

24年目を  
迎えたロングヒット  
セミナー!  
延べ受講者数  
1,700名を  
突破!

企画営業パーソン必聴! 新入・新任された社員の方への外部研修に!!  
演習形式だからよく分かる! 多くの参加者が「非常に参考になった」と高評価!

# 【第60回】不動産事業収支計画の 立て方と計算手法 [基礎講座]

賃貸マンション事業を題材に、「専門用語」や「税制」「収支計算」の考え方といった  
不動産事業収支計画を立案するうえで不可欠な“チェックポイント”を徹底解説!

講義を通じて【収支計算の各項目】と【数値のもつ意味】を学び、【手計算による事業収支演習】で実践力を高める!!

企画営業セクションに  
配属されたばかりの方の  
基礎知識習得のサポートに

事業収支に関わる各種項目の  
理解が苦手という方の克服の  
場として

PCソフトのみで事業収支計画  
を立案されている方の  
設定根拠の復習の場として

建築の豆知識を学び、  
さらなる営業トーク力の向上  
を目指したい方に

## ご案内

不動産活用を企画・提案する営業パーソンにとって、クライアント(売主・買主・土地オーナー等)に対するプレゼンテーション能力は必須のスキルといえます。なかでも、事業収支は事業そのものを判断する材料となるため、そこにまつわる知識は重要です。しかし、昨今のPCソフトの普及により、企画提案者自身が収支計算項目の“それぞれの数値の意味”を把握していないことによるプレゼンテーション能力の低下が散見されています。

本セミナーでは、「不動産事業収支計画」を立案するために必須の専門用語や計算方法の理解・習得と、収益力を重視した新しい不動産事業収支計画の考え方を演習とともに学んでまいります。また、昨今の建築コスト増などを踏まえ、建て替えか、改修か、もしくは新築がよいのか?という問題、さらに資産価値の落ちない建物の考え方といった、事業収支以外で営業トークにも使える建築の豆知識も吸収していただきます。

不動産事業収支の基本的な考え方や計算手法、さらに知識を深めたい方々はもちろん、あらゆる業種・業態の事業収支計画にも応用できる基礎講座として、多くの方々のご参加をお勧めいたします。

お願い: ダイレクトメールの送付先変更または中止をご希望の方は、お手数ですが封筒ラベルに連絡事項をご記入の上、総合ユニコム(株)企画事業部までFAXにてご連絡下さい。

## セミナー参加申込書

### 不動産事業収支計画の 立て方と計算手法 [基礎講座] (第60回)

●会社名(フリガナ)	●弊社職種
●所在地(〒 )	●参加費振込予定日 月 日 (担当者名 )
TEL ( ) ( )	FAX ( ) ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職
●E-mailアドレス	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職
●E-mailアドレス	

☎0320160501-050

日時 2016年5月27日(金)10:00~17:00

会場 アイビーホール  
東京都渋谷区渋谷4-4-25  
TEL 03-3409-8181  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 43,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合

41,040円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,040円を含む)  
※テキスト・昼食・コーヒー代を含む

主催 総合ユニコム株式会社  
Property  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ホームページアドレス <http://www.sogo-unicom.co.jp>  
※ホームページでは、総合ユニコムの出版物・セミナーのご案内をしております。

## お申し込み方法

フリーダイヤルFAX番号 左記のFAXが通じない場合は  
0120-05-2560 03-3564-2560におかけ直し下さい。

総合ユニコム株式会社 企画事業部  
TEL03-3563-0099 (直通)

- 「参加申込書」が到着次第、参加者宛に「セミナー参加証」「請求書」「銀行振込用紙」をお送りいたします。「セミナー参加証」は開催当日に忘れずにお持ち下さい、受付にご提示をお願いいたします。
- 参加費は、セミナー開催日の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに下記指定銀行の口座にお振込み願います。※振込手数料は貴社にて負担願います。

\*振込先 みずほ銀行 銀座支店 普通預金 No.2360120  
口座名 総合ユニコム株式会社

- セミナー開催日(講座開始日)の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までにお振込みが間に合わない場合は、恐縮ですが弊社企画事業部(TEL.03-3563-0099)までお振込日をご連絡下さい。
- お申込みが開催日直前の場合、もしくは「参加証」「請求書」等の到着が開催日直前の場合は、会場受付にて現金でのお支払いとなります。当日現金でのお支払いが難しい場合はお振込予定日を事務局までお知らせ下さい。
- 申し込まれた方が参加できない場合は、代理の方にご出席いただいで結構です。ただし、キャンセルの場合は、開催日3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに必ず事務局にFAXにてご連絡下さい。ご入金額より返金手数料2,000円(1件当たり)を申し受けます。なお、開催日2営業日前以降のキャンセルにつきましては、参加費全額をキャンセル料として申し受けます(その場合、原則としてセミナーの当日配布資料をご送付いたします)。
- お席は、受付順に当方にて指定させていただきます。
- セミナー会場内は禁煙とさせていただきます。また、講演内容の録音・録画、講演中のパソコン・携帯電話のご使用は、固くお断りいたします。
- ご記入いただきました個人情報は、当社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- 主催者及び講師等の諸般の事情により、講師の変更やセミナーを中止させていただく場合がございます。その際には、セミナーお申し込み時にご記入いただいたご連絡先へ、事務局からご連絡をさせていただきます。

【第60回】不動産事業収支計画の立て方と計算手法【基礎講座】

セミナープログラム&タイムスケジュール

10:00~17:00 ※途中、昼食休憩および休憩を随時挟んでまいります。

I. 不動産事業収支計画の基本的な考え方

1. 不動産事業収支計画とは何か
2. 事業収支項目を的確に把握する意義とは
3. 基本的な設定条件のポイント

II. 不動産事業収支計画の設定条件と算出方法

1. 総事業費の算出方法
2. 土地関係費、建築関係費の捉え方
  - ・土地購入関係費用、地主承諾料、解体費、建築工事費(4つの建物面積の考え方)、企画設計監理料、公共負担金・近隣補償費、工事中金利、ローン保証料、不動産取得税、登録免許税、抵当権設定費用、開業費、その他必要資金
3. 資金調達の考え方
  - ・自己資金(自己資金の考え方)、礼金・敷金・保証金
  - ・借入金(元利均等返済と元金均等返済の違い)と返済額の算出方法
4. 収入項目の解説と算出方法
  - ・家賃等収入、更新料等収入、管理費・共益費収入、剰余金運用利子収入
5. 賃料と空室率の考え方
6. 定期借家契約の活用方法
7. 支出項目の解説と算出方法
  - ・地代(定期借地の考え方と定借マンション、新定期借地とは)、維持管理費、維持修繕費、損害保険料、公租公課(土地)、公租公課(建物)、前年度事業税、減価償却費、借入金の金利の考え方
8. 土地の固定資産税の今後と見直し策
9. 減価償却の考え方と計算演習
  - ・減価償却とは何か
  - ・建物の法定耐用年数
  - ・定額法の計算方法
  - ・建物本体と設備部分の割合の考え方

III. 長期事業収支計算の仕組みと読み方

1. 収支計算の仕組みと読み方
  - ・経常利益、税金、税引後利益、減価償却費戻し高、償却引当利益、借入金元金返済、自己使用部分損金、剰余金
2. 税金の求め方——法人の場合、個人の場合
3. 長期事業収支計算の仕方
  - ・繰越欠損金の仕組み
4. 長期事業収支計算から何を読むか
  - ・借入金完済可能年、投下資本回収年、経常利益黒字転換年、累積赤字解消年
  - ・剰余金発生年、剰余金平均額、資金ショートの有無
  - ・投資利回りの考え方と算出方法
  - ・レバレッジ効果を利用した不動産投資のメリット・デメリット

IV. 建替えか、それとも改修か?

1. コンクリート造、鉄骨造、木造の耐震性の見方
2. 建替えを考える主な理由と解決策
3. 3つのRから知るリノベーションの意味と意義
4. 耐震改修する場合の費用・建替えのときの検討項目
5. 改修するならリノベーション改修で賃料を新築の80%以上を目指す

V. 資産価値の落ちない建物の考え方・つくり方

1. 収益を長期に維持するための事前策・事後策
2. 減価しにくい建物、または再投資額(維持修繕費)が少ない建物とは
3. 100年コンクリートはどうつくるのか
4. デザインの良さや耐震力と工事費は比例しない理由とは

※演習時に計算機を使用いたしますので当日忘れずにお持ち下さい。  
(カード電卓は桁数が少なく演習には適しませんので、お気をつけ下さい)

講師プロフィール



秋山 英樹 (あきやま ひでき)  
株式会社ユニ総合計画  
代表取締役 / 一級建築士

東京藝術大学大学院建築研究科修了。村田政真建築設計事務所を経て、一級建築士事務所株式会社ユニ総合計画代表取締役として活躍中。主な著書に、建築・不動産営業担当者のバイブルになっている『実践・建築の企画営業』(清文社)をはじめ、『実践 賃貸住宅の企画と建設知識』、『空室率をゼロにするリフォーム&リノベーション』(週刊住宅新聞社)、『建築費のヒミツ』(PHP研究所)、『定期借地権マンションは得か損か』(住宅新報社)、『実践・不動産事業の企画提案』、『トラブル回避! 事業用借地契約書のつくり方』(共著・清文社)、『「使える」定期借家契約の実務応用プラン』(共著・プログレス)、『不動産事業収支の計算手法』(総合ユニコム)、『固定資産税は見直せる』(共著・清文社)のほか、『[12-13年版]不動産事業収支の計算手法』(総合ユニコム)がある。日本建築家協会登録建築家。日本建築学会会員。

■これまでのセミナー受講者の声(抜粋)■

- 収支計算書の手計算、1つ1つのお金の意味や流れについて、具体的にイメージをしながら学べました。
- 基本の考え方から学ぶことができ、事業収支の流れを理解することができました。
- 総合的な不動産投資・回収の考え方や実務が整理できて、大変有意義でした。
- 多岐にわたる項目を的確に説明していただき、分かっていなかったところで間違っていたことに気づきました。
- 収支の構造が理解できました。また、事業収支に留まらず、建築・建設の実感もとても為になりました。
- 演習以外にも資産価値の落ちない建物の考え方など建築士・コンサル目線での話が聞けて非常に参考になりました。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

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