# 賃貸住宅事業収支計算ソフト PRO2015 取扱説明書

平成 27 年 10 月



株式会社リアルプロ・ホールディングス

# 目次

1.	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
2.	本ソフトの操作方法と構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	A. メニュー画面と各名称の説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	B. 入力方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	C. 提案書の確認と印刷・・・・・・・・15
	D. 解説について・・・・・・・19
	E. 自社のロゴマークを表紙に掲載したい場合・・・・・・・・・・・2
3.	よくあるご質問・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
4.	本ソフトの新機能等について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

# 1. はじめに

賃貸住宅事業収支計算ソフトPRO2015(以下「本ソフト」といいます。)は、賃貸住宅事業収支計算 ソフトPRO2012 の改訂版です。

本ソフトは、PRO2012 ではなかった 5 年後又は 10 年後における金利の変更、総務省告示の平成 26 年建物減価補正率表を基に建物の減価分を長期事業収支上に反映、更に平成 27 年の全国 の法務局の新築建物価格認定基準表や全国の地震保険料の算定表を新たに加えています。

本ソフトは新築賃貸住宅の事業収支提案書を作成するためのソフトです。賃貸住宅用の事業収支ソフトといっても、木造アパートから鉄筋コンクリート系の共同住宅、更には 1 階に店舗や事務所が入る事も想定して作成されていますので、幅広い事業提案をおこなうことが可能です。

本ソフトは、不動産管理業のプロ集団である一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の会員様向けに作成されており、「空室リスク」「賃料下落リスク」「家賃滞納による未回収損リスク」といった賃貸住宅の三大リスクを敢えて「見える化」していることに大きな特徴があります。

事業収支提案は建築を主体とするハウスメーカーやゼネコン、又は金融系の信託銀行等がおこなっているケースが多いですが、これらに共通する点は、建築工事の受注や融資をしたいといったそれぞれ提案する側の思惑のもとに事業収支提案がおこなわれていることです。

そのため、賃貸管理業務をおこなっていれば、必ずといっていい程直面する、家賃の下落、空室 率の増加、家賃の滞納といった諸問題には敢えてフタをして、「事業リスクの見えない化」をはかり ます。

なぜならそのようなリスクを説明すればオーナーは賃貸事業計画自体を取りやめる可能性があり、 儲けの源泉となる建築工事の受注や融資といった自分達本来の目的自体を達成することができ なくなってしまうからです。

本ソフトは、現に賃貸管理を業としておこなっているプロの管理業者である協会会員の皆様が、敢えてリスクを「見える化」することにより、オーナー様からの信頼を勝ち得ることを目標として作成しています。

そのため、本ソフトは30年一括借り上げやサブリースといった名のもとに、「事業リスクの見えない化」をはかる他社の事業収支を逆手にとり、他社の事業収支を本ソフトで精査し、「リスクの見える化」をおこなうことも可能です。

本ソフトは、内容が多岐にわたり、また、細かい設定までおこなう個所があるため、導入直後は戸惑う場面もあるとは思います。然しながら、賃貸経営において直面するリスクを事業計画にしっかりと盛り込むことが本ソフトは可能であり、それらのリスク説明と対処方法の提案により、オーナー様とのより強固な信頼関係を構築できると考えています。

以上

# 2. 本ソフトの操作方法と構成

# A. メニュー画面と各名称の説明

メニュー画面に表示されている名称を説明します。各ボタンをクリックすると記載された内容を入力または出力する画面が表示されます。



### ① 使用説明書を読む

本ソフトの使用上の注意、ソフトの構成、入力手順、その他の注意点が記載されています。本ソフトをご利用する前に必ずお読みください。簡易的な取扱い説明書を兼ねています。

# ② 事業者概要と計画地概要の入力(1)

事業者と計画地の概要を入力する画面です。不動産情報に例えると、土地の物件概要に該当する部分です。

### ③ 事業費(土地関連・建物関連)の入力(2)

事業に必要な費用を入力する画面です。土地と建物に分けて入力します。

### ④ 資金調達と賃料収入等の入力(3)

借入金に関する情報と想定賃料を入力する画面です。想定賃料だけでなく、経年による賃料の下落率、空室率、貸倒れ損失等の入力が可能です。また賃貸住宅だけでなく、1 階部分に店舗等がある場合もここで想定賃料等を入力することができます。

# ⑤ 運営費用や税金の入力(4)

物件を運営していくうえで必要な管理費用や固定資産税等を入力する画面です。減価償却費 の算定に必要な建物の構造や建物と設備の割合についてもここで入力します。

### ⑥ 提案書(本文)の画面へ(1)

提案書の本文です。前項の①~⑤で入力した内容が反映された事業収支計画書が自動で作成されます。但し、本文には提案書(収支概要)と長期事業収支計画表(15年、30年、40年)は含まれていませんので、これらを必要に応じて出力して本文に添付してください。

#### ⑦ 提案書(収支概要)の画面へ(2)

事業収支の概要を A3(1 枚)に納めています。事業全体の費用明細や運営費用等がこの 1 枚に集約されています。

#### ⑧ 新築建物価格認定基準表、地震保険算出表

全国の法務局が公表している平成 27 年度の新築建物課税標準価格認定基準表のうち共同 住宅の価格を記載しています。また火災保険の金額は各損保会社によって違いますが、地震 保険は価格が決まっていますので平成 26 年 7 月 1 日改正の価格を記載しています。

#### ⑨ 提案書(本文と概要)の一括印刷

長期事業収支表を除いた提案書(本文と概要)を一括で印刷します。このボタンをおすと印刷プレビュー画面を経由せずダイレクトに印刷されます。

### ⑩ 長期事業収支表(15年、30年、40年)の印刷

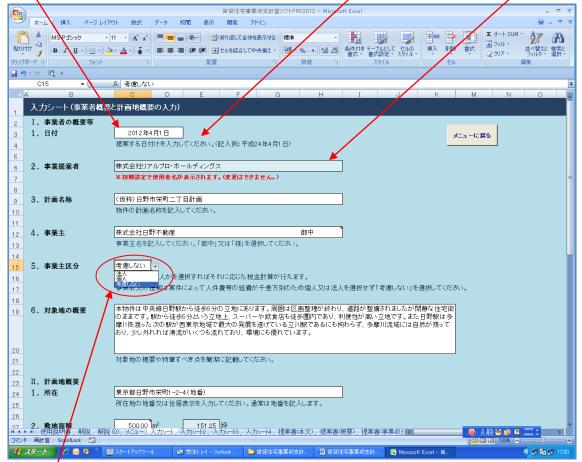
「長期事業収支計画と損益計算書」を印刷する画面です。最大で A3 の用紙が 3 枚になります。 通常、長期事業収支計画は 31(30)年程度が一般的ですが、本ソフトでは、国の政策や建設か らストック重視型への社会変化に対応して、長期優良住宅にも対応可能としています。

そのため最大で40年までの「長期事業収支計画と損益計算書」を印刷することが可能です。但し、40年を使用する場合には、RC系の長期優良住宅を提案する場合のみとしてください。

実際には一度印刷プレビュー画面になりますのでそこから印刷をクリックしてください。

# B. 入力方法

「事業者概要と計画地概要の入力(1)」をクリックすると下記の画面が表示されます。<u>白色の空白部分に必要項目を入力してください。空白部分の下には入力説明が記載されています。薄い青色部分は主に自動計算される数値等であり、変更することはできません。</u>



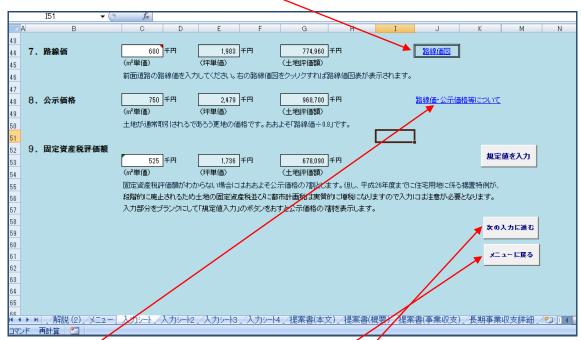
「5.事業者区分」では「法人」「個人」「考慮しない」の3つの選択肢がありますが、通常は「考慮しない」を選択してください。

事業主様が個人であるか法人であるかによって税金の計算方法が異なり、提案方法が変わることがあるのは事実です。しかし、提案する物件以外の収入(他の収益物件を保有、個人の場合にはサラリーマンとして一般企業に勤めている場合の給料。)、人件費、事務経費、諸経費等の様々な要件があり、これらは事業を開始した場合には、必ず付随するものであり、これらの内容についてまでは通常、オーナー様は管理会社には話しません。また、税務に関する相談であれば税理士が業務としておこなうことになります。

よって、事業収支の提案は、個人又は法人による税の違いよりも物件本来の収益力(税引前)を示すことが重要です。「考慮しない」を選択することで、税引前の数値のみが表示されます。また、税金を記載し税金の相談をおこなった場合には、税理士法第52条に抵触する可能性がありますので、万が一利用し、税務相談をオーナー様からお受けする場合には、必ずご自身の判断と責任のもと、顧問税理士等とご相談のうえご使用ください。

本ソフトは税金計算をおこなうためのソフトではなく、また、税務相談をおこなうために作成された ものではありません。また試算される数値は全て概算数値です。

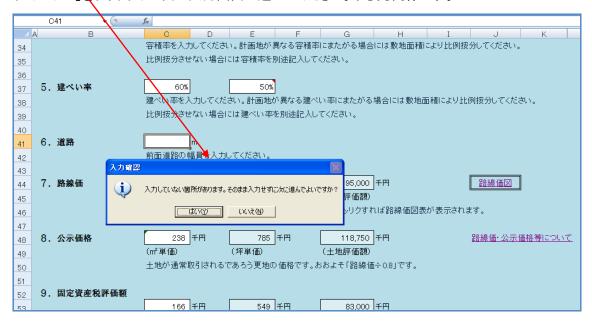
「7. 路線価」では右側の青色の「路線価図」をクリックすれば路線価図にリンクします。路線価図を参照して物件の前面道路の路線価を調べて入力してください。



「<u>路線価・公示価格等について</u>」をクリックすると路線価・公示価格について説明している解説(事業収支における入力項目に関する解説書その 1)とリンクします。同様に他の入力画面においても、右側の「下線の付いた青色の文字」をクリックすれば記載内容についての解説にリンクします。

右上、又は右下には「メニューに戻る」のボタンがあります。これをクリックすれば「メニュー」画面に戻ることができます。右下の「次の入力に進む」をクリックすれば「事業費(土地関連・建物関連)の入力(2)」に進みます。右下に表示されている「入力シート 2」をクリックしても次の画面に進みます。

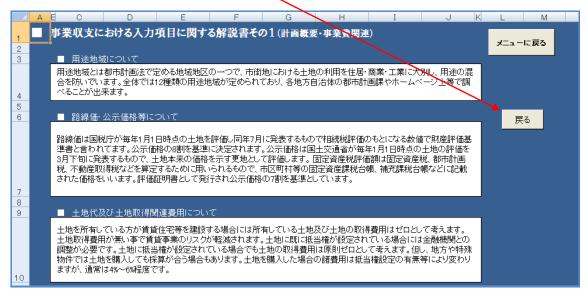
固定資産税評価額を入力する空白部分をブランクにしてから「規定値を入力」をおすと固定資産 税評価額が公示価格の7割で自動計算されるように設定されてます。固定資産税評価額は今後 実質増税に向かいますので、実際の評価額がわかる場合にはその評価額を入力してください。 「次の入力に進む」をクリックした場合に、入力されていない箇所(ブランク)がある場合には下記の確認メッセージが表示されますので、入力漏れがないか再確認してください。入力漏れがなければ「はい」をクリックして次の入力画面に進んでください。以後も同様です。



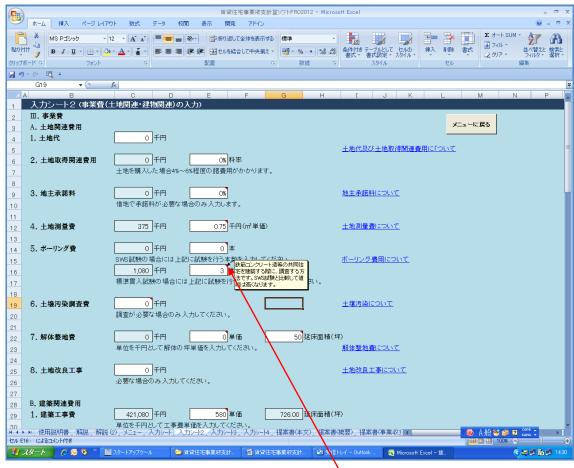
#### (注意事項)

下線の付いた青色の文字をクリックすると解説にリンクしますが、リンク先の解説(「事業収支における入力項目に関する解説書その1(計画概要・事業費関連)」又は「事業収支における入力項目に関する解説書その2(資金調達・運営関連)」)画面の先頭にとぶようになっています。先頭画面が表示されたら調べたい項目が記載された個所までスクロールしてください。

調べたい内容が記載された右側に「戻る」ボタンが付いていますのでこれをクリックすれば、作成途中の入力画面に戻ることができます。



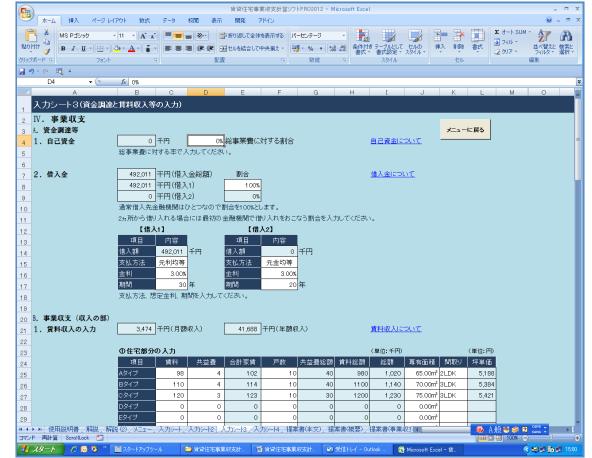
# 「事業費(土地関連・建物関連)の入力(2)」も同様に必要事項を入力してください。



入力する個所によっては白枠の右上の<u>三角の赤印にカーソルを動かすとコメントが表示</u>されますので解説と同様、入力時の参考にしてください。

86				
87	14. 開業費	3,280 千円	開業費について	
88				
	15. 消費稅	22,811 千円	消費税について	
89	15. 何黄桃		7H HARICOLLC	
90		建物本体を含む建物関連総額の消費税です		
91		. <u></u>		
92	16. 印紙税	100 千円(建築請負)	印紙税について	
93		8 千円(設計契約)		
		108 千円(合計額)		
94				メニューに戻る
95		該当する印紙税額を入力してください。		
96				
97	17. その他予備費	842 千円 0.2% 料率	その他予備費について	次の入力に進む
		予備費を考慮する場合には入力してください。		次の人がこ進む
98		1 m 7 c 4 m 2 m 2 c 100 / (2) o c (100 c 1)		
99				
100	18. 補助金等	0 千円	<u>補助金等について</u>	前に戻る
1 01		補助金制度等を利用する場合にはその金額を入力してください。		
102				
103				
104				
1.05	, , /#-m-Hon-+ /#7-H /#7-H	(A) 15-1 /1 +> 10 /1 +> 10 /1 +> 14 /4 安井/ナホ) /	祖安寺/柳西) /祖安寺/本巻山市	2 € A 6D ≪
I4 - 4	▶ N 使用説明書 解説 解説 解説	<del>②//メニュー/入力シート</del> 』入力シート2/入力シート3/入力シート4/提案書体文)/	提条告\概要/	<b>───</b>

「前に戻る」ボタンをクリックすれば「事業者概要と計画地概要の入力(1)」に戻ります。「次の入力に進む」で次の入力画面に進みます。



「資金調達と賃料収入等の入力(3)」も同様に必要事項を入力してください。

賃料や共益費等の入力については全て千円単位で入力してください。但し、自動計算される坪単価の表示だけは円単位となります。階数や方角等で家賃設定が異なる場合には、タイプ別の想定平均値を入力してください。

店舗又は事務所を併設する場合には住宅部分と同様に入力してください。駐車場や自販機収入についても同様に入力してください。

本ソフトでは賃料修正は主として経年劣化社会的劣化を想定して賃料の下落を想定していますが、 賃料の上昇にも対応しています。賃料上昇のシミュレーションをおこなった場合には、減価上昇率 の表示はマイナス表示となります。

住宅部分と店舗又は事務所部分の賃料修正と空室率の考え方が異なっているため入力方法に 違いがあります。なお、貸倒れ損失については同一の率としています。

敷金の運用については PRO2012 では借入金の一部に「充当する」か「充当しないか」を選択する ことができましたが、本ソフトでは、改正民法を視野に入れ、「充当しない」に固定しています。

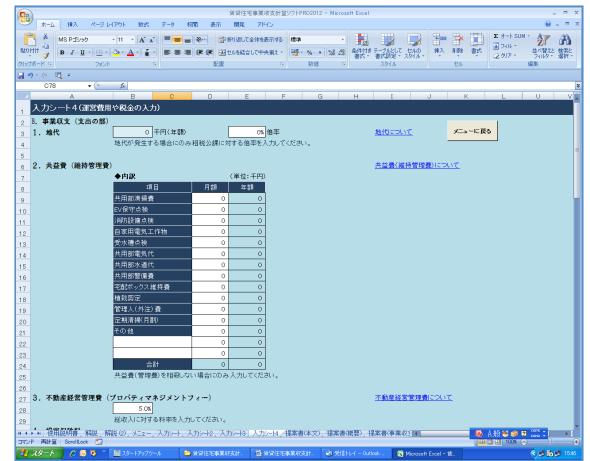


礼金については、管理会社の販促費とし、本ソフト上では事業収支に反映させていません。

「7.更新(再契約)料」の入力については、更新(再契約)料は各会社や地域等により金額等が異なります。そのため更新料(再契約料)を事業収支に反映させるためパーセンテージで入力してください。更新料がない場合には 0 と入力してください。一ヶ月とるのであれば 100 と入力してください。

更に本ソフトでは「7-1.PMへの支払」でオーナー様から管理会社(提案者)が受け取る更新(再契約)手数料を入力する項目を追加しました。これも会社によってオーナーと折半であったり、一律で1万円を取る等様々な方法があるので、パーセンテージで入力してください。

更新料を折半する場合であれば 100 と入力し、仮に一津 1 万円を取るのであれば、それに見合うパーセンテージを入力してください。



「運営費用や税金の入力(4)」も同様に入力してください。

共益費(維持管理費)収入と共益費(維持管理費)費用を相殺しない場合には、「2. 共益費(維持管理費)」の該当する項目にそれぞれの月額費用を入力してください。消防設備点検等は半年毎又は1年毎の見積書になっている場合がありますので月額に訂正のうえ、入力してください。 共益費はBM(ビル管理)、施設管理とも呼ばれる建物のハード部分に関するメンテナンス費用です。

事業収支計算上では通常、共益費については相殺します。事務所ビルなどでは共益費は実際にかかる費用よりも多く計上している場合も多く第二の賃料とも呼ばれていますが、中規模でエレベーターや機械式駐車施設付の賃貸マンションなどの場合には、共益費は実際には高く取れるものではなく、持ち出しになるのが現状です。

分譲マンションの1室を賃貸するのであれば共益費は分譲マンションの管理会社から明細が出ますので説明が可能ですが、一般的な1棟ものの賃貸マンションの場合には3,000円~15,000円程度です。

この部分についても管理会社としてしっかりとした提案をおこなうことにより他社との差別化が可能となります。

# 規定値の選択について



他の入力画面でも同様ですが、<u>入力個所により予め入力する項目が選択できる</u>ようになっていますので、該当する項目を選択してクリックしてください。

※任意の入力が可能な個所もあります。

#### 修繕維持費用と修繕積立金について



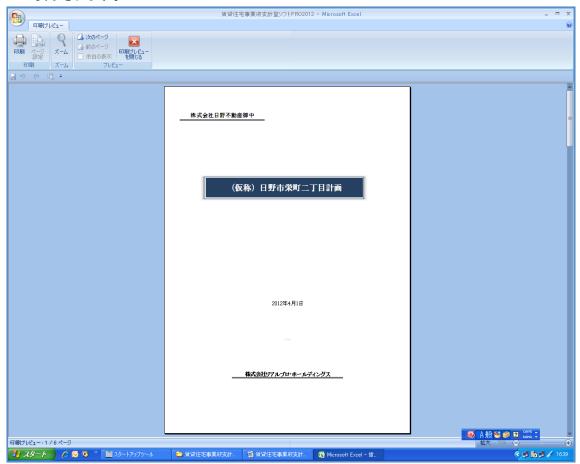
「修繕維持費用」「修繕積立金」の設定は建物によってそれぞれ異なります。修繕維持費用は主に共用部の劣化や破損等の補修や室内の原状回復時の費用を想定していますので、入居期間や入居者の使い方により費用が異なってきます。修繕積立金は建物の構造や形状、風雪地域、海岸地区、日当たり、日頃のメンテナンスの頻度等により大きく異なります。

全く想定できない場合にはブランクとするか、任意の規定値を入力してください。任意の規定値を利用する場合には<u>該当する項目を一度ブランク</u>にしたうえで、<u>「任意の規定値を入力」</u>のボタンをクリックしてください。数字(0を含む)が入っていると数値が変わりませんので注意してください。

「12. 修繕積立金」まで入力が終了したら「メニューに戻る」をクリックしてメニューに戻ってください。 これで基本的に入力は終了です。

# C. 提案書の確認と印刷

① メニューから「提案書(本文)」の画面へ(1)」をクリックしてください。下記のように印刷プレビューが表示されます。



印刷プレビューで誤字脱字や事業の収益性について確認してください。問題が無ければ印刷をクリックして提案書(本文)をプリントアウトしてください。メニュー画面の「提案書(本文と概要)の一括印刷」でも印刷が可能です。提案書(本文)は6枚構成になっています。投資に関するリスク説明の前にA3用紙で印字された提案書(収支概要)と長期事業収支表(長期事業収支計画と損益計算書)を差し入れて提案書を完成させてください。

提案書(本文)2 枚目の「3.投資指標」の「投資指標2」では税引前と税引後の表示がありますが、 事業主区分を「法人」「個人」を選択せず、「考慮しない」を選択すると、税引前と税引後の年数と 金額が計算上千円単位で端数が出る場合もありますが、基本的に同一になります。

また3枚目の「単年度剰余金の推移」のグラフの税金を示す折れ線グラフはゼロを示し、税引前剰余金と税引後剰余金の棒グラフは同額となります。

同様に5枚目の「投資残高と剰余金累計の推移」のグラフでも「税引前剰余金累計」と「税引後剰 余金累計」の棒グラフは同額となります。



6	3. J	艾貨	<b>資指標(3年目)</b>								
7			項目	利回り等	内客						
8	投	利	表面利回り	18.8%	滿室想定家貨収入(共益費达)÷投資額						
	資	回	実効総収入利回り	17.2%	実際の家賃収入(共益費込)÷投資額						
0	指	Ŋ	実質利回り	15.4%	統営業収入(実際の家賃収入-運営費用)÷投資額						
1	標 1	安	資産に対する借入率	13.51%	借入金÷資産(土地+建物)、担保掛け目率						
2	_		借入金返還余裕率	4.75	純営業収入÷借入金返済額						
3		率	資金ショートの有無	0回	「純営業収入一昔入金返済額」がマイナスの年の数						

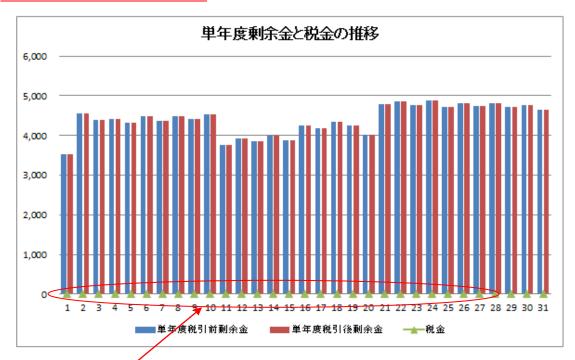
4 ※共益費の入力をしていない場合は共益費収入が入らない投資利回り指標になります。

5 ※土地の評価は公示価格、建物は消費税を抜いた建築費としています。

6	項目	税引前	税引後	内容等	
7	<sub>回</sub> 债務回収年数	4年	4年	剰余金累計≧借入金残高	
~	投 収 投下資金回収年数	8年	8年	剰余金累計≧投下資金	
	資 率 投下自己資金回収年数 指	5年	5年	剰余金累計≧投下自己資金	
0	標 剰余金平均額1	4,349 千円	4,349 千円	当初10年間	
1	2 平 剰余金平均額2	4,493 千円	4,493 千円 /	11年~20年	
2	値 剰余金平均額3	4,787 千円	4,787 千円	21年~30年	
3	剰余金平均額4	4,720 千円	4,720 尹円	31年~40年	

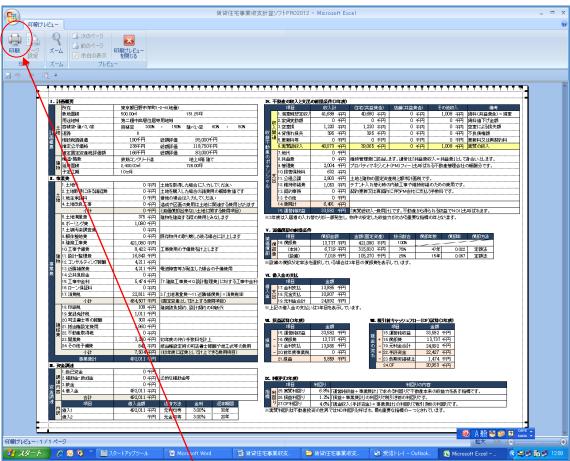
4 ※税引前と税引後の金額が同一の場合には税金は考慮していない数値となります。

入力シートで事業主区分を「法人」「個人」を選択せず、「考慮しない」を選択すると、<u>税引前と税引</u> 後の数値は端数処理を除いて同一になります。



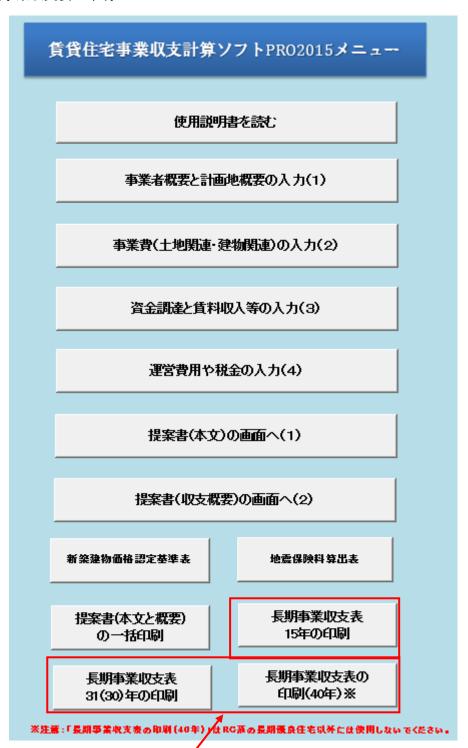
入力シートで事業主区分を「法人」「個人」を選択せず、「<u>考慮しない」を選択すると税金を示す折</u>れ線グラフはゼロを示し、税引前剰余金と税引後剰余金は同額になります。

② メニューから「提案書(収支概要)の画面へ(2)」をクリックしてください。下記のように印刷プレビューが表示されます。



印刷プレビューで誤字脱字や事業の収益性について確認してください。問題が無ければ印刷をクリックして提案書(収支概要)をプリントアウトしてください。メニュー画面の「提案書(本文と概要)の一括印刷」でも印刷が可能です。

## ③ 長期事業収支表の印刷



長期事業収支表は 15 年、31 年(30 年)、40 年の 3 パターンの印刷が可能です。提案に必要な年数が記載されているボタンを選択し印刷してください。通常は 31(30)年を使用します。なお、RC系の長期優良住宅の提案のみ 40 年を利用してください。通常の建物では 40 年後は金融機関の融資限度期間を超え、物理的劣化、社会的陳腐化により事業収支の想定が困難なためです。

# D. 解説について

事業収支を作成するには、不動産や建築に関する様々な知識や経験が必要となります。本ソフトでは、事業収支を作成する上で、必要となる項目を下記のシートで解説しています。

「事業収支における入力項目に関する解説書その1(計画概要・事業費関連)

「事業収支における入力項目に関する解説書その2(資金調達・運営関連)

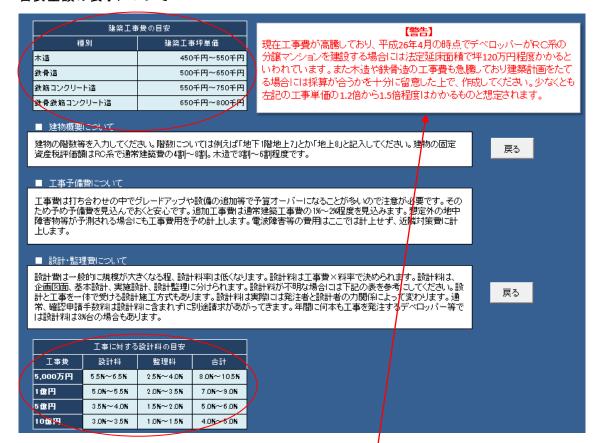
この解説シートの画面を開く方法としては、<u>画面上の下に表示されている「解説」「解説(2)」のシ</u>

<u>ート</u>をクリックして開くか、<u>入力シート右わきの下線の付いた青色の文字</u>をクリックして開いてください。

5.	ボーリング費	0千円     0本       SWS試験の場合には上記に試験を行う本数を入力してくたさい。     ボーリング費用は       1,080千円     3本       標準貫入試験の場合には上記に試験を行う本数と深さを入力してくらさい。	=3/15
6.	土壌汚染調査費	0 千円 土壌汚染につい 調査が必要な場合のみ入力してください。	<u>T</u>
7.	解体整地費	0 千円 0 単価 50 延床面積(坪) 単位を千円として解体の坪単価を入力してください。 <u>解体整地費につ</u>	<u>17</u>
8.	土地改良工事	の 千円 ・ 地改良工事に ・ 必要な場合のみ入力してください。	<u>oht</u>
	建築関連費用 建築工事費	421,080 千円 580 単価 726.00 延床面積(坪)	
<b>▶ H</b> [ ]	使用説明書解説	単位を千円として工事費単価を入力してください。 解説②/メニュー/入力シート}入力シート2/入力シート3/入力シート4/提案書〈本文)/提案書〈概要)/提案書〈事ぅ	業収3 ◀

解説のシートは A4 で収まるように作成しています。事前にプリントアウトしておけば提案の際の内容の再確認等が必要な場合にも役立ちます。

#### 目安金額の表示について



解説では<u>建設工事単価や設計料の目安金額</u>、また、減価償却や耐用年数等に関する事項まで 様々な内容を網羅して記載しています。工事費等の金額がまったくわからない場合には参考にし てください。

但し、これらの数値等はあくまでも目安なので参考値にとどめてください。例えば、建築工事費であれば、建物グレードや規模、立地、地盤、道路付け、建設時期、地域等により金額が大きく変わります。

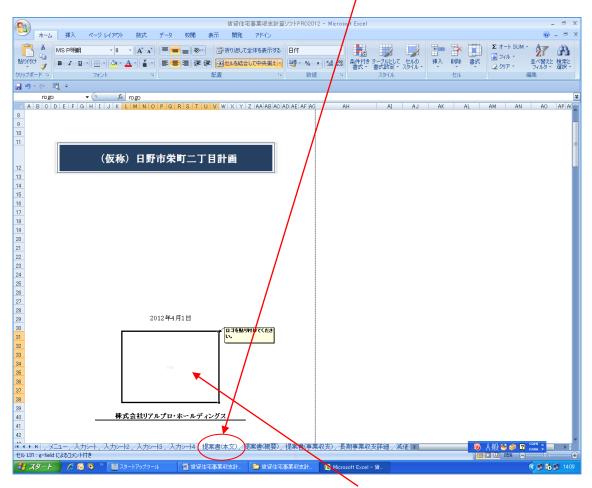
解説書の内容並びに目安数値は事業収支を提案するために必要な項目について一般的な内容を記載したものに過ぎず、これらの内容を本ソフトがなんら保証するものでありません。これらの内容については、提案者自らが再確認をおこなった上で、自己の責任と判断において使用してください。

### 【ご注意】

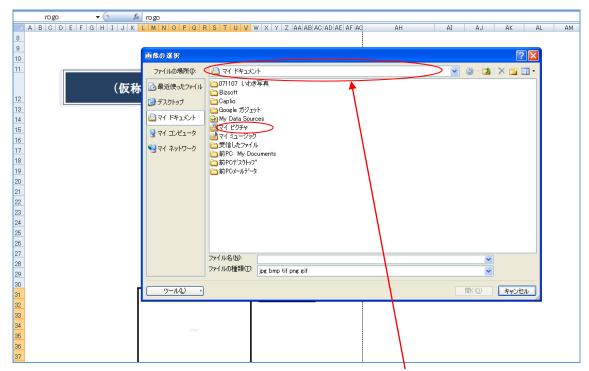
本ソフトでは昨今の建設費の価格高騰に伴い、PRO2012 から掲示している建設工事の目安は使わないようにして頂いております。あくまでも工事会社様より見積をとる等して入力してください。

# E. 自社のロゴマークを表紙に掲載したい場合

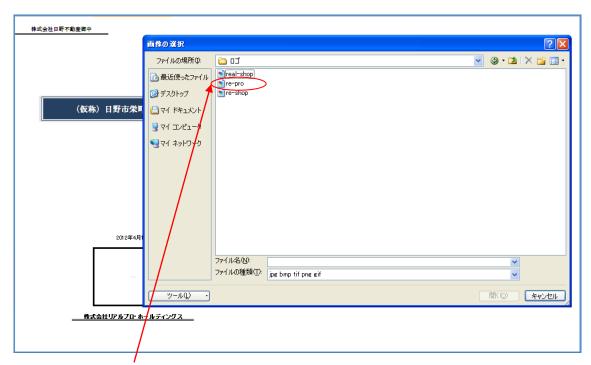
自社のロゴマークを表紙に記載する場合には<u>画面下の提案書(本文)をクリック</u>して、提案書(本文)の画面を開き先頭ページにします。



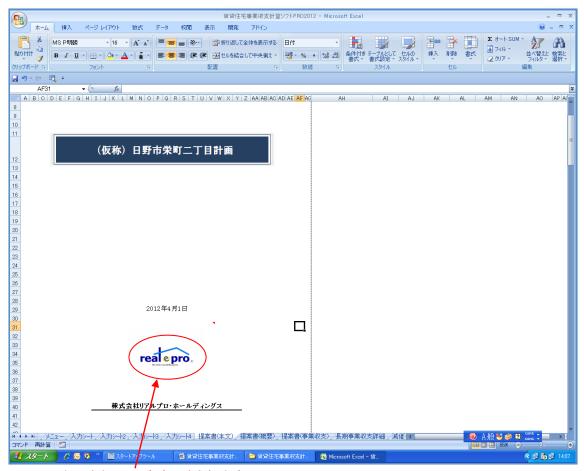
「ロゴを貼りつけてください。」のコメントが示す四角の部分をダブルクリックしてください。



画面のような表示になりますので、貴社のロゴが入っているフォルダを選択してください。



使用したいロゴをダブルクリックすると表紙にロゴが反映されます。



上記のように自社のロゴが反映されます。

# (注意)

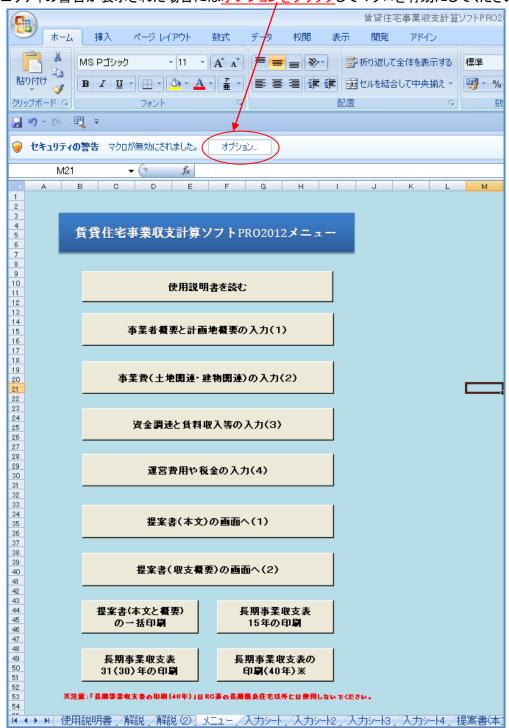
通常のサイズ以内であれば問題ありませんが、任意で作成されたロゴ(又は写真)で規定値を超えたサイズで作成されたものは、表示が正しく行なわれません。その場合にはロゴの入力はできませんのでご注意ください。ロゴを入れる前に、ファイルを一度保存されておくことをお勧めします。場合によって元に戻ることが出来ない場合があります。自社のロゴを入れる際には、詳細入力の前か入力した内容を保存したうえで、別ファイルを作成したうえで、おこなってください。

また、エクセル 2010 や 2013 で使用する場合にはお使いのロゴマークを格納してあるコンピュータの保管場所のドライブ等を変更しないでください。格納している場所を変更してしまうと、ロゴが入る場所にエラーが表示されソフトがフリーズしてしまう場合があります。この際には元に変更できませんので、新たにファイルを作成しなければならない可能性がありますのでご注意ください。また一度エクセルバージョンをあげて使用してその新しいバージョンで保存した場合には、再度古いバージョンでソフトを使用するのはおやめください。予期せぬ不良が起こる可能性があります。

3. よくあるご質問(※PRO2012 の画面で説明している箇所がありますが問題ありません。)

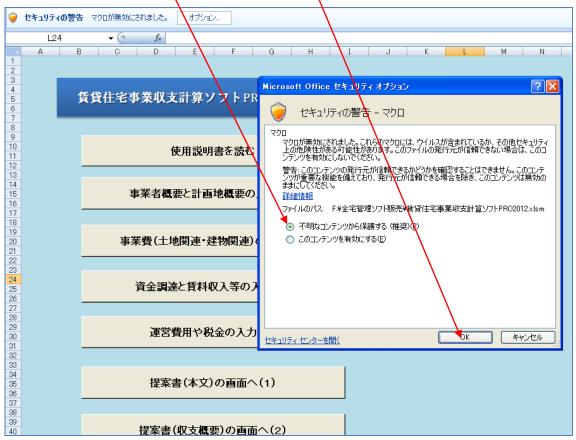
## ~操作編~

- Q. ボタンを押しても画面が変わらない。
- A. マクロが有効になっていません。マクロを有効にしてからご使用ください。ファイルを開きセキュリティの警告が表示された場合には<u>オプションをクリック</u>してマクロを有効にしてください。

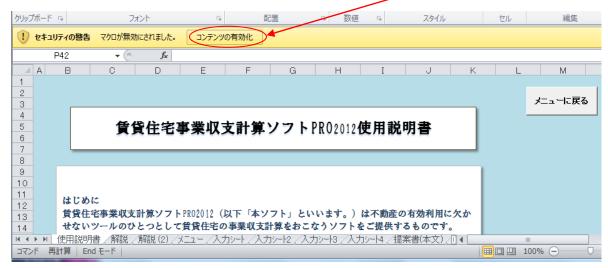


大きく表示された「セキュティの警告ーマクロ」の文章の「このコンテンツを有効にする(E)」の前 のOの部分にカーソルを移動しチェックをして、OKをクリックしてください。セキュリティ警告の表示が消えます。

「不明なコンテンツから保護する(推奨)(P)」を選択するとソフトが有効に作動しません。

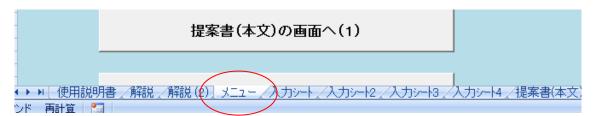


Microsoft office Excel 2010 では下記のような表示になりますので<u>コンテンツの有効化をクリック</u>してください。



マクロが有効になっていないとソフトが有効に作動しません。

- Q. 画面を開いたがメニュー画面と違う画面になっている。メニュー画面を表示したい。
- A. 画面の下に表示されている「メニュー」というシート名をクリックするか、各画面の右上か右下にある「メニューに戻るボタン」をクリックしてください。メニュー画面が表示されます。



- Q. マクロのボタンを使わないでシートを選択した方が使いやすいのでは?
- A. 日頃エクセルを使われている方はボタンを使用せず、シート表示をクリックして画面入力等をおこなって頂いて構いません。但し、入力シートを進んでいく際に記入漏れがあった場合に「次に進む」のボタンを利用しないと入力漏れの確認メッセージが表示されませんのでご注意ください。
- Q. 事業収支提案書を印刷しようとした場合、印刷プレビューでは表示されるのに実際に印刷するとグラフ等がうまく印字されない。
- A. マイクロソフト社のエクセル自体の問題です。下記のマイクロソフト社のホームページを参照のうえ、問題を解決してください。問題を起こすプログラムの一部をアンインストールするか、 更新プログラムをインストールするように指示がされています。
  - 一番簡単な解決方法としては、一度 PDF 形式で保存し、その保存した PDF を印刷して頂ければグラフがうまく印字されないという問題は解決します。またPDFにすれば社内のペーパーレス化にもつながります。

Microsoft サポートホームページ
http://support.microsoft.com/kb/2657421/ja

- Q. マクロの表示が説明書通りに表示されない
- A. エクセル 2010 の場合には 1 回マクロを有効にすればその後は同じ操作をおこなう必要はありませんが 2013 では毎回コンテンツの有効化を求める表示が出る場合があります。
- Q. 計算があわない。
- A. 本ソフトはエクセルシート 2007 をベースとして作成されています。それ以前のバージョンでは 含まれていない関数等が使用されているため、エクセル 2007 以降をお使いください。
- Q. Enter キーを押すとカーソルが順番通りに進まない。
- A. エクセルはセルに移動する際にある決められた法則でカーソルが動くようになっています。

本ソフトは入力の構成上この順番通りに進むと入力手順が順番通りに進まない箇所があります。入力には「Enter キー」の代わりにコンピュータの左端の上から三番目の「Tab キー」をおして入力を進めてください。

Tab キーの具体的な使用方法は必要内容を入力し、Enter キーをおすのではなく、Tab キーをおしてください。Enter キーをおしてしまうと、カーソルが違う場所にとんでしまう場合がありますので注意してください。コンピュータのキーボード上右下部分の矢印での移動やマウスでの移動も可能です。以下に Tab キーを使用した際の入力シートの切り替え部分についての説明を行います。

入力シートでは、「9.固定資産税評価額」まで進んだら、Tab キーでの入力はやめ、「次の入力に進む」ボタンで次の入力シート 2 に進んでください。

入力シート2では、「18.補助金等」まで進んだら、Tab キーでの入力はやめ、「次の入力に進む」ボタンで次の入力シート3に進んでください。

入力シート3では「8.他の所得」まで進んだら、Tab キーでの入力はやめ、「次の入力に進む」 ボタンで次の入力シート4に進んでください。

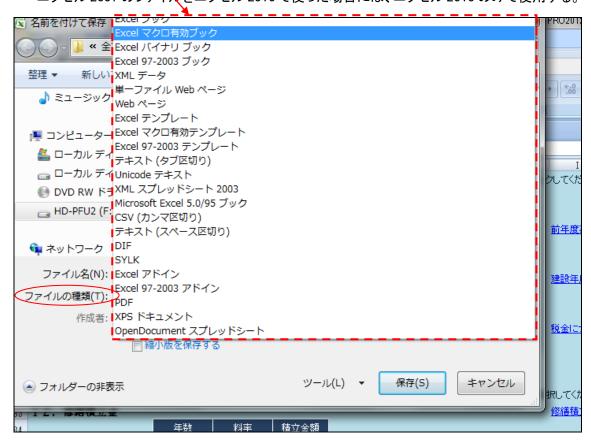
入力シート 4 では「12.修繕積立金」まで進んだら、Tab キーでの入力はやめ、「次の入力に進む」ボタンで「メニューに戻る」ボタンでメニューに戻って、シートへの入力が正しいか確認を行ってください。

- Q. 入力シートの薄い青色部分と提案書(本文)、提案書(概要)、提案書(事業収支)に「#DIV/0!」の表示が出ている。例) 入力シート 2 の「9.ローン保証料」、「71.抵当権設定費用」、「13.不動産取得税」、入力シート 4 の「1.自己資金」「2.借入金」、入力シート 4 の「10.建設年度経費」等。
- A. 初期設定当初の状態でエラー表示が出ています。必要項目を入力すれば消えます。これは 重要な部分をブランクにしておくと見過ごす可能性があるために敢えてエラー数値を表示さ せています。入力が終わった状態でも上記エラーが出た場合には入力していない項目があ るか、異常値を入力している可能性があります。再度必要項目を入力しください。 本ソフトの入力の基本単位は(単位:千円)なので「円」で入力して数値が大きくなっている等 の状態がないか、また数値入力部分を大文字で入力している箇所がないか確認してくださ い。
- Q. ボーリング費用の算出は SWS 試験と標準貫入試験の両方を入力するのか?
- A. どちらか一方を選択して入力してください。
- Q. 単価とだけ記載されている部分の単位が「円」なのか「千円」なのかわからない。
- A. 入力部分の下に記載されています。本ソフトの単位の基本は「千円」なので例えば工事費坪 単価が 50 万円であれば、「500」と入力してください。

- Q. 入力シートの路線価図をクッリクしても財産評価基準書「路線価図・評価倍率表」にとばない。
- A. インターネットが接続されているか確認してください。
- Q. エクセル 2010 で保存したものをエクセル 2007 で保存すると選択するリスト等が消えた。
- A. エクセルは、古いバージョンで作成したものを新しいバージョンで使用しても、古いバージョンで保存すれば、機能の喪失は通常起こりません。しかし、エクセル 2007 とエクセル 2010 は同じファイルの種類にも拘わらず、稀に原因不明の不良を起こす場合があります。これはエクセル自体の問題です。

エクセル 2007 で作成したものをエクセル 2010 で保存した場合には、その後はエクセル 2007 で使用せずにエクセル 2010 のみでご使用ください。

簡単に言えば、エスセル 2007 で使いたい場合にはエクセル 2010 で本ソフトを使用しない。 エクセル 2007 のファイルをエクセル 2010 で使った場合には、エクセル 2010 のみで使用する。



- ※エクセルのファイルの種類には上記のように様々な形式があります。
- ※エクセル 2013 も同様です。

- Q. ファイルの保存方法がわからない
- A. 一度パソコンにセットした本ソフトは一般のエクセルで作成したファイルと全く同様に、コピーや上書き保存が可能ですので、新規でファイルを保存する。又は物件毎にファイルを保存してください。
- Q. 場所によって入力した後に Enter キーを押すとカーソルが関係ない所に飛んでしまうので入力しづらい。
- A. 繰り返しになりますが、エクセルはある規則の中でカーソルが動くようになっているため、位置によって順番がとんでしまう個所があります。入力の際にはマウスを使って次の入力個所を自分で指定するか、入力後は Tab キーを押せば次の入力スペースにカーソルが移動します。
- Q. 下記のような表示が出るか問題無いか?



A. 本ソフトは路線価表とマイクロソフト社等のホームページへリンクできる箇所があるため、上記の表示がされます。「更新する」を選択して問題ありません。

#### ~内容編~

- Q. 提案書本文の「3.投資指標」の投資指標の利回りの表示で「共益費込」となっているが、「共 益費別」に出来ないか?
- A. 入力シート3の賃料の入力の部分で共益費の金額を入力しなければ、共益費別の投資利回りの指標になります。
- Q. 計画概要の公示価格と固定資産税評価額の総額の評価額が電卓で計算した金額と端数に 違いがでる。
- A. 千円単位未満について端数処理をしない計算をおこなっているため、表示されている金額にはなりませんが正しい金額を表示しています。
- Q. 提案書本文の「投資指標」の資産に対する借入率の消費税を抜いた建築費の意味がわからない。
- A. A3 判の提案書(概要)の事業費の項目の中の建物の小計から「17.消費税」を抜いた金額を指します。建物の建設には建築費の他に設計費や解体費用、コンサルテシング報酬等様々なものが含まれます。これらの減価償却象資産に含めた経費も含めて建築費として評価します。
- Q. 借入金返還余裕率の意味がわからない。
- A. 借入金返還余裕率とは DCR とも呼ばれ、不動産の年間の純営業収入を年間の借入金返済額(元金+利息)で割って求めます。不動産を運営するにあたり、必要な費用を差し引いた残りの金額よりも借入金の返済額の方が多い場合には1を割り込む形となり、収益不動産としては、赤字の物件となり、借入金の一部を返済、又は物件を売却しなければならない状況といえ、資金ショートの状態であることを示します。この回数は「資金ショートの有無」で回数表示されます。

実際問題として借入金を返済出来た場合でも税金が払えなくなる可能性があり、この場合には黒字倒産になる可能性もあります。収益不動産の場合には設備の減価償却が終わったり、元利均等支払が終わりに近くなり、金利の支払い額が減少し、元金部分の支払額が多くなると経費化出来る費用が減り、結果的に、課税対象額が増加し、税金を支払うことが出来なくなる場合があります。

賃貸事業はいかに初期の段階で、お金を浪費せず、効率的に貯めておくかが重要なポイント となります。

- Q. 提案書(概要)の「IX.利回り」のCF利回りが手計算と合わない。
- A. 長期修繕積立金は必ず考慮する必要がありますが厳密に言えば、税引き前 CF は「23.手許 資金」となります。そのため、ここでは、「25.CF」ではなく、「23.手許資金」÷「事業費計」で利

回りを求めています。

- Q. 減価償却資産には本来であれば、設計料やコンサルティング費といった内用についても含まれるのに、なぜ提案書(概要)の「V. 減価償却の前提条件」では単純に工事費用だけを使って、建築と設備に減価償却資産を割り振っているのかわからない?
- A. ご質問のとおり、減価償却資産としての建物は「II.事業費」の中の建物の項目の合計額となります。然しながら、設備の減価償却でもエレベーター等についても、本来は 17 年間の償却なのに一律で 15 年としています。

これと同様で、企画提案の段階で費用も確定していない設計費用やその他の費用を建築と設備で按分したり、コンサルティング費用をどのように按分するかについて詳細に決めることは現実的ではなく、仮に想定でそれらの作業をおこなって建物と設備に減価償却資産を按分した場合、その根拠となる数値を事業収支の提案者が事業者様等に説明するのは困難となります。

よって、事業にいくらかかるかについては出来る限り詳細に記載しますが、減価償却費用については、説明のし易さを重視する必要があります。

- Q. 入力シート3のB. 事業収支(収入の部)の入力は千円単位なのに坪単価も表示は、なぜ円単位なのですか?
- A. 本ソフトは千円を金額の基本単位としていますが、値段設定を行う際に、わずかな設定条件の変更で金額が大きく変動する坪単価については円単位表示にしています。
- Q. m単価で記入するものと坪単価で記入するものがあるが統一できないのか?
- A. 通常、測量単価や路線価については㎡単位、工事費や解体費用については坪単価で表示します。本ソフトは実務者が入力しやすいように単位を変化させています。
- Q. 建物の公租公課の金額が途中で上がるのはなぜか?
- A. 40 ㎡以上 240 ㎡以下の住宅には減免措置があります。入力シート 4 の建物の公租公課で耐火建築物等の選択をした内容により、建物の固定資産税が、3 年、5 年、7 年のいずれかの期間通常の半額となるため、その期間が終わると建物の固定資産税の減免期間が終わるため、高くなります。
- Q. そもそも長期事業収支計画表の見方がわからない。又は、事業収支計算表がどのような構成になっているかわからない。
- A. 本ソフトは不動産の収益を図るうえで最も重要な指標のひとつである「純営業収入」を基にしています。「損益」並びに「事業収支」は純営業収入をベースに計算しています。以下に概要を記述致します。

本ソフトは一般の長期事業収支のように損益と資金計算に重点を置くのでなく、まず収益不動産本来のポテンシャルを図る純営業収入(NOI)を試算した後に、損益計算と事業収支をおこなう形式としています。

家賃収入の項目では、満室想定収入から家賃の変動率(想定下落率)と空室率と貸倒損失を 3 大損失として見込んで表示していますが、想定金額を表示するよりも、パーセンテージ表示した方 が判りやすいため、わざと金額ではなくパーセンテージで表示しています。

また店舗を併設している物件でも、主力は賃貸住宅部分のため、長期事業収支表上の3大損失の見込みは、賃貸住宅部分のみの表示としています。店舗部分の表示を見たい場合には提案書(概要)のIV. 不動産の収入と支出の前提条件(3年度)をご覧ください。

本ソフトは、<u>一番上段の〈賃料収入と運営経費〉で試算した純営業収入(NOI)をベース</u>として、損益計算と事業収支が成り立っています。それぞれの計算式は下記を参照してください。

		<u> </u>					
運営経費計	999	725	1,150	715	1,220	705	
純営業収入	5,769	5,694	5,618	5,623	5,628	5,633	
※住宅部分の試算数値							
〈損益〉	I						
項目	2	3	4	5	6	7	
減価償却費<建物>	541	541	541	541	541	541	
減価償却費<設備>	423	423	423	423	423	423	
金利(利息部分のみ)	302	283	264	245	226	207	
前年度事業税	0	0	0	0	0	0	
<b>税引前損益</b>	4,503	4,446	4,390	4,414	4,438	4,463	Γ
税引前損益通算	4,503	4,446	4,390	4,414	4,438	4,463	Г
税金	0	0	0	0	0	0	
税引後損益	4,503	4,446	4,390	4,414	4,438	4,463	
※純営業収入がベースです。							
〈事業収支〉							
項目	2	3	4	5	6	7	
借入金返済(-)	1,219	1,206	1,194	1,182	1,170	1,158	Γ
長期修繕積立(-)	111	111	111	111	111	111	
<b>税引前剰余金</b>	3,173	4,376	4,313	4,330	4,347	4,365	-
前年度税金支払	0	0	0	0	0	0	
税引後剰余金	3,173	4,376	4,313	4,330	4,347	4,365	
※純営業収入がベースです。							
〈借入金残高・剰余金等〉							
項目	2	3	4	5	6	7	
借入金残高	16,496	15,573	14,643	13,706	12,762	11,812	Γ

#### 損益計算は(前頁の点線赤枠部分)

計算	純営業収入(NOI)	5,694 千円
_	減価償却費<建物>	541 千円
_	減価償却費<設備>	423 千円
_	金利(利息部分のみ)	283 千円
=	税引前損益	4,446 千円

純営業収入から経費化できる減価償却費と金利を差し引いた金額が税引前損益となります。減価償却費を建物と設備に分けて表示しているのは、設備の減価償却が事業開始から 15 年で終わると翌年から経費化できる費用が減り、収益が押し上がるという賃貸事業上の大きなターニングポイントを判り易くするためです。

# 事業収支計算は(前頁の点線赤枠部分)

計算	純営業収入(NOI)	5,694 千円
_	借入金返済	1,206 千円
_	長期修繕積立	111 千円
=	税引前キャッシュフロー	4,376 千円

純営業収入から事業のために借り入れた資金の金利と元金を支払います。長期修繕積立金は税引前剰余金から一定額を積み立てておく必要があります。長期修繕積立金を考慮しない場合には、実際の税引前剰余金は長期修繕積立金分の 111 千円が増加し 4,487 千円になります。長期修繕積立金は建物の築年数が経過し、市場での競争力が落ちた場合に必ず必要となる費用ですので、収益とは考えずに別だてで計上しておくことが重要です。なお、1 棟もの収益不動産の長期修繕積立金は費用化出来ないため、課税対象となります。

本ソフトでは事業収支の部分で長期修繕積立金は税引前剰余金の前に貯金する項目として計上 していますが、事業主区分を法人又は個人を選択した場合には、長期修繕積立金は課税対象と して計算するようになっています。

※減価償却費分は費用計上するため損益には影響を与えますが、実際には出ていかないお金です。

- Q. 事業収支表でなぜ店舗部分等のもっと詳細な部分を表示しないのか?
- A. 本ソフトでは実際には、店舗部分も含めた詳細な内容を表示することも可能です。然しながら、A3の用紙1枚で全てを表示するとなると字体が小さくなり虫眼鏡を使用して説明するか、また全ての表示が1枚にまとまらず、結果、用紙が数枚となり、何を記載しているのかわからない事業収支表になってしまいます。

本ソフトでは、提案書としての見栄えと判り易さを最大限に考慮し、必要不可欠な内容以外の記載は極力割愛しています。また、常に純営業収入を把握することができるため、非常時の物件売却等の対応にも柔軟に対応することが可能です。

- Q. 毎年の銀行への元金相当額を知りたい。
- A. <u>借入金返済額</u>から<損益>部分に記載されている<u>金利(利息部分のみ)</u>を引いてください。毎年の元金支払相当額がわかります。
  - (例)4年目であれば借入金返済額 1,011 千円-154 千円=857 千円 5年目であれば借入金返済額 1,011 千円-145 千円=886 千円

となります。

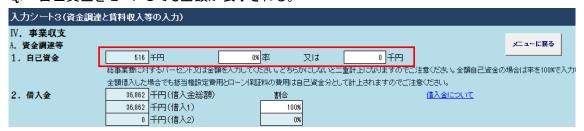
金利(利息部分のみ)	171	163	154	145	137	128
前年度事業稅	0	0	0	0	0	0
<b></b>	4,634	4,567	4,500	4,514	4,527	4,541
税引前損益運算	4,634	4,567	4,500	4,514	4,527	4,541
税金	0	0	0	0	0	0
税引後損益	4,634	4,567	4,500	4,514	4,527	4,541
※純営業収入がベースです。						
〈事業収支〉						
項目	2	3	4	5	6	7
借入金返済(-)	1,011	1,011	1,011	1,011	1,011	1,011
長期修繕積立(-)	111	111	111	111	111	111
<b>税引前剰余金</b>	3,512	4,571	4,496	4,501	4,506	4,511
前年度税金支払	0	0	0	0	0	0
税引後剰余金	3,512	4,571	4,496	4,501	4,506	4,511
※純宮業収入がベースです。						
〈借入金残高・剰余金等〉						
項目	2	3	4	5	6	7
借入金残高	16,650	15,802	14,945	14,079	13,205	12,322
<b>税引前剰余金累計</b>	8,395	12,966	17,462	21,963	26,469	30,980
税引後剰余金累計	8,395	12,966	17,462	21,963	26,469	30,980
修繕積立金累計	222	334	445	556	667	778

- ※上記の例は元利均等支払なので支払年数が経過する程、元金支払いが増えていきます。
- Q. 長期事業収支表の「その他の費用」には具体的に何が記載されているのですか?
- A. その他の費用は建設前については、建設年度経費が入ります。通年では住宅部分と店舗部分の更新又は再契約に伴うPM会社(管理会社)の事務手数料が反映されます。もちろん店舗部分が無い場合には、店舗部分の更新料又は再契約料に伴う収入も事務手数料も発生しません。建設年度経費の内訳については、解説をお読みください。
- Q. 「税区分の入力は避けてください」とありますが、なぜですか?非常に重要な項目だと思うのですが?
- A. 収益不動産本来のポテンシャルをはかるのは、不動産純収益(NOI)です。法人と個人、特に 個人については収入額に応じて税率が異なります。そのため税区分まで計算して提案する

のが、当然と考える方が大勢いらっしゃいますが、それは実はあまり意味がありません。 収益不動産の所有者は他にも収益不動産を保有している場合がありますし、また、本業が 不動産業でない企業であれば本業での儲け、個人の方がサラリーマンであれば給料所得も あります。これら個々の詳細情報について、事業収支を提案する不動産会社に教える個人 又は法人は皆無に等しいといっても過言ではありません。通常は、不動産の収益とその他の 所得に応じて人件費や経費の振り分けを行うため、事業収支で税金の金額を試算しても意 味がないのです。また、本ソフトでは、入力をしない事を推奨したうえで、他の所得金額も入 力出来る設定を行っていますが、提案する長期事業収支表にはその他の所得を記載せず、 その他の所得を考慮した税金だけが記載されます。

その他の所得を長期事業収支に記載していないのは、重要性の低い内容をやみくもに提案 書に記載するのは事業収支提案書を見にくくするだけで、提案するうえでマイナス面の方が 高いからです。見にくい提案書では仕事を受注につなげる可能性は極めて低くなります。本 ソフトは、今までの経験値により、重要数値、文字や数字の大きさ、間隔、列の数、見易さの 全てを考慮したうえで提案書を作成しています。

Q. 自己資金をゼロにしても金額が表示される。



- A. ローン保証料と抵当権設定費用の合計額が計算されます。全額借入の場合でも、借入額からローン保証料は控除(実際には契約印紙も控除)され、司法書士に支払う登記費用は基本現金となります。同様に諸経費は本来全額自己負担ですが、抵当権設定費用とローン保証料は金額が大きいので自己資金ゼロの場合でも最低必要自己資金としてカンウトさせています。
- Q. なぜ新築建物課税標準価格認定基準表が付いたのに、建物評価を建築費に対する割合で 入力するのかわからない。
- A. 新築建物といってもグレード等により相当の開きがあります。新築建物課税標準価格認定基準表で試算した額を基準値として、計画する建物のグレード等により割合を決めて頂く方がより実務的だからです。

以上

# 4. 本ソフトの新規機能等について

#### 本ソフトでは下記の機能が新たに追加されています。

- ① PRO2012 では開業費は総額賃料の一ヶ月分を自動計上し、変更することができませんでしたが、本ソフトでは金額を入れない事も可能となっています。入力箇所を空白にし、任意の規定値入力を押せば、総額賃料の一ヶ月分が自動表示されます。
- ② 自己資金をパーセンテージではなく金額でも入力することが可能となりました。但し、どちらか 一方のみ入力してください。パーセンテージと額の双方を入力するとダブル計上されてしまい ます。
- ③ 5年後又は10年後に金利を変更することが可能となりました。PRO2012では、例えば銀行融資の際に銀行が返済余裕率を、たとえ市場金利が1%であったとしても、金利を4%と仮定して試算するのと同様に、金利を高めに設定し一定の利率で計算する方法を推奨していましたが、昨今の超低金利を反映させ、5年後又は10年後に高めの金利設定で提案する方がより、実務的であると判断し、途中の時点で金利を変更させる方式も可能となるようにしました。
- ④ 更新(再契約)料収入と更新(再契約)料に対する管理会社への手数料率を別々に入力するように設定を変更しました。
- ⑤ PRO2012 では、建物の固定資産税及び都市計画税については減価率を考慮せずに一定の金額としていましたが、本ソフトでは平成26年度総務省の告示の建物減価率を採用し、建物の固都税が経年と共に下落するように設定を変更しています。木造は27年以上で残存率が20%、木造以外は残存率が45年以上で20%となるように設定しています。
- ⑥ 全国の法務局の平成 27 年度新築建物課税標準価格認定基準表のうち共同住宅の価格表を 新たに掲載しています。
- (7) 都道府県毎の地震保険料の算出表を新たに掲載しています。
- ⑧ 個人の所得税に復興所得税の額を追加しています。
- ⑨ 新規物件入力時の誤入力を防ぐため、入力シートにクリアボタンを追加しました。クリアボタンを押すと全ての入力項目が初期設定時の状態になります。

# 本ソフトで PRO2012 の機能を削除した内容

- ◆ 法人税については普通法人の選択を無くし、中小法人の税率のみで計算するようにしました。
- デジタル放送への完全移行に伴い電波障害対策がなくなり、受信調査のホームページも終了したため、受信調査へのリンク設定を行っていません。
- 敷金を運用するか運用しないかを選択可能としていましたが、今後の改正民法等を踏まえ、 敷金を運用しないとし、借入金に敷金を充当しないに統一させて頂きました。

以上