

## 『アパート経営プランナー』と『ビル経営プランナー』との相違点

「アパート経営プランナー」と「ビル経営プランナー」は、いずれもアパートとか賃貸マンション、あるいは貸ビル等の賃貸物件を建設した場合の長期の事業収支を計算するものです。したがって両者にどのような違いがあるのかについて、よく質問されます。そこで、それらの違いについてまとめておきますので、ご参考にして下さい。



## 「アパート経営プランナー」に無くて「ビル経営プランナー」にある機能一覧



「アパート経営プランナー」でできるものは全て「ビル経営プランナー」でも計算可能であるため、ここでは「ビル経営プランナー」でなくてはできない機能を挙げておきます。

## 1 複合提案が可能

「アパート経営プランナー」は基本的に1棟のアパート、マンション等を建設提案する前提で作成しておりますが、「ビル経営プランナー」では全部で10棟までの建物に対応しております。したがって、例えば店舗ビル1棟、アパート3棟、貸家4戸といった複合提案が可能です。

## 2 部屋のタイプを全部で30まで設定可能

「アパート経営プランナー」の場合は自己使用部分(自宅+事業)以外に6タイプまでしか設定できませんが、「ビル経営プランナー」では全部で30タイプまで設定できます。

## 3 一括借上げ方式への対応

借上げ期間中は一括借上げ、その後は一般管理に戻るといったことが可能です。「アパート経営プランナー」の場合でも全期間を一括借上げの条件で計算するということができればOKです。

## 4 繰り上げ返済シミュレーションへの対応

手元残金累計額(借入金返済後の余剰金累計額)を借入金の繰り上げ返済に充当する場合のシミュレーションが可能です。

## 5 「手取収入の比較表」の作成

「手取収入の比較表」とは今回の不動産所得以外の全ての所得を考慮に入れた場合の手取収入を建設前と建設後で相互に比較したものです。

## 6 「長期修繕計画表」の作成

「長期修繕計画表」とは将来の大規模修繕に係る費用を項目別に詳細に予測した上で、それに必要な資金(修繕積立金)を計画的に積み立てておくための基礎資料とするものです。

## 7 将来における相続税節税額の計算

「アパート経営プランナー」でも建物を建設した時点の相続税の節税額は計算できますが、「ビル経営プランナー」では、それに加えて将来の推移まで計算できるようになっています。

## 8 利子補給制度等への対応

一定の優良な賃貸住宅等を建設しますと、建設費の補助とか利子補給、あるいは割増償却等を受けられることがあります。この「ビル経営プランナー」ではこれら全てに対応しています。

## 9 様々な賃貸借の契約形態への対応

例えば、単身者向けとファミリー世帯向けが混在となっているマンションで、それぞれの契約期間が違っているケースがあります(ex.単身者は1年、ファミリーは2年)。このようなケースでも「ビル経営プランナー」の場合はタイプ毎に(全部で8タイプ)契約期間を設定できます。また、建設協力金と同じく敷金とか保証金についても長期にわたって分割返済していくケースがたまにありますが、そのようなケースにも対応しております。



## いずれを購入すべきか？

以上のように「アパート経営プランナー」に無くて「ビル経営プランナー」に有る機能がかなり存在しますが、それは下記のような両者の開発コンセプトの違いからして当然なのです。

## &lt;開発コンセプト&gt;

「アパート経営プランナー」	帳票の数をできるだけ少なくして、一般の方でも分かりやすい提案書にすることを主眼にしておりますので、特殊なケースについてはこれからも織り込む予定はありません。
「ビル経営プランナー」	あらゆる形態の賃貸物件に対応すべく、これからもユーザーの方の様々なご要望をできるだけ反映していく予定です。ただし、既に20年以上に亘ってバージョンアップを繰り返してきましたので、それほど大きな追加項目はないと思います。

したがって、小規模なアパート等の提案しかしない方は「アパート経営プランナー」を選択されたほうが良いと思いますし、様々な種類の提案をされる可能性がある方は「ビル経営プランナー」のほうを選択されたらいかがでしょうか？