100.00 %

資金調達

借入金総額	金額	割合
借入金総額	<input type="text" value="18398.8"/> 万円	96.67 %
借入		
銀行1融資総額	<input type="text" value="18398.8"/> 万円	100.00 %
銀行2融資総額	<input type="text" value="0.0"/> 万円	0.00 %
自己資本等		
敷金礼金等総額	<input type="text" value="632.8"/> 万円	3.33 %
自己資金投入額	<input type="text" value="0.0"/> 万円	0.00 %
借入金+自己資本等総額	<input type="text" value="19031.6"/> 万円	

[1]データ名 (物件名)

ファイル名がここにも表示されます。現在どの物件について検討しているかが明確になります。

[2]入力内容

データ入力の各画面で入力した値のうち、主なものを参考表示します。

[3]家賃坪単価

入力値及び計算結果の住宅家賃坪単価を表示します。

[4]工事費坪単価

入力値及び計算結果の工事費坪単価を表示します。

[5] 部屋当り賃料

「建物」データ入力画面で選択した部屋の面積に坪単価を乗じた部屋当たりの賃料を表示します。

[6] 事務所・店舗家賃単価

専有部分に占める事務所の割合と事務所家賃倍率から算出された事務所の賃料単価です。専有部分に占める店舗割合と店舗家賃倍率から算出された店舗の賃料単価です。

[7] 繰り上げ可能完済年

限界値計算後の予定完済年時に累積発生した剰余金を借入元本の返済に充てた場合、何年目で完済する事が出来るかを試算したものです。通常、完済年より少ない年数で繰り上げ可能完済年が出る場合は、1年目から最初の再契約年迄の期間中に期末現金がゼロとなり、当初の収入をこれ以上小さく出来ない状態です。各年度末に発生した剰余金の累計と前年度までの残元本を比較し、剰余金の累計額が大きくなった時の当該年度が繰り上げ可能完済年となります。元本の全返済に充てるだけの剰余金が生じていない年は、完済できないこととなります。

[8] 事業破綻年

「おしえて！不動産投資判断」では予定完済年までは事業が成立するものとして限界値を算出します。ただし、予定完済年までは事業が成立するがそれ以降事業を継続しようとしても、収支が合わなくなり事業が成立しなくなる場合があります。ここでの表示年はそういった事業が成立しなくなる年度です。

剰余金の累計がプラスの値になっていても当該年度の収支がマイナスになった年をもって「事業破綻年（じぎょうはたんねん）」とします。

家賃収入を上げない限りこの破綻年をもって賃貸事業を清算する事になります。

収支の限界を算定していますので、破綻が生じない設定は、「家賃単価と工事費単価」の両方を入力する一般的な計算を選択し、家賃単価を限界家賃単価より多くして計算すれば可能です。

[9] 50年目剰余金累計

予定完済年を超えて同条件による事業を継続した場合の50年目の剰余金累計額です。遠い将来値の為あくまでも参考値としてください。

[10] 予定完済年時個人税累計

各年度で計算される損益計算に基づき当該年度の個人税・法人税額が決定されます。

その個人税・法人税額を予定完済年まで合計した額です。

損益計算上当該年度で生じた個人税・法人税は次年度の収支計算に繰り入れられるため、累計額は実際に支払う税総額と一致します。

尚、「おしえて！不動産投資判断」は、前年度で決定された個人税・法人税額を次年度に繰り入れて実質的な収支計算を行っています。（収支計算表のヘルプ参照）

[11] 予定完済年時事業税累計

各年度で計算される損益計算に基づき当該年度の事業税（個人・法人）が決定されます。

事業税額を予定完済年まで合計した額です。

損益計算上当該年度で生じた事業税は次年度の収支計算に繰り入れられるため、累計額は実際に支払う税総額と一致します。

尚、「おしえて！不動産投資判断」は、前年度で決定された事業税額を次年度に繰り入れて実質的な収支計算を行っています。（収支計算表のヘルプ参照）

[12] 予定完済年時剰余金累計

各年度で行われる収支計算に基づいた完全剰余金（税引き後の剰余金）の、予定完済年までの合計額です。実質的に手元に残る残金とみなすことができます。この累計額には希望収入額の合計額及び、返済年と予定完済年の差で生じる借入金の返済に充てるための剰余金は含まれていません（収支表のヘルプ参照）。

[13]純工事費総額

純粋な建物建設工事費の総額です。（消費税も含みません。）

[14]事業経費総額

事業経費の合計額です。工事費・事業経費にかかる消費税の総額、銀行1借入金と銀行2借入金の保証料・抵当権登録免許税の額も考慮されています。

[15]工事費総額

純粋な建物建設工事費と事業経費（純工事費の消費税も含みます。）の合計額です。（新規取得土地の代金は含みません。）

[16]総事業予算

賃貸事業において必要となる総事業費の合計額です。

「工事費総額（事業経費を含む） + 新規取得土地代金」の合計額です。

[17]銀行融資総額

銀行1・2からの融資額です。

[18]敷金・礼金等総額

敷金（保証金）・礼金（権利金）の合計金額です。駐車場も含みます。

敷金等を「収入に組み入れる計算」の場合は、本来事業費総額には含まれません。

よって金額表示は適切ではないかもしれませんが、「収入に組み入れる計算」の場合でも金額を確認する為に表示しています。

[19]自己資金投入額

自己資金の投入総額です。

[20] 初年度及び完済年迄の年間希望収入額（税抜き後）

事業主が、不動産賃貸事業により毎年手元に残したい金額とその希望額の完済年迄の累計を表示します。各年毎のアップ率も表示します。

この収入額は、税引き後の手取り収入として計上します。

物価上昇による目減り分は、ここに1年毎の上昇率を入力することで相殺することができます。

[21] 表面利回り・希望する税引後の年間想定運用利回り（%/年当り）

事業主が、不動産賃貸事業により毎年手元に残したい利回り（表面・実質）金額とその額の完済年迄の累計を表示します。各年毎のアップ率も表示します。

この収入額は、税引き後の手取り収入として計上します。

物価上昇による目減り分は、ここに1年毎の上昇率を入力することで相殺することができます。

[22]サラリーマン源泉税累計

サラリーマンが勤務している会社によって自動的に差し引かれる源泉徴収税額の予定完済年までの合計額です。不動産賃貸事業を行った場合の最終的な個人税にはサラリーマンの収入も含まれていますから確定申告後に還付されます。税額を比較判断する材料としてご利用下さい。

3) 収支・損益表

●経年的な収支・損益の変動を自動限界値計算の結果で表示します。初年度から50年度までの経過が表示されます。表示されていない年度を参照するには、下のスクロールバーで画面を左右にスクロールさせてください。

★ツールバーの収支表・損益表表示ボタンを左クリックすると



表示単位 千 (円)

収支年度(年)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
収入 賃料	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970
更新料	3164	0	1582	0	3164	0	1582	0	3164	0	1582	0
敷金・礼金合計	0	0	1582	0	0	0	1582	0	0	0	1582	0
収入合計	41134	37970	41134	37970	41134	37970	41134	37970	41134	37970	41134	37970
支出 支払元利	11053	11053	11053	11053	11053	11053	0	0	0	0	0	0
経年経費	1430	1467	1505	1544	1584	1625	1667	1711	1756	1802	1850	1899
委託手数料	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993
経費小計	14477	14513	14551	14590	14630	14671	3661	3704	3750	3796	3844	3893
資産税	1188	1188	1188	1188	1188	1188	1188	1188	1188	1188	1188	1188
事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人・法人税	11915	13760	12804	14590	13198	14971	13582	16170	14616	16224	14664	16266
納税消費税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税金小計	13103	14348	13992	15778	14386	16159	14770	17358	15804	17412	15852	17454
支出合計	27580	29461	28543	30368	29016	30930	18431	21062	19553	21208	19636	21347
希望収入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
希望収入額累計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
運用利回り	11039	11039	11039	11039	11039	11039	11039	11039	11039	11039	11039	11039
運用利回り累計	165589	176628	187667	198707	209746	220785	231824	242864	253903	264942	275981	287021
収支 当期収支	2516	-2531	1552	-3437	1079	-3900	11664	5869	10541	5723	10399	5584
期末現金(累計)	57868	55337	56889	53452	54531	50631	11663	17532	28074	33796	44195	49780
借入金残高	93146	85227	77026	68534	59739	50632	0	0	0	0	0	0

指定範囲の合計
20年から20年まで
収入 賃料 0 千円 [合計計算]

指定範囲の合計算出手順(1行のみ有効)

- ① 上表の合計を算出したい位置で、左クリックしたままマウスを左右に移動し指定範囲の終わり位置でクリックを離す(青色反転の範囲)
- ② 左図の「合計計算」を左クリックする

★表の左側の項目を左クリックすると項目の説明用ヘルプが表示されます。

収支年度(年)	1	2	3	4	5	6	7
収入 賃料	30869	30869	30869	30869	30869	30869	30869
更新料	0	0	2572	0	1286	0	2572
敷金・礼金合計	0	0	0	0	1286	0	0
収入合計	30869	30869	33441	30869	33441	30869	33441
支出 支払元利	9271	9271	9271	9271	9271	9271	9271
経年経費	1017	1041	1066	1092	1118	1145	1173
委託手数料	1621	1621	1621	1621	1621	1621	1621
経費小計	11909	11933	11958	11983	12010	12037	12065
資産税	757						
事業税							
個人・法人税							
納税消費税							
税金小計	757						
支出合計	12666						
希望収入額	0						
希望収入額累計	0						
運用利回り	9260						
運用利回り累計	9260						
収支 当期収支	8944						
期末現金(累計)	8944						
借入金残高	150395						

支払元利

当該収支年度に支払う借入金の元本と利息の合計です。

返済方法として元利均等返済を採用した場合は、完済年期間中均一額です。

元金均等返済を採用した場合は初年度から少しずつ年間支払額が減少して行きます。

★ 項目別行範囲の小計計算機能

計算結果の表のセルを左クリックしたまま左右にドラッグしますと範囲選択出来ます。

- ★ その後、表の下の「合計計算」ボタンを押しますと、セル上の青色反転した範囲の合計が表示されます。

収支表

表示単位 千

収支年度(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
収入 賃料	30869	30869	30869	30869	30869	30869	30869	30869	30869
更新料	0	0	2572	0	1286	0	2572	0	1286
敷金・礼金合計	0	0	0	0	1286	0	0	0	1286
収入合計	30869	30869	33441	30869	33441	30869	33441	30869	33441
支出 支払元利	9271	9271	9271	9271	9271	9271	9271	9271	9271
経年経費	1017	1041	1068	1092	1118	1145	1173	1202	1232
委託手数料	1621	1621	1621	1621	1621	1621	1621	1621	1621
経費小計	11909	11933	11958	11983	12010	12037	12065	12094	12124
資産税	757	757	757	773	773	1367	1385	1385	1385
事業税		288	288	288	288	650	546	723	626
個人・法人税		188	188	188	188	533	493	642	562
納税消費税						0	0	0	0
税金小計	757	2932	3591	6215	5462	7850	6869	8570	7636
支出合計	12666	14865	15549	18199	17472	19887	18934	20664	19760
希望収入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0
希望収入額累計	0	0	0	0	0	0	0	0	0
運用利回り	9260	9260	9260	9260	9260	9260	9260	9260	9260
運用利回り累計	9260	18519	27779	37039	46298	55558	64818	74077	83337
収支 当期収支	8944	6745	8633	3410	5709	1722	5247	945	4421
期末現金(累計)	8944	15688	24321	27731	33440	36162	41409	42355	46776
借入金残高	150395	146323	142106	137739	133216	128533	123683	118661	113480

ドラッグアンドドロップする

指定範囲の合計

3年から 5年まで

委託手数料 4869 千円

合計計算

指定範囲の合計算出手順(1行のみ有効)

① 上表の合計を算出したい位置で、左クリックしたままマウスを左右に移動し指定範囲の終わり位置でクリックを離す(青色反転の範囲)

② 左図の「合計計算」を左クリックする

[1] 収支年度・計算年度

収支計算・損益計算を行う年度です。

[2] 賃料

計算年度における全賃料収入です。駐車場収入も含まれています。(金額には受取り消費税も含みます。)

[3] 更新料

当該年度の賃料から算出された更新料額が表示されます。(金額には受取り消費税も含みます。)

[4] 支払い元利

当該年度に支払う借入金の元本と利息の合計です。年間返済額と同額です。

[5] 経年経費

各年度に生じる経年的な経費の合計値です。ただし、土地・建物の固定資産税等の税金額は別計上の為、除外しています。(金額には支払い消費税も含みます。)

[6] 委託手数料

経年的に生じる管理委託手数料を表示します。(金額には支払い消費税も含みます。)

[7] 資産税

経年的に生じる固定資産税と都市計画税の合計値です。

[8] 事業税

各年度の事業税額です。(個人・法人)

[9] 個人税・法人税

前年度の損益によって計算された個人税額(もしくは法人税額)は、その次の年度に繰り入れられ支出項目のマイナスになります。したがって、ここに表示された個人税額は収支計算上当該年度に実際支払うべき個人税額となります。

[10] 納税消費税

消費税の課税対象となる売上高(事務所賃料等の収入)から課税対象となる仕入高(支出一般)を引いた額に消費税率を掛けたものが原則的には「納税消費税」となります。実際に納める消費税の額です。ただし、消費税には免税点・簡易課税制度や継続期間の定め等があり、経年的に税額が変わります。詳細は、基本情報の「消費税」画面を参照してください。

[11] 当期収支

各年度の収入から各年度の支出を引いた残金です。

[12] 期末現金

各年度の収入から各年度の支出を引いた当期収支を累計した値です。

[13] 借入金残高

各年度の借入元本の残高です。尚、契約返済年と予定完済年に差がある場合、予定完済年時の残元本は、剰余金である「期末現金」と同額となります。予定完済年で残った借金を剰余金で全て返済するとして、それ以降の借入残高はゼロとして計算を行います。

損益表

●経年的な損益の変動を限界値計算の結果で表示します。初年度から50年度までの経過が表示されます。表示されていない年度を参照するには、下のスクロールバーで画面を左右にスクロールさせてください。

★ツールバーの損益表表示ボタンを左クリックすると



The screenshot shows the '損益表' window. At the top right, there is a '表示単位' (Display Unit) dropdown set to '千' (Thousand) and '(円)' (Yen). The main table has columns for '算定年度(年)' (Estimated Year) from 1 to 12. The rows include various financial items: '収益' (Income) such as '賃料' (Rent), '更新料' (Renewal Fee), '敷引・礼金等' (Deposit/Key Money, etc.), and '収益合計' (Total Income); '費用' (Expenses) such as '利息' (Interest), '経年経費' (Annual Expenses), '委託手数料' (Commission Fee), '減価償却費' (Depreciation Expense), '損金' (Loss), '開業費償却' (Startup Cost Depreciation), and '資産税' (Asset Tax); and '課税所得' (Taxable Income) including '事業税' (Business Tax) and '個人税・法人税' (Individual/Corporate Tax). Below the table is a summary calculation box with the text '指定範囲の合計' (Total of Specified Range), '1年か 12年まで' (1 year or up to 12 years), and a '合計計算' (Total Calculation) button. To the right of this box is a list of instructions: '指定範囲の合計算出手順(1行のみ有効)' (Total Calculation Procedure for Specified Range (1 row only effective)), followed by two steps: ① '上表の合計を算出したい位置で、左クリックしたままマウスを左右に移動し指定範囲の終わり位置でクリックを離す(青色反転の範囲)' (At the position where you want to calculate the total of the table above, click the left mouse button and move the mouse left and right, then release the click at the end position of the specified range (blue reverse range)); ② '左図の「合計計算」を左クリックする' (Click the 'Total Calculation' button in the left figure).

算定年度(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
収益 賃料	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970	37970
更新料	0	0	3164	0	1582	0	3164	0	1582	0	3164	0
敷引・礼金等	0	0	0	0	1582	0	0	0	1582	0	0	0
収益合計	37970	37970	41134	37970	41134	37970	41134	37970	41134	37970	41134	37970
費用 利息	6365	6198	6025	5847	5661	5470	5271	5085	4852	4632	4404	4167
経年経費	978	1001	1025	1050	1075	1101	1127	1155	1183	1213	1243	1274
委託手数料	1899	1899	1899	1899	1899	1899	1899	1899	1899	1899	1899	1899
減価償却費	13338	11929	10693	9607	8651	7807	7062	6403	5817	5297	4834	4420
損金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開業費償却	293	293	293	293	293	0	0	0	0	0	0	0
資産税	594	594	594	594	594	1188	1188	1188	1188	1188	1188	1188
費用合計	23468	21915	20530	19289	18173	17464	16547	15709	14940	14228	13566	12947
課税所得	12813	14365	18915	16991	21271	18816	22897	20571	24505	22052	25878	23333
事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人税・法人税	5235	5903	9137	7032	10316	9088	11129	9965	11932	10706	12619	11347

[1]利息

借入金の各年度で生じる返済利息分が表示されます。

[2]減価償却費

事業経費のうち開業費については個別償却の形をとります。償却年は個人税および法人税画面で行ってください。

[3]損金

保証料と抵当権登録免許税については、事業開始年度1年目に損金として税務処理します。納税消費税については毎年の損金として税務処理します。したがって、この欄にはこうした損金算入額が表示され

ます。

[4]開業費償却

事業経費のうち開業費については個別償却の形をとります。償却年の入力の基本情報の減価償却画面で行ってください。

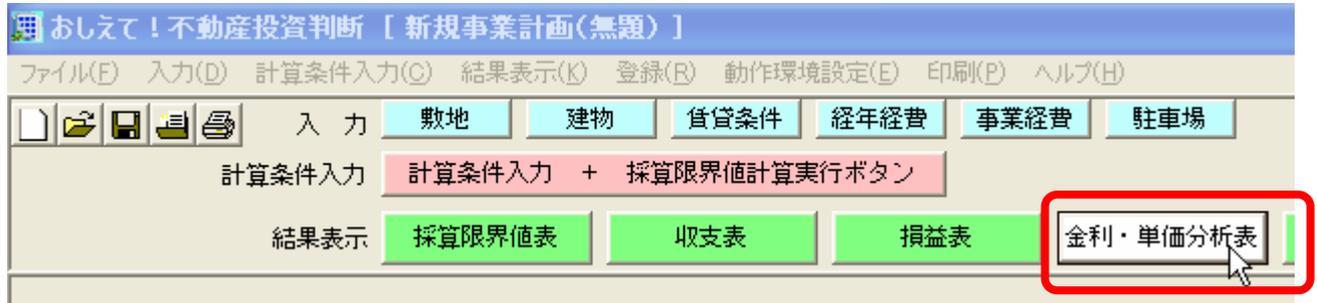
[5]所得税評価額

収益から費用を引いた額(個人の場合、サラリーマンとしての年収を加算し、給与所得控除・基礎控除等を差し引いた額)が所得税評価額になります。この評価額に基づいて個人税もしくは法人税、および事業税が計算されます。

4) 金利・単価分析表

- 銀行金利と家賃・工事費単価を自動的に変化させることにより限界単価の推移を分析します。出力したい表のボタンを押すと分析表の作成を開始します。

★ツールバーの分析表表示ボタンを左クリックすると



[1] 81 通り表出力

最大 81 通り表形式の計算結果を 1 ボタンで出力します。

各セルをクリックすると計算結果画面が表示されます。全ての表出力に時間がかかる場合はメッセージがでます。

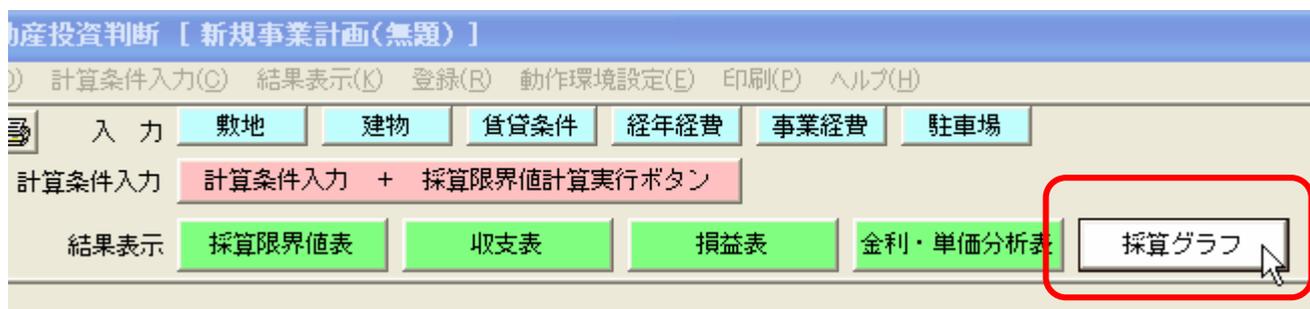
又、「上」・「下」・「右」・「左」の各ボタンにより画面を任意の方向にスクロール計算させることができます。

スクロールボタンは、1 度表示させたセルの個数分だけ並行移動し、1 度目の計算結果の延長部分を表示します。

5) 採算グラフ

- 計画事業の収支表に基づいてデータの変遷をグラフで表示します。「設定」ボタンをクリックすると設定項目が現れますのでグラフで表示したい項目を選択してください。

★ツールバーのグラフ表示ボタンを左クリックすると



[1] 設定

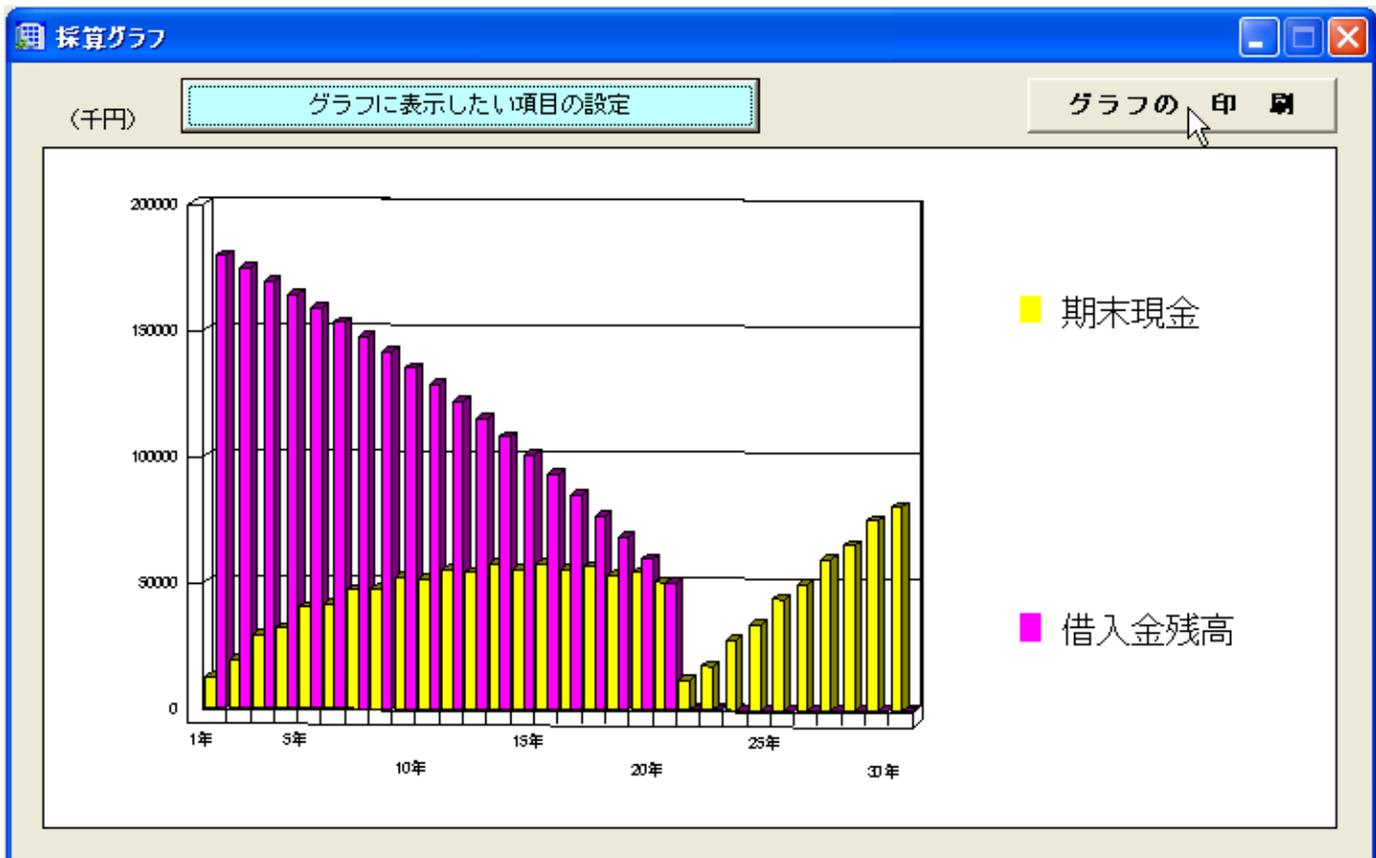
表示項目と表示年の設定を行います。設定が終了したら右下の「**グラフの再表示**」をクリックしてください。

[2] 表示項目

グラフで表示したい収支表の項目名を選択してください。また、グラフの形式も4つのパターンから選択することができます。

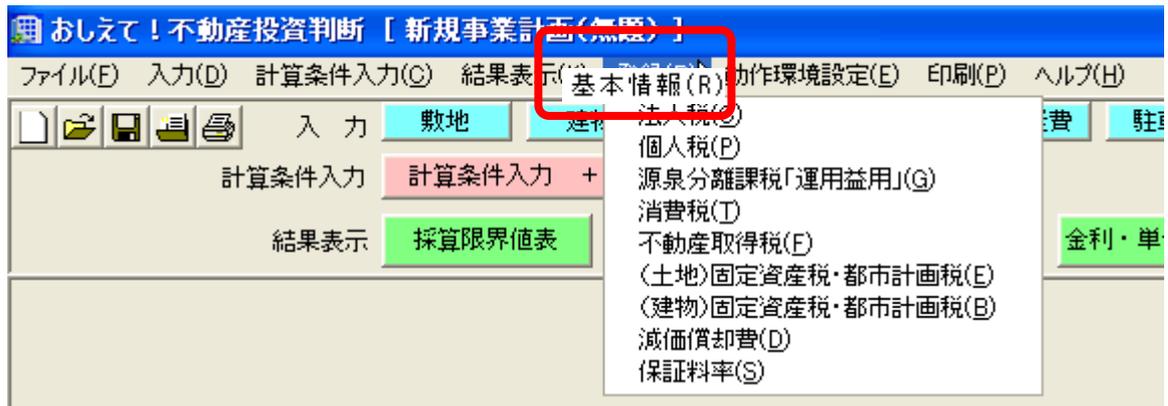
[3] 表示年

事業開始年度から任意の収支年度まで表示することができます。



基本情報項目

★メニューバーの基本情報を左クリックすると基本情報を変更・更新できる一覧が現れますので選択してください。



1) 法人税

●計算条件入力画面の「事業主条件」選択により、「法人」を選択した場合、所得税及び事業税はこの画面の税率表に基づいて計算されます。

●例えば、資本金が1億円以下の事業所で、ある年の課税評価額が1000万円とすると、各法人所得税等は次のように計算されます。（税率はデフォルトの値を使用）

◎ 所得税=800万までの分 $800 \times \text{税率「0.18」}$ + 残りの分 $(1000-800) \times \text{税率「0.3」}$ = **204万**

◎ 都道府県民税=所得税の税額 $204万 \times \text{上乗せ税率「0.05」}$ + 均等割「2.0万」 = **12.2万**

◎ 市町村民税=所得税の税額 $204万 \times \text{上乗せ税率「0.147」}$ + 均等割「5.0万」 = **34.988万**

◎ 事業税=

『400万以下の分 $400 \times \text{税率「0.027」}$ = 10.8万』 +

『800万以下の分 $(800-400) \times \text{税率「0.04」}$ = 16.0万』 +

『残り $(1000-800) \times \text{税率「0.053」}$ = 10.6万』 = **37.4万**

◎ 地方法人特別税「国税」=事業税額 $37.4万 \times \text{税率「0.81」}$ = **30.294万**

入力方法はそれぞれの項目のヘルプを参照してください。

[1]法人所得税タブ

所得税の税率表を入力します。

[2] 法人 都道府県民税タブ

都道府県民税の税率を入力します。税額は下の式で算出されます。

所得割)

◎ **税額 = 法人(所得)税額 × 上乗せ税率**

法人税額が一定の額を超えた場合は、法人住民税標準課税税率よりも重い税率(これを超過税率という)を適用されます。

均等割)

均等割額とは、収益にかかわらず全ての法人に課される税金です。

法人住民税率も均等割額も、都道府県・市町村によって若干異なりますので検討する場合はデフォルトの値と相違が無い事を事前にご確認下さい。

均等割の税額は会社の規模によって定められています。

法人税登録

赤字の繰越し年数 3

所得税 都道府県民税 市町村民税 事業税

資本金が1億円以下の企業である事が検討できる基本条件です。

① 法人税割

上乗せ税率(%)	超過課税上乗せ税率(%)
5	5.8

法人税割超過課税適用条件
年間法人税額 1000 万を超える場合

② 均等割

標準税額(万)	超過課税税額(万)
2	5

法人税割超過課税適用条件
資本金 1000 万を超える場合

[3] 法人市町村民税タブ

所得割)

市町村民税の税率を入力します。税額は下の式で算出されます。

◎ **税額 = 法人(所得) 税額 × 上乗せ税率**

法人税額が一定の額を超えた場合は、法人市町村民税標準課税税率よりも重い税率(これを超過税率という)を適用されます。

均等割)

均等割額とは、収益にかかわらず全ての法人に課される税金です。

法人市町村民税税率も均等割額も、都道府県・市町村によって若干異なりますので検討する場合はデフォルトの値と相違が無い事を事前にご確認下さい。

均等割の税額は会社の規模によって定められています。

法人税登録

赤字の繰越し年数 3

所得税	都道府県民税	市町村民税	事業税
-----	--------	-------	-----

資本金が1億円以下の企業である事が検討できる基本条件です。

◎ **法人税割**

上乗せ税率(%)	超過課税上乗せ税率(%)
12.3	14.7

法人税割超過課税適用条件
年間法人税額 1000 万を超える場合

◎ **均等割**

標準税額(万)	超過課税税額(万)
5	13

法人税割超過課税適用条件
資本金 1000 万を超える場合

[4] 法人事業税タブ

法人の事業税の税率表を入力します。実際の計算例はタブ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

法人税登録 ✕

赤字の繰越し年数

所得税	都道府県民税	市町村民税	事業税
-----	--------	-------	-----

資本金が1億円以下の企業である事が検討できる基本条件です

① 所得割 ※ 地方法人特別税は事業税標準税率を使い計算します

課税所得～ (超える)	～課税所得 (万円)	標準税率 (%)	② 超過税率 (%)	③ 均一税率 (%)	④ 均一超過 税率 (%)	地方法人特別税率 「国税」 (%)
0	400	2.7	2.95	5.3	5.78	81
400	800	4	4.37	5.3	5.78	81
800	0	5.3	5.78	5.3	5.78	81
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	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0

ア) 上表②の超過税率適用条件
課税所得が 万/年を超える場合

イ) 上表③の均一税率適用条件
 3以上の都道府県に事業所を設けて事業を行っていて、資本金 万を超える場合

ウ) 上表④の均一超過税率適用条件
上記 ア)とイ)が「チェックされている場合」の両方に該当する場合

[5] 赤字繰り越し年数

青色申告をすると、所得が赤字（損失）になった場合に、翌年以降「繰り越し年数」以内に生じた所得からその損失額を差し引くことができます。この繰り越し年数を入力します。もし、繰り越しを考慮しない場合はこの値を「0」に設定してください。

2) 個人税

●計算条件入力画面の「事業主条件」選択により、「個人」を選択した場合、所得税及び事業税はこの画面の税率表に基づいて計算されます。

●例えば、ある年の**賃貸事業からの課税評価額が 800 万円**
サラリーマンとしての**給与控除等控除後の所得が 150 万円**とすると、

各個人所得税等は次のように計算されます。（税率はデフォルトの値を使用）

- ◎ 所得税 = (800 万 + 150 万) × 税率「0.33」 - 速算控除額「153.6」 = **159.9 万**
- ◎ 都道府県民税 = 950 万 × 税率「0.04」 + 均等割「0.1」 = **38.1 万**
- ◎ 市町村民税 = 950 万 × 税率「0.06」 + 均等割「0.3」 = **57.3 万**
- ◎ 事業税 = (800 万 - 事業主控除「290 万」) × 税率「0.05」 = **25.5 万**

入力方法はそれぞれの項目のヘルプを参照してください。”

[1] 給与所得控除タブ

給与所得控除とは、会社員の所得税や住民税を計算するときに、給与収入から差し引くことができる控除分をいいます。

会社員の場合は、個人事業主の場合の必要経費の代わりに、給与所得控除が認められているわけです。給与所得控除の金額は、給与収入に応じて左表のようになっています。

◎ **税額 = (課税評価額 - 事業主控除額) × 税率**

会社員が次のような支出（特定支出）があり、その金額が給与所得控除の金額を超えた場合は、確定申告することによって、超えた分も控除できます。（支払いを証明する領収書や、会社の証明書が必要）

控除できる特定支出

- (1.) 転勤による引越し費用・・・引越し代金、宿泊費など
- (2.) 研修費・・・職務上必要な技能、知識を習得するための受講費など
- (3.) 通勤費・・・通勤に必要な定期代、バス代など
- (4.) 資格取得費・・・公認会計士、弁護士、税理士以外で、職務上必要な資格をとるための費用
- (5.) 帰宅旅費・・・単身赴任の場合に、自宅に週1回程度、帰宅するときの費用

赤字の繰越し年数

所得税	都道府県民税	市町村民税	事業税
給与所得控除等			

給与所得控除

最低保証控除額 万円/年

給与年収「超える」～	給与年収「以下」(万円)	速算加算額+(万円)	控除率(%)
0	180	0	40
180	360	18	30
360	660	54	20
660	1000	120	10
1000	0	170	5
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0

年間給与

給与所得
(源泉徴収票の所得)
 万円/年

上昇率

年毎

%上昇する

② 基礎控除 万円/年 ③ 配偶者控除 万円/年

④ 扶養控除 万円/年 ⑤ 医療費控除 万円/年

⑥ 社会保険料控除 万円/年 ⑦ 生命保険料控除 万円/年

⑧ 青色申告特別控除 万円/年 ⑨ (青色) 専従者給与・(白色) 専従者控除「配偶者」 万円/年

⑩ その他控除 万円/年 ⑪ (青色) 専従者給与・(白色) 専従者控除「親族」 万円/年

①～⑪ 控除合計 万円/年

① 給与所得控除 (1年目)
 万円/年

①基礎控除

収入のある人全てが対象になっている、所得控除のことをいいます。

他の控除とは違い、一定の条件は必要なく無条件で認められています。

2011年1月現在、所得税控除額 38万円 住民税控除額 33万円となっています。

②配偶者控除

配偶者控除とは、納税者本人の配偶者が一定の条件を満たしているときに、控除を受けることができる制度です。

この一定の条件とは、毎年12月31日時点で、次の4つを全て満たしていることが必要です。

- (1.) 納税者本人と、生計を同じくする配偶者。
- (2.) 法律上、正式の配偶者であることが必要で、愛人や内縁関係の人は対象外。
- (3.) 年間の合計所得金額が38万円以下。
- (4.) 青色申告者の事業専従者で、給与を受け取っていないこと。または、白色申告者の事業専従者でないこと。

(4.)の事業専従者とは、納税者本人が経営する会社で、働いている人をいいます。

つまり、納税者本人が確定申告で青色申告をしている場合に、その配偶者がその会社で働いて給料をもらっている時と、納税者本人が確定申告で白色申告をしている場合に、その配偶者がその会社で働いているときは、配偶者控除を受けることはできません。

2011年1月現在、所得税の場合 配偶者の年令満70才未満 38万円 住民税の場合、配偶者の年令満70才未満 33万円となっています。

③扶養控除

扶養控除とは、納税者本人に扶養している親族などがいるときに、所得控除される制度です。

この扶養親族については、その年の12月31日時点で、次の4つを全て満たしていると、扶養控除を受けることができます。

- (1.) 納税者本人と、生計を同じくしている人。
- (2.) 納税者の親族（配偶者を除く）、あるいは老人福祉法で養護を委託された老人や、児童福祉法で養護を委託された児童（いわゆる里子）。
- (3.) 年間の合計所得金額が38万円以下。

2011年1月現在、所得税の場合 扶養者の年令満16才未満 38万円 住民税の場合、扶養者の年令満16才未満 33万円となっています。

④医療費控除

医療費控除とは、納税者本人やその本人と生計を同じくする配偶者、子供、その他の親族が医療費を一定以上支払ったときに、所得控除されるものです。

毎年1月1日～12月31日までの1年間に支払った、治療費や入院費などの医療費が対象になります。

ただし、美容整形やエステ、ダイエットなどの費用は、本来の医療目的とは異なりますので、医療費控除は利用できません。

所得税と住民税で控除額の違いはなく、以下の式で計算した金額が、それぞれ控除されます。

ただし、医療費控除は最高で200万円が上限になっています。

控除額 = 「医療費」 - 「加入している生命保険から受け取った保険金（出産一時金、療養費、家族療養費など）」 - 「10万円（ただし、総所得金額が200万円未満のときは、その5%）」

⑤社会保険料控除

社会保険料控除とは、納税者本人やその本人と生計を同じくする配偶者、その他の親族の社会保険料を支払ったときに控除されるものです。

1月～12月までの1年間に支払った、社会保険料全額が控除の対象で、金額の制限はありません。

この社会保険料控除が認められているものは、以下のものがあります。

- ・国民健康保険の保険料・介護保険料・国民年金、厚生年金、船員保険の保険料・国民年金基金の掛金
- ・厚生年金基金の掛金・健康保険、雇用保険の保険料・共済組合の掛金・農業者年金の掛金・その他、国

によって公的なものと認められた保険料や掛金。

⑥生命保険料控除

生命保険料控除とは、納税者本人や親族を保険金の受取人とする、生命保険の保険料を支払ったときに控除されるものです。

生命保険料控除の対象となるのは、生命保険料と個人年金保険料の2つがあり、両方とも控除が認められています。

生命保険料には、民間の生命保険の他に、共済保険の掛金や郵便局の簡易保険も含まれます。

ただし、保険期間が5年未満で、貯蓄性の高いものは対象外になることもあります。

又、個人年金保険料には、民間の個人年金・共済年金・郵便局の個人年金が含まれます。

ただし、支払った生命保険料や年金保険料からは、その年の配当金や割戻金は差し引かれます。

⑦その他控除

一般的な所得控除には、以上の他に9種類＝合計15種類があります。

また、上記の一般的な控除の他に、住宅ローン控除・退職所得控除（→退職金の税金の計算）・公的年金控除・会社員の給与所得控除などがあります。

年間給与所得

会社員の場合、会社から受取る給与年収の合計をいいます。

源泉徴収表に記載された所得です。この給与年収所得から各種控除を差引きした金額が課税所得となります。

（源泉徴収票の所得）

会社員の場合、会社から受取る給与年収の合計をいいます。

天引きされた所得税や住民税・保険料等を含んだ税込みの年収になります。

[2] 個人所得税タブ

所得税の税率表を入力します。

将来税率表が変更になった場合は、税率を昇順で入力し、最高税率を超える行は値を全て「0」にしてください。税額は次の式で計されます。

$$\text{◎税額} = \text{課税所得金額} \times \text{税率} - \text{速算控除額}$$

課税所得金額と税率を再入力すると、速算控除額が自動計算されます。入力は出来ません。

課税所得「超える」～	課税所得「以下」(万円)	速算控除額(万円)	税率(%)
0	195	0	5
195	330	9.75	10
330	695	42.75	20
695	900	63.6	23
900	1800	153.6	33
1800	0	279.6	40
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0

[3] 個人都道府県民税タブ

都道府県民税の税率表を入力します。将来税率表が変更になった場合は、税率を昇順で入力し、最高税率を超える行は値を全て「0」にしてください。税額は次の式で計算されます。

◎税額＝課税所得金額×税率－速算控除額

個人住民税は、税割と均等割との合計額で求めます。

所得税割

所得税額に個人住民税率を乗じて算定します。

均等割り税額

均等割額とは、所得にかかわらず全ての世帯主に課される税金です。個人住民税率も均等割額も、都道府県・市町村によって若干異なります。検討する場合はデフォルトの値と相違が無い事を事前にご確認下さい。

個人税登録 ✕

赤字の繰越し年数

給与所得控除等	都道府県民税	市町村民税	事業税
所得税			

課税所得「超える」～	課税所得「以下」(万円)	速算控除額(万円)	税率(%)
0	0	0	4
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0

② 基礎控除 <input type="text" value="33"/> 万円/年	③ 配偶者控除 <input type="text" value="33"/> 万円/年
④ 扶養控除 <input type="text" value="33"/> 万円/年	⑤ 医療費控除 <input type="text" value="0"/> 万円/年
⑥ 社会保険料控除 <input type="text" value="0"/> 万円/年	⑦ 生命保険料控除 <input type="text" value="0"/> 万円/年
⑧ 青色申告特別控除 <input type="text" value="65"/> 万円/年	⑨ (青色) 専従者給与・(白色) 専従者控除「配偶者」 <input type="text" value="0"/> 万円/年
⑩ その他控除 <input type="text" value="0"/> 万円/年	⑪ (青色) 専従者給与・(白色) 専従者控除「親族」 <input type="text" value="0"/> 万円/年
①～⑩ 控除合計 <input type="text" value="164"/> 万円/年	

均等割り税額 千円/年

[4] 個人市町村民税タブ

市町村民税の税率表を入力します。将来税率表が変更になった場合は、税率を昇順で入力し、最高税率を超える行は値を全て「0」にしてください。税額は次の式で計算されます。

◎税額＝課税所得金額×税率－速算控除額

個人市町村民税は、税割と均等割との合計額で求めます。

所得税割

所得税額に個人住民税率を乗じて算定します。

均等割り税額

均等割額とは、所得にかかわらず全ての世帯主に課される税金です。個人市町村民税率も均等割額も、都道府県・市町村によって若干異なります。検討する場合はデフォルトの値と相違が無い事を事前にご確認下さい。

個人税登録
✕

赤字の繰越し年数

給与所得控除等	都道府県民税	市町村民税	事業税
所得税			

課税所得「超える」～	課税所得「以下」(万円)	速算控除額(万円)	税率(%)
0	0	0	6
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0

◎基礎控除 <input type="text" value="33"/> 万円/年	◎配偶者控除 <input type="text" value="33"/> 万円/年
④扶養控除 <input type="text" value="33"/> 万円/年	⑤医療費控除 <input type="text" value="0"/> 万円/年
◎社会保険料控除 <input type="text" value="0"/> 万円/年	⑦生命保険料控除 <input type="text" value="0"/> 万円/年
◎青色申告特別控除 <input type="text" value="65"/> 万円/年	⑧(青色)専従者給与・(白色)専従者控除「配偶者」 <input type="text" value="0"/> 万円/年
⑩その他控除 <input type="text" value="0"/> 万円/年	⑩(青色)専従者給与・(白色)専従者控除「親族」 <input type="text" value="0"/> 万円/年
①～⑩控除合計 <input type="text" value="164"/> 万円/年	
均等割り税額 <input type="text" value="3"/> 千円/年	

[5] 個人事業税タブ

個人事業税の控除額及び税率を入力します。税額は次の式で計算されます。

$$\text{◎税額} = (\text{課税評価額} - \text{事業主控除額}) \times \text{税率}$$

また、事業税は経費として翌年の収入から差し引かれます。

事業税が適用される条件

その1 (A) 貸付不動産要件

事業税が適用される条件は地方自治体毎に規定されています。

一般的には、住宅等に供される場合は「東京都の場合 10 戸以上」、非住宅の場合は「東京都の場合 10 戸以上」、住宅と非住宅が混在している場合は合計して「東京都の場合 10 戸以上」となっています。

検討される地域の条件をご確認の上設定して下さい。

その2 (B) 貸付戸数以外の要件

事業税が適用される条件は地方自治体毎に規定されています。

一般的には、貸付建物の総面積要件「東京都の場合 600 m²以上」且つ、賃料収入要件「東京都の場合 1000 万/年以上」が規定されています。

駐車場のみの検討時の事業税が適用される条件

(駐車場一台工事費単価算出か駐車場一台家賃単価算出の場合)

駐車場経営のみの検討時に事業税が適用される条件は地方自治体毎に規定されています。

一般的には、貸付要件「東京都の場合駐車可能台数が 10 台以上のもの」(駐車場用地として、土地をコインパーキング会社に貸し付けている場合も含む。)が規定されています。

事業専従者給与(控除)

事業専従者給与(控除)とは事業主と生計を一にする親族の方が、もっぱらその事業に従事するときは、一定額を必要経費として控除できます。

青色申告の場合はその給与支払額、白色申告の場合は 2011 年 02 月において「配偶者の場合は 86 万円、その他の場合は 1 人 50 万円が限度です。」となっています。

事業主控除

事業主控除とは、税負担能力が比較的弱いといわれている個人事業主のために設けられた制度で、事業主の給与相当分を含んだ基礎控除的なものといわれています。

控除額は、年間 290 万円(営業期間が 1 年未満の場合は月割額)です。

個人税登録

赤字の繰越し年数 3

給与所得控除等
所得税 都道府県民税 市町村民税 事業税

課税所得「超える」～	課税所得「以下」(万円)	予備用	税率(%)
0	0	0	5
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0

① 事業専従者給与(控除) 0 万円/年
② 事業主控除 290 万円/年

事業税が適用される条件 その1 (A)
(貸付不動産要件)
 ◎住宅等 10 戸(室)以上 又は
 ◎非住宅 10 戸(室)以上 又は
 ◎住宅+非住宅を足して 10 戸(室)以上

事業税が適用される条件 その2 (B)
 ◎貸付建物の総面積が 600 m²以上 且つ
 ◎賃貸料収入が 800 万円以上

事業税が適用される条件 (駐車場のみの検討時)
 ◎駐車台数 10 台 以上

[1] 赤字繰り越し年数

青色申告をすると、所得が赤字(損失)になった場合に、翌年以降「繰り越し年数」以内に生じた所得からその損失額を差し引くことができます。この繰り越し年数を入力します。もし、繰り越しを考慮しない場合はこの値を「0」に設定してください。

3) 源泉分離課税 「剰余金の運用益に適用」

源泉分離課税の所得税税率（％）

源泉分離課税制度とは、他の所得と分離して、所得を支払う者が支払の際に一定の税率で所得税を源泉徴収し、それだけで納税が完結するというものです。

源泉分離課税の対象となるのは、「おしえて！不動産投資判断」では利子所得を考慮します。

利子所得は、原則として、支払いを受ける際、利子所得の金額に一律20％（所得税15％、地方税5％）の税率を掛けた金額が源泉徴収され、それだけで納税が完結する源泉分離課税の対象とされています。

源泉分離課税「剰余金の金利運用益用」		
所得税	<input type="text" value="15"/>	%
地方税	<input type="text" value="5"/>	%
<hr/>		
源泉税合計	<input type="text" value="20"/>	%

4) 消費税

- 消費税に関する事項を変更・更新してください。この画面は平成9年4月1日より適用の改正消費税を反映しています。また、項目毎の課税・非課税の区別は平成8年8月現在のデータを使用しています。

基準期間 その年の 年前で判断する

消費税税率

合計実質税率 %

消費税率 %

地方消費税率 (消費税率の) %

免税点 万円

簡易課税制度について

簡易課税制度適用限度額 万円

みなし仕入率 %

簡易課税適用年間 年間

原則課税制度について

原則課税一括比例配分方式適用年 年間

課税方式選択

簡易・原則自動計算

全年簡易課税で計算

全年原則課税で計算

中小法人に対する特例措置

新設法人 (資本金1000万以上)

設立当初2年間納税義務免除法人

[1] 基準期間

納税義務があるかどうか判断する年度を言う。
(前々年の課税売上高をもって判断します。)
改正消費税適用時(平成9年4月1日)この期間は2年前となっています。

[2] 消費税率・地方消費税率

平成9年4月1日から適用される改正により、従来の消費税率と地方消費税率に2分されます。この欄には前者の税率を入力します。実質課せられる消費税率は次の式で算出し、その結果は上の欄に「合計実質税率」として表示されます。

◎実質税率=消費税率+消費税率×地方消費税率

消費税がかかるものについては金額が自動計算され収支計算に組み入れられます。消費税の課税・非課

税は項目毎に異なりますので詳しくは各項目のヘルプを参照してください。

[3] 免税点

基準期間（当該年度の2年前）の課税売上高がこの欄で入力する金額以下の場合、当該年度の消費税が免税になります。

平成9年4月1日適用の消費税改正により、これまでの限界控除制度は段階的に廃止されることになりました。

「おしえて！不動産投資判断」ではこれを踏襲し、限界控除制度を考慮した計算は行いません。

[4] 簡易課税制度適用限度額

実際納税する税額は、課税売上高（事業計画では家賃等の収入）から課税仕入高（支出一般）を引いた額に税率を掛けて算定するのが原則です。（原則課税制度）

基準期間（当該年度の2年前）の課税売上高がこの欄で入力する金額以下である場合は、簡易課税制度を適用することができます。（算定式は「みなし仕入率」のヘルプを参照）

簡易課税制度を選択すると当該年度から下の欄に表示してある適用年の間、簡易課税制度により税額が計算されます。「おしえて！不動産投資判断」では原則課税制度にするか簡易課税制度にするかの選択を自動的に設定します。常に原則課税制度を選択させたい時はこの欄の金額を0に設定してください。

[5] みなし仕入率

簡易課税制度が選択された時のみなし仕入率を入力してください。簡易課税制度が適用されると、下の式により消費税が計算されます。

◎消費税額＝課税売上高×みなし仕入率×消費税率

みなし仕入率は業種毎に設定され、改正消費税適用時不動産業（第5種事業）は50%となっています。

また、みなし仕入率が95%以上の場合、100%で計算します(5%ルール)。

[6] 簡易課税適用年間

簡易課税制度を適用した場合の制度適用年間です。

改正消費税適用時（平成9年4月1日）この期間は2年となっています。

[7] 原則課税適用年間

原則課税制度を適用し、課税仕入高が95%未満の場合は**一括比例配分方式**（30条の5項）を使って税額計算を行います。

この場合も制度適用年間が定められています。

2011年2月現在この期間は2年となっています。

[8] 計算用消費税課税方式選択

消費税の課税方式を3種類設定して選択できるようにしました。

①標準では簡易・原則課税の自動判定計算としています。

（原則課税の場合、課税仕入高が95%未満の場合は一括比例配分方式（30条の5項）を使って税額計算を行います。）

②全ての計算年を通じ簡易課税を適用し計算します。しかし、簡易課税の適用範囲外になった場合のみ原則課税に戻ります。

（原則課税の場合、課税仕入高が95%未満の場合は一括比例配分方式（30条の5項）を使って税額計算を行います。）

③全ての計算年を通じ原則課税を適用し計算します。

（原則課税の場合、課税仕入高が95%未満の場合は一括比例配分方式（30条の5項）を使って税額計算を行います。）

[9] 中小企業に対する特例措置

従来、消費税算定時に基準期間がない法人については免税になっていましたが、消費税改正に伴い基準期間がなくても、資本金または出資の金額が1000万円以上の法人（「新設法人」といいます）については課税が原則となりました。この額を下回る（中小）法人については納税義務が免除されます。納税義務免除の法人に該当しない場合は「新設法人」を選択してください。

5) (土地・建物) 不動産取得税

●事業経費入力画面で、不動産取得税選択をした場合は、ここの画面の値に基づいて税額が計算されます。

土地取得税タブ

床面積要件タブ

[1] 土地取得税率

不動産取得税税率は、平成8年現在「4%」で、下記の式により税額が計算されます。

◎不動産取得税額＝土地課税評価額（固定資産税評価額）×税率

ただし、住宅地という要件のみ整えば税率の軽減が適用されます。

又、特例適用要件を満たす住宅地の場合、住宅地の軽減以外に一住戸分の土地につき税額軽減額が計算されます。

[2] 宅地評価土地（宅地及び宅地比準土地）の減額

宅地評価土地（※1）を新規取得した場合は、その固定資産税評価額の「1/2」を減額されます。

（※1）宅地評価土地とは「宅地や宅地比準土地（宅地以外の土地で、価格の決定が当該土地とその状況が類似する宅地の価格に比準して行われている土地）」をいいます。

この場合の「宅地」は、住宅用という意味ではありません。店舗用の土地であってもこの特例は適用されます。

（※2）固定資産課税台帳に価格が登録されている場合であっても、価格の登録時から取得するまでの間に増・改築や地目変更（農地→宅地など）、その他特別の事情等があった場合など、登録された価格により難しいときは、固定資産評価基準により評価した価格になります。要件が整うと税率の減額が適用されま

す。
減額したくない場合は「0 / 1」として入力して下さい。

[3] 商業用地（宅地及び宅地比準土地に準ずる場合）の減額

商業用地（宅地及び宅地比準土地に準ずる場合）（※1）を新規取得した場合は、その固定資産税評価額の「1 / 2」を減額されます。

（※1）商業用地の場合でも宅地及び宅地比準土地に準ずる場合「宅地や宅地比準土地（宅地以外の土地で、価格の決定が当該土地とその状況が類似する宅地の価格に比準して行われている土地）」に減額を行う地方自治体があります。

この場合の「宅地や宅地比準土地」は、住宅用という意味ではありません。店舗用の土地であってもこの特例は適用されます。

（※2）固定資産課税台帳に価格が登録されている場合であっても、価格の登録時から取得するまでの間に増・改築や地目変更（農地→宅地など）、その他特別の事情等があった場合など、登録された価格により難しいときは、固定資産評価基準により評価した価格になります。要件が整うと税率の減額が適用されます。

減額したくない場合は「0 / 1」として入力して下さい。

[4] 税額からの減額要件

特例住宅用地の場合の減額要件

ア) 住戸1戸当り税額から減額。

イ) 住戸床面積の「2倍」且つ、「200㎡」まで軽減用の取得税率で計算する。

住戸の床面積要件は建物取得税に同じとする。建物取得税タブ参照。

建物評価額要件タブ

税額から減額タブ

不動産取得税登録
✕

土地

建物

土地取得税率 %

A-1. 住宅評価土地等批准地の課税標準の圧縮割合 課税標準を / に圧縮 (軽減)

A-2. 商業用地の課税標準の圧縮割合 (A-1.に準ずる) 課税標準を / に圧縮 (軽減)

B. 特例住宅用地の場合

下記要件を満たした場合は上記 (A-1・A-2) に加えさらに減額される

床面積要件

建物評価額要件

税額から減額

ア)、イ) のいずれか高い方の額を税額から減額

ア) 万円 / 戸当り

イ) 土地1㎡当りの価格 × (床面積 × 倍) かつ ㎡ まで

土地取得税率 × %

土地取得税タブ

[1] 住宅税率

税率は、平成8年現在0.3%で、下記の式により税額が計算されます。

◎不動産取得税額＝建物課税評価額×（住宅部分の面積÷施工延床面積）×税率

ただし、特例適用要件を満たす住宅の場合、一住戸につき控除額が下の式のように控除され、税額が計算されます。

◎不動産取得税額＝（建物課税評価額×（住宅部分の面積÷施工延床面積）－1戸当たりの控除額×住宅戸数）×税率

[2] 非住宅税率

不動産取得税の非住宅税率は、平成8年現在「4%」で、下記の式により税額が計算されます。

◎不動産取得税額＝建物課税評価額（固定資産税評価額）×（非住宅部分の面積÷法定延床面積）×税率

[3] 床面積要件

特例措置がとられる適用要件の一つです。面積の範囲を入力してください。
賃貸用と自家用で範囲が違います。

集合住宅の場合は、一戸がこの面積の範囲にあれば軽減措置の要件の一つが満たされます。
共用部分がある場合は、その部分を各戸の床面積の割合に応じて配分し、配分後の各戸当たりの床面積で判定します。
又、店舗兼住宅のような併用住宅は、床面積の半分以上を住居の用に供しているものに限られます。

[4]一戸当たりの控除額

特例要件を満たす住宅については下記の式により税額が控除されます。

◎不動産取得税額＝（建物課税評価額×（住宅部分の面積÷施工延床面積）－1戸当たりの控除額×住宅戸数）×税率

ここでは、一戸当たりの控除額を入力してください。

6) (土地) 固定資産税・都市計画税

●土地に関する、固定資産税及び都市計画税の条件について入力します。これらの条件により固定資産税・都市計画税が計算されます。

●例えば、敷地の面積 300 m²、固定資産税路線価 or 公示価格 100 万円、土地の課税評価率 (調整率) 70%、延床面積 600 m² の 8 割 (480 m²) が居住用の床面積で、当該建物が住宅 2 戸からなる 3 階建て鉄筋コンクリート造共同住宅である場合の、固定資産税・都市計画税は次のようになります。(その他の値は newfile.pro の値を使用)

◎課税評価額 = 300 × 100 × 0.7 = 21000 万円

◎住宅用地率 = 条件から 100%

◎居住用 480 ÷ 2 = 240 なので、200 m² の部分が小規模住宅、
200 m² を超える 40 m² の部分が一般住宅となる。

◎ (土地) 固定資産税 = 21000 × 1.00 × (200 × 2 ÷ 600 × (1/6) + 40 × 2 ÷ 600 × (1/3)) × 0.014 ≒ 45.7 万

◎ (土地) 都市計画税 = 21000 × 1.00 × (200 × 2 ÷ 600 × (1/3) + 40 × 2 ÷ 600 × (2/3)) × 0.003 ≒ 19.6 万

住宅用地率タブ

[1] 土地課税評価率 (調整率)

土地の固定資産税・都市計画税の評価額を算定するために使用します。下の式により算出される金額が、土地の固定資産税・都市計画税の課税評価額となります。

土地の入力欄「固定資産税路線価 or 土地の公示価格」に既知の固定資産税課税評価額 (m²当りの金額を坪当りに換算して下さい。)を直接入力した場合、土地課税評価率 (調整率) は 100% にしてください。

◎1. 土地の固定資産税課税評価額 = 固定資産税路線価 × 土地課税評価率 (調整率) 又は、

◎2. 土地の固定資産税課税評価額 = 公示価格 × 土地課税評価率 (調整率) と考えても差し支えありません。

[2] 住宅用地率

固定資産税・都市計画税の課税対象の土地が住宅用地である場合には、「住宅用地率」を課税評価額に掛けて課税対象の土地面積を減らすことにより税額が軽減されます。

ここでいう「住宅割合」とは、建物の居住用部分の床面積がその建物の総床面積のどのくらいかを示した割合です。

この割合と当該建物の構造・規模によって軽減する「軽減率」が決定されます。

軽減の条件が変更になった場合にそれぞれの値を変更してください。

実際の計算例は、(土地)固定資産税・都市計画税ウインドウ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

[3]小規模住宅条件

住宅用地の面積が、ここでの入力面積以下であればその全部の住宅用地が小規模住宅用地となります。

又、ここでの入力面積を超えるものであっても、下の算定式により算出された土地面積が入力面積以下であれば、その全部の住宅用地が「小規模住宅用地」となって軽減の対象となります。

◎住宅用地の面積÷住居の数

又、上の式で算出された面積が、ここでの入力値を超えた場合

◎ここでの入力値×住居の数で、計算される面積の部分が小規模住宅用地となります。

実際の計算例は、(土地)固定資産税・都市計画税ウインドウ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

固定資産税タブ

(土地)固定資産税・都市計画税登録

土地課税評価率 %

住宅用地率 **固定資産税** 都市計画税

税率 %

固定資産税軽減措置

一般住宅用地・・・評価額を / にする

小規模住宅用地・・・評価額を / にする

[1]固定資産税・都市計画税率

固定資産税・都市計画税額はこの税率を使用して下の式で求めます。

平成 23 年現在、固定資産税の税率は 1.4% です。(地域により違いあり)

平成 23 年現在、都市計画税の税率は 0.3% です。(地域により違いあり)

◎**税額＝課税評価額×税率**

ただし、平成 7 年度現在、評価替えに伴う急激な税負担の増加を緩和するために負担調整措置が取られており、課税評価額の算出が下記の算定式で出される額のうち、いずれか少ない額と定められています。

①当該年度分の固定資産税評価額×暫定特定率×臨時特定率

②前年度分の課税評価額×負担調整率

暫定・臨時特定率等については考慮しませんので、考慮する場合は、基本情報の「(土地)固定資産税・都市計画税」画面の「土地課税評価率」の比率を調整してください。

[2]一般住宅用地のときの評価額の低減

一般住宅用地のときの課税評価額を算出する際の低減率です。

平成5年度以降は固定資産税用 1/3、都市計画税用 2/3 になっています。
課税評価額は以下の式で低減されます。

◎ **課税評価額 × ここでの入力値 (%)**

ただし、負担調整率については考慮外です（税率のヘルプ参照）。

尚、実際の計算例は、（土地）固定資産税・都市計画税ウインドウ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

[3] 小規模住宅用地のときの評価額の低減

小規模住宅用地については、小規模住宅の条件を満たした場合、一般住宅用地より更に課税評価額が低減されます。

平成5年度以降は固定資産税用 1/6、都市計画税用 1/3 になっています。
課税評価額は以下の式で低減されます。

◎ **課税評価額 × ここでの入力値 (%)**

ただし、負担調整率については考慮外です（税率のヘルプ参照）。

尚、実際の計算例は、（土地）固定資産税・都市計画税ウインドウ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

都市計画税タブ

(土地)固定資産税・都市計画税登録

土地課税評価率 %

住宅用地率 固定資産税 **都市計画税**

税率 %

都市計画税軽減措置

一般住宅用地 評価額を / にする

小規模住宅用地 評価額を / にする

以下は都市計画税の説明を参照して下さい。

- [1] 固定資産税・都市計画税率
- [2] 一般住宅用地のときの評価額の低減
- [3] 小規模住宅用地のときの評価額の低減

7) (建物) 固定資産税・都市計画税

- 建物に関する、固定資産税及び都市計画税の条件について入力します。これらの条件から税額が計算されます。

例えば、建物価格 5000 万円、建物の課税評価率 50%、延床面積 300 m²、当該建物が住宅 5 戸からなる 3 階建て鉄筋コンクリート造共同住宅（新築）である場合の、固定資産税は次のようになります。（その他の値は newfile.pro の値を使用）

◎課税評価額=5000×0.5=2500 万円

◎減税前の固定資産税額=2500×0.014=35 万円

◎新築で 100%居住部分なので、新築・居住部分割合要件を満たす

◎1室当たり床面積は、300÷5=60 m²なので、床面積要件を満たす

◎減額される税額=35×(60×5)÷300×(1/2)=17.5 万円

したがって、最終的な固定資産税額は、35-17.5=17.5 万円、となります。これが、減額期間の間の税額です。

固定資産税タブ

住宅軽減床面積タブ

(建物)固定資産税・都市計画税登録

建物課税評価率 %

固定資産税 都市計画税

税率 %

新築住宅の軽減措置 中古住宅の軽減措置

する しない する しない

住宅軽減床面積 建物評価額 減額割合

一戸当りの住宅軽減適用面積要件

賃貸用 自家用

賃貸用 自家用

m²以上～ m²以下 m²以上～ m²以下

税額軽減対象床面積 m²部分まで軽減する

[1]建物課税評価率

建物の固定資産税・都市計画税の評価額を算定するために使用します。

経費等を除いた建物の純工事費に建物課税評価率を乗じた値が固定資産税評価額になります。

◎建物の固定資産税・都市計画税の課税評価額=純工事費×建物課税評価率

[2] 固定資産税・都市計画税率

3. (土地) 固定資産税・都市計画税の同名項目をご覧ください。

[3] 固定資産税新築住宅の軽減措置

新築された住宅については、住宅建設の促進を図る住宅政策の一環として、新築後一定期間、固定資産税の税額を軽減する措置が取られています。計画建物が新築となる場合、または軽減措置を考慮に入りたいときは「する」を選択してください。減額される税額は次の式で算定します。

◎軽減される税額＝固定資産税額×（住居部分の床面積÷家屋の延床面積）×減額割合

[4] 一戸当たりの住宅軽減適用床面積要件

固定資産税計算において軽減措置を受けられる適用要件の一つです。

賃貸用と自家用では適用面積に違いがあります。

住宅一戸当たりに適用する建物床面積を入力します。

一戸当たりの床面積がこの床面積の範囲にあれば軽減措置の要件の一つが満たされます。

共用部分がある場合は、その部分を各戸の床面積の割合に応じて配分し、配分後の各戸当たりの床面積で判定します。

又、店舗兼住宅のような併用住宅は、床面積の半分以上を住居の用に供しているものに限られます。

実際の計算例は、(建物)固定資産税・都市計画税ウインドウ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

[5] 税額軽減対象床面積

住居用部分の床面積のうちここでの床面積を限度として、限度床面積以内の部分から計算される税額が減額の対象になります。

ただし、アパート等の集合住宅については一戸毎に対象床面積まで減額を受けることができます。

実際の計算例は、(建物)固定資産税・都市計画税ウインドウ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

[6] 固定資産税減額割合

建物の階数と構造によって減額期間と減額割合が異なります。

減額措置がとられる期間は、新築後一定の期間に限られます。

減額期間を過ぎると通常の課税となります。

減額される税額の算定式は軽減措置のヘルプを参照してください。

又、実際の計算例は、(建物)固定資産税・都市計画税ウインドウ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

建物評価額タブ

(建物)固定資産税・都市計画税登録

建物課税評価率 %

固定資産税	都市計画税	
税率 <input type="text" value="1.4"/> %	新築住宅の軽減措置 <input checked="" type="radio"/> する <input type="radio"/> しない	中古住宅の軽減措置 <input type="radio"/> する <input checked="" type="radio"/> しない
住宅軽減床面積	建物評価額	減額割合
2002年末日の段階で、軽減措置の適用要件のうち価格要件が廃止されています。		

建物減額割合タブ

(建物)固定資産税・都市計画税登録

建物課税評価率 %

固定資産税	都市計画税	
税率 <input type="text" value="1.4"/> %	新築住宅の軽減措置 <input checked="" type="radio"/> する <input type="radio"/> しない	中古住宅の軽減措置 <input type="radio"/> する <input checked="" type="radio"/> しない
住宅軽減床面積	建物評価額	減額割合
対象家屋	減額期間	減額割合
耐火構造かつ <input type="text" value="3"/> 階以上	<input type="text" value="5"/> 年間	<input type="text" value="1"/> / <input type="text" value="2"/>
上記以外	<input type="text" value="3"/> 年間	<input type="text" value="1"/> / <input type="text" value="2"/>

都市計画税タブ

The screenshot shows a software window titled '(建物)固定資産税・都市計画税登録'. At the top, there is a field for '建物課税評価率' (Building Tax Assessment Rate) set to 50%. Below this, there are two tabs: '固定資産税' (Fixed Asset Tax) and '都市計画税' (Urban Planning Tax), with the latter being selected. Under the 'Urban Planning Tax' tab, there is a '税率' (Tax Rate) field set to 0.3%. A light blue highlighted area contains three sections: '新築住宅の軽減措置' (Tax Reduction Measures for New Residential Buildings) with radio buttons for 'する' (checked) and 'しない'; '中古住宅の軽減措置' (Tax Reduction Measures for Used Residential Buildings) with radio buttons for 'する' and 'しない' (checked); and '新築・中古住宅の減額割合' (Reduction Ratio for New/Used Residential Buildings) with a '減額割合' (Reduction Ratio) field set to 1/2.

[7] 都市計画税減額割合

この割合を都市計画税額に乗じて算出される額を、都市計画税額から差し引くことで税額が減額されます。

その割合を入力してください。

減額される税額の算定式は軽減措置のヘルプを参照してください。

又、実際の計算例は、(建物)固定資産税・都市計画税ウインドウ内の余白をダブルクリックしてヘルプを参照してください。

8) 減価償却費

- 「おしえて！不動産投資判断」では償却法として定率法・定額法のいずれかを選択できるようになっています。耐用年数と残存率で自動計算される償却率を使って収支計算を行います。複数ある償却率から建物用途や構造に応じて適切な償却率が選択されますので、表の適切な位置に値を入力するようにしてください。又、新築住宅においては割り増し償却制度がありますが、本プログラムではこれを行いません。
- 平成19年度税制改正により、平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産については償却可能限度額及び残存価額が廃止され、1円まで償却することとされました。また定率法の計算方法についても大幅に改正されました。このため、平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産の一般的な減価償却の方法である定額法と定率法による償却費の計算方法は、次のとおりとなります。
 - 定額法＝取得価額×定額法の償却率
 - 定率法＝未償却残高×定率法の償却率（以下「調整前償却額」という。）
 ただし、上記の金額が償却保証額に満たなくなった年分以後は次の算式による。
 改定取得価額×改定償却率

減価償却費登録

建物償却法選択: 定率法 定額法

設備償却法選択: 定率法 定額法

建物減価償却の割合: %

減価償却費残存率: %

	建物法定耐用年数		設備法定耐用年数		開業費償却年数	
	RC/SRC/WRC造		S造		木造	
	耐用年数	償却率	耐用年数	償却率	耐用年数	償却率
住宅	<input type="text" value="59"/> 年	<input type="text" value=".038"/>	<input type="text" value="40"/> 年	<input type="text" value=".056"/>	<input type="text" value="24"/> 年	<input type="text" value=".091"/>
事務所	<input type="text" value="65"/> 年	<input type="text" value=".035"/>	<input type="text" value="45"/> 年	<input type="text" value=".05"/>	<input type="text" value="29"/> 年	<input type="text" value=".076"/>
店舗	<input type="text" value="50"/> 年	<input type="text" value=".045"/>	<input type="text" value="35"/> 年	<input type="text" value=".064"/>	<input type="text" value="19"/> 年	<input type="text" value=".114"/>
工場	<input type="text" value="47"/> 年	<input type="text" value=".048"/>	<input type="text" value="35"/> 年	<input type="text" value=".064"/>	<input type="text" value="16"/> 年	<input type="text" value=".134"/>
駐車場	<input type="text" value="45"/> 年	<input type="text" value=".05"/>	<input type="text" value="33"/> 年	<input type="text" value=".067"/>	<input type="text" value="19"/> 年	<input type="text" value=".114"/>

耐用年数変更による償却率自動計算(更新)

[1] 建物原価償却法選択

建物の減価償却計算法を選択します。定率法・定額法のどちらかを選択して下さい。

[2] 設備原価償却法選択

設備の減価償却計算法を選択します。定率法・定額法のどちらかを選択して下さい。

[3] 建物減価償却の割合

事業経費等を除いた建物の純工事費を減価償却する場合、その純工事費を建物本体と設備に分類します。建物本体価格の割合を入力します。本体価格以外は設備価格になります。建物本体割合は65%が標準です。上限値は100%です。

[4] 減価償却残存率

最終的に償却しきれずに残ってしまう残存率を入力します。

この値を変更させると、法定耐用年数により減価償却率が自動計算されます。

平成 19 年度税制改正により、平成 19 年 4 月 1 日以後に取得する減価償却資産については償却可能限度額及び残存価額が廃止され、1 円まで償却することとされました。残存率は便宜的に 0%となります。変更する場合は 0~50%の範囲で入力します。

[5] 建物の法定耐用年数

建物の法定耐用年数を入力します。この値を変更させると、残存率により減価償却率が自動計算されます。耐用年数の変更をするときは、償却率の変更を同時に行わないでください。償却率の変更を行うと、入力した償却率で耐用年数を計算しますので、耐用年数の変更が入力値になりません。上限値は 100 年です。

[6] 建物減価償却率

建物の減価償却率を入力します。この値を変更させると、残存率により耐用年数が自動計算されます。償却率の変更をするときは、耐用年数・残存率の変更を同時に行わないでください。耐用年数・残存率の両方を同時に変更を行うと、変更前の耐用年数・残存率を使用して償却率を計算します。0.001~0.999 の範囲で入力します。

設備法定耐用年数タブ

[1] 設備の法定耐用年数

設備の法定耐用年数を入力します。この値を変更させると、残存率により減価償却率が自動計算されます。耐用年数の変更をするときは、償却率の変更を同時に行わないでください。償却率の変更を行うと、入力した償却率で耐用年数を計算します。上限値は 100 年です。

商法によると、開業費や創立費は、5年以内の決算時ごとに、均等額以上の償却をすることが必要であると定められています。一方、法人税法上は、創立費や開業費は任意償却となっております。一気に全部償却したり、しばらく償却しないようにしたりと、選択肢があることとなります。「おしえて！不動産投資判断」では、変更・更新した期間（初期値5年）による均等償却「定額法により償却されます。」として計算します。したがって、経年的に償却される償却額は開業準備費を償却年数で割った額となります。ここには開業準備費を償却しきる年限を入力してください。開業準備費償却を考慮しない場合は、この値を「0」にしてください。

[2] 設備の減価償却率

設備の減価償却率を入力します。この値を変更させると、残存率により耐用年数が自動計算されます。償却率の変更をするときは、耐用年数・残存率の変更を同時に行わないでください。耐用年数・残存率の両方を同時に変更を行うと、変更前の耐用年数・残存率を使用して償却率を計算します。0.001~0.999の範囲で入力します。

開業費償却年数タブ

[1] 開業準備費償却年数

開業準備費は定額法により償却されます。経年的に償却される償却額は開業準備費を償却年数で割った額となります。まったく開業準備費償却を考慮しない場合はこの値を「0」にしてください。

商法によると、開業費や創立費は、5年以内の決算時ごとに、均等額以上の償却をすることが必要であると定められています。一方、法人税法上は、創立費や開業費は任意償却となっております。一気に全部償却したり、しばらく償却しないようにしたりと、選択肢があることとなります。

「おしえて！不動産投資判断」では、変更・更新した期間（初期値5年）による均等償却「定額法により償却されます。」として計算します。

9) 保証料

- 借入金に伴う保証料の率を返済期間にあわせて入力してください。これらの料率は「保証料を含めた借入総額」に対する保証料の割合です。

The image shows two side-by-side screenshots of a software window titled '保証料率登録' (Guarantee Rate Registration). Each window has a tabbed interface with two tabs: '銀行 1' (Bank 1) and '銀行 2' (Bank 2). The left window has '銀行 1' selected, and the right window has '銀行 2' selected. Both windows display a table with two columns: '借入金返済年' (Loan Repayment Year) and '保証料率' (Guarantee Rate). The data is as follows:

借入金返済年	保証料率
20年以下	1.36 %
21～25年	1.6 %
26～30年	1.82 %
31～35年	2 %
35年以上	2 %

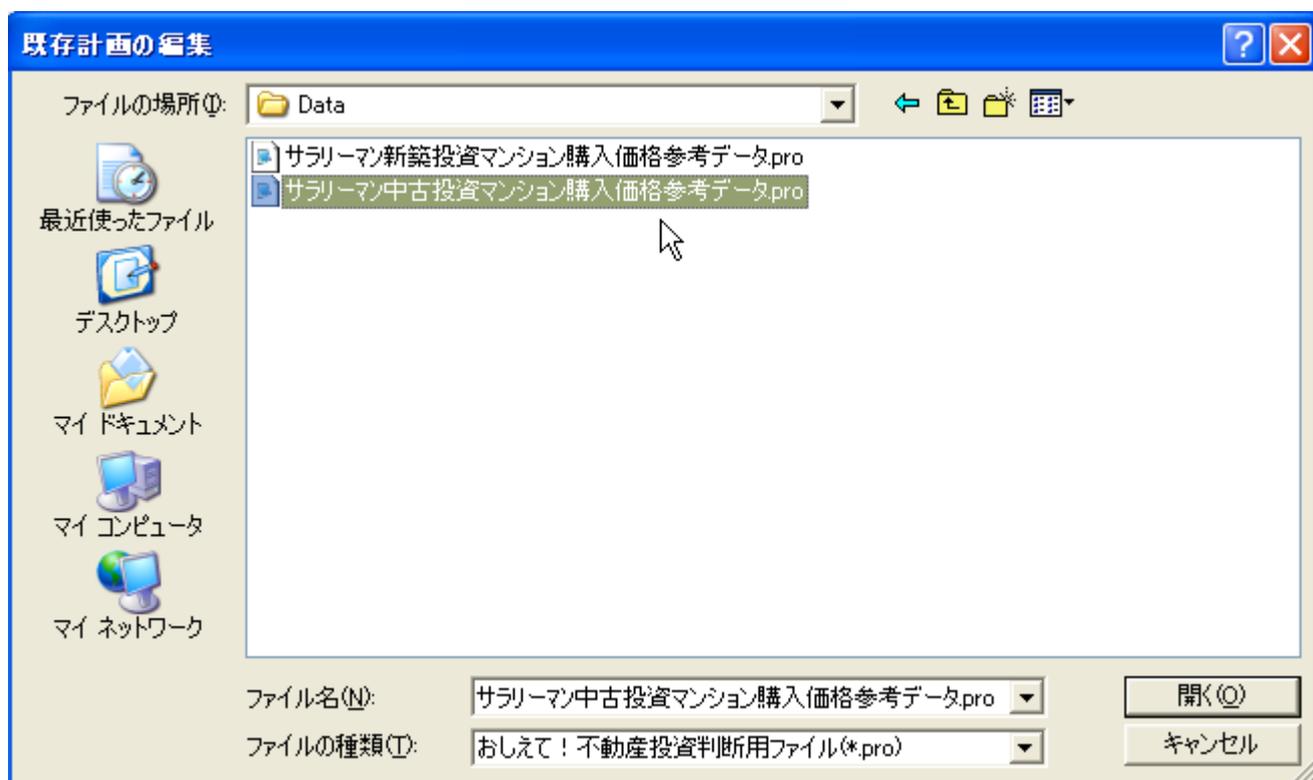
[1] 銀行 1・2 保証料率

借入金には借入の際に担保として保証料が必要になります。通常保証料は別途支払いではなく、上乗せして借入総額とします。ここではその保証料の銀行借入総額に対する割合を入力します。借入期間によって料率が変わります。上限値は10%です。

4. その他の項目

1) ファイル管理

- メニュー画面でファイルを選択しますと、選択された項目に合わせてファイル管理の処理の準備が整います。後はファイルを選択し、適切な処理をボタンのクリックで実行してください。



[1] ファイル名

データを読み込む時はファイル名を選択します。
データを保存する時は任意のファイル名を入力します。
名前を自由に付けることが可能です。

[2] ファイル

ファイル管理をする対象ファイル名が矢印の位置に入力できます。又、上部のファイル一覧ボックスに表示されているファイルの一つをクリックすると、そのファイルが選択されファイル名が表示されます。選択されたファイル名は対象ファイルとして、読込・保存・削除が可能になります。それらの作業をするときは必ず矢印の入力欄にファイル名を表示させてください。

[3] ファイルの種類

「おしえて！不動産投資判断」用データファイルには他のファイルから区別するために「*.pro」という拡張子がついています。
どんなファイル名でも保存できますが、単に名前を付けて保存すると自動的にこの拡張子が付きます。コンボボックスから「おしえて！不動産投資判断」のデータファイルだけを選別し上の欄に表示させることができます。

[4] ファイルの場所

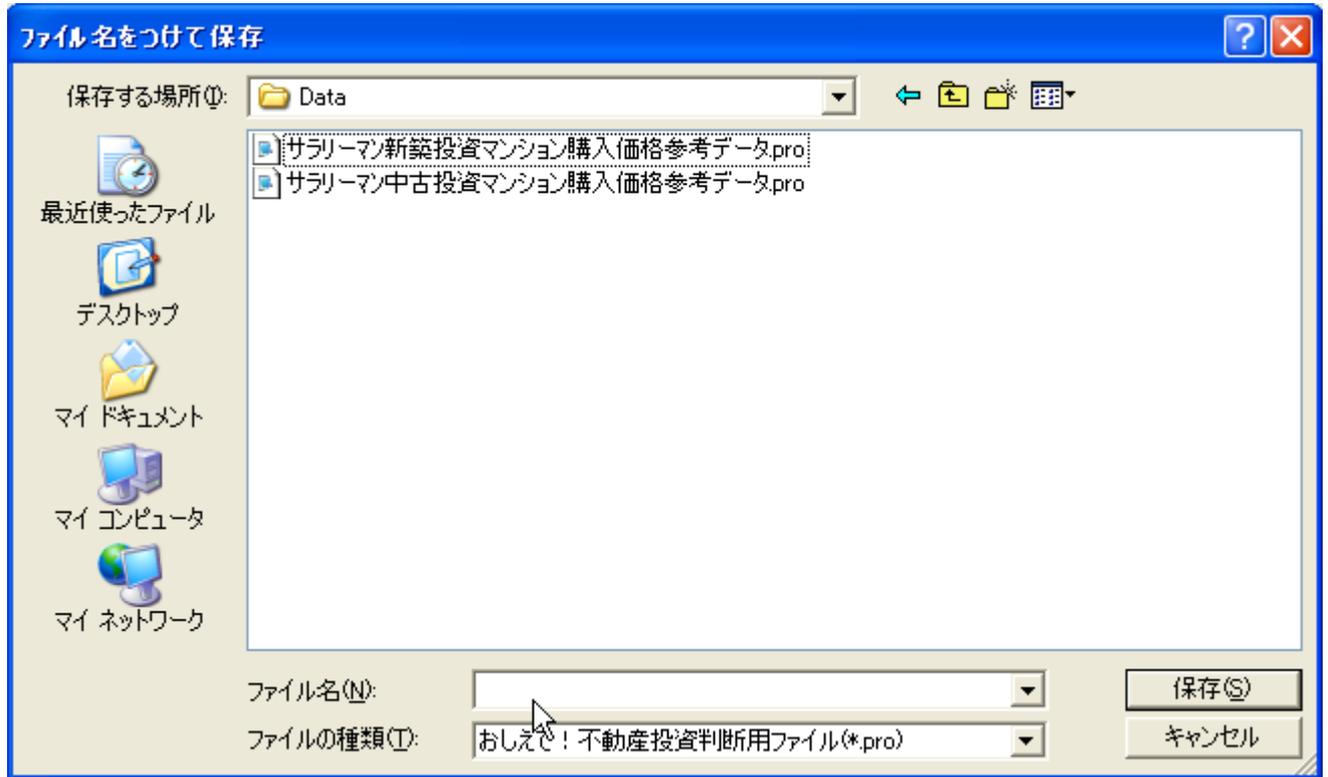
「おしえて！不動産投資判断」用データファイルが格納されているフォルダです。
フォルダを変更したいときには、表示されているフォルダリストから適切なフォルダ名を選択して下さい。
適切に選択されますと、下の欄に処理ファイルを格納するフォルダが表示されます。

[5] 開く

既存データ入力などのに編集を行う時にファイルをクリックして開きます。

[6] 保存

入力したファイル名で現在のデータを保存する場合にクリックします。



[7] キャンセルボタン

ファイル管理の画面で行っている処理を中断したいときはこのボタンを押してください。

手続きを間違ったときもこのボタンを押します。

ボタンを押しますとファイル管理に関連したこれまでの処理が中断されるだけなので、ファイルの内容に影響を与えることはありません。

第7章 困ったときは&使用上の注意

・・・以下の項目を必ずチェックしてください。すべての項目に当てはまらない場合に限り電子メールでご連絡ください。

0. 一般事項

本プログラムはWindows XP・VISTA・7用です。

Windows 3.1・95にはインストールしないでください。

1. インストールできない（セットアップディスクがDVD-Rの場合）

[1]インストールする前に、セットアップディスクに傷などつけないようにご注意ください。

[2]必ずWindowsがインストールされているかご確認下さい。（DOS/V機だとマルチブートの設定でなければC:\Windowsに、Windowsが入っています。このディレクトリが無いと、正しくインストールできない場合がありますので予めご了承ください。）

[3]本プログラムの認証プロテクトがDVD-Rの場合は、DVD-Rを正しくドライブに入れてください。

[4]すべてのアプリケーションを終了してください。

[5]メモリーに常駐しているアプリケーションがあったら解放してください。

[6]参照するドライブ番号を正しく選択して、DVD-R上の「Setup.exe」を実行してください。

[7]指示があるまではインストール途中でDVD-Rをドライブから外さないでください。

2. 「おしえて！不動産投資判断」が立ち上がらない

[1]DVD-Rハードウェアプロテクトが施してある場合、メディアの表面に傷が無いかご確認下さい。又は、USB認証タイプの場合、認証ファイルをコピーしたUSBがポートに取り付けてあるか確認して下さい。認証ファイルの保存されたUSBがないと立ち上がりません。十分気をつけてください。

[2]複数のアプリケーションが立ち上がっていたら、必要のないアプリケーションはできるだけ終了させてから立ち上げてください。

3. 印刷できない

[1]ご使用のプリンターの設定を御確認ください。

第8章 金利・税制上の取り扱いについての説明

1. 事業経費の経理処理の基本事項

事業の用に供するために直接要した費用の取り扱いは取得費として減価償却する。

事業経費の経理処理の分類表

取得費として 減価償却する	地主承諾料 不動産仲介料 借地地代 設計料 予備費 工事中金利 借入関連費（ローン手数料，印紙代） 登記登録免許税 既存家屋解体費
繰延資産として 個別償却する	開業費
費用として初年度 損金計上	借入金保証料 抵当権登録免許税

修繕費の取り扱い

修繕費を経費で無く資本支出として償却対象とするか否かは、「その固定資産の維持管理や原状回復のために要したと認められる部分の金額は、修繕費として支出した時に損金算入が認められる」としています。

従って、修繕費が耐用年数を伸ばすもの、機能を高めるものなどは費用と認められません。

形式的には、1回10万円未満は経費、10～20万未満は3年均等償却、20万円以上は資本支出となっています。

おしえて！不動産投資判断では、修繕費が固定資産の維持管理や原状回復のために使用されるという前提で、**全額を各年度の損金に算入します。**

※法定償却率を使用して指定償却年度まで償却しますが、償却率を使った計算上端数処理の影響で、本来償却できる価額の内償却年数内で償却しきれない分が少額生じる場合があります。**「おしえて！不動産投資判断」では最終償却年の次年度に出てくる誤差を強制的に0にしています。よって、この場合結果的には入力した残存率から計算される未償却残高が多少多めに出ることになります。**

減価償却について

平成 19 年度税制改正により、平成 19 年 4 月 1 日以後に取得する減価償却資産については償却可能限度額及び残存価額が廃止され、1 円まで償却することとされました。

また定率法の計算方法についても大幅に改正されました。このため、平成 19 年 4 月 1 日以後に取得する減価償却資産の一般的な減価償却の方法である定額法と定率法による償却費の計算方法は、次のとおりとなります。

定額法 取得価額×定額法の償却率

定率法 未償却残高×定率法の償却率（以下「調整前償却額」という。）ただし、上記の金額が償却保証額に満たなくなった年分以後は次の算式による。

改定取得価額×改定償却率

(注)1 資産を年の途中で取得又は取壊しをした場合には、上記の金額を 12 で除しその年分において事業に使用していた月数を乗じて計算した金額になります。

2 償却保証額とは、資産の取得価額に当該資産の耐用年数に応じた保証率を乗じて計算した金額をいいます。

3 改定取得価額とは、調整前償却額が初めて償却保証額に満たないこととなる年の期首未償却残高をいいます。

4 改定償却率とは、改定取得価額に対しその償却費の額がその後同一となるように当該資産の耐用年数に応じた償却率をいいます。

なお、平成 19 年 4 月 1 日以後に取得する償却資産の償却費の計算において適用される償却率、改定償却率及び保証率は、「耐用年数省令別表八」で定められています。

計算例は <http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/2106.htm> 参照の事。

建物付属設備の耐用年数は

平成 20 年度税制改正において、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（「耐用年数省令」）

イ 別表第一「機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」により下記の通りとなっています。

「おしえて！不動産投資判断」では、投資判断材料としての損益計算という位置付けとして建物に付帯する設備を厳密に分類して償却する事はせずに、（平均的に 15 年となることから）付帯設備を一括して償却する方法を採用しています。

建物付帯設備の金額を総工事費に対する割合で設定する入力の為、付帯設備を厳密に分類する意味が薄れている事も理由のひとつにあげられます。

イ 別表第一より抜粋

電気設備(照明設備を含む。)

その他のもの 15 年

給排水又は衛生設備及びガス設備 15年

冷房、暖房、通風又はボイラー設備

冷暖房設備（冷凍機の出力が22キロワット以下のもの）13年

その他のもの 15年

昇降機設備

エレベーター 17年

エスカレーター 15年

開業費（繰延資産）の償却について

商法によると、開業費や創立費は、5年以内の決算時ごとに、均等額以上の償却をすることが必要であると定められています。

一方、法人税法上は、創立費や開業費は任意償却となっております。

一気に全部償却したり、しばらく償却しないようにしたりと、選択肢があることとなります。

「おしえて！不動産投資判断」では、入力した期間（初期値5年）による均等償却として限界値を計算します。

中古資産の耐用年数

[平成23年6月30日現在法令等]

中古資産を取得して事業の用に供した場合には、その資産の耐用年数は、法定耐用年数ではなく、その事業の用に供した時以後の使用可能期間として見積もられる年数によることができます。

ただし、その中古資産を事業の用に供するために支出した資本的支出の金額がその中古資産の再取得価額（中古資産と同じ新品のものを取得する場合のその取得価額をいいます。）の50%に相当する金額を超える場合には、耐用年数の見積りをすることはできず、法定耐用年数を適用することになります。

また、使用可能期間の見積りが困難であるときは、次の簡便法により算出した年数によることができます。

ただし、その中古資産を事業の用に供するために支出した資本的支出の金額がその中古資産の取得価額の50%に相当する金額を超える場合には、簡便法により使用可能期間を算出することはできません。

(1) 法定耐用年数の全部を経過した資産
その法定耐用年数の20%に相当する年数

(2) 法定耐用年数の一部を経過した資産
その法定耐用年数から経過した年数を差し引いた年数に経過年数の20%に相当する年数を加えた年数

なお、これらの計算により算出した年数に1年未満の端数があるときは、その端数を切り捨て、その年数が2年に満たない場合には2年とします。

(注) 中古資産の耐用年数の算定は、その中古資産を事業の用に供した事業年度においてすることができるものですから、その事業年度において耐用年数の算定をしなかったときは、その後の事業年度において耐用年数の算定をすることはできません。

減価償却方法の違いとは？

建物や建物付属設備などの資産は、購入時に全てを必要経費とするのではなく、毎年減価償却により耐用年数で分割して必要経費にします。減価償却の方法には定額法と定率法があります。

減価償却費の金額の総額は、どちらの方法を使用しても同じです。早期に必要経費化したい場合は、定率法を選定した方がよいでしょう。

個人の場合、定率法を選択したい場合は事前に「所得税の減価償却資産の償却方法の届出書」を提出することによって定率法で計算することができます。

届出書が出されていない場合には定額法となります。

ただし、**建物については定額法で計算しなければなりません。**

残存期間の計算については、法定耐用年数－経過年数の他に

見積法・・・使用可能期間を改めて調査して見積もる

簡便法・・・残存耐用年数＝（法定耐用年数－経過年数）＋ 経過年数 × 20%

が使えます。見積法は現実的ではないので一般的には簡便法が使われることが多いです。

2. 経年経費の経理処理

全て費用として損金扱いとしています。

3. コスト転嫁される消費税一覧

	消費税課税されるもの	消費税課税されないもの
事業資金	建築工事費 設計監理費 建物解体費 仲介手数料 司法書士等手数料 コンサルタント料 信託手数料 開業費	土地代 登録免許税 不動産取得税 印紙代 近隣対策費
調達資金	権利金（住宅を除く） 礼金（住宅を除く） 更新料 借入関連（ローン手数料）	返還される敷金 借入金の金利 借入金信用保証料
収入項目	住宅家賃以外の賃料収入 駐車場賃料（★★住宅用を含む） 共益費 その他使用料として受け取る	住宅家賃
計上支出	建物管理委託手数料 修繕費	地代 火災保険料 土地建物の固定資産税 土地建物の都市計画税 その他の税金

消費税については計上される全てについて外税方式として計算します。

よって**店舗家賃の場合、算出された限界家賃単価は、家賃以外に所定の消費税を受け取ることを前提**としています。

4. 金利計算について

金利は年利表示ですが、毎月返済するとして金利計算しています。よって、一年に一回の返済と比較すると金利分の値が違います。

5. 剰余金運用金利計算の説明

<単利>

銀行に、『単利』で、年利5%で、5年間、100万円を預けたとします。

『単利』とは、貸付期間を通じて一回だけ利息をつけて良いという意味です。

つまり、銀行が返済時にまとめて利息を払います。

元本(100万円) + 5年分の利息(100万円 x 年利5% x 5年) = 100万円 + 25万円 = 元利合計額(125万円)

これは、5年利 25%と言う意味です。

(月利「25%÷60ヶ月」=0.4166%と書き換えても同じ)

(月利「5%÷12ヶ月」=0.4166%と書き換えても同じ)

<複利>

銀行に、『1年複利』で、年利5%で、5年間、100万円を預けたとします。

『1年複利』とは、1年毎に利息をつけて良いという意味です。

つまり、1年毎に利息の分だけ預けた額が増えていき、最後にまとめて返済します。

1年目：元本(100万円) + 1年分の利息(100万円 x 年利5%) =
100万円 + 5万円 = 元本(105万円)

2年目：元本(105万円) + 1年分の利息(105万円 x 年利5%) =
105万円 + 5.25万円 = 元本(110.25万円)

3年目：元本(110.25万円) + 1年分の利息(110.25万円 x 年利5%) =
110.25万円 + 5.5125万円 = 元本(115.7625万円)

4年目：元本(115.7625万円) + 1年分の利息(115.7625万円 x 年利5%) =
115.7625万円 + 5.788125万円 = 元本(121.550625万円)

5年目：元本(121.550625万円) + 1年分の利息(121.550625万円 x 年利5%) =
121.550625万円 + 6.07753125万円 = 返済額(127.62815625万円)

複利は、計算式をまとめると簡単になります。

上記の例では、

1年目：1000000円 x 105% = 1050000円

2年目：1050000円 x 105% = 1102500円

...

5年目：1215506.25円 x 105% = 1276281.5625円

これは、(1000000円 x 105%) x 105% x 105% x 105% x 105% = 1276281.5625円 と簡単にできる

すなわち

100万円 x (105%の5乗) = 1276281.5625円 と整理できます。(利息が付く回数が5回)

■ 半年複利で年利5%の場合は、半年利2.5%で利息を付く回数が10回(年に2回 x 5年 = 10回)と考えると同じく計算できます。

■ つまり、100万円 x (102.5%の10乗) = 1280084.544 万

複利計算の基本式は

元金 × ((1 + 年利率) ^ n)

nは期間の累乗

半年複利の場合、利率を年利の2分の1にして、期間を2倍にして計算します。

おしえて！不動産投資判断では、半年複利運用を事業期間1年間で満期として計算します。本来、市中銀行では大口取引の場合に限って最大3年定期まで可能であると思います。

(折衝が必要)

事業計画上、各年毎の決算期に引き出しが可能な状態を作る事が必要であるという考えです。

毎月受取る100000円の家賃を半年複利(年利5%)で1年間運用したとすると

毎月の計算(源泉分離課税は無視した場合の計算例)

★ 1ヶ月を30日として計算すると 4ヶ月は (4 x 30日)/365日で計算すると
小数の差異が生じます。

6ヶ月複利 6ヶ月複利

01月 100000x(1+0.05/2)x(1+0.05x6ヶ月/12ヶ月) = 105062.5

6ヶ月複利 5ヶ月単利

02月 100000x(1+0.05/2)x(1+0.05x5ヶ月/12ヶ月) = 104635.4167

6ヶ月複利 4ヶ月単利

03月 100000x(1+0.05/2)x(1+0.05x4ヶ月/12ヶ月) = 104208.33

6ヶ月複利 3ヶ月単利

04月 100000x(1+0.05/2)x(1+0.05x3ヶ月/12ヶ月) = 103781.25

6ヶ月複利 2ヶ月単利
05月 $100000 \times (1+0.05/2) \times (1+0.05 \times 2 \text{ヶ月}/12 \text{ヶ月}) = 103354.1667$

6ヶ月複利 1ヶ月単利
06月 $100000 \times (1+0.05/2) \times (1+0.05 \times 1 \text{ヶ月}/12 \text{ヶ月}) = 102927.0833$

6ヶ月複利
07月 $100000 \times (1+0.05 \times 6 \text{ヶ月}/12 \text{ヶ月}) = 102500$

5ヶ月単利
08月 $100000 \times (1+0.05 \times 5 \text{ヶ月}/12 \text{ヶ月}) = 102083.3333$

4ヶ月単利
09月 $100000 \times (1+0.05 \times 4 \text{ヶ月}/12 \text{ヶ月}) = 101666.6667$

3ヶ月単利
10月 $100000 \times (1+0.05 \times 3 \text{ヶ月}/12 \text{ヶ月}) = 101250$

2ヶ月単利
11月 $100000 \times (1+0.05 \times 2 \text{ヶ月}/12 \text{ヶ月}) = 100833.3333$

1ヶ月単利
12月 $100000 \times (1+0.05 \times 1 \text{ヶ月}/12 \text{ヶ月}) = 100416.6667$

元金合計	1200000	元利合計	1232718.747円
		金利分	32718.747円

各月で判断して、最初の半年分に、半年間の複利が付き、残りの月数分の単利が付くと考えると理解しやすいと思います。

【単利】

シミュレーション条件

毎月積立額 100,000 円 利率 5 %

積立期間 1 年ヵ月 利息計算方法 単利

積立明細【単位：円】

積立期間	元金分	利息分	利息分（税引き後）	積立合計額
0 年 1 ヲ月	100,000	416	332	100,332
0 年 2 ヲ月	200,000	1,249	999	200,999
0 年 3 ヲ月	300,000	2,499	1,999	301,999
0 年 4 ヲ月	400,000	4,165	3,332	403,332
0 年 5 ヲ月	500,000	6,248	4,998	504,998
0 年 6 ヲ月	600,000	8,748	6,998	606,998
0 年 7 ヲ月	700,000	11,664	9,331	709,331
0 年 8 ヲ月	800,000	14,997	11,997	811,997
0 年 9 ヲ月	900,000	18,747	14,997	914,997
0 年 10 ヲ月	1,000,000	22,913	18,330	1,018,330
0 年 11 ヲ月	1,100,000	27,496	21,996	1,121,996
1 年 0 ヲ月	1,200,000	32,496	25,996	1,225,996

月利=0.05/12=0.0041666

12 ヲ月+11 ヲ月+10 ヲ月+9 ヲ月+8 ヲ月+7 ヲ月+6 ヲ月+5 ヲ月+4 ヲ月+3 ヲ月+2 ヲ月+1 ヲ月=78 ヲ月分

一年間の金利分の率=0.0041666 X 78 ヲ月=0.3249948

一年間の金利分の額=100000 X 0.3249948=32499.48 円

【半年複利】

シミュレーション条件

毎月積立額 100,000 円 利率 5 %

積立期間 1 年ヵ月 利息計算方法 6 ヵ月複利

積立明細【単位：円】

積立期間	元金分	利息分	利息分（税引き後）	積立合計額
0 年 6 ヵ月	600,000	8,768	7,014	607,014
1 年 0 ヵ月	1,200,000	32,712	26,169	1,226,169