

「収益物件購入サポート P」のよくある質問

この度は弊社ソフト「収益物件購入サポート P」をご購入頂きまして、誠にありがとうございます。以下に既にご購入を頂いた皆様方から頂いたご質問の中からよくある質問内容を抽出し列記させていただきます。入力時の参考にしてください。

以上

平成 26 年 5 月 12 日

株式会社リアルプロ・ホールディングス

Q. 初期設定のファイルを開いても会社名を入力するフォームが出てきません。

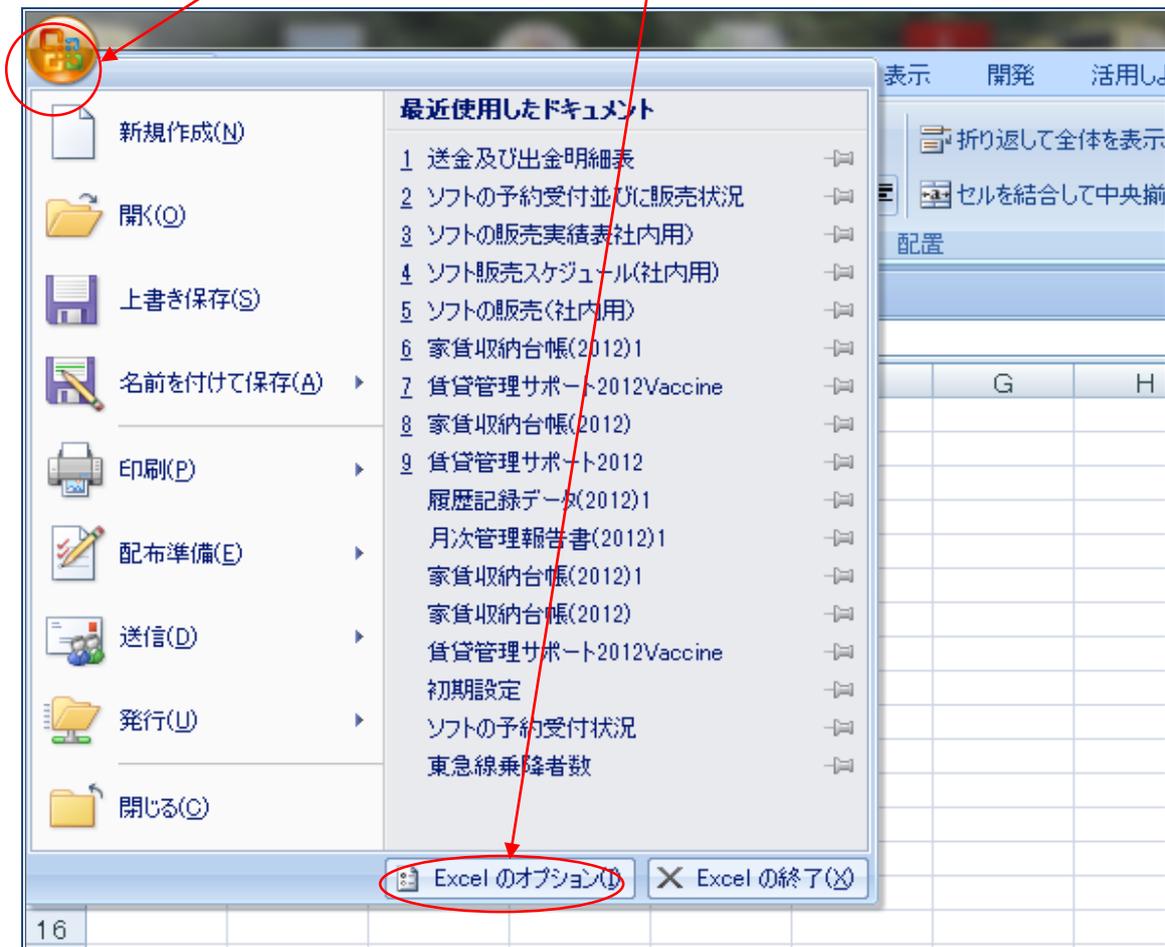
Q. 会社名を入れたのですが、Sample 表示のままになってしまいます。

A. お使いのパソコンのセキュリティコードを下げてください。

1. セキュリティセンターを開きます。

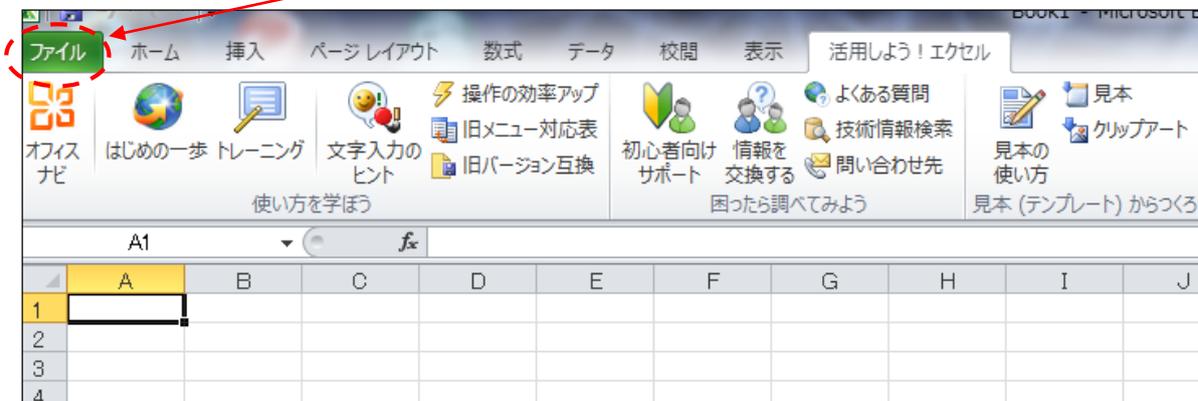
【Windows7 又は XP&Excel2007】の場合

まず、賃貸管理サポートのソフトを全て閉じたうえで、エクセルを開き下記のようにオフィスボタンをクリックし、Excel のオプションをクリックしてください。

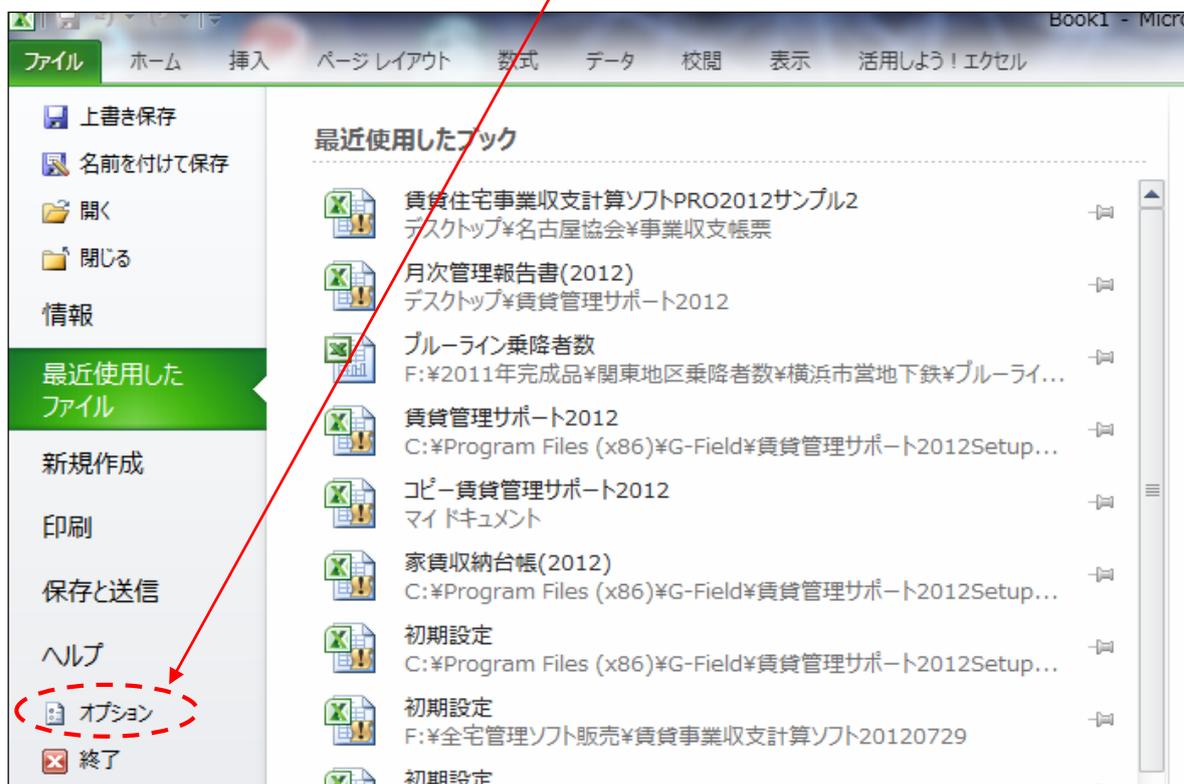


【Windows7 又は Windows8&Excel2010 以降】の場合

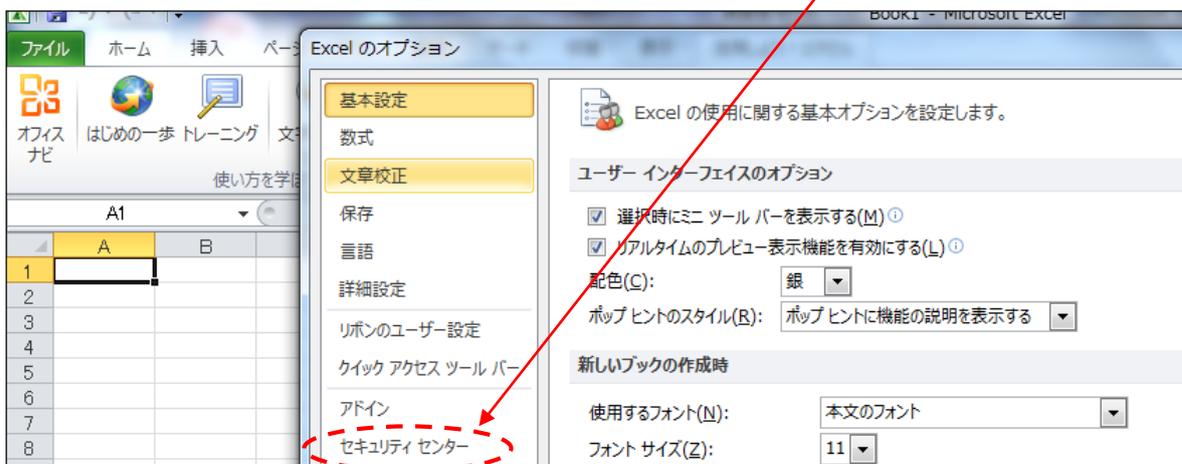
エクセルを開き、ファイルを選択します。



下記のような表示になりますので、オプションを選択します。

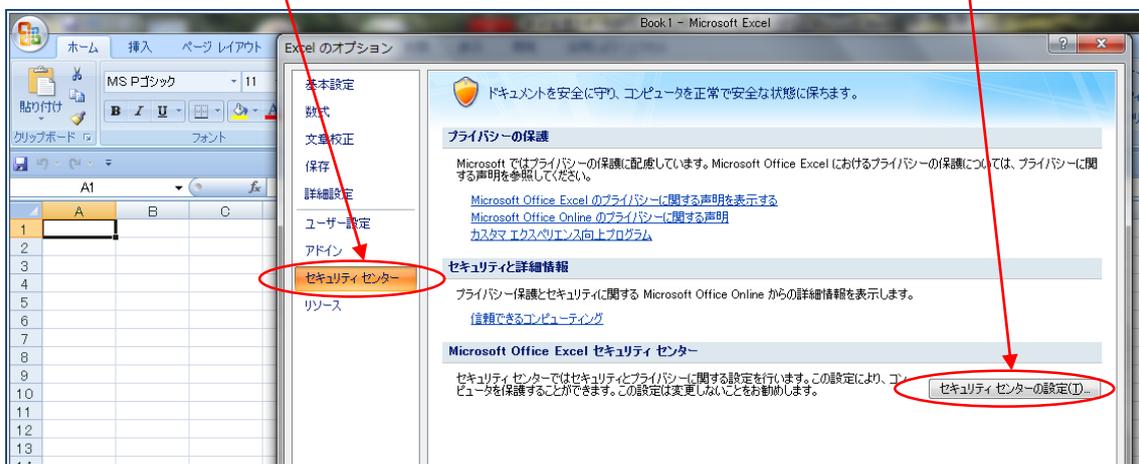


オプションを選択すると下記の表示になりますので、セキュリティセンターを選択してください。

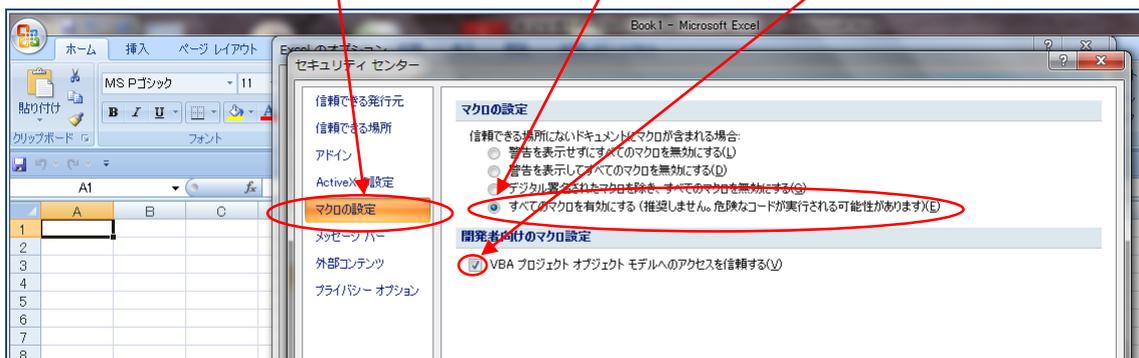


この後の操作は、Excel2007 でも Excel2010 以降でも共通となります。

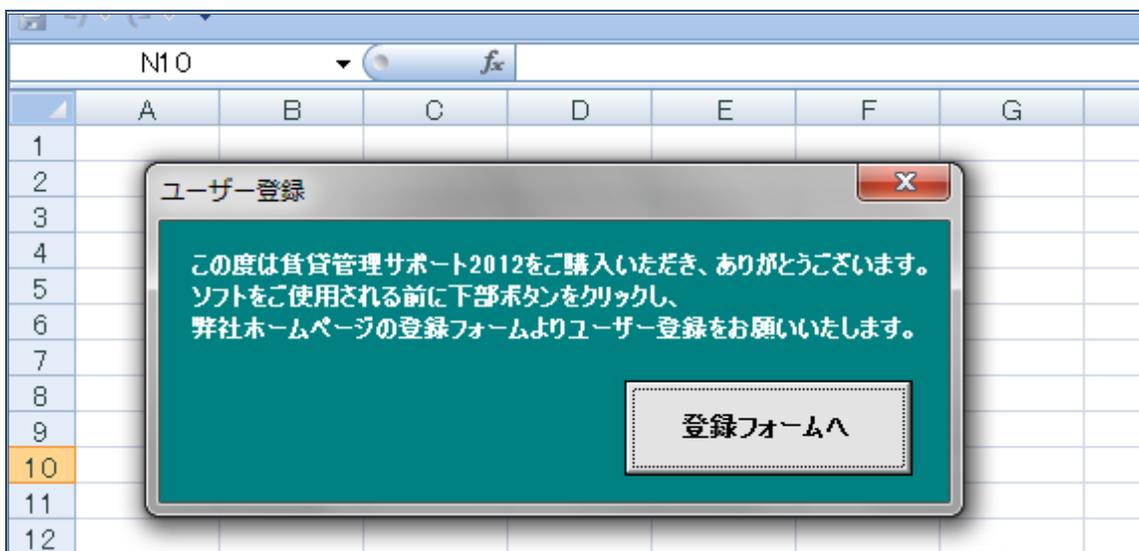
2. 左欄のセキュリティセンターをクリックし、その後「セキュリティセンターの設定」をクリックしてください。



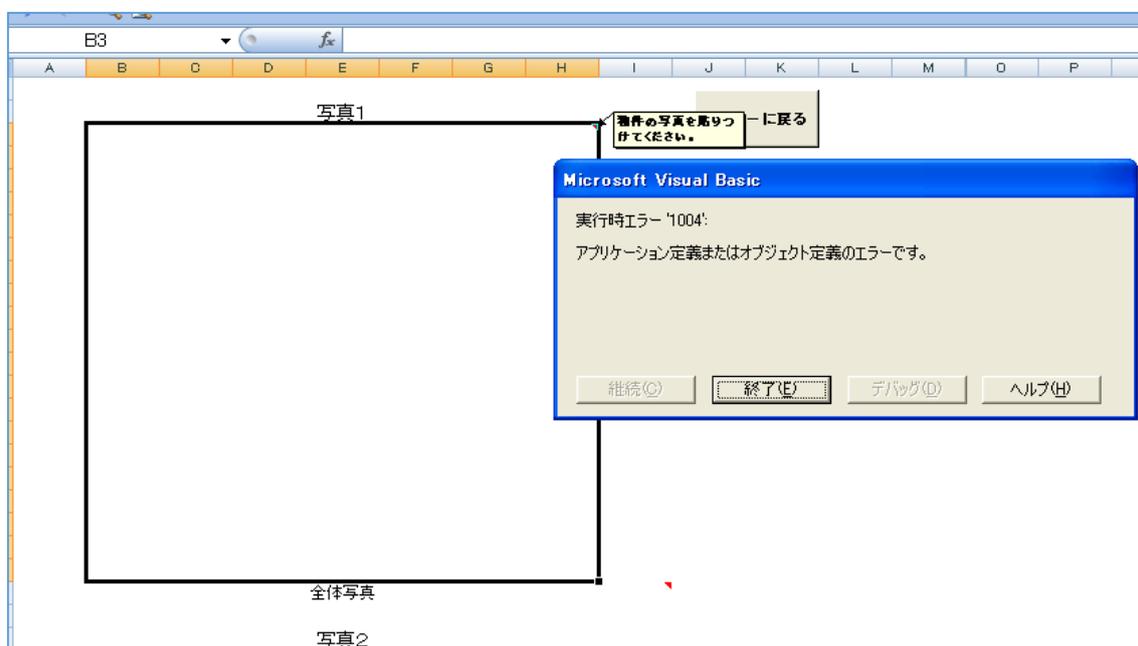
3. 次に左欄の「マクロの設定」をクリックし、「すべてのマクロを有効にする」をクリックしてください。また、VBA プロジェクトモデルへのアクセスを信頼するにチェックを付いていることを確認してください。チェックが付いていない場合には、チェックを付けてください。
- ここで「警告を表示せずにすべてのマクロを無効にする」等になっていると、初期設定は出来ません。



4. OK ボタンが右下に表示されますので、OK ボタンをおして一旦、エクセルを閉じてください。その後貸貸事業収支計算ソフト Pro2012 の初期設定画面を立ち上げて入力を進めてください。下記のような表示が出れば OK です。ソフトの初期設定が完了した後は、気になる方は元の設定に戻してお使いください。



Q. 写真を入れ替えようとしたが下記のエラー表示が出て、入れ替えることが出来ません。



A. エラー表示の終了を押した後、上書き保存を行い、再度画面をクリックして画像を選択してください。マクロの設定の関係上、一度上書き保存をしないとエラー表示が出てしまう場合があります。

Q. 入力シート 3 の支出関連の 1.維持管理費で詳細入力を選択したら、CF 表と事業収支の①維持管理費の項目がゼロになってしまいます。

A. 説明書に一部誤った記載がございます。一括入力だけでなく詳細入力を選択した場合も エクセルの D92 の白枠に D88 に表示された金額をそのまま入力してください。

83	管球類の交換			千円	
84	その他			千円	
85				千円	左記の項目の
86				千円	左記の項目の
87				千円	左記の項目の
88	維持管理費小計	158	1,896	千円	
89	EMフィー	2	19	千円	
90	維持管理費計	160	1,915	千円	
91	※維持管理費の費用がわからない場合には下記に月額想定費用を一括で入力してください。				
92	維持管理費小計	158	1,896	千円	
93	EMフィー	2	19	千円	
94	維持管理費計	160	1,915	千円	

Q. なぜ途中売却の際のシミュレーションで最後の年（保有期間 6 年目）の NOI を使わずに、7 年目の NOI を使のですか？

A. 物件を購入する人は、売り手（現在の所有者又は買い希望者であるお客様）が持っている際の NOI よりも購入後の NOI が重要になります。そのため 6 年目の NOI ではなく、購入した後の 7 年目の NOI を採用します。本ソフトでは、入力時の混乱を避けるため、7 年目の収入と支出の額は自動計算するようになっていますが、本来、実績のある管理会社であれば、物件の推移や経済動向から 7 年目の NOI を想定することは可能です。

Q. サンプルの数値が違う気がするのですが？

A. サンプルは複数の不動産を統合したもので架空の不動産のため数値が正しくない箇所があります。

Q. 信託受益権の場合、不動産取得税や登録免許税、印紙税などの流通課税コストの軽減があるが、それがソフト上に反映されていない。変更することはできないのか？

A. 単純に信託受益権物件といっても、現物不動産を信託受益権に変更して取得する場合、信託受益権を売却時に解除する場合、受益権のまま売却する場合等、取引形態により設定が複数になります。また、本ソフトはもともと現物不動産を主体として作成しているため、これらすべての設定をソフトに取り組みと、本来の主旨を逸脱し、非常に使い勝手の悪いものになってしまい、結局、ソフトの制作者である弊社しか内容がわからないようになってしまいます。そのため、本ソフトは一般的な取引である現物不動産を主として設定した上で、IRR や NPV といった投資指標を掲載し、プロの投資家等にも対応できるようにしています。信託受益権や TMK 方式を採用している物件の提案の際には、現物不動産の流通税を使用している旨をご説明した上で、概算による目安資料としてお使いください。尚、取得時の不動産取得税、登録免許税、印紙税の項目をどうしても変更したい場合には、弊社にその旨をご相談ください。自動計算している箇所を手入力できるように変更させていただきます。その場合には、メールでお送り頂いたソフトのみを変更させていただきますので、そのソフトを現物不動産用にお使いにならないようご注意ください。

以上