

不動産投資シミュレーションソフト

不動産投資 DCF 法レバレッジ方程式  
(無料版)  
操作マニュアル

**JT ADVISORS**

株式会社ジェイ・ティ・アドバイザーズ

## 目 次

### I ファイルの開き方

- (1) マクロを有効にする方法
- (2) 使用許諾条件の表示

### II データ入力について

- (1) 入力シートの構成
- (2) 新規データを入力する場合
- (3) 既存データを呼び出す場合
- (4) 既存データを削除する場合

### III シミュレーション結果の見方

- (1) 分析結果サマリー
- (2) 減価償却表
- (3) ローン返済表
- (4) IRR 感応度分析
- (5) 長期予想グラフ
- (6) キャッシュフロー詳細

### IV その他

- (1) ヘルプボタン
- (2) シート切り替え
- (3) ファイルの閉じ方

## I ファイルの開き方

### (1) マクロを有効にする方法

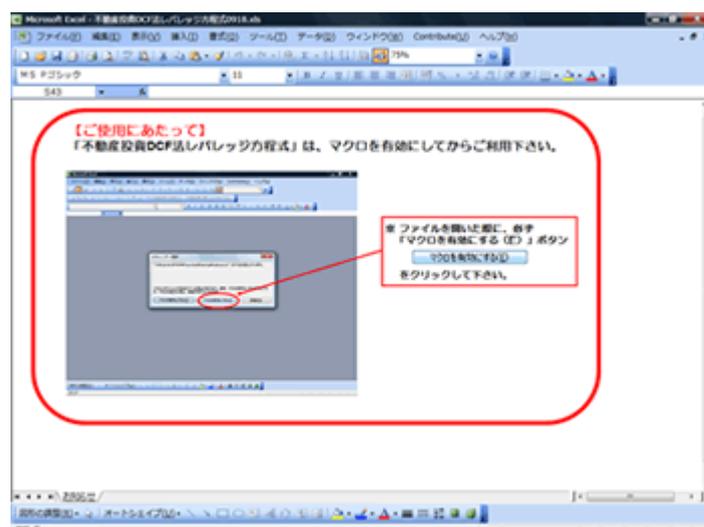
#### ① Excel2002(XP)、Excel2003 の場合

不動産投資 DCF 法レバレッジ方程式を開くと、**セキュリティ警告**というメッセージが現れます。

(注意)セキュリティ警告が現れない場合は、Excel のマクロのセキュリティ設定を変更する必要があります。5 ページをご覧ください。



必ず**マクロを有効にする(E)**ボタンを押して下さい。すると、下のような**ご使用にあたって**という題名のシートが一瞬現れてから、**入力シート**に切り替わります。

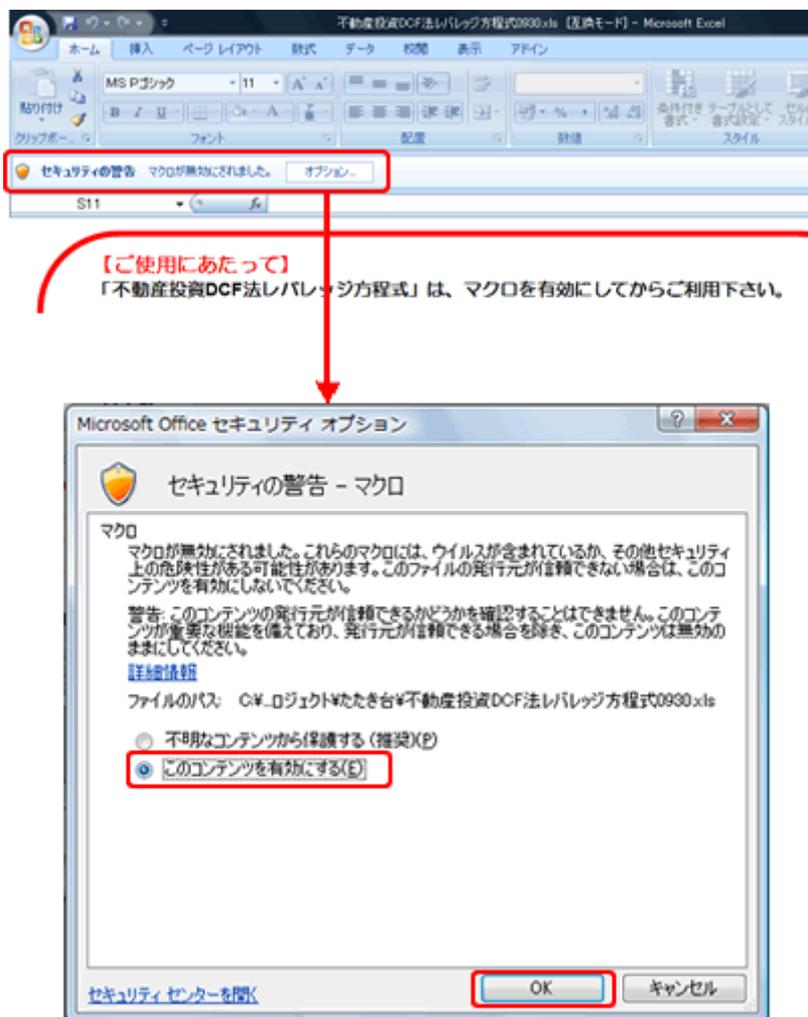


(注意) **マクロを無効にする(D)**を選択した場合は、この状態で画面の動きがストップします。ファイルを閉じてから、再度開いて下さい。

## ② Excel2007 の場合

不動産投資 DCF 法レバレッジ方程式を開くと、Excel のリボン(メニューバー)の下あたりに**セキュリティ警告**というメッセージが現れます。

(注意)セキュリティ警告が現れない場合は、Excel のマクロのセキュリティ設定を変更する必要があります。5 ページをご覧ください。



このコンテンツを有効にする(E)を選択し、OK ボタンをクリックして下さい。

## ※マクロのセキュリティ設定について

### Excel2002(XP), Excel2003 の場合

本ソフトを起動した際、マクロの実行の選択画面が表示されない場合は、Excel のメニューバーで「ツール→マクロ→セキュリティ」を選択し、セキュリティレベルを「中」に設定して頂くと、シート起動時にマクロを有効にするかどうかの選択画面が表示されるようになります。

詳しくは次のサイトをご確認下さい。

Microsoft 参考サイト[適切なマクロ セキュリティレベルを選択する]

<http://office.microsoft.com/ja-jp/excel/HA011189901041.aspx?pid=CH010403581041>

### Excel2007 の場合

本ソフトを起動した際、**セキュリティ警告**が表示されない場合は、2007 Microsoft Office system のセキュリティセンターを設定する必要があります。

まず、左上の Microsoft Office ボタン をクリックし、[Excel のオプション] をクリックします。  
次に、[セキュリティ センター] をクリックし、[セキュリティ センターの設定] をクリックして、[マクロの設定] をクリックします。  
そして、既定の設定である[警告を表示してすべてのマクロを無効にする]をクリックします。

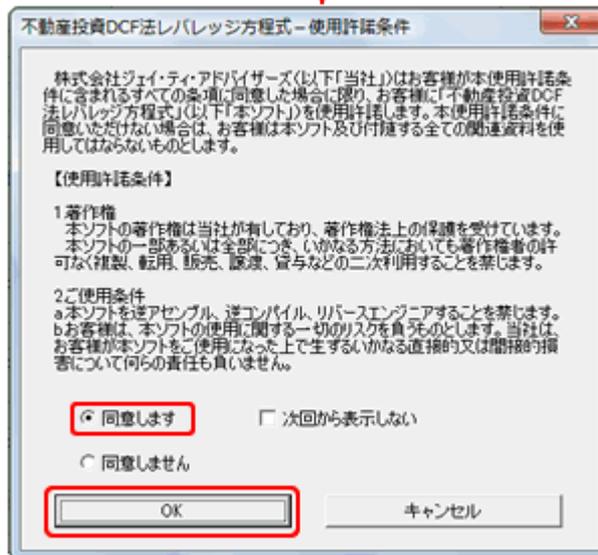
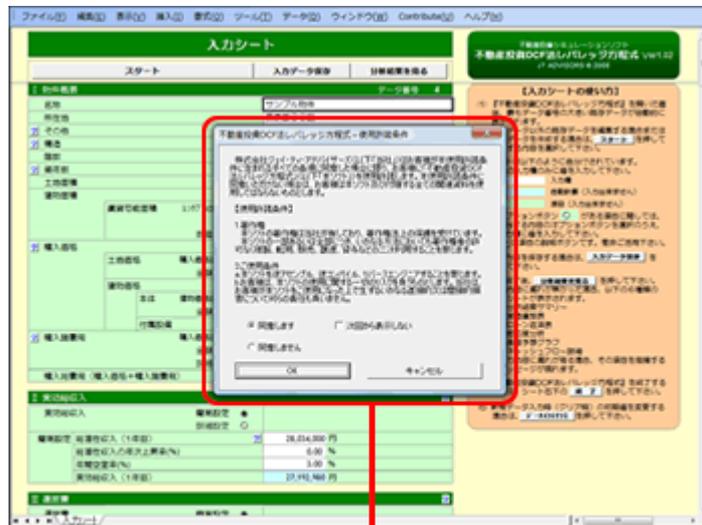
詳しくは、次のサイトをご確認ください。

Microsoft 参考サイト[Office ドキュメントのマクロを有効または無効にする]

<http://office.microsoft.com/ja-jp/word/HA100310711041.aspx>

(2) 使用許諾条件の表示

続いて、入力シート上に、**不動産投資 DCF 法レバレッジ方程式(無料版)－使用許諾条件**というメッセージが現れます。



**同意します**を選択のうえ、**OK** ボタンをクリックして下さい。

以上で、データを入力する準備が整いました。

## II データ入力について

### (1) 入力シートの構成

The screenshot shows the '入力シート' (Input Sheet) interface with the following sections and callouts:

- 1 ボタン欄**: Points to the 'スタート' (Start), '入力データ保存' (Save Input Data), and '分析結果を見る' (View Analysis Results) buttons at the top.
- 2 物件概要欄**: Points to the '物件概要' (Property Overview) section, which includes fields for name, location, structure, and purchase price.
- 3 実効総収入欄**: Points to the '実効総収入' (Effective Total Income) section, which includes fields for rental income and expenses.
- 4 運営費欄**: Points to the '運営費' (Operating Expenses) section, which includes fields for management fees and taxes.
- 5 資金条件欄**: Points to the '資金条件' (Financing Conditions) section, which includes fields for loan amount, interest rate, and term.
- 6 売却条件欄**: Points to the '売却条件' (Sale Conditions) section, which includes fields for tax rates, expected return rate, and holding period.
- 7 ボタン欄**: Points to the '分析結果を見る' (View Analysis Results), '入力データ保存' (Save Input Data), and 'データメンテナンス' (Data Maintenance) buttons at the bottom.

#### ① ボタン欄

スタート・入力データ保存・分析結果を見るの3つのボタンが並んでいます。このうち、スタートボタンは、新規データを入力する場合や、既存データを読み出ししたり削除したりする場合にクリックします。

#### ② 物件概要欄

物件の名称・所在地・構造・年数・土地建物面積・購入価格・購入諸費用を設定します。

#### ③ 実効総収入欄

満室時の賃料から空室・貸倒損失を引いた実質的な収入を設定する欄です。

#### ④ 運営費欄

物件の運営管理にかかる費用や、固定資産税・都市計画税・損害保険料等、いわゆるランニングコストを設定する欄です。

#### ⑤ 資金条件欄

ローン総額・金利・期間・返済方式を設定します。

#### ⑥ 売却条件欄

税率(所得税・住民税)・期待収益率・保有期間・売却価格・譲渡費用を設定します。

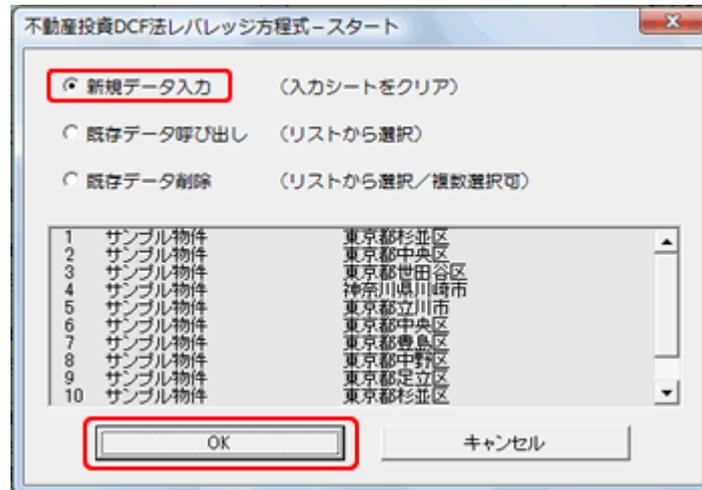
#### ⑦ ボタン欄

分析結果を見る・入力データ保存・データメンテナンスの3つのボタンが並んでいます。

詳細設定という選択肢が設けられている項目については、入力シート内で入力欄が増加したり、詳細設定用のシートが表示されたりする仕組みとなっています。(無料版ではご利用頂けません。)

## (2) 新規データを入力する場合

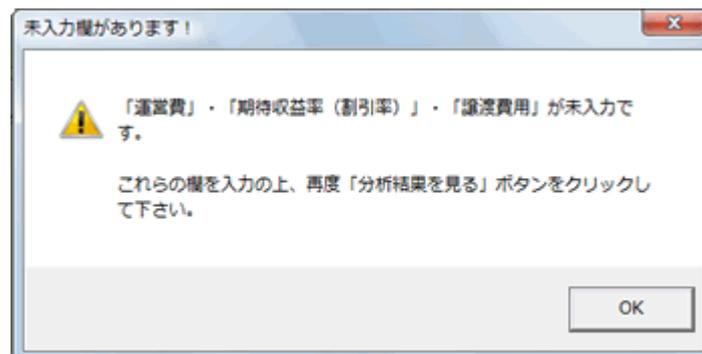
入力シート左上の**スタート**ボタンをクリックすると、**不動産投資 DCF 法レバレッジ方程式—スタート**というフォームが表示されます。(購入後初めて開いたとき、サンプルデータが 9 件入力されています。これは後で削除して頂いて構いません。)



**新規データ入力**を選択し、**OK**ボタンをクリックして下さい。

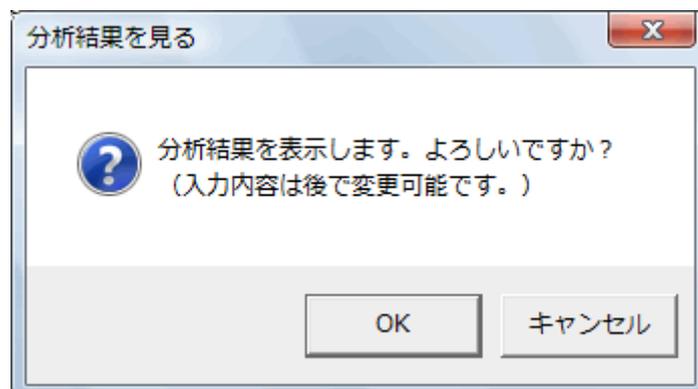
分析したい物件のデータを、入力シートの各項目に入力して下さい。

入力が完了すると、**分析結果を見る**ボタンをクリックします。このとき、入力漏れがあると、どこに  
入力漏れがあるかを指摘するメッセージが表示されます。



このメッセージが表示された場合は、入力漏れのある欄を入力し、再度 **分析結果を見る**ボタンをクリックして下さい。

入力漏れが無かった場合は、次のメッセージが表示されます。



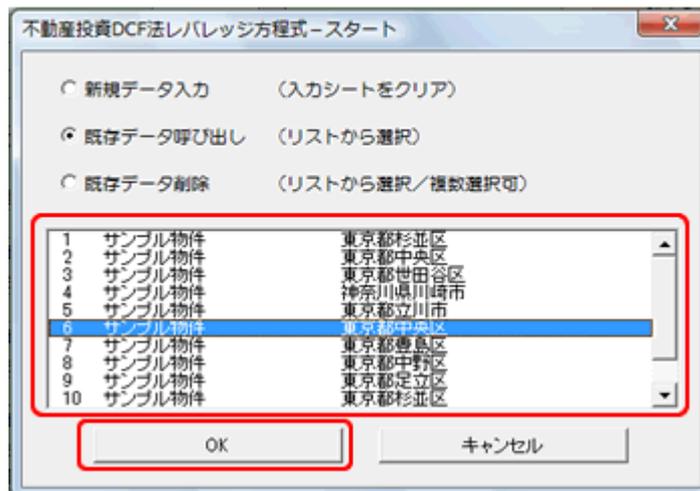
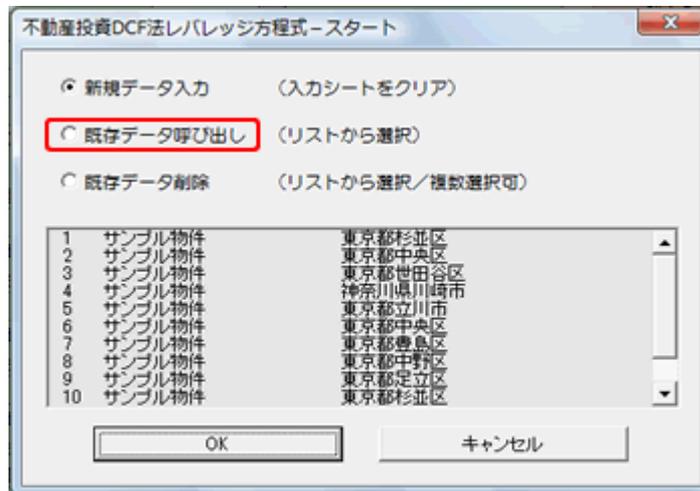
OK ボタンをクリックすると、シミュレーション結果を示す次の 6 つのシートが現れます。

- ・分析結果サマリー
- ・減価償却表
- ・ローン返済表
- ・IRR 感応度分析
- ・長期予想グラフ
- ・キャッシュフロー詳細

(注意)この時点では、入力データは保存されていません。入力データを保存するには、不動産投資 DCF 法レバレッジ方程式を閉じる前に一度、入力データ保存ボタンをクリックして下さい。

## (2) 既存データ呼び出す場合

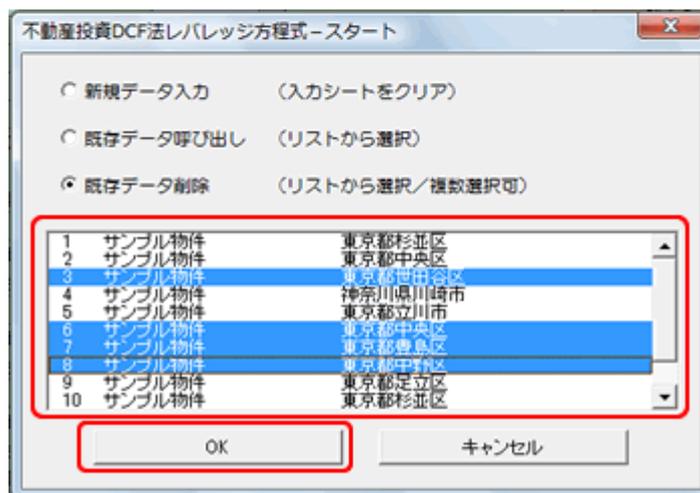
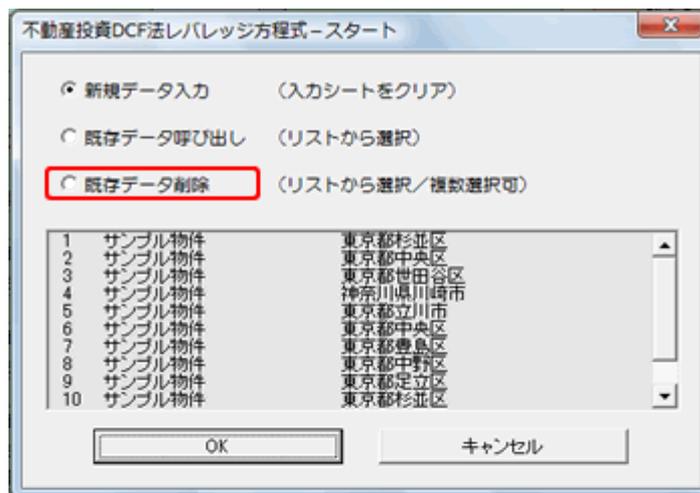
過去に入力したデータを確認・修正する場合は、**スタートボタン**→**既存データ呼び出し**を選択します。すると、リストの色が灰色から白色に変化します。



このリストから該当するデータを選択し、**OK** ボタンを押すと、そのデータが入力シート上に表示されます。

### (3) 既存データを削除する場合

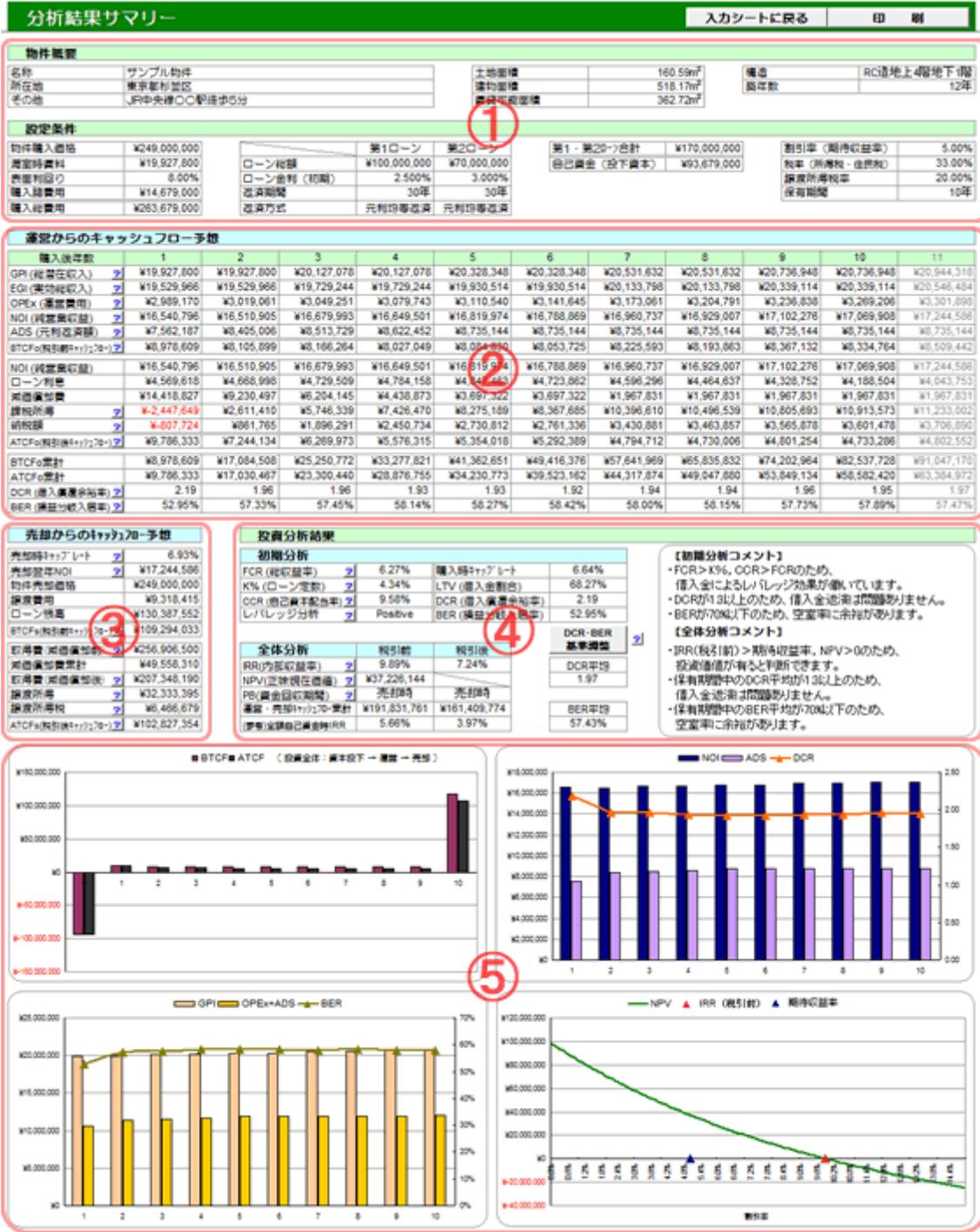
過去に入力したデータを削除する場合は、**スタート**ボタン→**既存データ削除**を選択します。すると、既存データと呼び出す場合と同様に、リストの色が灰色から白色に変化します。(購入後初めて開いたとき、サンプルデータが 10 件入力されています。これは全て削除して頂いて構いません。)



このリストから該当するデータを選択し、**OK** ボタンを押すと、そのデータが削除されます。なお、shift キー・ctrl キーを併用することによって、リストから複数データを選択することが出来ます。データ削除後は、入力シート上には最もデータ番号が大きい既存データが表示されます。

### Ⅲ シミュレーション結果の見方

#### (1) 分析結果サマリー



### ① 物件概要欄・設定条件欄

入力シート各欄のデータをここにまとめています。

### ② 運営時の税引前・税引後キャッシュフロー表

物件運営における EGI(実効総収入)、NOI(純営業収益)、OPEx(運営費)、ローン元利、減価償却費、納税額等から、税引前・税引後キャッシュフローを計算しています。

入力シートで設定した保有期間に合わせて表の長さが変化します。

### ③ 売却時の税引前・税引後キャッシュフロー表

物件売却時のローン残高、取得費(減価償却後)、譲渡所得税等を考慮し、税引前・税引後キャッシュフローを計算しています。

### ④ 投資指標による分析結果とコメント

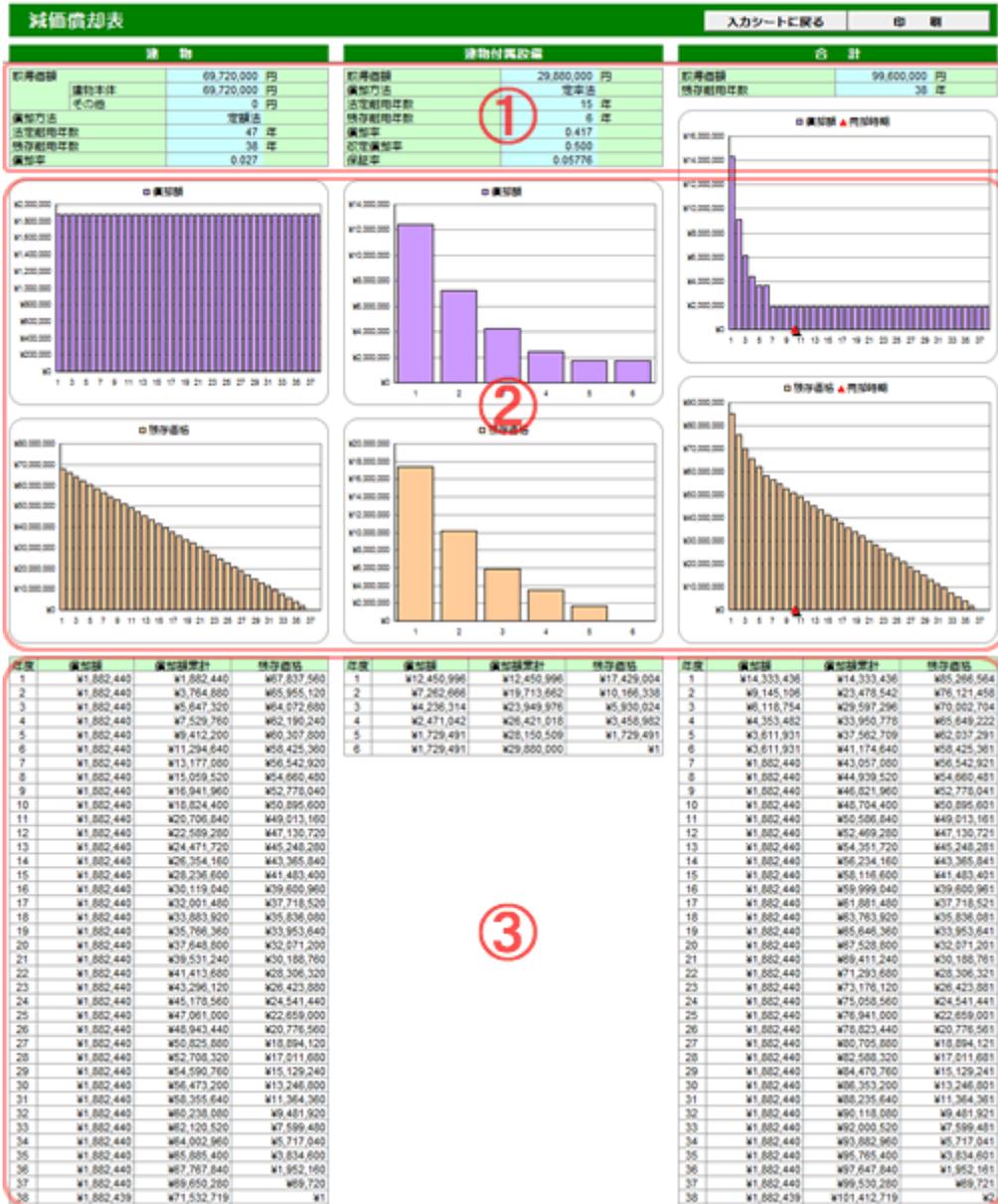
借入金によるレバレッジ効果、DCR(借入償還余裕率)と BER(損益分岐入居率)の妥当性、IRR(内部収益率)と NPV(正味現在価値)による投資価値の判断を、一覧表とコメントで示します。

### ⑤ 各種グラフ

次の 4 種類のグラフにより、④の分析結果の内容を確認することが出来ます。

- ・投資期間全体の税引前・税引後キャッシュフロー
- ・NOI(純営業収益)・ADS(年間元利返済額)・DCR(借入償還余裕率)
- ・GPI(総潜在収入)・OPEx+ADS(運営費+年間元利返済額)・BER(損益分岐入居率)
- ・NPV(正味現在価値)・IRR(内部収益率)・期待収益率(割引率)の関係

(2) 減価償却表



左から、建物本体、付属設備、建物本体・付属設備合計の順に表が並んでいます。建物本体・付属設備合計には売却時期が▲で表示されています。

① 償却条件欄

取得価格・償却方法・法廷耐用年数・残存耐用年数等を表示します。

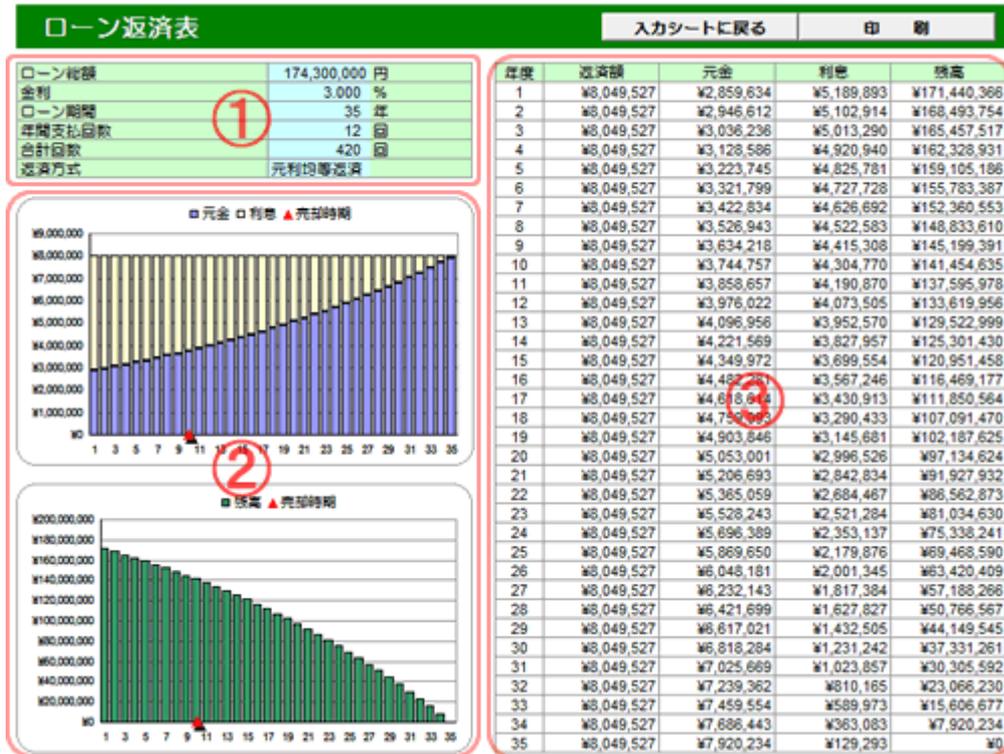
② 償却額&残存価格グラフ

上が毎年の償却額を表すグラフ、下が毎年の残存価格を表すグラフです。

③ 減価償却表

毎年の償却額・償却額累計・残存価格の一覧表です。

(3) ローン返済表



① ローン条件欄

ローン総額・金利・期間・支払回数・返済方式を表示します。

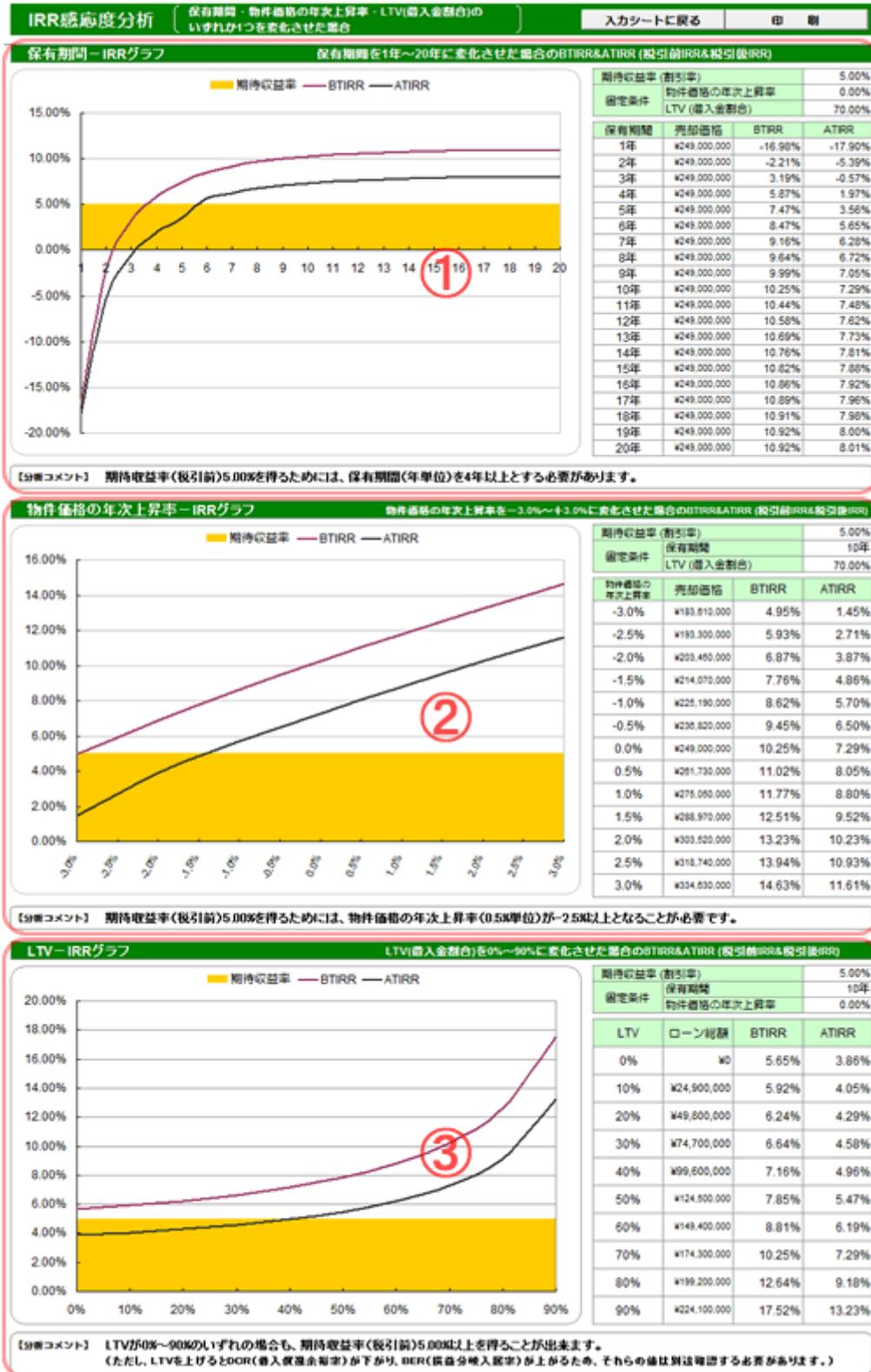
② 元金・利息グラフ&ローン残高グラフ

上が毎年の元利返済額を表すグラフ、下が毎年のローン残高を表すグラフです。売却時期が▲で表示されています。

③ ローン返済表

毎年の元利返済額・ローン残高の一覧表です。

(4) IRR 感応度分析



### ① 保有期間－IRR グラフ

物件の保有期間を1年～20年間で変化させた場合のIRRの変化を表します。グラフの曲線が黄色いゾーンに入ってしまった保有期間では、投資家の期待収益率を得ることが出来無いということが分かります。

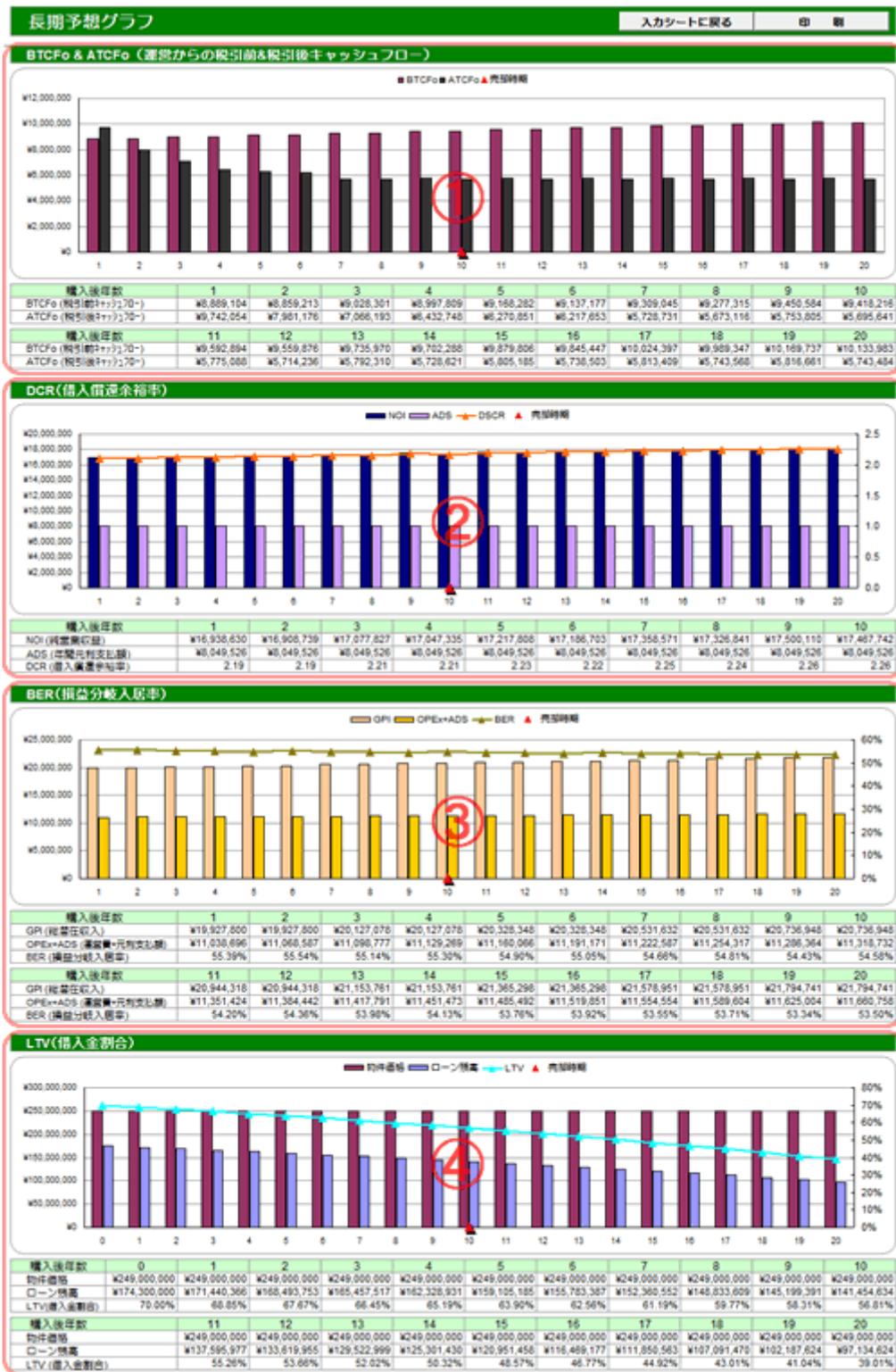
### ② 物件価格の年次上昇率－IRR グラフ

物件価格の年次上昇率を-3%～+3%間で変化させた場合のIRRの変化を表します。グラフの曲線が黄色いゾーンに入ってしまった年次上昇率では、投資家の期待収益率を得ることが出来無いということが分かります。

### ③ LTV－IRR グラフ

LTV(借入金割合)を0%～90%間で変化させた場合のIRRの変化を表します。グラフの曲線が黄色いゾーンに入ってしまったLTVでは、投資家の期待収益率を得ることが出来無いということが分かります。

(5) 長期予想グラフ



いずれのグラフも、20年間物件を保有したと仮定した場合の変化を表示しています。入力シートで設定した売却時期は、グラフ上に▲で表示されます。

### ① 運営からの税引前・税引後キャッシュフロー

BTCFo(Before-Tax Cash Flow from operation: 運営からの税引前キャッシュフロー)は次の式で計算されます。

$$\text{BTCFo} = \text{NOI}(\text{純営業収益}) - \text{ADS}(\text{元利返済額})$$

BTCFo は、課税所得に対する税金を支払う前に残るキャッシュフローです。

また、ATCFo(After-Tax Cash Flow from operation: 運営からの税引後キャッシュフロー)は次の式で計算されます。

$$\text{ATCFo} = \text{BTCFo} - \text{納税額}$$

ATCFo は、課税所得に対する税金を支払った後に残るキャッシュフローです。(このときの税金額は、所得税・住民税の合計を指しており、固定資産税・都市計画税は既に OPEx(運営費)に含まれています。)

### ② DCR(借入償還余裕率)

DCR は次の式で計算されます。

$$\text{DCR} = \text{NOI}(\text{純営業収益}) / \text{ADS}(\text{元利返済額})$$

DCR は、ADS(元利返済額)に対する NOI(純営業収益)の比率です。DCR が大きいほど借入返済の確実性を増し、デフォルトが起きる可能性が低くなります。一般的には 1.3 以上を目安と考えます。

このグラフにより、物件を長期保有した場合の借入金返済の安全度を確認することが出来ます。

### ③ BER(損益分岐入居率)

BER は次の式で計算されます。

$$\text{BER} = \{\text{OPEx}(\text{運営費用}) + \text{ADS}(\text{元利返済額})\} / \text{GPI}(\text{総潜在収入})$$

BER は OPEx(運営費用)と ADS(元利返済額)の合計額の GPI(総潜在収入)に対する比率で、各年度の OPEx と ADS の合計をカバーするためには空室率をいくらまで許容できるか等を判断するための指標です。一般的には 70%以下を目安と考えます。

このグラフにより、物件を長期保有した場合の運営の安定性を確認することが出来ます。

### ④ LTV(借入金割合)

LTV は次の式で計算されます。

$$\text{LTV} = \text{借入額} / \text{物件価格}$$

LTV は借入金額の物件価格に対する割合です。一般的に物件購入時の LTV は、60~80%を目安と考えます。

このグラフにより、物件を長期保有した場合のローン残高の推移を把握することが出来ます。

(6) キャッシュフロー詳細

キャッシュフロー詳細		入力シートに戻る		印刷								
<b>設定条件</b>												
物件購入価格	¥249,000,000	ローン総額	¥174,300,000	割引率(期待収益率)	5.00%							
固定費	¥19,927,800	ローン金利	¥2,000,000	税率(所得税・住民税)	33.00%							
表面利回り	8.00%	返済期間	35年	譲渡所得税率	20.00%							
購入諸費用	¥14,090,200	返済方式	元均等返済	保有期間	10年							
購入総費用	¥263,090,200	自己資金	¥69,390,200									
<b>購入諸費用詳細</b>												
仲介手数料(消費税含む)	¥7,906,500	不動産取得税	土地	¥1,568,700	印紙税(売買契約)	¥0,000						
土地	¥4,743,900	建物	¥1,792,800	印紙税(借入契約)	¥100,000							
建物(減価償却対象)	¥3,162,600	不動産仲介手数料	¥3,361,500	事務手数料	¥30,000							
基本的支出(減価償却対象)		登記免許料	土地	¥1,645,800	火災保険料	¥150,000						
その他		登記免許料	建物	¥1,195,200	その他							
取得価格に含めるべきものの合計	¥7,906,500	固定資産税	¥897,200	ローン諸費用合計	¥200,000							
うち減価償却対象	¥3,162,600	登記免許料(登記簿上)	¥30,000	その他	¥6,789,700							
		登録免許料合計	¥2,968,200	必要経費としてよいものの合計	¥14,896,200							
<b>運営における損益計算書</b>												
購入後年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
EGI(実効総収入)												
OPx(総賃金収入)	¥19,927,800	¥19,927,800	¥20,127,078	¥20,127,078	¥20,328,348	¥20,328,348	¥20,531,632	¥20,531,632	¥20,736,948	¥20,736,948	¥20,944,318	
空室及び未回収損失	¥597,834	¥597,834	¥597,834	¥597,834	¥597,834	¥597,834	¥597,834	¥597,834	¥597,834	¥597,834	¥597,834	
その他収入	¥200,000	¥200,000	¥200,000	¥200,000	¥200,000	¥200,000	¥200,000	¥200,000	¥200,000	¥200,000	¥200,000	
EGI	¥19,529,966	¥19,529,966	¥19,729,244	¥19,729,244	¥19,530,514	¥19,530,514	¥19,933,800	¥19,933,800	¥20,339,114	¥20,339,114	¥20,546,484	
OPEx(運営費)	¥2,989,170	¥3,019,061	¥3,049,251	¥3,079,743	¥3,110,541	¥3,141,645	¥3,173,061	¥3,204,791	¥3,236,838	¥3,269,206	¥3,301,898	
NOI(営業利益)	¥16,540,796	¥16,510,905	¥16,679,993	¥16,649,501	¥16,419,973	¥16,388,869	¥16,760,739	¥16,728,997	¥17,102,276	¥17,069,908	¥17,244,586	
ローン利息	¥5,189,893	¥5,102,914	¥5,015,290	¥4,927,940	¥4,840,861	¥4,754,051	¥4,667,500	¥4,581,208	¥4,495,176	¥4,409,404	¥4,323,892	
減価償却												
償却減価償却費	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	¥1,967,831	
付属設備償却費	¥12,455,996	¥7,262,666	¥4,236,314	¥2,471,042	¥1,729,491	¥1,229,491						
合計	¥14,418,827	¥9,230,497	¥6,294,145	¥4,438,873	¥3,689,322	¥3,260,060	¥3,167,831	¥3,167,831	¥3,167,831	¥3,167,831	¥3,167,831	
課税所得	¥3,267,924	¥2,177,434	¥5,482,558	¥7,289,688	¥8,296,871	¥8,363,819	¥10,396,214	¥10,438,893	¥10,719,137	¥10,797,337	¥11,382,652	
所得税	¥1,012,414	¥718,572	¥1,802,644	¥2,405,596	¥2,737,967	¥2,760,060	¥3,420,850	¥3,444,735	¥3,537,315	¥3,563,111	¥3,658,342	
<b>運営からのキャッシュフロー</b>												
購入後年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
NOI	¥16,540,796	¥16,510,905	¥16,679,993	¥16,649,501	¥16,419,973	¥16,388,869	¥16,760,739	¥16,728,997	¥17,102,276	¥17,069,908	¥17,244,586	
ADS(元均等返済)	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	¥8,049,526	
BTCF <sub>0</sub> (税引前キャッシュフロー)	¥8,491,270	¥8,461,379	¥8,630,467	¥8,599,975	¥8,370,447	¥8,339,343	¥8,711,213	¥8,679,471	¥9,052,750	¥9,020,382	¥9,195,000	
所得税	¥1,012,414	¥718,572	¥1,802,644	¥2,405,596	¥2,737,967	¥2,760,060	¥3,420,850	¥3,444,735	¥3,537,315	¥3,563,111	¥3,658,342	
ATCF <sub>0</sub> (税引後キャッシュフロー)	¥7,478,856	¥7,742,807	¥6,827,823	¥6,194,379	¥5,632,480	¥5,579,283	¥5,290,363	¥5,234,736	¥5,515,435	¥5,457,271	¥5,536,658	
DCR(購入償還率)	2.05	2.05	2.07	2.07	2.09	2.09	2.11	2.10	2.12	2.12	2.14	
BER(課税分収入倍率)	55.39%	55.54%	55.14%	55.30%	54.90%	55.05%	54.66%	54.81%	54.43%	54.58%	54.20%	
<b>売却からのキャッシュフロー予想</b>												
物件売却価格	¥249,000,000											
譲渡費用	¥9,318,415											
ローン返済	¥141,454,834											
BTCF <sub>1</sub> (売却キャッシュフロー)	¥98,226,951											
取得費(減価償却対象)	¥246,906,500											
取得費(減価償却除外)	¥49,558,310											
取得費(減価償却除外)	¥207,348,190											
譲渡所得	¥32,333,395											
譲渡所得税	¥6,466,679											
ATCF <sub>1</sub> (売却キャッシュフロー)	¥91,760,272											
<b>譲渡費用詳細</b>												
仲介手数料(消費税含む)	¥9,116,415											
印紙税(売買契約)	¥0,000											
固定資産税	¥2,000											
登記費用	¥200,000											
その他	¥100,000											
譲渡費用合計	¥9,318,415											

キャッシュフロー詳細は、購入諸費用・実効総収入・運営費・資金条件・譲渡費用の一部又は全部を詳細設定した場合(無料版では詳細設定がご利用出来ません)に、それらの数字をキャッシュフロー表と合わせて一覧で確認することが出来るシートです。

① 設定条件

入力シートの各欄の値をここでまとめています。

② 購入諸費用詳細

購入諸費用欄で詳細設定を選択した場合に表示されます。

③ 運営における損益計算書

実効総収入・運営費・資金条件の一部又は全部を詳細設定した場合に、その値が反映されます。課税所得と課税額(所得税・住民税)を把握することが出来ます。

④ 運営からのキャッシュフロー予想

運営からの税引前・税引後キャッシュフローを表示します。

⑤ 売却からのキャッシュフロー予想

売却からの税引前・税引後キャッシュフローを表示します。

⑥ 譲渡費用詳細

譲渡費用欄で詳細設定を選択した場合に表示されます。

## IV その他

### (1) ヘルプボタン

入力シートや分析結果サマリーには、**?**マークの**ヘルプボタン**を用意しています。このボタンをクリックすると、その項目を説明するコメントが表示されます。

入力シート

スタート | 入力データ保存 | 分析結果を見る

年次上昇率(%)

IV 資金条件

資金条件設定

融資設定

ローン種類	
金利(%)	
期間	
返済方式	
自己資金	

V 売却条件

税率 (所得税・住民税) (%)	
期待収益率 (割引率) (%)	
保有期間 (1~20年)	
売却価格	

譲渡費用

詳細設定

仲介手数料 (消費税別)	金額入力	
印紙税 (売買契約)	自動計算 <b>?</b>	0 円
	金額入力	
登録免許税 (相当種別消登記)	税額算出計算)の値 <b>?</b>	
	金額入力	0 円
登記費用 (司法書士報酬等)		0 円
その他		0 円
譲渡費用 合計		63,000 円 (売却価格比 0.06 %)

印紙税 (不動産売買契約書) について

不動産売買契約書に課せられる印紙税は次のとおりです。

(記載金額)	(印紙税)
1万円未満	非課税
10万円以下	200円
50万円以下	400円
100万円以下	1,000円
500万円以下	2,000円
1,000万円以下	10,000円
5,000万円以下	15,000円
1億円以下	45,000円
5億円以下	80,000円
10億円以下	180,000円
50億円以下	360,000円
50億円超	540,000円

(上記は、平成21年3月31日までの適用です。)

OK

是非、ご活用下さい。

(2) シート切り替え

本ソフトは、常に全画面表示(スクリーン全体に表示)で作動する仕様となっています。

特に Excel2002(XP)、WindowsXP をご使用の場合は、シート見出しが表示されませんので、シートを切り替える際にはシート上部のボタンをご利用下さい。

【シート切り替えボタン】

分析結果サマリー				減価償却表	ローン返済表	IRR感応度分析	長期予想グラフ	キャッシュ-詳細	入力シートに戻る	印刷	
物件概要											
名称	サンプル物件					土地面積	100.00㎡	構造	SRC造地上3層		
所在地	東京都中央区					建物面積	220.00㎡	築年数	10年		
その他	テキスト 投資事件例記					賃貸可能面積	154.00㎡				
設定条件											
物件購入価格	¥100,000,000	ローン総額	¥80,000,000	割引率 (期待収益率)	5.00%						
差戻時価料	¥10,000,000	ローン金利	3.000%	税率 (所得税・住民税)	33.00%						
表面利回り	10.00%	返済期間	30年	課税所得税率	20.00%						
購入諸費用	¥7,000,000	返済方式	元利均等返済	保有期間	10年						
購入総費用	¥107,000,000	自己資金 (投下資本)	¥27,000,000								

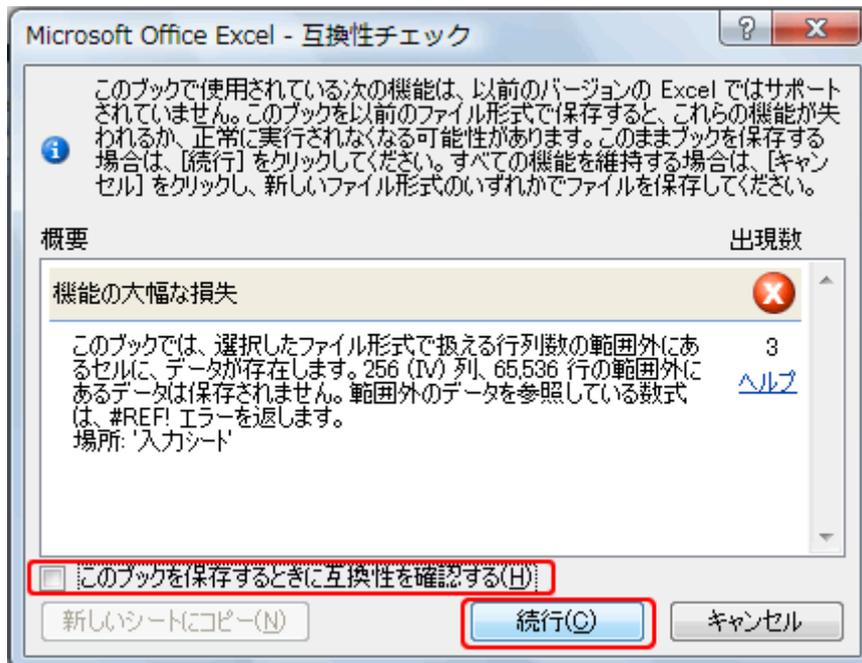
### (3) ファイルの閉じ方

不動産投資 DCF 法レバレッジ方程式を終了するには、通常の Excel ファイルを閉じる時と同様に、右上の × 印をクリックして下さい。

データを追加・修正・削除した場合は、「不動産投資 DCF 法レバレッジ方程式.xls」への変更を保存しますか? というメッセージに対し、必ずはい(Y)をクリックして下さい。

#### ※Excel2007 の場合

終了する際、次のようなメッセージが表示されることがあります。



この場合は、このブックを保存するときに互換性を確認する(H)のチェックを外して、続行をクリックして下さい。

**不動産投資DCF法レバレッジ方程式 操作マニュアル**

著作権者 株式会社ジェイ・ティ・アドバイザーズ  
©2008 JT ADVISORS, INC.  
無断複製・無断転載等を禁じます。