

不動産の数字面を最短で理解し、基礎資料の作成・分析が可能な究極の一冊！  
著者が営業活動で使っている「初期コスト査定シート」付き！

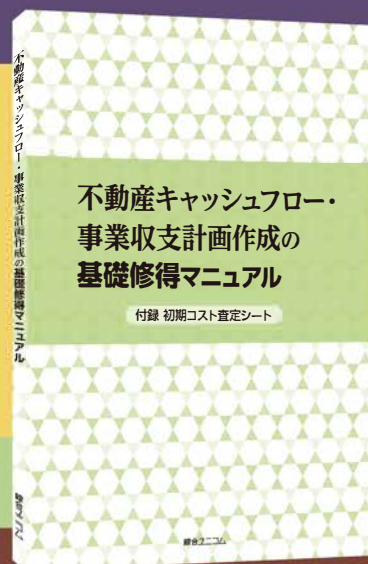
# 不動産キャッシュフロー・ 事業収支計画作成の 基礎修得マニュアル

著者 **成田隆一** (株)フローク・アドバイザー  
代表取締役社長 不動産鑑定士

付録 初期コスト査定シート  
既存・開発物件用(Excel)

2022年5月30日発行

●定価99,000円(本体90,000円)●A4判●縦型●106頁



不動産の収支、キャッシュフローの流れがわかる基礎資料を  
作成・分析できる道筋を理解し、一時点の収支と初期コストをきちんと査定でき、  
基礎スキルが修得できる要所にフォーカス。  
不動産営業のシーンで使い勝手のよい、  
初期コスト査定シート(既存・開発物件用)が重宝！

## 本書の特徴

- 1 点となる一時点の不動産収支について、  
各収支項目を正しく理解できポイントがわかる
- 2 不動産の収支とキャッシュフローの流れがわかる基礎資料を、  
作成・分析できるスキルが身に付く
- 3 実際の不動産営業シーンに有用な、  
既存物件・開発物件用に分けた初期コスト査定シート付き

## 発刊の狙い

不動産に関する数字づくりをするにあたり、数字づくりによる成果物はどのような種類のものがあるのか、それぞれの役割はどうなっているのかなどをきちんと体系的に整理した手引書はありませんでした。「収支」と呼んだり、「キャッシュフロー(CF)」と呼んだり、「事業計画」と呼んだりして区別がきちんとされず、その作成の方法、意義なども曖昧になっています。ベテランにとっては、自己の仕事に合わせた型ができあがり、さして問題にならないかもしれません。しかし、初学者や経験が浅い人にとっては、結局何を作成すればよいのかもあやふやになっています。これがスキルアップの阻害要因になっているといっても過言ではないでしょう。

本書ではそれらをいったん最初に整理したうえで、最終的に不動産の収支、CFの流れがわかる基礎資料を作成、分析できるような道筋をつくりまします。初級者に焦点をおき、最短で不動産に関する数字面でプロとなるための基礎を徹

底して修得できる構成になっています。すなわち、本書は一通り最低限の基礎知識を得ることだけでなく、中級者のゾーンに入れることを目的としています。そのため、より専門的な「将来予測」の部分は既刊『不動産評価・事業収支計画のためのCF作成&分析マニュアル』(2016年刊)で対応し、本書では、一時点の収支の各項目解説を充実させ、既存・開発案件について触れます。一時点の収支と初期コストをきちんと査定できるようにまとめ、既刊本に比べ全般的なレベルを初学者向けにしつつ、基礎を徹底して学べる編集構成です。

比較的底堅いとされる不動産業界のなかで、初級者向けでありながら中級者にも曖昧な部分の整理に適した最新実務資料として、不動産投資・開発を行う事業関係者はじめ、金融機関の融資担当者等を含む関係者の皆様にご購読をお勧めいたします。

**第1編 一時点の収支と不動産キャッシュフロー(CF)、事業計画の差異、基本的な考え方**

1. 不動産に関する数字の作成及び分析を最短最速で学ぶ基本的な考え方
2. 一時点の収支と不動産キャッシュフロー、事業収支・事業計画の分類、定義
  - (1) 不動産数字関連制作物の分類、定義
  - (2) 不動産関連数字作成のための必要要素
3. 不動産CF、事業収支を最短で修得するための学ぶ順番5ステップ
4. 事業収支など不動産数字関連制作物の全体像、サンプル

**第2編 収支の各項目の解説、実務的作成方法及びポイント <収入編>**

1. 収入項目の分解・分類、収入項目の全体像・作成流れ
  - (1) 収入項目を分解、分類するメリット
  - (2) 具体的な収入項目の細分化における考え方とポイント
  - (3) 収入項目の全体像(可能総収入と有効総収入)
  - (4) 不動産収支、収入項目作成の流れ
2. テナントのレントロール作成
  - (1) レントロールとは
  - (2) どのような資料を収集するか
  - (3) 収集した資料からどういった情報をピックアップするか、レントロールに入力すべき事項及びその留意事項
3. 貸室賃料収入
  - (1) 意義、計算方法 (2) 計算のポイント、留意事項
4. 管理費・共益費収入
  - (1) 意義、計算方法 (2) 計算のポイント、留意事項
5. 駐車場・駐輪場収入
  - (1) 意義、計算方法 (2) 計算のポイント、留意事項
6. 水道光熱費収入
  - (1) 意義、計算方法 (2) 計算のポイント、留意事項
7. 礼金・更新料収入
  - (1) 意義、計算方法 (2) 計算のポイント、留意事項
8. その他収入(自動販売機収入、看板収入、アンテナ収入など)
  - (1) 意義、計算方法 (2) 計算のポイント、留意事項
9. 可能総収入及び有効総収入の査定
  - (1) 可能総収入から有効総収入を求めるまでの手順
  - (2) 賃貸借条件の想定(Assumption Sheetの活用)
  - (3) 空空損失の査定 (4) 貸倒れ損失の査定
  - (5) 有効総収入の査定

**第3編 収支の各項目の解説、実務的作成方法及びポイント <支出編>**

1. 支出項目の分解・分類、支出項目作成の流れ
  - (1) 支出項目を分解、分類するメリット
  - (2) 支出には種類がある(支出の4大分類)
  - (3) 具体的な支出項目の細分化における考え方とポイント
  - (4) 支出項目作成の流れ
  - (5) 支出金額査定に際して把握しておきたい管理業務の流れ
2. 維持管理費(ビルメンテナンスフィー、BMフィー)
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法
  - (3) 査定の際の計算方法
  - (4) 計算のポイント、留意事項
  - (5) 計算に際して参考となる数値
3. テナント委託管理費(プロパティマネジメントフィー、PMフィー)
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法

- (3) 査定の際の計算方法
- (4) 計算のポイント、留意事項
- (5) 計算に際して参考となる数値
4. 水道光熱費
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法
  - (3) 査定の際の計算方法
  - (4) 計算のポイント、留意事項
  - (5) 計算に際して参考となる数値
5. 公租公課(固定資産税、都市計画税、償却資産税)
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法
  - (3) 査定の際の計算方法
  - (4) 計算のポイント、留意事項
  - (5) 計算に際して参考となる数値
6. テナント募集費用(リーシングコミッション、LC)
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法
  - (3) 査定の際の計算方法
  - (4) 計算のポイント、留意事項
  - (5) 計算に際して参考となる数値
7. 地代
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法
  - (3) 査定の際の計算方法
  - (4) 計算のポイント、留意事項
  - (5) 計算に際して参考となる数値
8. 損害保険料
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法
  - (3) 査定の際の計算方法
  - (4) 計算のポイント、留意事項
  - (5) 計算に際して参考となる数値
9. 資本的支出と修繕費
  - (1) 意義 (2) 資本的支出と修繕費の区分の仕方
  - (3) 資本的支出と修繕費の区分の必要性と課題
  - (4) 実額の把握方法 (5) 査定の際の計算方法
  - (6) 計算のポイント、留意事項
  - (7) 計算に際して参考となる数値
10. 減価償却費
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法
  - (3) 査定の際の計算方法
  - (4) 計算のポイント、留意事項
  - (5) その他の留意事項
11. 借入金関連支出
  - (1) 意義 (2) 実額の把握方法
  - (3) 査定の際の計算方法
  - (4) 計算のポイント、留意事項
12. 消費税
  - (1) 考え方、留意事項
13. その他費用

**第4編 初期コスト査定シート(既存物件)の作成**

1. 初期コスト査定シート(既存物件)について
  - (1) 意義、役割 (2) 全体像
2. 売買代金
  - (1) 記載方法のポイント、留意事項
3. 不動産取得税
  - (1) 意義 (2) 計算方法、計算のポイント、留意事項
4. 登記関連等費用
  - (1) 項目、意義 (2) 計算方法、計算のポイント、留意事項
5. 仲介手数料等
  - (1) 意義 (2) 計算方法、計算のポイント、留意事項
6. 売買時(決済時)精算金額
  - (1) 項目、意義 (2) 留意事項
7. 必要資金のスケジュール
  - (1) 意義 (2) 留意事項
8. その他項目、留意事項

**第5編 初期コスト査定シート(開発物件)の作成及び参考資料**

1. 初期コスト査定シート(開発物件)について
  - (1) 意義、役割 (2) 全体像
2. 土地代の考え方
  - (1) 記載方法のポイント、留意事項
3. 解体工事費
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
4. 建築工事費
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
5. 企画・設計監理料
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
6. (公共施設設備)負担金
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
7. 近隣対策費
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
8. 工事中の金利負担
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
9. 工事中の土地固定資産税・都市計画税
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
10. 不動産取得税
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
11. 登記関連費用
  - (1) 意義 (2) 計算方法、計算のポイント、留意事項
12. その他経費(予備費)
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
13. 消費税
  - (1) 意義 (2) 計算方法 (3) 計算のポイント、留意事項
14. 開業費、スキームコスト、その他として考えられる項目
  - (1) 意義 (2) 計算方法、計算のポイント
  - (3) 留意事項

**ダウンロード** **初期コスト査定シート(Excel・PDF)**  
付録 既存物件用/開発物件用/参考資料

**執筆**

成田隆一 (株)フロック・アドバイザー  
代表取締役社長 不動産鑑定士

不動産業界の偏った成功報酬体系に疑問を感じ、不動産分野ではコンサルティングに報酬を払ってもらえないという常識を打破すべく、成功報酬体系にとられない不動産・相続のコンサルティング会社を2007年に設立。不動産投資、借地借家などの採め事、相続に精通した稀有な不動産専門家として、他の士業等の専門家とチームで「企業や不動産のオーナー様」、「不動産従業者様」が抱える問題の解決を行っている。「悩みから解放された」、「本業に集中できるようになった」など、経済的成功に加え、顧客の心の健康と時間の創造にも貢献。また、プロや大手企業からの難解な依頼を受けることもしばしばであり、プロを指導できるプロと評される。

大手信託銀行、外資系コンサルティングファーム、外資系不動産投資会社などを経て独立。約8,500件の不動産評価・レビュー実績、約5,000億円のプロ投資家・アドバイザーとしての投資実績を誇る。

大手REIT投資委員会委員、複数の上場企業・上場企業オーナーの顧問を現任。日本で初めての立退料にフォーカスした書籍である「賃貸不動産の(立退料)算定実務資料集」(総合ユニコム)の他、「賃貸不動産の(賃料改定)算定実務資料集」(総合ユニコム)など著書6冊。金融機関、弁護士団体などの業界団体等での講師実績多数。

詳細はホームページをご覧ください! <https://www.sogo-unicom.co.jp>

**お申込み方法**

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

**0120-05-2560**

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、電話、郵送、弊社ホームページからのお申込みも承ります。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

**お支払い方法**

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

●口座名 **総合ユニコム株式会社**  
**普通預金1572620**

●銀行名 **みずほ銀行銀座支店**

※返金は承りかねますので、あらかじめご了承のうえ、お申込みください。

**総合ユニコム株式会社**

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階  
☎03-3563-0025【販売管理部】  
本書の内容に関するお問合せは、  
☎03-3563-0120【企画情報部】

**不動産キャッシュフロー・事業収支計画作成の基礎修得マニュアル 購入申込書**

キリトリ線

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	銀行振込予定日	月 日/振込人名義 ( )
	〒	
所在地	TEL	FAX
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業種
氏名	印	
E-mailアドレス		

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます(https://www.sogo-unicom.co.jp)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索がご利用いただけます。