

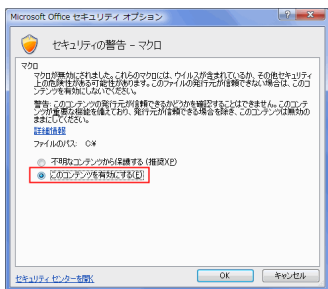
動作確認環境

OS : Windows VISTA Ultimate 64Bit.

EXCEL 2007

起動方法

ApaRun.vbs をダブルクリックで起動。もし下記の画面が現れたら、「このコンテンツを有効にする」をチェックして「OK」をクリックする。



作者(コムスタッフ)より

ご利用いただき、ありがとうございます。

私自身もアパート経営をしています。購入前のシミュレーション分析と実績値に基づく経営分析の両方ができるソフトが欲しくなり、自分で作ってみました。

本ソフトは収益全体の冷静な分析が可能です。ご感想・ご意見をお待ちしております。

少々のカスタマイズ等、特注ソフトも有料にて承りますので、気軽に御相談くださいませ。

⇒ comstaffs@yahoo.co.jp

入カルール

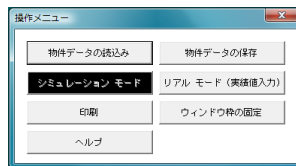
概要

1. 黄色セルは、シミュレーションモードで入力できます。灰色セルはリアルモードで入力できます。
2. 黄色セルは、なるべく入力します。灰色セルは、黄色セルの値によって自動計算されます。
3. 購入前は「入力&簡易シミュレーション」、購入後は「年次レポート」、「入居管理」へ入力します。「長期予想グラフ」、「減価償却表」、「ローン返済表」、「IRR感応度分析」などは分析結果を示すグラフが表示されます。
4. 購入後の入力は実績値の入力なので、計算された値と違う場合は、リアルモードを使用して入力します。

初めに

1. ワークブックを開いて、**黄色セルを上書き**してください。
2. 上書きが終わったら、操作メニューから、「**物件データの保存**」を選び、名前をつけてファイルとしてセーブしてください。
3. 次回からは、操作メニューで「**物件データの読み込み**」を選び、ファイルを開いてください。

(*) 一度、物件データを読み込むと、他の物件データの読み込みができなくなりますので、他の物件の処理をする場合は、いったんエクセルを閉じてください。

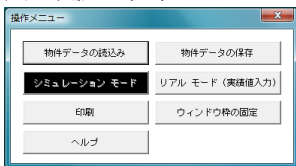


シミュレーションモード

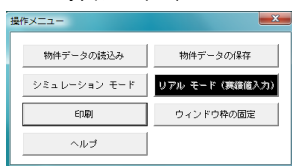
購入前のシミュレーションのための入力です。黄色のセルにできる限り入力します。入力が多いほど精度が上がります。

1. **黄色部分へできる限り入力します。** 多少入力なくても自動で計算されます。**なるべく右図の順番で入力**した方がわかりやすいです。
2. **灰色のセルは、デフォルト状態では入力できません。**(通常は、入力の必要がないからです)
3. 灰色の部分に入力する必要がある場合、操作メニューの「**リアル モード**」をクリックします。灰色セルへの入力が終わったら「**シミュレーション モード**」をクリックし、シミュレーションモード

シミュレーションモード ↓



リアルモード ↓



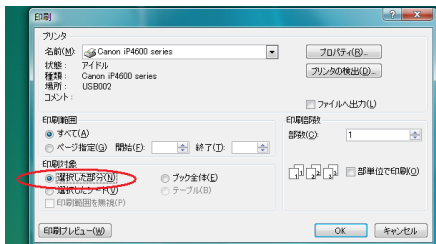
リアルモード

物件を購入後、経営分析をするために、シミュレーションのデータを実績値に置き換えてゆきます。分析結果は自動的に計算されます。

1. 「**リアルモード**」に入り、実績値を黄色セル、灰色セルに関係なく入力していきます。
2. 入居管理のページで入居管理が可能です。

印刷

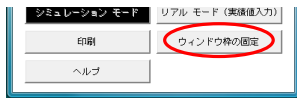
1. 印刷したい範囲をマウスで選択します
2. 「**印刷**」をクリックし、印刷ダイアログの印刷対象で選択した部分を選び、OKをクリックします



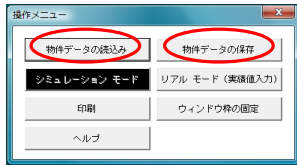
ウィンドウ枠の固定/解除

エクセル標準のウィンドウ枠の固定/解除と同じです





物件データの読み込み/保存 このBookと同じフォルダーに保存してください。CSV形式で保存されます。



結果表示
「入力&簡易シミュレーション」
毎月の損益を計算します

連番	0	1	2	3	4	5	6	7	8
年	2011	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012	2012
日付	決算日(月末日)	9月30日	10月31日	11月30日	12月31日	1月31日	2月29日	3月31日	4月30日
賃貸収入	16,000	479,800	479,599	479,399	479,199	478,999	478,799	478,599	478,399
賃貸時共益費収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸時収入 (GPI)	16,000	479,800	479,599	479,399	479,199	478,999	478,799	478,599	478,399
実質賃貸収入	15,520	465,406	465,211	465,017	464,823	464,629	464,435	464,241	464,047
実質共益費収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
実質収入	15,520	465,406	465,211	465,017	464,823	464,629	464,435	464,241	464,047
その他の収入									
空室率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1戸当たり平均賃料(共益費込)	60,000	59,975	59,950	59,925	59,900	59,875	59,850	59,825	59,800
賃貸収入合計 (EGD)	0	15,520	465,406	465,211	465,017	464,823	464,629	464,435	464,241
賃貸管理費	840	25,189	25,179	25,168	25,158	25,147	25,137	25,127	25,117
管理費	815	24,434	24,424	24,413	24,403	24,393	24,383	24,373	24,363
共用電気代									
共用水道代									
共用通信費									
共用ごみ									
広告宣伝費									
その他の経費(管理関係)									
粗利益	14,705	440,972	440,788	440,604	440,420	440,236	440,052	439,868	439,684
土地固定資産税評価額	2,786,875	0	0	0	0	0	0	0	0
建物固定資産税評価額	3,733,333	0	0	0	0	0	0	0	0
土地固定資産税	6,503	0	0	0	0	0	0	0	0
土地都市計画税	2,787	0	0	0	0	0	0	0	0
建物固定資産税	52,267	0	0	0	0	0	0	0	0
建物都市計画税	11,200	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕積立金	840	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200
通信費	167	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
交通費・車両費・会議費等	139	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167
新聞図書費	278	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333
消耗品費	28	833	833	833	833	833	833	833	833
(予備)									
(予備)									
その他雑費	2,277,700								
運営費 (OPEX)	2,277,700	75,022	67,967	67,957	67,947	67,937	67,926	67,916	67,906
純営業収益 (NOI)	-2,277,700	-59,502	397,438	397,254	397,070	396,886	396,702	396,518	396,334
ローン回数	0	0	0	1	2	3	4	5	6
ローン年利(%)	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%
ローン元金返済額	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%
ローン元金返済額	0	0	0	97,727	97,913	98,099	98,285	98,471	98,657
ローン利息	0	0	0	95,596	95,411	95,225	95,039	94,853	94,667
ローン返済額 (ADS)	0	0	0	193,324	193,324	193,324	193,324	193,324	193,324
繰り上げ返済額									
ローン残高	50,400,000	50,400,000	50,400,000	50,400,000	50,302,273	50,204,360	50,106,261	50,007,977	49,909,693
経費外支出	8,992,260								
BT 繰り上げ前キャッシュフロー	-11,269,960	-59,502	397,438	397,254	203,746	203,562	203,378	203,194	203,010

「年次レポート」
毎年の損益を計算します

連番	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
年	2011	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012	2012	2012
日付	決算日(月末日)	9月30日	9月30日	10月31日	11月30日	12月31日	1月31日	2月29日	3月31日	4月30日
賃貸収入	16,000	479,800	479,599	479,399	479,199	478,999	478,799	478,599	478,399	478,199
賃貸時共益費収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸時収入 (GPI)	16,000	479,800	479,599	479,399	479,199	478,999	478,799	478,599	478,399	478,199
実質賃貸収入	15,520	465,406	465,211	465,017	464,823	464,629	464,435	464,241	464,047	463,853
実質共益費収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
実質収入	15,520	465,406	465,211	465,017	464,823	464,629	464,435	464,241	464,047	463,853
その他の収入										
空室率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1戸当たり平均賃料(共益費込)	60,000	59,975	59,950	59,925	59,900	59,875	59,850	59,825	59,800	59,775
賃貸収入合計 (EGD)	0	15,520	465,406	465,211	465,017	464,823	464,629	464,435	464,241	464,047
賃貸管理費	840	25,189	25,179	25,168	25,158	25,147	25,137	25,127	25,117	25,107
管理費	815	24,434	24,424	24,413	24,403	24,393	24,383	24,373	24,363	24,353
共用電気代										
共用水道代										
共用通信費										
共用ごみ										
広告宣伝費										
その他の経費(管理関係)										
粗利益	14,705	440,972	440,788	440,604	440,420	440,236	440,052	439,868	439,684	439,499
土地固定資産税評価額	2,786,875	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物固定資産税評価額	3,733,333	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地固定資産税	6,503	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地都市計画税	2,787	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物固定資産税	52,267	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物都市計画税	11,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕積立金	840	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200	25,200
通信費	167	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
交通費・車両費・会議費等	139	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167	4,167
新聞図書費	278	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333	8,333
消耗品費	28	833	833	833	833	833	833	833	833	833
(予備)										
(予備)										
その他雑費	2,277,700									
運営費 (OPEX)	2,277,700	75,022	67,967	67,957	67,947	67,937	67,926	67,916	67,906	67,896
純営業収益 (NOI)	-2,277,700	-59,502	397,438	397,254	397,070	396,886	396,702	396,518	396,334	396,150
ローン回数	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7
ローン年利(%)	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%
ローン元金返済額	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%	0.1897%
ローン元金返済額	0	0	0	97,727	97,913	98,099	98,285	98,471	98,657	98,843
ローン利息	0	0	0	95,596	95,411	95,225	95,039	94,853	94,667	94,481
ローン返済額 (ADS)	0	0	0	193,324	193,324	193,324	193,324	193,324	193,324	193,324
繰り上げ返済額										
ローン残高	50,400,000	50,400,000	50,400,000	50,400,000	50,302,273	50,204,360	50,106,261	50,007,977	49,909,693	49,811,409
経費外支出	8,992,260									
BT 繰り上げ前キャッシュフロー	-11,269,960	-59,502	397,438	397,254	203,746	203,562	203,378	203,194	203,010	202,826

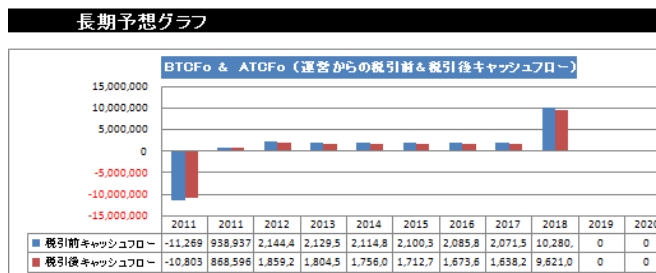
「入居管理」
入居管理表を表示します

入居管理										
連番	1	2	3	4	5	6	7	8		
年	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012	2012		
日付	決算日(月末日)	9/30	10/31	11/30	12/31	1/31	2/29	3/31	4/30	
部屋数/日数	8	1	30	30	31	31	29	31	30	

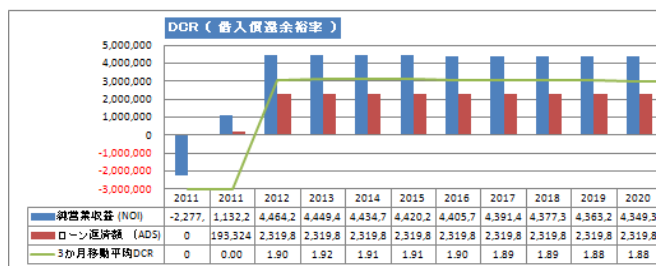
7/2006		58,200	37,568	55,000	60,000	60,000	57,672	52,500	52,500
平均家賃		58,200	37,568	55,000	60,000	60,000	57,672	52,500	52,500
満室率		97.0%	62.6%	91.7%	100.0%	100.0%	96.1%	87.5%	87.5%
平均満室率		97.0%	79.8%	83.8%	87.8%	90.3%	91.2%	90.7%	90.3%
101	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	10	30	31	31	29	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	30	30	31	31	20	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	30	30	31	31	29	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	20	30	31	31	29	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	30	30	31	31	29	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	30	30	31	31	29	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	10	31	31	31	29	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	30	30	31	31	29	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	30	30	31	31	29	31	30
	月謝家賃	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	入居日数	1	5	30	31	31	29	31	30

「長期予想グラフ」

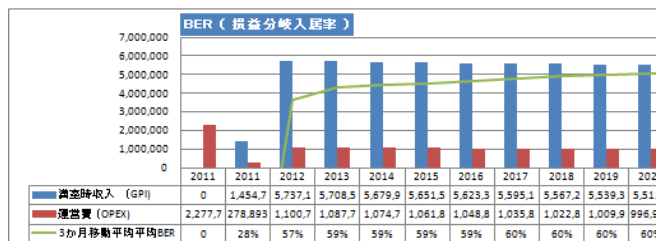
BTCFo & ATCFo（運営からの税引前&税引後キャッシュフロー）



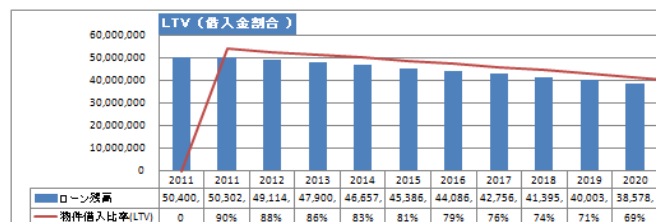
DCR（借入償還余裕率）



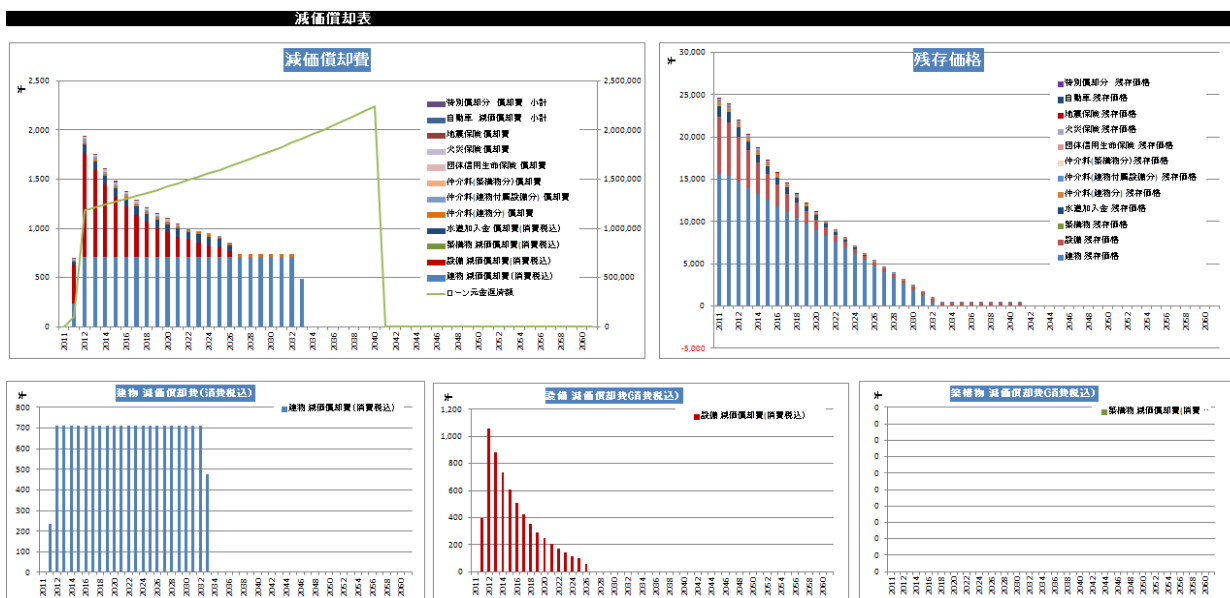
BER（損益分岐入居率）

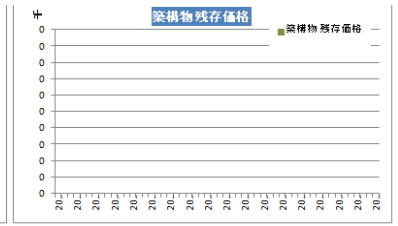
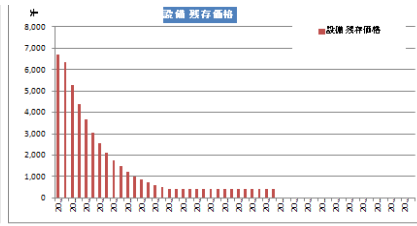
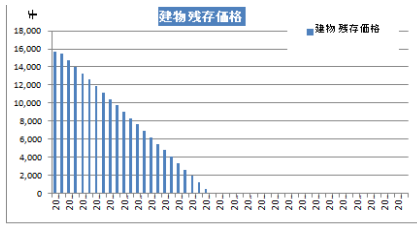


LTV（借入金割合）



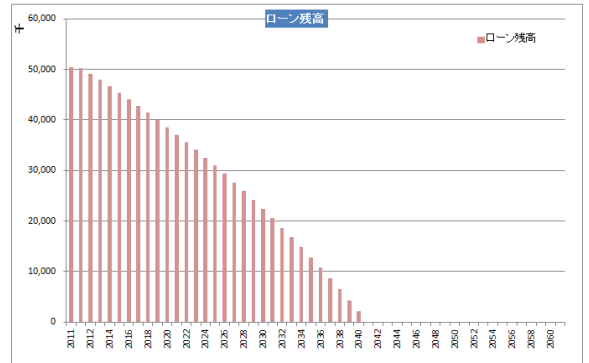
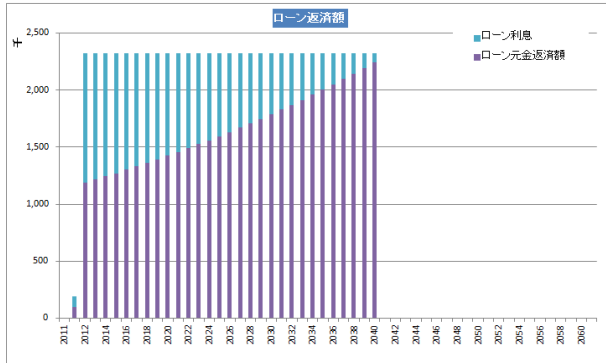
「減価償却表」





「ローン返済表」

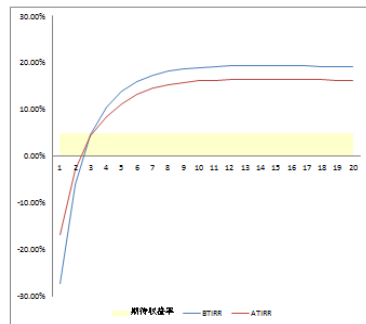
ローン返済表



「IRR感応度分析」

IRR感応度分析

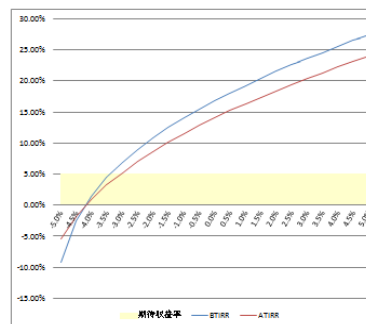
保有期間-IRRグラフ 保有期間を1~20年に変えた場合のBITRRとATIRRの変化



期待収益率(割引率)		5.00%	
物件価格の年次上昇率		-0.30%	
固定条件	借入割合(LTV)	90.0%	
	ローン金利	2.30%	
	空室率	3.00%	
保有期間	売却価格	BITRR	ATIRR
1	55,622,000	-27.44%	-16.64%
2	55,694,504	-6.19%	-2.97%
3	55,497,510	4.58%	4.30%
4	55,331,018	10.48%	8.93%
5	55,185,025	13.62%	11.17%
6	54,999,530	16.01%	13.31%
7	54,834,531	17.31%	14.49%
8	54,670,028	18.19%	15.20%
9	54,506,018	18.57%	15.78%
10	54,342,500	19.00%	16.08%
11	54,179,472	19.20%	16.29%
12	54,016,934	19.32%	16.40%
13	53,854,865	19.37%	16.48%
14	53,693,318	19.38%	16.47%
15	53,532,238	19.38%	16.46%
16	53,371,641	19.32%	16.42%
17	53,211,527	19.28%	16.37%
18	53,051,892	19.22%	16.31%
19	52,892,738	19.16%	16.25%
20	52,734,058	19.10%	16.17%

分析コメント

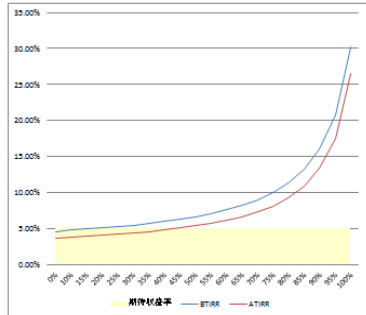
物件価格の年次上昇率-IRRグラフ 物件価格の年次上昇率を-2.0%~+2.0%に変えた場合のBITRRとATIRRの変化



期待収益率(割引率)		5.00%	
保有期間(年)		6	
借入割合(LTV)		90.0%	
ローン金利		2.30%	
空室率		3.00%	
物件価格の年次上昇率			
-3.0%	売却価格	BITRR	ATIRR
-3.0%	41,185,148	-9.15%	-3.35%
-4.0%	42,682,323	-2.47%	-1.01%
-4.5%	43,834,438	1.48%	0.95%
-5.0%	45,222,223	4.42%	3.28%
-5.5%	46,948,432	6.85%	5.25%
-6.0%	48,107,828	8.94%	7.03%
-6.5%	49,607,173	10.60%	8.64%
-7.0%	51,145,282	12.40%	10.13%
-7.5%	52,722,866	14.03%	11.51%
-8.0%	54,340,951	15.48%	12.81%
-8.5%	56,000,000	16.80%	14.04%
-9.0%	57,701,141	18.07%	15.20%
-9.5%	59,445,125	19.27%	16.31%
-10.0%	61,232,823	20.42%	17.38%
-10.5%	63,065,095	21.52%	18.41%
-11.0%	64,942,531	22.57%	19.39%
-11.5%	66,865,929	23.58%	20.35%
-12.0%	68,838,298	24.58%	21.28%
-12.5%	70,857,865	25.53%	22.18%
-13.0%	72,926,597	26.45%	23.05%
-13.5%	75,045,535	27.32%	23.91%

分析コメント

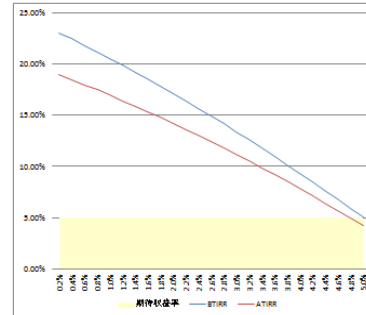
LTV-IRRグラフ LTV(借入割合)を0%~100%に変えた場合のBITRRとATIRRの変化



期待収益率(割引率)		5.00%	
固定条件	保有期間	6	
	物件価格の年次上昇率	0%	
	ローン金利	2.30%	
	空室率	3.00%	
借入割合 (LTV)	ローン総額	BITRR	ATIRR
10%	5,800,000	4.32%	3.52%
15%	8,400,000	4.91%	3.94%
20%	11,200,000	5.08%	4.07%
25%	14,000,000	5.28%	4.22%
30%	16,800,000	5.48%	4.38%
35%	19,600,000	5.69%	4.57%
40%	22,400,000	5.95%	4.79%
45%	25,200,000	6.26%	5.04%
50%	28,000,000	6.62%	5.33%
55%	30,800,000	7.04%	5.68%
60%	33,600,000	0.7540	0.051
65%	36,400,000	0.0519	0.06819
70%	39,200,000	0.0847	0.07284
75%	42,000,000	0.0949	0.08104
80%	44,800,000	0.1129	0.09237
85%	47,600,000	0.1317	0.10648
90%	50,400,000	0.1608	0.13209
95%	53,200,000	0.2034	0.17548
100%	56,000,000	0.3028	0.26498

分析コメント

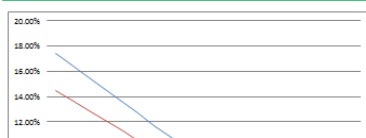
ローン金利-IRRグラフ ローン金利を0.2%~5.0%に変えた場合のBITRRとATIRRの変化



期待収益率(割引率)		5.00%	
保有期間		8	
借入割合(LTV)		90%	
空室率		3.00%	
支払利息別			
ローン金利	売却価格	BITRR	ATIRR
0.2%	9,529,782	23.04%	18.94%
0.4%	9,802,998	22.42%	18.48%
0.6%	9,389,995	21.00%	17.98%
0.8%	9,139,911	21.18%	17.45%
1.0%	8,913,993	20.51%	16.94%
1.2%	8,691,049	19.85%	16.41%
1.4%	8,472,032	19.18%	15.87%
1.6%	8,258,660	18.49%	15.32%
1.8%	8,044,854	17.80%	14.78%
2.0%	7,835,932	17.09%	14.19%
2.2%	7,632,808	16.37%	13.60%
2.4%	7,431,993	0.15539	0.13011
2.6%	7,235,092	0.14897	0.12405
2.8%	7,041,909	0.14142	0.11789
3.0%	6,852,444	0.13376	0.11162
3.2%	6,666,992	0.12597	0.10522
3.4%	6,484,548	0.11807	0.09873
3.6%	6,305,300	0.11004	0.09212
3.8%	6,131,533	0.1019	0.08539
4.0%	5,960,937	0.09363	0.07865
4.2%	5,793,287	0.08524	0.0718
4.4%	5,628,582	0.07674	0.06493
4.6%	5,469,437	0.06811	0.05794
4.8%	5,312,585	0.05935	0.05004
5.0%	5,159,878	0.05048	0.04233

分析コメント

空室率-IRRグラフ 空室率を0.0%~20%に変えた場合のBITRRとATIRRの変化



期待収益率(割引率)		5.00%	
固定条件	保有期間	6	
	物件価格の年次上昇率	0%	
	借入割合(LTV)	90%	
	ローン金利	2.30%	
空室率	総売上収入	BITRR	ATIRR
	34,580,000	17.44%	14.30%
2%	33,688,800	16.48%	13.70%
4%	33,177,800	15.53%	12.91%
6%	32,486,400	14.58%	12.13%

分析コメント