「収益物件査定アプリ」

利回りくん取扱説明書

~中古収益マンション1室購入版~

平成 26 年 2 月



株式会社リアルプロ・ホールディングス

株式会社リアルプロ・ホールディングス

目次

1.	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	1. 共通事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	2. 初期設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	3. 入力シート・・・・・・・13
	4. 入力シート 2
	C. 提案書と確認と印刷・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
	D. 付帯資料について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
	E. 自社のロゴマークを表紙に掲載したい場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33
3.	よくあるご質問・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37

1. はじめに

「収益物件査定アプリ」利回りくん(以下「本ソフト」といいます。)は、投資用として購入する予定の 中古の分譲マンション1室の購入経費の把握から事業収支提案書の作成までを行うソフトです。 対象不動産はシングルからファミリータイプまでの鉄筋コンクリート系の中古の分譲マンション1室 を想定しています。

本ソフトは、買主が求める表面利回り等の 5 つの条件と提案する物件の概要を入れるだけで、本格的な収益物件購入提案書が作成できます。

本ソフトは購入費用の算出だけでなく、30 年間の事業収支、リニューアル工事を行った際の効果、 途中売却した場合の損益試算といった様々な提案が可能となっています。

主に投資用のシングルタイプや DINKS タイプの新築分譲賃貸マンションの販売を手掛けるデベロ ッパーは独自の事業収支計算書を持っており、これをもとに、販売を繰り広げていますが、一般的 な不動産会社若しくは不動産管理会社はこれらの販売ツールを持ち合わせていないケースがほ とんどです。

そのような中で、本ソフトは他社と一線を画す提案が可能となるソフトになると自負しております。 昨今は、国土交通省は中古物件の流通に力を入れており、また、震災以降の建築費の上昇、少 子高齢化の加速等により、富裕層だけでなく、一般のサラリーマンまでが、老後に備えて、収益マ ンションの購入を考えています。

ぜひ、本ソフトを使いこなし、

- 媒介報酬
- 管理戸数の増加
- 新たな顧客の獲得
- リニューアル工事の提案のコンサルタント又はリニューアル工事の受注

といった不動産事業における収益機会のワンストップ化で、事業拡大と収益の確保、更にはオー ナー様との信頼関係を勝ち取ってください。

なお、本説明書は入力が難しいと思われる個所の説明を重点的に行っています。本ソフトはプロの不動産管理会社様が使われることを念頭に作成させて頂いており、入力に特段問題が無いと 想定される部分についての説明は割愛させて頂いております。予めご了承ください。

以上

※本ソフトで使われている税制等は平成25年11月末時点で施行されているものです。平成26 年4月以降は印紙税や復興法人税等の取り扱いが一部変更になる予定です。提案の際には、最 新税制を必ずご確認ください。

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 カ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。簡易的な取扱説明書を兼ねています。

② 初期設定に進む(提案者名等の入力する)

事業者名や消費税率、法人・個人などを選択する画面です。物件名称や物件の特性や購入希 望者の利回り等についても入力します。

③ 入力シートに進む(取得費用と借入条件を入力する)

取得費用や借入条件を入力します。減価償却費の計算に必要なデータもここで入力します。

④ 入力シート2に進む(物件の収入と支出を入力する)

物件の収入と支出予測を入力します。また近隣の類似物件の賃料分析もここで入力します。

⑤ 本文画面へ(印刷プレビュー画面へ)

提案書の本文です。前項の②~④で入力した内容が反映された提案書が自動で作成されます。 印刷プレビュー画面で問題が無ければ印刷をクリックして本文を印刷してください。 但し、本文には「途中売却した場合の事業収支」と「長期事業収(30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。

⑥ 途中売却した場合の事業収支画面へ(印刷プレビュー画面へ)

途中売却した場合の事業収支表を印刷する画面です。印刷プレビュー画面で問題無ければ必要に応じて印刷を行ってください。

⑦ 事業収支(30年)画面へ(印刷プレビュー画面へ)

長期事業収支表を印刷する画面です。印刷プレビュー画面で問題無ければ、必要に応じて印 刷を行ってください。

⑧ 付帯属資料

建物の価格や固定資産税評価額がわからない場合や、居住系の地震保険の額を知りたいとき など必要に応じて対応している各シートをご利用ください。地震保険等今後値段があがる可能 性があるものも含まれていますので、あくまでも参考としてお使いください。

B. 入力方法

1. 共通事項

<u>白枠になっている部分に入力</u>してください。<u>薄い緑色の枠の中の数字は自動計算等されるもので</u> 変更することは出来ません。数字の確認を行うために敢えて表示されるようになっています。



「次に進む」ボタンをクリックすれば次の入力項目に進むことが出来ます。白枠の部分で入力して いない箇所がある場合に、「次に進む」ボタンをクリックするとそのまま進んで良いかの確認をうな がす表示が出ます。記入漏れがある場合には「いいえ」をクリックして入力漏れが無いか確認して ください。問題無ければいまクリックして次の入力画面に進んでください。



<u>緑色の部分や事業収支にエラー表示が出ている箇所があります</u>が、白枠の部分を入力すれば、 エラー表示は消える様になっています。但し、入力が必要な個所の記入漏れがある場合にはエラ 一表示は消えませんので、入力漏れを確認し入力を行ってください。



エクセルシートの変更は<u>ボタンで</u>も、<u>シート名</u>をクリックしてもどちらでも可能です。使いやすいよう にお使いください。但し、シート名をクリックしてシートを変更した場合には、入力漏れの確認画面 は表示されずに、選択したシートに進みますのでご注意ください。



入力には<u>そのまま数字や文字を打ち込むタイプと予め決められた内容のものから選択するタイプ</u>の二つの種類があります。予め決められた内容のものから選択するタイプの場合は白枠の右側 部分にカーソルをもっていくと<u>▼の印が表示</u>され選択項目が表示されます。

D		
6	2.日付を入力	2013年6月10日
7	\backslash	提案する日付を入力してください。
8	\backslash	
9	3. 事業主(提案先の名称)	株式会社全宅管理 様
10		事業主の名称や個人名等を入力してください。敬称を指定してくたさい。
11		
12	4.事業主の区分	法人
13		選択しない 法人
14		
15	5. 購入先の課税区分を選択	課税業者
16		不動産の取得先が個人又は非課税業者か課税業者かで消費税の有無が決まります。

入力内容がわかりづらいと思われる個所には、入力部分の白枠右上に<u>赤いマーク</u>がついていま すので、カーソルを近くにもっていくと<u>説明が表示</u>されます。

8			
9	3. 事業主(提案先の名称)	株式会社全宅管理	ずれかを選択してくだ
10		事業主の名称や個人名等を入力してください。敬称を指定してください。	2610
11			
12	4.事業主の区分	法人	

表示単位は千円表示に統一されています。また入力内容により月額入力の場合と年額入力の場合とがありますので、入力の際には間違わないようにご注意ください。

また前述していますが、入力場所により、入力した個所の緑色の枠部分に下記のようなエラー表 示が出る場合がありますが、入力が終わる時点でエラー表示は消えますので、気にせずに入力 を続けてください。入力終了後もエラー表示が消えない場合には予期せぬ入力方法(数字ではな く文字をいれた、千円単位で本来 10 万円であれば 100 と入力するところを 100,000 と入力した等) が想定されますので入力した内容を再確認してください。

エラーサンプル 1



本ソフトは投資用の中古マンション1室を購入する際の投資判断のひとつとして、概要を把握する ことを目的に作成されたソフトであり、税制や購入にかかる諸経費等の計算全てを完全に網羅し ている訳ではなく、また税金計算を行うためのソフトではありません。そのため購入経費、損益、 資金収支等の額が実際に購入した場合とは異なる場合があります。あくまでも概算数値を把握す る手段のひとつとしてご使用頂き、その旨もお客様にお伝えください。

【注意事項】

初期設定にあるクリアボタンを押すと、貴社名以外の全ての入力項目がクリアされてしまいます。 必ず物件入力途中のものや保存しておきたい場合は名称をつけて予め保存しておいてください。 新規で提案書を作成する場合で、全ての内容をクリアしたい場合にのみお使いください。

初期設定(提案者名の入	力や物件概要の入力)	
A. 事業主等を入力		
1.提案者(自社名を記入)	株式会社全宅管理	メニューに戻る
	自社名を入力してください。	
2.日付を入力	2013年10月25日	9997#92

2. 初期設定入力

初期入力では、「A. 事業主等を入力」、「B. 物件概要を入力」、「C. 専有部分の概要を入力」、「D. 購入希望者の予算等を入力」の四つの項目を入力します。特に重要な内容のみを記載するよう にしていますので、敷地面積等の記載はありません。

※重要事項説明書の代わりとなる物件概要書ではありませんのでご注意ください。

)や物件概要の入力)					
▶式会社全宅管理					
013年10月25日					
ま 家する日付を入力してください。					
013年10月25日					
F成した日付を入力してください。					
F成した日付を提案書に反映させる					
こ記日付を提案書に反映させるか反映させないかを選択してください。					
5川家康	様				
事業主の名称や個人名等を入力してください。敬称を指定してください。					
<u>ξλ</u>					
5人又は個人の選択が可能ですが、通常はどろらも選択しないを選択してく7	ëðn.				
、動産の取得先が個人又は非課税業者か課税業者かで消費税の有無が決	まります。				
~					
~動産取得時の消費税を計算する際に必要になります。					
IX 11/1 ツ 手 ビノンニ					
	Pや物件概要の入力) 株式会社全宅管理 第社名を入力してください。 013年10月25日 2案する日付を入力してください。 013年10月25日 15歳した日付を入力してください。 15歳した日付を入力してください。 15歳した日付を提案書に反映させる -記日付を提案書に反映させるか反映させないかを選択してください。 15期家康 15業主の名称や個人名等を入力してください。敬称を指定してください。 15人 た人又は個人の選択が可能ですが、通常はどちらも選択しないを選択してくた 株式業者 本動産の取得先が個人又は非課税業者か課税業者かで、消費税の有無が決 本 5動産取得時の消費税を計算する際に必要になります。 反称)プラウド多摩センター				

事業収支の提案書の右下に作成日を入力したい場合には、「作成した提案書に反映させる」を選 択してください。通常、提案する日付と作成した日付は同一日になります。 ● 提案する日付を入力してくださいに入力すると<u>表紙の部分にのみ提案日が反映</u>されます。



● 提案者(貴社名)はインストール時に自動記載されます。出荷時は下記のように sample と表示されています。

初期設定(提案者名の入力や物件名称の入力)						
事業主等を入力						
1.提案者(自社名を記入)	- 提案者(自社名を記入) sample					
	自社名をご入力してください。					

事業主区分で法人又は個人を選択するとそれぞれの税金を試算出来ますが、本ソフトは税金計算を目的としたソフトではありません。あくまでも概算数値です。また、法人個人の選択により下記のように、本文の挨拶文が法人であれば「ご清栄」、個人であれば「ご清祥」となります。選択しない場合には「ご清栄」になります。

時下ますすご清栄のこととお喜び申し上げます。

時下ますすご清祥のこととお喜び申し上げます。

- 購入先が課税業者であるか否かを選択してください。課税業者であれば、消費税額を計算するときに必要になりますので課税業者を選択してください。
 ※本ソフトは基本的には全て税抜き計算を基本としていますが、建物価格は値段がはるため、 参考で消費税額を表示する項目を設定しています。
- 専有部分の概要の入力では、部屋のタイプを 1K や 3LDK といった表現ではなく、「ワンルーム」「DINKS」「ファミリータイプ」「ラージタイプ」の四つに分類していますので該当するタイプを選択してください。また<u>専有面積は新築販売時のパンフレットに使われる壁芯面積と、登記の際に使われる登記簿記載面積(内法面積)を選択</u>できるようにしてあります。

C. 専有部分の概要を入力	
1. 部屋番号	702 号室
N N	
2. タイプ	ラージタイプ
	部屋のタイブを選択してください。単身向けのタイブを総括してワンルームと記載しています。
2. 専有面積	75.00 m²
	専有面積が入力してください。
	(壁芯面積)
	壁芯か登記簿面積のいずれかを選択してください。
3. バルコニー面積	15.00 m²
4.現在の状況	督终中
	空客立け 入民中 子の他(所友老が入民中等)のいずわかを選択して/ださい
5 現本の賃料	120 千円(賃料)
0. MILV (11	
	現住貝耳中の場合に切め入力してください。

購入希望者の予算等を入力してください。購入希望物件が買い手の投資条件の要件を満たしているかを判断するために必要な入力内容なので、必ず購入希望者に下記の内容を確認してください。ソフトの付帯書類(購入希望条件記入表)をお使い頂いて構いませんし、オリジナルで作成したものでも構いません。必要事項を入力したら「次に進む」ボタンをクリックして「入力シート」に進んでください。



3. 入力シート

入力シートでは取得費用と借入条件の入力を行います。

入力シート(取得費用と	と借	入条件の入力)						
取得額の入力と資金調達								
1.取得予定価格	1	792	千円(土地代)		3.96% 土地の割合	メニュー	に戻る	建築価格表へ
	0	19,208	千円(建物代)		96.04% 建物の割合			
	3	20,000	千円(合計)				=-	
	4	960	千円(建物消費税)			同に	民る	
	\$	20,960	千円(取得予定価格)					
		消費税抜きでの事業収支が育	, 前提ですが、物件購入問	寺の 消費税に	は金額が大きいために借,	入の際の考慮	慮として計	算します。
		固定資産税評価額で按分して試算	建築価格表	: 2	<u>咸点補正率表</u>			
		土地代と建物代の按分は物作	牛毎に異なるので上記カ	いら按分方法	を選択したうえで①と②	こ任意の数1	値を入力し	てください。
		a.消費税額から試算・・下記	己に消費税額を入れてく	ださい。建物	物額が計算されます。			
		1,250	千円(予め決められてい	いる消費税額	膝入力してください)			
		25,000	千円(建物代)					
			•					
		b.固定資産税評価額から試	算・・固定資産税評価	額で按分する	る場合には税抜き価格を	下記の白枠	に入力して	ください。
		20,000	千円(税抜き取得価格)		ſ	按分価格】		
		300	千円(土地評価額)	3.96%	土地按分割合	792	土地按分1	価格
-		7,279	千円(建物評価額)	96.04%	建物按分割合	19,208	建物按分1	価格
-		7,579	千円(合計)	1 00.00%	1	20,000		
3. 取得予定日		2013年12月10日						
		取得予定日を入力してください	, ヽ。減価償却費を求める	際の耐用年	数の基礎値と公租公課の)清算の基礎	聞こなります	<i>ब</i> .

- 初期設定で個人又は非課税業者を選択した場合には消費税額はゼロになります。
- 収益不動産を購入した場合には減価償却を行うために、建物と土地との按分が必要になり ます。本ソフトでは<u>建物と土地の按分方法を下記のように四つに分類しています</u>。予定される 方法を選択してください。

取得額の入力と資金調達			
1.取得予定価格	1	792	千円(土地代)
	Ø	19,208	千円(建物代)
	3	20,000	千円(合計)
	4	0	千円(建物消費税)
	5	20,000	千円(取得予定価格)
		消費税抜きでの事業収支が前	前提ですが、物件購入時の
		固定資産税評価額で按分して試算	■ 建築価格表
	t.	消費税額から建物価格を試算 建築価格表から建物価格を試算 固定資産税評価額で投分して試算 その他の方法を使って試算	目に異なるので上記から

本ソフトでは、建物と土地の按分方法として主に利用される、「消費税額から逆算する」、「国税庁が公表している建築価格表から建物価格を算出」、「固定資産税評価額で按分」、の3つの計算方法をサポートしています。消費税額が決まっている場合には、「a.消費税額から試算」の<u>自枠に消費税額を入力</u>してください。固定資産税評価額から試算する場合には、「b.固定資産税評価額から試算」の<u>自枠に税抜き取得価格を入力</u>してください。ここで導き出された金額を「1.取得予定価格」の土地代と建物代にそれぞれ入力してください。それぞれの方法で試算した金額が自動で入力される訳ではありませんのでご注意ください。



● 建築価格表から建物代金を算出したい場合にはボタン又は青字部分をクリックしてください。
 建築価格表と減点補正率表を使って建物代を試算することが出来ます。



※選択した建物と土地の按分方法は提案書本文に下記のように反映されるようになっています。

資産の振り分け	
本物件の土地と建物の按分については 固定資	産税評価額で按分して試算」しました。
◆想定した土地と建物それ	いぞれの評価額は下記の通りです。
項目	金額
土地代	792 千円
建物代	19,208 千円
合計	20,000 千円
◆本物件取得に関して減け	

 取得予定日(物件引渡日)を入力してください。中古物件の減価償却期間を求める際と公租 公課の清算の基礎日となりますので必ず入力してください。わからない場合には想定引渡日 を入力してください。

3. 取得予定日	2013年10月15日	
	取得予定日を入力してください	。 減価償却費を求める際の耐用年数の基礎値と公租公課の清算の基礎になります。

●「4. 資金調達」では、まず借入額を白枠に入力してください。<u>右側の緑色の枠内に自己資本割合と借入金割合が表示</u>されます。借入方法では支払方法を「元利均等支払」と「元金均等支払」のいずれかを選択してください。借入額がゼロの場合には、「元利均等支払」を選択してください。そうしないと事業収支の一部にエラー表示が出てしまいます。



借入金の金利を6年目に変更出来るようになっています。借入途中で金利の変更を行う場合には、 「行う」を選択してください。金利変更を行わない場合には「行わない」を選択してください。金利の 変更が出来るのは購入後6年目のみで、それ以外の年数での変更は出来ません。また支払方法 と期間の変更は出来ません。

※弊社では、将来の金利の上昇又は下落は予想できないため、金利は変更せず、そのかわり高めの金利設定を行うことを推奨しています。実務では設備の減価償却期間が終わる時期に合わせて経費となる利息を上昇させる提案や金利を途中で変更させる提案が行われているのも事実です。但し、選択肢を多くすると入力自体が複雑になり、使い勝手が悪くなります。そのため本ソフトでは減価償却期間が短い中古物件への対応と、将来を予測するのは5年先が限界と考え、金利を変更させることが可能な時期を6年目とさせて頂いております。

不動産取得税の部分で、建物固定資産税台帳に記載されている<u>固定資産税評価額(課税標準額)を「土地評価額」と「建物評価額」に入力</u>してください。基本は課税明細書又は評価証明書を取得したうえで入力してください。事業収支の計算の複数個所で反映される数値なので必ず入力してください。わからない場合は想定で入力してください。

取得費用の計算		/				
1. 不動産取得税		300	千円(土地評価額)	0.5 軽減率	3% 税率	<u>z</u>
	۲	7,279	千円(建物評価額)		3% 税率	3
不動産取得税は平成27年3月31日取得分までの税率です。(費用化可能) 新築建物価格認定基準表						

※課税明細書又は評価証明書の取得が困難な場合にのみ、新築建物価格認定基準表を使い、 当該地の法務局が定めている新築建物価格認定基準表を使って建物の評価額を推測してくだ さい。新築建物価格認定基準表には固定資産税評価額を試算すための計算シートが用意され ています。

(単位:千円)									
	RC造	SRC造		非木造	補正率		用途	共同住宅	用途を選択してください
	122	138		1	0.9558		構造	RC造	構造を選択してください
	113	131		2	0.9282		築年数	13年	自動入力
	122	138		3	0.9007		基準価格	7 121	左記の認定基準表から基準価
	122	138		4	0.8772		専有面積	75.00m ²	自動入力
	133	139		5	0.8537		補正率	0.8537	左記の減価補正率表から補正
	133	140		6	0.8302		固定資產税評価額	7,747	自動計算(単位:千円)
	121	137		7	0.8067		※共同住宅は居住部:	分が対象となるた	めレンタブル率等で居住面積を
	127	139		8	0.7832		レンタブルギ	90.0%	通常80%~85%程度です。
	122	137		9	0.7897		登記面積算出	1.06	図面面積÷1.06±0.2程度です
	127	132		10	0.7362		固定資産税評価額	6,578	自動計算(単位:千円)
	122	138		11	0.7127	1			

【新築建物価格認定基準表】

※構造を選び、<u>基準価格</u>と<u>補正率</u>を入力すれば評価額を試算することが出来ます。補正率とは 経年による減価を反映させるものです。

※試算した価格はあくまでも概算であり、実際の数値とは異なりますのでご注意ください。

公租公課の清算金とは固定資産税並びに都市計画税の買主の負担分を計算するために必要です。物件引渡日の最終年月日を入力してください。2013年10月1日が引渡日であれば2013年12月31日、2014年3月10日が物件引渡日であれば2014年12月31日になります。

7. 公租公課の清算金	2013年12月31日	物件引渡日の最終年を入力してください。(例:2
	77	日(買主の所有期間)

減価償却の計算は取得費用も土地と建物にそれぞれ按分する必要があるため計算が複雑になります。本ソフトは、建物価格以外に仲介手数料や売買契約時の印紙代等かかった経費を建物割合(自動計算)で算出します。この建物相当分の経費と建物代を合計した金額が減価償却出来る建物の総額となります。



次に減価償却資産を建物と設備に分けます。建物と設備の割合は鉄筋コンクリート系の共同住 宅であれば概ね建物80%、設備20%程度の割合です。本ソフトは建物80%設備20%の割合として予 め固定し自動で計算する設定になっています。 4. 入力シート2

物件の収入と支出を入力します。「A. 収入予想の部」、「B. 支出関連」、「C. 資本的支出等」、 「D. その他」に分かれています。

下記の「C. 資本的支出等」の「1.資本的支出」の金額欄に数字を入れない場合、すなわち、資本 的支出(改修工事)を行わない場合には「1-1.賃料収入」が事業収支に反映されます。 資本的支出(改修工事)を行う場合には「1-2.賃料収入」が事業収支に反映されます。

C. 資本的支出等	
1.資本的支出	700 千円
	資本的支出となる改修工事費用等を入力してください。建設会社からの見積もり額や想定費用を入力します。
	改修工事を行わない場合はゼロとしてください。
	ローンに含めません。
	 改修工事費用を購入時のローン額に含めるか含めないかを選択してください。
	※改修工事を行い、家賃を高く設定出来る場合には、初年度からの賃料そのものを上昇させてください。

※資本的支出(改修工事)に金額を入力したのに、「1-2.賃料収入※改修工事を行う」に月額家賃 を入力しなかった場合には、収入がゼロになってしまいますのでご注意ください。

入力シート2(物件の収入と支出の	入力)			
A. 収入予想の部	メニューに戻る	前に戻る		
				現状貨料
1−1.賃料収入※改修工事無の場合	115	千円(月額家賃)	<mark>12</mark> ヵ月	1,380 千円(年
	5	千円(月額共益費)		60 千円(年
	120	千円(共益費込家賃)	5,289 円(坪単価)	1,440 千円(共
		収出来る場合は入力し		
	礼金及び更新料収入に	は仲介手数料と見合いと	:考え、事業収支には反映させません。	
				改定賃料
1-2.賃料収入※改修工事を行う場合	130	千円(月額家賃)		1,560 千円(年
	5	千円(月額共益費)		60 千円(年
	135	千円(共益費込家賃)	5,950 円(坪単価)	1,620 千円(共
	管理費=共益費です。	, 賃借人から徴収出来る	場合は入力してください。	
	礼金及び更新料収入は	は仲介手数料と見合いと	:考え、事業収支には反映させません。	
				採用賃料
1-3.採用賃料	130	千円(月額家賃)		1,560 千円(年
	5	千円(月額共益費)		60 千円(年
	135	千円(共益費込家賃)	5,950 円(坪単価)	1,620 千円(共
	L	1		
2. 想定空室率	5.0%			81 千円(年
	長期保有の場合の想知	」 Eの平均空室率を入力し	してください。	

礼金及び更新料収入は客付業者の仲介手数料や契約更新手数料との見合いと想定するため、本事業収支には記載自体を設定していません。

● 総潜在収入から差し引かれるマイナス要因等を入力します。

2. 想定空室率	5.0%
3. 家賃下落率	1.0%
	不動産関連の大手シンクタンクでは住宅家賃の経年劣化による下落率に
	下落しないとする場合には0を入力してください。家賃が上昇すると想定す
	※賃料上昇の設定は、「資本的支出等>1.資本的支出」を参照してくだ
4. 貸倒れ損失	1.0%
	貸倒れ損失を見込む場合には予想貸倒れ損失率を入力してください。

- 想定空室率は長期保有を前提に空室率の平均を入力してください。
- 家賃下落率には賃料の下落率又は上昇率を入力してください。賃貸住宅の場合は築年数が 経過すると家賃は基本的に下落します。大手金融機関系シンクタンクでは適正に管理をして いても平均で年1%の下落が起きるとの結果を公表しています。また弊社が調査している J-REIT の賃料動向をみても同様の結果が得られています。そのため本ソフトでは賃料は下 落することを前提としているため、賃料が上昇すると推定する場合には「-表示(マイナス表 示)」で料率を入力してください。5年毎(入居者の入れ替え)に下落率反映されるように設定 を固定しています。

※但し、普通借家契約の事務所ではインフレや経済が上向くことにより賃料が順次上昇して いく可能性もあるため「-表示」での入力の機会が増えるかもしれません。長期の定期借家 契約の場合にはゼロ又はブランクにすれば、賃料変動は起きません。

貸倒れ損失を見込む場合には損失率を入力してください。見込まない場合にはゼロ又はブランクにすれば、賃料変動は起きません。

● 支出に関する内容を入力してください。

1. 管理費	12 千円(月額)
	月額の管理費を入力してください。
2. 長期修繕積立金	5 千円(月額)※現状の金額を入力してください。
	7 千円(月額)※10年後の予想金額を入力してください。
	10 千円(月額)※20年後の予想金額を入力してください。
3. 固定資産税 土地	0 千円(年額)※納税通知書の算出税額を入力してくだ
建物	116 千円(年額)※納税通知書の算出税額を入力してくだ
合計	116 千円(年額)
	4 年※新築建物の軽減特例の残年数を入力してくださし
	納税通知書等が無い場合には想定金額を入力してください。固定資産税は建
	確定年税額は軽減免税額が考慮されている場合があるので、必ず算出税額
	新築軽減特例は長期優良住宅で最大7年、RC系住宅で5年なのでそれぞれ
4. 都市計画税 土地	0 千円(年額)※納税通知書の算出税額を入力してくだ
建物	20 千円(年額)※納税通知書の算出税額を入力してくだ
合計	20 千円(年額)
	新築建物の軽減特例は都市計画税には適用がありません。都市計画税は0.
5. 賃借人管理費	料率で表示
	5 千円(月額)
	3.0% ※ 共益費込みの 賃料に対する料率です。
	賃借人管理費を固定金額で徴収するか料率で計算するか選択してください。

- 長期修繕積立金は各マンションによって、修繕計画が異なります。本ソフトでは、10年後と20 年後の修繕積立金の予想額を入力することができます。長期修繕積立金は将来的には、ほ ぼ確実に上がっていきますが、最近では国土交通省が平成23年4月に公表した「マンション の修繕積立金に関するガイドライン」に基づいた適切な金額の物件も散見されます。
- 固定資産税と都市計画税は税額そのものを入力してください。わからない場合には想定額を入力してください。固定資産税を入力する項目の一番下の項目は、新築建物の軽減特例の 残存期間が残っている場合にその残存期間を入力する個所です。新築物件の軽減適用は 共同住宅の場合は40 m以上280 m以下です。3 階以上の耐火建築物は5 年です。認定長 期優良住宅の指定を受けたマンションは7 年です。
- 賃借人管理費は家賃収入(共益費込み)に対する料率と任意の金額を選択することが出来 ます。

- 原状回復工事とリニューアル工事にかかる費用を入力します。単位は月単位で入力します。
 「工事費=共益費込みの家賃×何ヵ月分」として試算します。原状回復工事は5年に一度、
 リニューアル工事は15年に一度行うと想定しています。一般的な契約期間として2年契約で
 1回更新して退去、5年目に原状回復工事が発生するものと想定しています。15年目のリニューアル工事は物件の物理的な陳腐化やデザインの陳腐化、設備の更新等に対する処置が必要となる年数を想定しています。
- 損害保険料は年額をいれてください。地震保険を付加する場合には地震保険をクリックして 該当する地域の概算の地震保険料を入力してください。地震保険料の概算金額表は千円単 位ではなく円単位の表示なので、入力シートに金額を入力する場合には、千円単位で入力し てください。なお、地震保険は建物の建築時期や耐震性の高い建物は保険料が減額になり ますので、それらに該当する場合には、その該当する金額を入力してください。

7. 損害保険料	15 千円 損害保険料等に加入する場	(年間) 合に入力してください。	<u>地</u> 房	<u>夏保険</u>

【地震保険料一覧表】

【保険金額10	00万円あたりの	【築年敷書	【築年数割引並びに耐幸等級1】		
都道府県名	イ構造	建物代	イ構造保険料	都道府県名	イ構造保険料
北海道	650	19,208,000	12,485	北海道	11,237
青森県	650	19,208,000	12,485	青森県	11,237
岩手県	500	19,208,000	9,604	岩手県	8,644
秋田県	500	19,208,000	9,604	秋田県	8,644

6. 原状回復工事費用	1	ヵ月分※5年に一度発生すると仮定(必要最低限の原状回復工事)
	6	ヵ月分※15年に一度発生すると仮定(リニューアル工事)
	自社の実績等から工事	を家賃(共益費込)の何カ月分に相当するかで試算してください。
7. 損害保険料	15	千円(年間)
	損害保険料等に加入す	る場合に入力してください。 <u>地震保険</u>
8. 地代等	5	千円(月額)
	地代等が発生する場合	ileは入力してください。土地の固定資産税と都市計画税は計算され

 定期借地権付き分譲マンション等地代が毎月発生する物件の場合には毎月の地代を入れ てください。ここに金額が入ると土地の固定資産税と都市計画税が自動的にゼロで計算され ますので。所有権(敷地権)の物件の場合には絶対に金額を入れないでください。 資本的支出(改修工事)を行った場合に、掛かった費用を入力してください。また資本的支出 に対する費用をローンに含めるのか含めないのかを選択してください。ここに金額が入力さ れると改修工事を行った後の家賃をもとに年間の収入が計算されます。金額が入っていない 場合には、改修工事を行わない場合の家賃をもとに年間の収入が計算されます。



資本的支出とは、物件購入時に、主として物件の価値をあげるために行うリニューアル工事をいいます。物件のコンディションが良ければこの工事を行う必要はありませんが、物件が老朽化していたり、賃料をもっと上げ物件の価値を高めたい場合には、リニューアル工事を行います。資本的支出を行い、家賃を高く設定できると想定した場合には、初年度からの賃料そのものを上昇させて、事業収支を完成させてください。

【本ソフトの最も効果的な使用方法について】

購入検討している物件の資本的支出(リニューアル工事)を行い物件の価値を高めた場合と、資本的支出を行わないで、購入した場合とを比較する場合には、提案書を2部作成します。その際には前述したように、

資本的支出を行わない場合 → 賃料は現状の賃料相場とする

資本的支出を行う場合 →購入初年度から賃料は新たな賃料とする としてください。

また途中売却を行う場合の売却時の物件価格NOI利回りは資本的支出による物件の物理的な 見栄え等による物件自体の価値の上昇とそれに伴う賃料上昇により、更に購入時のNOI利回り が下がる(価値があがる)と想定することも可能です。

資本的支出を行うことにより、物件の価値があがり、売却時に大きな利益を得る可能性をこの2つの提案書により、より説得力のあるプレゼンが可能となります。もちろん自社で物件を購入する際の検討でも本ソフトは十分活用できます。

買い取り業者はコンディションの悪い物件を購入し、物件の価値を高めてから売却するというリス クを負い物件を購入するケースが多いですが、安定を求める投資家は、資本的支出を伴わないコ ンディションの良い物件の購入を好む傾向にあります。購入予定者の特性を把握したうえで、本ソ フトを柔軟に活用してください。 ここでは、物件を売却すると想定した場合の売却時の利回りや周辺相場賃料等を入力します。「2. 賃料水準」には周辺相場の賃料を入力してください。「3. 類似物件」には競合する物件の家賃と 売りだされている価格(税抜価格)を入力してください。想定表面利回りを自動計算されます。 通常、投資用の売り物件の利回り表示は、表面利回りであったり、実質利回りであったり、仲介業 者や物件によって表示方法がそれぞれ異なります。本ソフトは現行の類似物件の家賃と物件価 格の二つの指標で表面利回りを算出し、当該物件が割安か、割高であるかの判断目安の材料と します。



 売却想定利回りとは、「物件を一定期間保有(6年間)して売却したと想定した場合の事業収 支計算書」(CF表)の中で、売却する際の当該物件の利回りを指します。
 100%稼働想定表面利回りを使って、将来の売却価格を試算します。



【物件を一定期間保有(6年間)して売却したと想定した場合の事業収支計算書の一部】

◆物件売却時の想定投資指標										
項目	利 回 り									
100%稼働想定表面利回り	6.50%									
物件価格NO环I回り	4.12%									
◆売却想定価格										
項目	金額									
 物件価格 	25,846 千円									
❷ 媒介報酬	775 千円									
	· 1									

C. 提案書の確認と印刷

① メニューから「本文画面へ(印刷プレビュー画面へ)」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収支の内容を確認してください。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。提案書(本文)はA4 用紙縦で 10 枚構成になっ ています。末尾の前に A3 用紙で印字された「途中売却した場合の事業収支」と「長期事業収支計 算書」を差し入れて提案書を完成させてください。

「途中売却した場合の事業収支」と「長期事業収支計算書」はそれぞれ本文と同様にメニュー画面 に印刷プレビュー画面に移動するボタンが用意されています。

なお、「印刷プレビューを閉じる」をおすとメニュー画面に戻ります。

本文内のグラフですが、事業主区分を「法人」「個人」を選択せず、「選択しない」を選択すると、税 <u>引前と税引後</u>のグラフは同一を示します。



事業主区分を「法人」「個人」のいずれかを選択すると<u>税引前</u>と<u>税引後</u>ではグラフに差額が表示されます。



D. 付帯資料について

本ソフトには本文及び事業収支計算書の入力を補完する付帯資料がついています。 付帯資料は

- ① 建築価格表
- 2 建物経年減点補正率表
- ③ 物件写真
- ④ 用語解説
- ⑤ 新築建物価格認定基準
- ⑥ 居住系地震保険

となっています。

① 建築価格表

建築価格表は国税庁が公表しているもので、中古物件の試算をする際に使われるものの一つで す。国土交通省の建築統計が基になっています。建物の建築年と構造が交差したところが建築 単価となりますのでそれを建物価格の算出表の上の<u>白枠内に数値を入力</u>してください。本ソフトで はRC造かSRC造を選択してください。次に「減点補正率表、」のボタンをおして建物用途、構造、 築年数から減点補正率をみつけ、次の白枠内に入力してください。⑦建物想定価格が算出</u>されま す。

取得予定資産の土地と建物の価格を按分する際に、「建築価格表から建物価格を試算」を選択した場合には、ここで計算した⑦建物想定価格を使用してください。

建物の標準的な建築価格表								
国土交通省	建築統計年表の「株	構造別:建築物の数	、床面積の合計、エ	事費予定額」表を碁	割こ1㎡当たりの工事費予定額を算出(工事費入定額÷床面積の合計)したものです。			
構造	木造·木造モルタル	SRC造	RC造	S造	$\langle \rangle$			
昭和39年	15.1	49.1	29.5	16.6	【建物取得価格の算出】			
昭和40年	16.8	45.0	30.3	17.9	① 建物の登記事項証明書に記載された建築年月日 平成12年3月1日			
昭和41年	18.2	42.4	30.6	17.8	② 左記の建物の標準的な建築価格表で求めた建築単価 143.8 千円			
昭和42年	19.9	43.6	33.7	19.6	③ 再有面積 75.00 m ²			
昭和43年	22.2	48.6	36.2	21.7	④ 建物の新築時の値段 10,785 千円			
昭和44年	24.9	50.9	39.0	23.6	 ⑤ 建物の経過年数 13 年 			
昭和45年	28.0	54.3	42.9	26.1	⑥ 減点補正率			
昭和46年	31.2	61.2	47.2	30.3				
昭和47年	34.2	61.6	50.2	32.4	上記②に左記の表から工事単価を入力し、⑤は滅点補正率表を見て入力します。			
昭和48年	45.3	77.6	64.3	42.2				
昭和49年	61.8	113.0	90.1	55.7	メニューに戻る 減点補正率表へ 入力シートに戻る			
昭和50年	67.7	126.4	97.4	60.5				
昭和51年	70.3	114.6	98.2	62.1	(計算例)			
昭和52年	74.1	121.8	102.0	65.3	・①昭和58年10月15日新築(自動入力)			
昭和53年	77.9	122.4	105.9	70.1	・③専有面積(自動入力)			
昭和54年	82.5	128.9	114.3	75.4	・②左記の表で縦と横が交わる個所14.3千円			
昭和55年	92.5	149.4	129.7	84.1	・④新築時の建物価格:143.8千円×75㎡=10,785千円(自動計算)			
昭和56年	98.3	161.8	138.7	91.7	・⑤建物の築年数(自動入力)			
昭和57年	101.3	170.9	v 143.0	93.9	・⑧減点補正率表から補正率(0.6123)をみつけ入力			
昭和58年	102.2		143.8	94.3	・②建物の現在の想定価格(自動計算)			
昭和59年	102.8	161.2	141.7	95.3				
昭和60年	104.2	172.2	144.5	96.9	※上記数値は建物の標準的な価格を簡易算出するものです。			
昭和61年	106.2	181.9	1495	1026				

2 建物経年減点補正率表

正式には建物の経年減点補正率基準表といいます。総務省が公表しているもので固定資産税等 の算出基準となるものです。詳細は非常に煩雑なため割愛しますが、建物の用途、構造、築年数 によって建物の減価する割合が定められています。詳細内容を知りたい場合には財団法人資産 評価システム研究センターの公表資料等をお読みください。

	A	В	С	D	E	F	G	H I
1	建物0)経年減点社	甫正 率基準表	ا ک	<u>カシート3に戻</u>	<u>a</u> 1	建築価格表へ	<u>></u>
2				住宅				
З	年数	木造1	木造2	S(RC)	重量鉄骨	鉄骨	軽量鉄骨	メニューに戻る
4	1	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000	
5	2	0.7500	0.7500	0.7500	0.7500	0.7500	0.7500	
6	3	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	
7	4	0.6800	0.6800	0.6912	0.6850	0.6815	0.6706	
8	5	0.6700	0.6500	0.6825	0.6730	0.6630	0.6412	
9	6	0.6500	0.6300	0.6737	0.6595	0.6444	0.6118	
10	7	0.6400	0.61.00	0.6649	0.6459	0.6259	0.5824	
11	8	0.6200	0.5900	0.6561	0.6324	0.6074	0.5529	
12	9	0.61 00	0.5600	0.6474	0.6189	0.5889	0.5235	
13	10	0.5900	0.5400	0.6386	0.6054	0.5704	0.4941	
14	11	0.5800	0.5200	0.6298	0.5919	0.5519	0.4647	
15	12	0.5600	0.5000	0.6211	0.5784	0.5333	0.4353	
16	13	0.5400	0.4700	0.6123	0.5649	0.51 48	0.4059	
17	14	0.5300	0.4500	0.6035	0.5514	0.4963	0.3765	
18	15	0.51 00	0.4300	0.5947	0.5378	0.4778	0.3471	
19	16	0.5000	0.4000	0.5860	0.5243	0.4593	0.3176	
20	17	0.4800	0.3800	0.5772	0.51.08	0.4407	0.2882	
21	18	0.4700	0.3600	0.5684	0.4973	0.4222	0.2588	
22	19	0.4500	0.3400	0.5596	0.4838	0.4037	0.2294	
23	20	0.4300	0.31.00	0.5509	0.4703	0.3852	0.2000	
24	21	0.4200	0.2900	0.5421	0.4568	0.3667		
25	22	0.4000	0.2700	0.5333	0.4432	0.3481		
26	23	0.3900	0.2500	0.5246	0.4297	0.3296		
27	24	0.3700	0.2200	0.5158	0.41.62	0.3111		
28	25	0.3600	0.2000	0.5070	0.4027	0.2926		
29	26	0.3400		0.4982	0,3892	0.2741		

本ソフトの用途はマンションなので上記の赤で囲まれている住宅の S(RC)になります。築年数が一 定年数を超えても減価割合が 0.2 を下回ることはありません。

例えば築年数が5年であれば減点補正率は0.6825になります。ここで求めた減点補正率は建築 価格表の減点補正率を入力する際に必要となります。

③ 物件写真

物件写真は1頁2枚で合計4枚までの写真を状況に応じて添付することが出来ます。

下の矢印で

写した写真の場所等を選択します。



写真の挿入方法は写真1~写真4まで記載された下の余白部分をダブルクリックするとマイピクチャ画面が表示されますので、マイピクチャ画面から写真を選択してください。マイピクチャ以外の場所に保存してある写真も選択すれば掲載可能です。縦写真及び横写真とも対応可能ですが、通常の状態で保存したものをご使用ください。ご自身で規定値以外のサイズにした写真はうまく表示されない場合があります。

また写真の挿入では稀にですが、画面がフリーズする現象が起きる場合がございますので、その 場合は再度ソフトを立ち上げてください。

心配であれば、必要な項目を入力した後、一旦保存した後で、画像を取り込む作業を行うことをお 勧め致します。

\sim							
9			収益	不動産事業収支計算ソフト(サンブル入力) - Microsoft Excel		_ = ×
	赤 挿入 ,	ページ レイアウト 数式 ラ	"一タ 校開 表示	開発 アドイン			@ _ = x
標準	ページ 改ページ ユー レイアウト ブレビュー (ブックの表示	 -ザー設定 全面面の のビュー 表示 2 ルーラー 枠線 メッセー 	▼ 数式パー マ 見出し び パー 示 / F表示	100% 選択範囲に合わせて 拡大/縮小 ズーム	新しいウインドウ 整列 ウインドウや を開い の定。	分割 ① 並べて比較 ① ま示しない ① 再表示 ③ 引きっとやつ ① する表示 ○ つつとやつ ○ すうことやつ ○ すうことやつ ○ つうとやつ ○ つうと ○ つう	たに戻す 作業状態の ウインドウの マクロ マクロ
J •7 •	· (≈ - Щ =						
	B26	• (* fx					*
	A B C		G H I	JK	L M O P	Q R S T	U V W X
8	ファイルを同い				2		
9	コッイルの構成の	A Phan					
11		02.20	Sample Pictures	■ 全沢駅	 ・ ・ ・		
12		bil0165-012_s	sanpuru	N 掲載1	11 耐震診断用語集		
14	🕑 デスクトップ	DSC_0428	Sapo−to ■グリーンライン	N 経済指標2 N 経済動向表紙	■ 地震と耐震基準の変速 ■ 地震に耐震基準の変速		
15	🗎 マイ ドキュメント	DSC_0436	動サンプル写真	国会議事業	▲ 賃貸物件空室率		
17	😼 マイ コンピュータ	DSC_0515	■ ジーリ1 トライン ■ ニューシャトル	■ 国安藤争呈 ■ 埼玉高速鉄道	■ 東海坦縣-石古座 ■東急		
19	🧐マイ ネットワーク	DSC_0519	ブルーライン シュナール的価本	■ 三ノ宮駅	■東京メトロ ■東京モノレール		
20		H315995	10 みなとみらい線	▲ 事無40× ▲ 事例1	■ 東ホビレ ル ■ 奈良駅		=
22		HotelImage iapan1990-thumb-500x340	回 ゆりかもめ 同 りんかい線	>▲ 乗降者数中身 >▲ 乗降者数表紙	■ 萩まぁーるバス ■ 不動次下		
23		J-REIT稼働率	副田田	▶ 人口ピラミッド	画不同沈下とその対応		
25		NYCCTR99ROYRM	N 管理サポート	■ 人口減少 ■ 人口動向と地価	■ 物件4 ■ 物件写真1		
27		OTHERS_1846_3	■ 京急支線	▲ く 毎 約 吉 エ リ リ	前物件写真2		
28		THERS_11069_5	■ 示認(A+40) ■ 京都駅	■ 「乗働いと) レール	▲物件探索方法1		
30		<			>		
31 32		ファイル名心			*		
33]ファイルの種類①: 画像ファイル			~		
35	ツール(L)・				開(②) キャンセル		
36				1			
38		L					
39		•					
41							
42							
44							
46		全体写真	i	1			
47		写真3					
49		5,000	•				
50	▶ /入力シート2/ノ	、カシート3/本文/CF表/	事業収支/建築価格表/	新築建物価格認定基準	表《减点補正率表》物件写真》	用語解説(🐼 🛦 🟭 😂 🏟 😰 🖙 👘 🎽
セル B26	: によるコメント付き						
🦺 🛪	8-1 🧿 🥝 🛛	😼 🤌 🔟 スタートアップツール	📄 収益不動産事業中	双支 👘 収益不動産事業	w支 🔀 Microsoft Excel - 収	🦉 無題 - ペイント	🌾 🏷 🍪 🕵 🔂 1531

※<u>ここをダブルクリック</u>すると<u>マイピクチャ画面が表示</u>されます。

④ 用語解説

用語解説は本ソフトで作成した提案書内に記載されている用語を説明しています。プリントアウト も可能なので、必要に応じて提案書の末尾に添付してお使いください。本ソフトでは一般の不動産 オーナーにはなじみがうすい投資指標用語は極力使用を避けていますが、利回りについては何 を基準にした利回りかを提案者もしっかりと認識しておく必要があります。

⑤ 新築建物価格認定基準

新築建物価格認定基準は全国の各法務局がそれぞれの長のもとで、3年に一度公表するもので、 ネット上で公開している法務局と口頭でしか教えてくれない法務局があります。価格は地域や構 造によってかなりのばらつきがある場合があります。新築物件の場合にはこの新築建物価格が 基準となります。本ソフトは既存の収益物件を対象としており固定資産税評価額がわかることを前 提としていますが、固定資産税評価額がわからない場合を想定して全国の法務局の平成24年度 時点の新築建物認定基準を一覧にしています。本ソフトでは「共同住宅」を掲載しています。また 建物減価補正率については各法務局が最も多く採用しているものを掲載しています。

入カシート2の不動産取得税の個所で入力が必要な建物評価額がわからない場合には、新築建物価格認定基準表に記載されている単価と補正率を使用して評価額を入力してください。但し、この計算式で入れた数値はあくまでも概算額であり、実際の評価額とは異なります。

⑥ 居住系地震保険

保険料については、多くの不動産会社で代理店等をされている場合が多いので、自社で概算金 額を入力してください。但し、居住系の地震保険料だけは、本ソフトで概算金額を算出することが 出来ます。居住系地震保険表は自動計算した数値を羅列してあります。本ソフトは分譲マンション を想定していますので、鉄筋コンクリート造または鉄骨造のイ構造だけを掲載しています。新耐震 建物や免震構造等の場合には、割引制度もありますので当該物件が該当するのであればそちら を入力してください。

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「本文」をクリック</u>して、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<u>自社のロゴが反映</u>されます。

(注意)

通常のサイズ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。 ※<u>表紙に物件写真をいれることも可能</u>です。黒枠の部分をダブルクリックすると、前述した写真や 自社のロゴマークを入力する方法と同様にマイピクチャの画面が表示されるので、写真を選んで ダブルクリックしてください。

写真と自社のロゴを掲載することにより、更にオリジナリティの高い提案書の作成が可能となります。

<u>德川家康様</u>	メニューに戻る
(仮称)プラウド多摩センター	
2013年10月25日	
real epro.	

3. よくあるご質問

※画面イメージが本ソフトと異なる場合がありますが、操作方法は変わりません。

~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オプションをクリックしてマクロを有効にしてください。

99S	्राब अनकरण		フォント	$\overline{}$					配置			
,	🔊 - (° - 🖽	÷										
							_					
$\overline{\mathbf{O}}$	セキュリティの	· · · · · · ·	クロが無効にさ	れました。	(オフ	プション						
					\sim	\sim						
	M21		- (f _x								
	A B	0	D D	E	F	0	ì	Н	1			
1												
2												
4			مربعا فالد مايد	1								
5	賃貸住宅事業収支計算ソフトPRO2012メニュー											
6												
/ 8												
9									1			
10	使用説明書を読む											
11 19	(川武明者で読む)											
13												
14												
15	事業者概要と計画地概要の入力(1)											
16 17												
18												
19			+	ul 00 \+		\	-					
20			争兼費(土)	吧閧.	題初関	連)の/	())(2	9				
21 22									J			
23									1			
24			资全理》	まと任ち	しゆえ生	መ ገተ	(3)					
25 26	資金調達と其科収入等の人刀(3)											
20									-			
28									1			
29			運営	費用や	税金の)	入力(4))					
3U 31												
32												
33									1			
34 25			提案	書(本文	ற்றை	面へ(1)					
36			E.A.	a								
37									-			
38									1			
39 40			提案書	(収支欄	[要)のi	画面へく	(2)					
41												

大きく表示された「セキュリティの警告-マクロ」の文章の「このコンテンツを有効にする(E)」の前 <u>の〇の部分にカーソルを移動しチェック</u>をして、<u>OK をクリック</u>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。



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 エクセルが 2010 年の場合には 1 回の表示で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。
- Q 計算があわない。
- A 本ソフトはエクセル 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。

Q「#DIV/0!」「****」等の表示が出る。

- 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 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 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。

A ファイルの保存方法がわからない

Q 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、名前を付けて保存で保存することが可能です。

- 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 <u>アイルの種類</u>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、エタセル 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 のみで使用してく ださい。



※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。

~内容編~

Q 事業収支で確認のために計算すると1千円違う場所がある。

A エクセルシートの計算式が四捨五入になっている箇所については1千円の誤差が表示される 場合がありますが、計算間違いではありません。

Q 建物と土地の按分価格で使用する建築価格表と新築建物価格認定基準表の違いがわからない。

A 建築価格表は購入した不動産を建物代と土地第に按分する際に使用する表です。新築建物 認定価格基準表は新築の物件で課税票標準が決まっていない場合に、採用する表です。

Q 事業収支表の下部に復興特別税の表示がされているが、復興特別税は所得税が25年間、法 人税が3年間なのに、なぜ、法人税が2年と標記されているのか?

A 復興特別法人税は平成25年の所得から25年間、復興法人税は、平成24年度3月決算や 平成24年度9月決算の企業は3年間特別税として徴収されます。本ソフトは平成26年2月以降 の発売なので、復興特別法人税は3年間ではなく、2年間とさせて頂きました。但し、現在復興特 別法人税については、1年短縮する案が政府内で示されており、問題が無ければ平成26年4月 以降は1年になると思われます。

翌年になれば復興所得税は24年間となります。本事業収支をいつ使われるか想定出来ないため、 あくまでも試算の一例として記載させて頂いています。

Q 印刷した内容の順番を入れ替えてもいいのですか?

A はい問題ありません。本ソフトは本文の最終頁の前に、CF 表と事業収支表を入れ、その後に 物件写真と用語解説をいれ、事業収支提案書が出来上がることを一般的な使い方として想定して います。

然しながら、提出するお客様によっては必要のない、又は、説明を極力簡単にしたいという場合に、 本文の掲載内容の中で必要のないもの、用語説明並びに写真掲載も不要の場合には、製本する 際に外して頂いて構いません。そのために意図的に頁数の表示や目次をつけていません。 Q 挿入した写真を取り換えたい。

A 初期設定画面のクリアボタンでも消去可能ですが、クリアボタン使うと入力した全ての項目が 消えてしまいます。該当する写真をクリックし、「Delete」キーで消去してください。後は再びダブル クリックして挿入したい写真を選んでください。また、一度挿入した写真を「Delete」キーで消去し た後に再度写真を挿入しようとした場合、下記のような表示が出る事があります。その際には写 真を消去したもので保存して頂いたうえで再度ソフトを立ち上げてください。その後、あらためて写 真を挿入してください。



また、完成した提案書を保存した後で、写真を変更しようとしても写真を変更する事はできませんのでご注意ください。

Q 物件売却価格の値がどこからきているのかわからない。

A 対売却価格ベースは単純に売却時想定価格の物件価格から初期投資の物件価格をひいた 差額です。対自己資金ベースは同じく売却時の税引き前手取り額から初期投資時の自己資金の 額をひいたものです。



<u>の「①自己資金」</u>をひいた数値です。これにより自己資金が増えて、利益が出たのか、自己資金 が減り、損をしたのかがわかります。

これらの指標には貨幣の時間的価値は考慮されていません。また、毎年の賃料収入も考慮して いません。

- Q 収益性簡易診断書の使い方を教えてほしい
- A 収益性簡易診断書はお客様からお聞きした投資条件を紹介する物件が満たしているかを判 断するものです。物件を購入するなかで特に重要な9つの指標をクリアしていれば「適」、条件 を満たしていない場合には「要検討」と自動表示するようになっています。全ての条件を満たす ことはほぼ無理なので、要検討をどこまで許容してもらえるかがポイントになります。

収益性簡易診断書				
判断指標	希望値	本物件	差	投資判断
税抜物件価格※	25.000千円	24.700千円	300千円	渔
100%稼働想定表面利回り	6.00 %	6.80 %	0.80 %	渔
借入比率	52 %	51 %	-1%	要検討
自己資金	12,000千円	12.000千円	0千円	渔
自己資金利回り	5.00 %	4.94 %	-0.06%	要検討
債務回収比率(DCR)	1.20	2.10	0.90	通

※収益性の判断では改修工事を行った場合には税抜物件価格に改修工事捜を含めて計算しています。 ※上記理由により、前述している100%稼働想定表面利回りの利率よりも低く表示される場合があります。 ※希望値の税抜物件価格は収益還元法(年間収入÷100%稼働想定表面利回り)で自動計算しています。

- ※借入比率は自己資金以上に借り入れが出来た場合を基準以上とします。
- ※債務回収比率は1.2~1.5が通常といわれており1.2を希望値として固定しています。
- ※自己資金の希望値は買主機がご用意可能な自己資金(現金)の額です。

※利回り計算に購入諸費用は含めて計算していません。

その他の判断指標

判断指標	希望条件	本物件	判断
最寄駅からの距離	徒歩5分以内	徒歩5分	渔
築年数	篥10年以内	篥13年	要検討

■ お客様の借入条件と自己資金の目標利回りから求める最低物件投資利回り

判断指標	最低目標利回り	本物件	判断	
Mortgage Equity Analysis	4.75 %	4.72 %	要検討	

- Q なぜ、収益価格を出すのにNOI利回りではなく、満室想定利回りを使うのか?
- A 収益物件の価格を出す際に使われるキャップレートのベースは通常はNOIです。しかしながら 実際にNOIを算出するには多くのデータが必要となります。また、分譲マンション1室を賃貸す る場合には、空室率等を考慮する場合にはその考え方によって大きく収益が変わる可能性が あります。そのようなことから本ソフトは満室想定利回り(100%稼働想定表面利回り)という極 めて単純な投資指標をベースとすることによって、事業収支をくみ上げています。 もちろん、NOI利回りも逆算で表示しており、詳細なデータを求める投資家にも対応できるよう に作成しています。

以上