

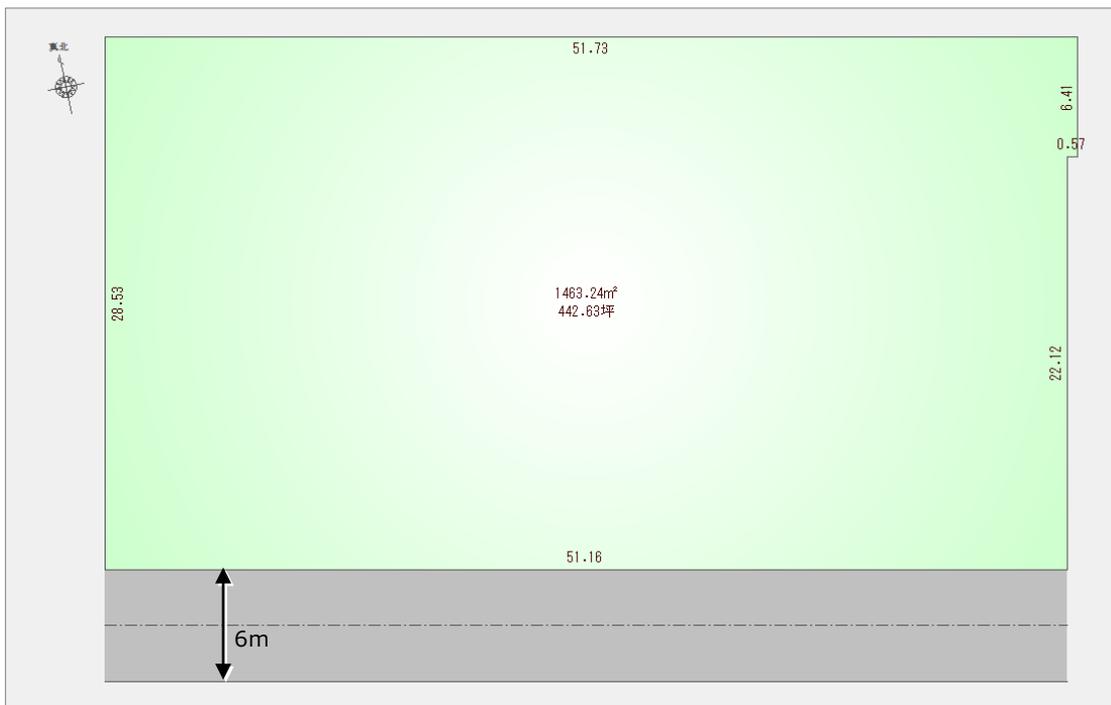
# 分譲計画編

ARCHITREND 宅地分譲シミュレーションには、宅地割り、建物ボリューム計画、収益計算の3つの機能があり、素早く分譲計画を試算することができます。  
ここでは、宅地分譲シミュレーションの基本的な操作を紹介します。

モデルプラン	2	6 建物ボリュームの算出	14
1 新規物件の作成	3	建物領域を自動作成する	14
図面ウィンドウを開く	3	区画単位で建物領域を編集する	14
条件を設定する	3	建物領域を立体で確認する	16
2 土地・方位の入力	4	7 収益計算	16
汎用データを下図として読み込む	4	土地の仕入価格・諸経費を入力する	16
[補足] 画像や PDF データを読み込む場合	5	土地の販売価格を設定する	17
区画外周線を入力する	6	土地の収益をシミュレーションする	17
方位マークを入力する	6	建物の原価・販売価格を設定する	18
3 道路の入力	7	土地+建物の収益を確認する	19
道路を入力する	7	収益計算表を作成する	19
道路を編集する	8	[補足] 他システムとの連携	20
転回広場を設置する	8	8 図面の印刷	21
4 区画の分割	9	図面印刷を開く	21
分割線を入力する	9	図面を配置する	21
定面積で分割する	9	作図範囲を変更する	22
旗竿形状に分割する	11	タイトルを変更する	22
区画に名称を設定する	12	図面を印刷する	23
5 表の作成	13		

# モデルプラン

## ■ 土地



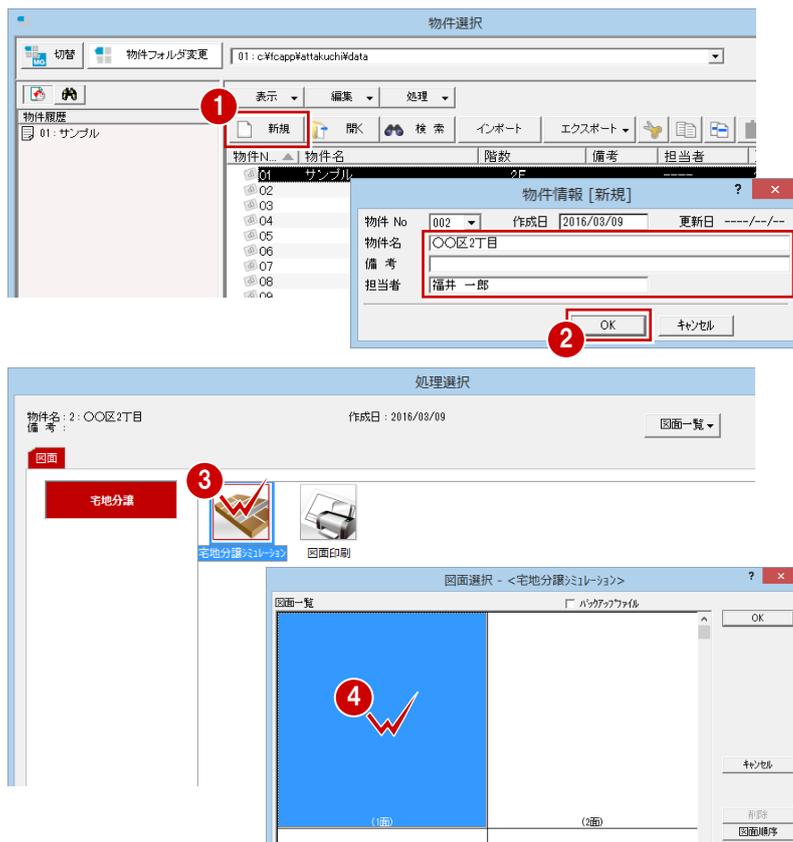
## ■ 宅地割り計画



# 1 新規物件の作成

## 図面ウィンドウを開く

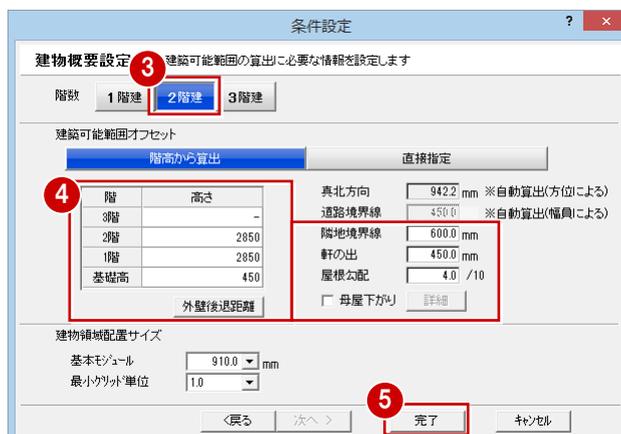
- 「物件選択」ダイアログの「新規」をクリックします。
- 「物件情報」ダイアログで、物件名や備考などを入力して、「OK」をクリックします。
- 「処理選択」ダイアログの「宅地分譲シミュレーション」をダブルクリックします。
- 「図面選択」ダイアログの「1面」をダブルクリックします。



## 条件を設定する

新規物件作成時には、「条件設定」ウィザードが起動します。

- 「土地概要設定」のページで、計画予定案件の場所や用途地域、建ぺい率、容積率などを設定します。  
用途地域：第1種低層住居専用地域  
建ぺい率：50%  
容積率：100%
- 「次へ」をクリックします。
- 「建物概要設定」のページで、計画する建物の階数（ここでは「2階建」）を設定します。
- 階高や軒の出、屋根勾配などの条件（ここでは初期値のまま）を設定します。
- 「完了」をクリックします。



⇒ 詳しくは、ヘルプ参照

### 建築条件が複数存在する場合

複数の用途地域にまたがる場合や、一部の区画は階数を変えるなど、建築条件が複数存在する場合、「条件設定」では代表となる条件を設定します。後から区画単位で異なる条件に変更します。

## 2 土地・方位の入力

計画する土地の外周と、方位マークを入力します。

ここでは、汎用 CAD で入力したデータがある場合に、下図として読み込んでトレースする方法を解説します。

### 土地の入力方法

その他にも、次のような方法があります。

- ・ 測量データがある場合 : 「外周座標入力」
  - ・ SIMA データがある場合 : 「外周 SIMA 読込」
  - ・ 三斜データがある場合 : 「外周三斜入力」
- ⇒ 詳しくは、ヘルプ参照

### 汎用データを下図として読み込む

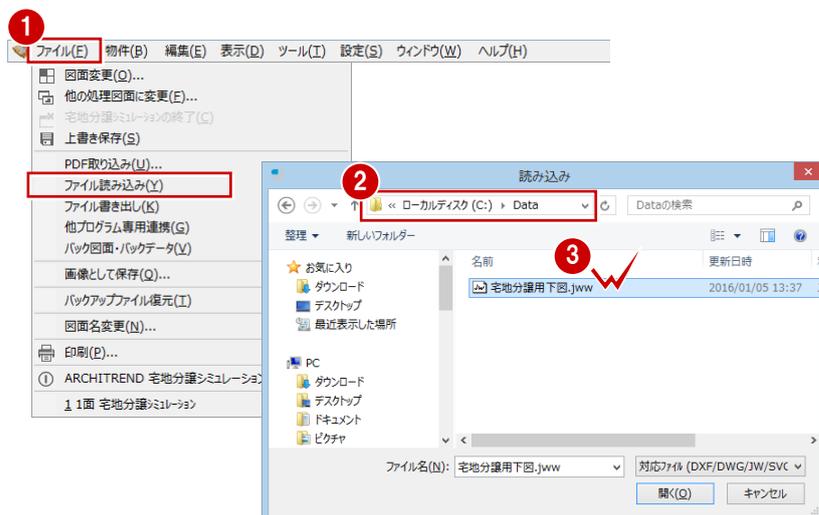
① 「ファイル」メニューから「ファイル読み込み」を選びます。

②③ 読み込む汎用 CAD データを選びます。

※ サンプルデータに「宅地分譲用下図.jww」を用意しています。任意のフォルダにコピーしてお使いください。

### 汎用 CAD データの読み込み

dxf/dwg/jww/jwc/jws/jwk/svg ファイルの読み込みに対応しています。



④ 「レイヤ」を「全てバック」に設定して、「OK」をクリックします。

※ バックレイヤに読み込むと、参照データになり印刷されません。

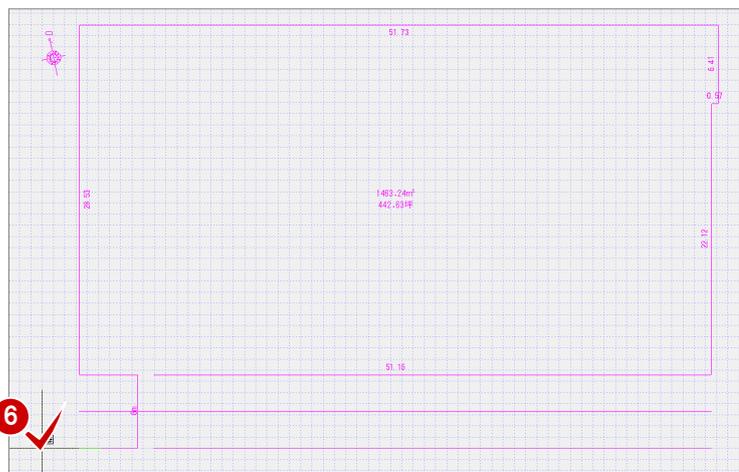
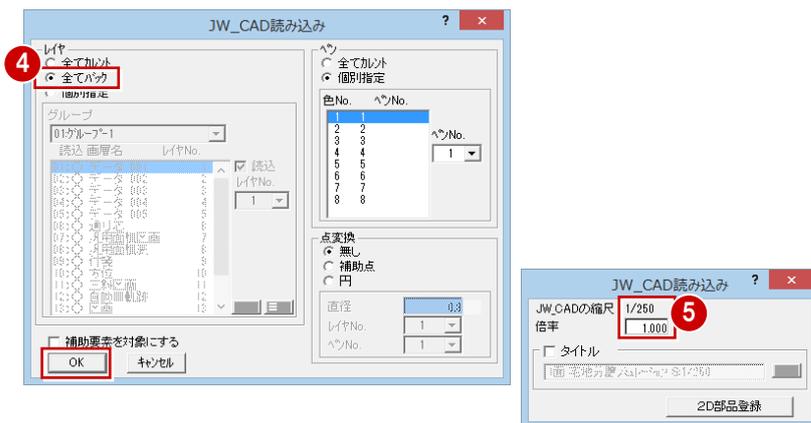
⑤ 読み込んだデータの縮尺を確認して、倍率を設定します。

⑥ 汎用データの配置位置をクリックします。

※ 作業しやすいように、随時、画面の拡大縮小を行ってください。

⇒ 「基本操作編」P.7 参照

⑦ 再度「読み込み」ダイアログが開くので、「キャンセル」をクリックします。



## 【補足】画像や PDF データを読み込む場合

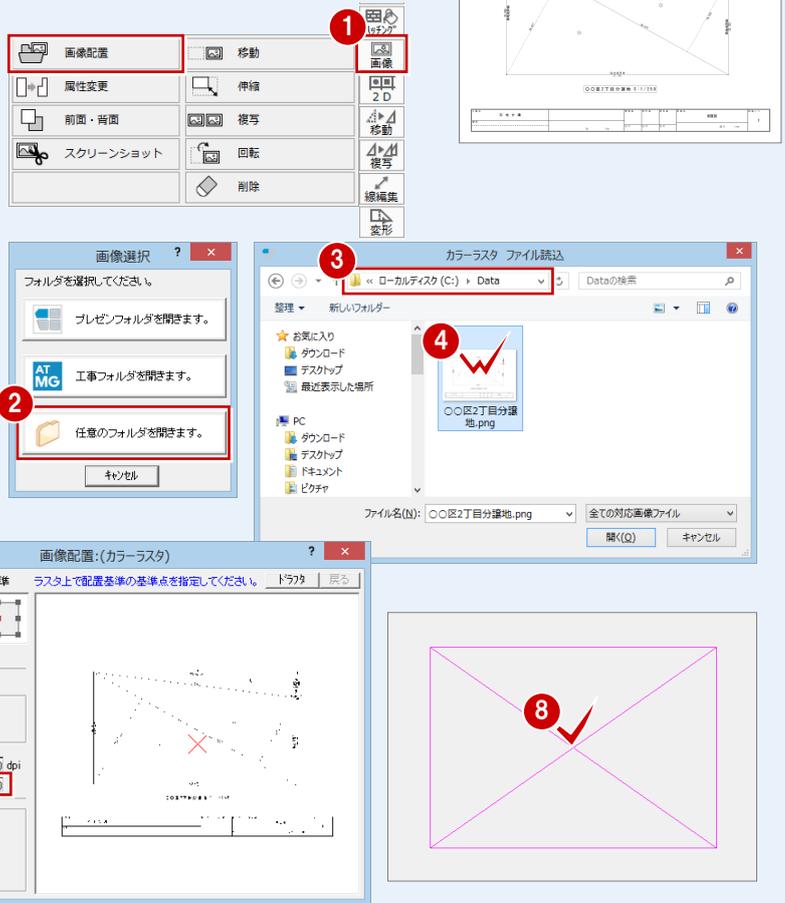
公図などの画像や PDF データを読み込んで下図にする場合は、次のように操作します。

### － 画像データを読み込む場合 －

BMP/JPEG/PNG/TIFF 形式のファイルの読み込みに対応しています。

- 1 「画像」メニューから「画像配置」を選びます。
- 2 「任意のフォルダを開きます。」をクリックします。
- 3 4 読み込む画像データを選びます。
- 5 「配置方法」の「1点」を選びます。
- 6 7 縮尺がわかっている場合は、「サイズ指定方法」の「解像度 & 縮尺」を選んで、「元絵の縮尺」を指定します。
- 8 画像の配置位置をクリックします。

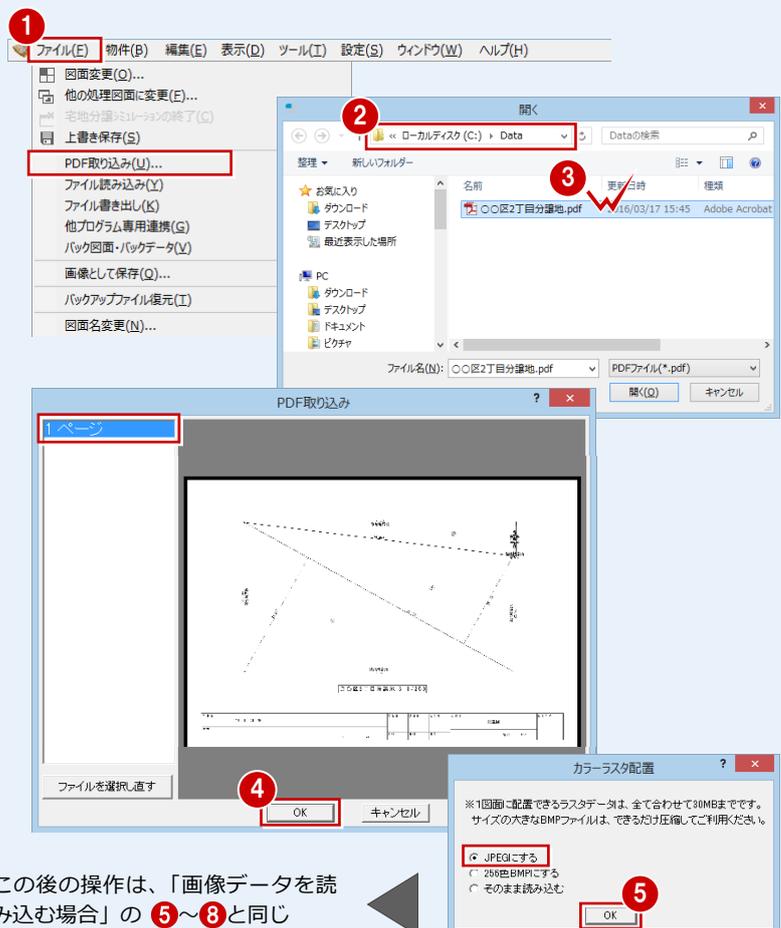
※ 配置した画像の属性変更や回転などは、「画像」メニューのコマンドを使用します。



### － PDFデータを読み込む場合 －

PDFデータを画像として取り込みます。

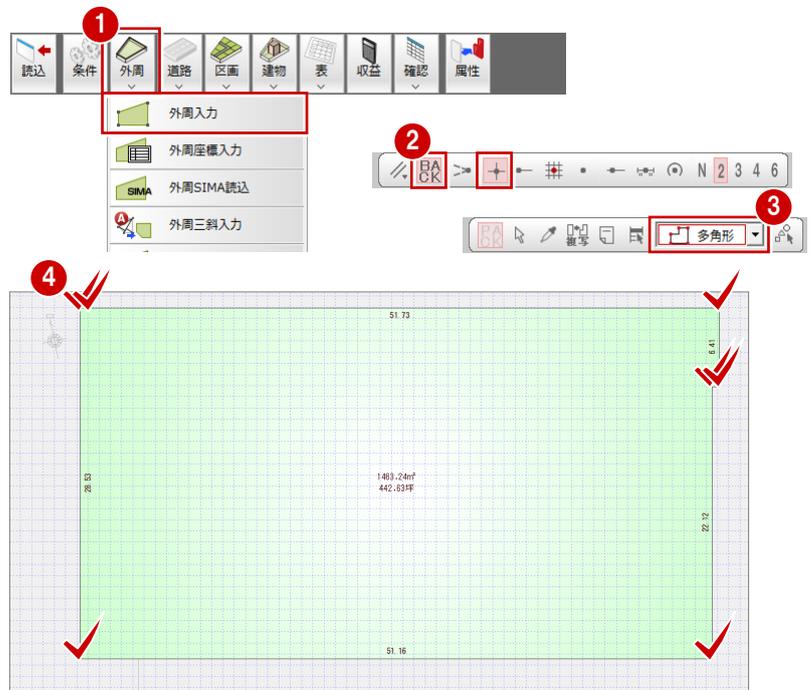
- 1 「ファイル」メニューから「PDF取り込み」を選びます。
- 2 3 PDFデータを選びます。
- 4 読み込むPDFのページを指定して、「OK」をクリックします。
- 5 PDFデータを画像に変換して30MBを超える場合は、確認画面が表示されます。処理(ここでは「JPEGにする」)を選んで、「OK」をクリックします。
- 6 「配置方法」の「1点」を選びます。
- 7 8 縮尺がわかっている場合は、「サイズ指定方法」の「解像度 & 縮尺」を選んで、「元絵の縮尺」を指定します。
- 9 画像の配置位置をクリックします。



この後の操作は、「画像データを読み込む場合」の5～8と同じ

## 区画外周線を入力する

- 1 「外周」メニューから「外周入力」を選びます。
- 2 「バックレイヤ」と「交点」をONの状態にします。
- 3 入力方法を「多角形」に変更します。
- 4 区画外周線の各点を順にクリックします。

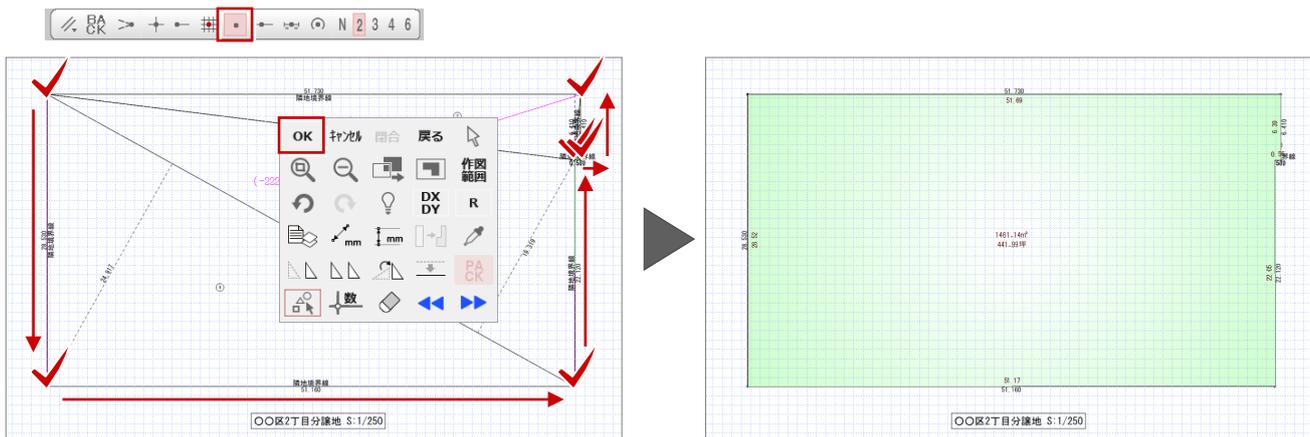


### 外周について

1 図面に登録可能な外周は1データのみです。外周に対して、汎用コマンドの削除や変形などは使用できません（「領域分割」「分割」のみ有効）。外周を入れ直したいときは、「削除」メニューの「全削除」を使用するか、再入力します。

### 画像を参照して区画外周線を入力する場合

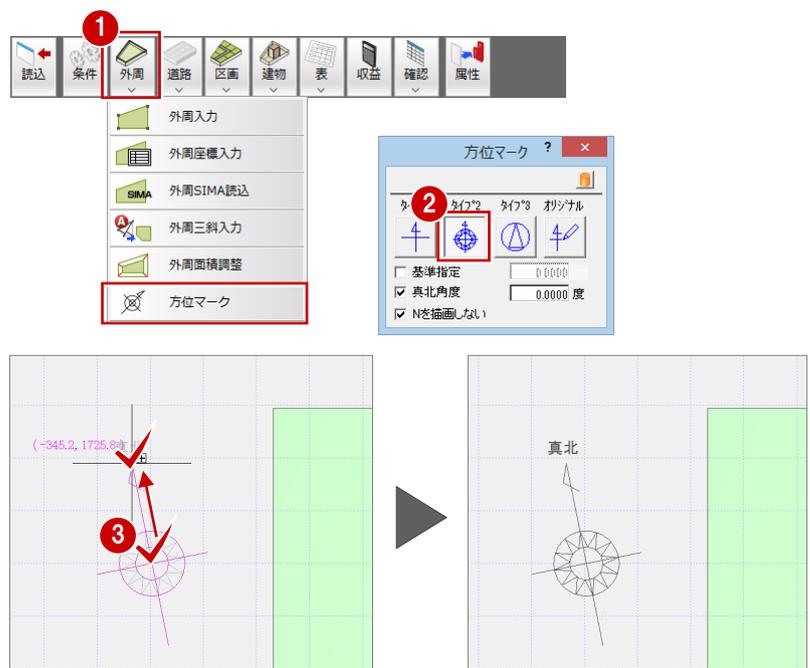
公図などの画像やPDFデータを読み込んで、土地の外周を入力する場合は、「バックレイヤ」はOFF、「フリー」のみONの状態にします。区画外周線の各点を順にクリックして、最後にポップアップメニューの「OK」をクリックします。



※ 外周の入力後は、「画像」メニューの「削除」を使用して、画像データを削除してもかまいません。

## 方位マークを入力する

- 1 「外周」メニューから「方位マーク」を選びます。
- 2 方位マークのタイプ（ここでは「タイプ2」）を選びます。
- 3 方位マークの基準点と方向をクリックします。

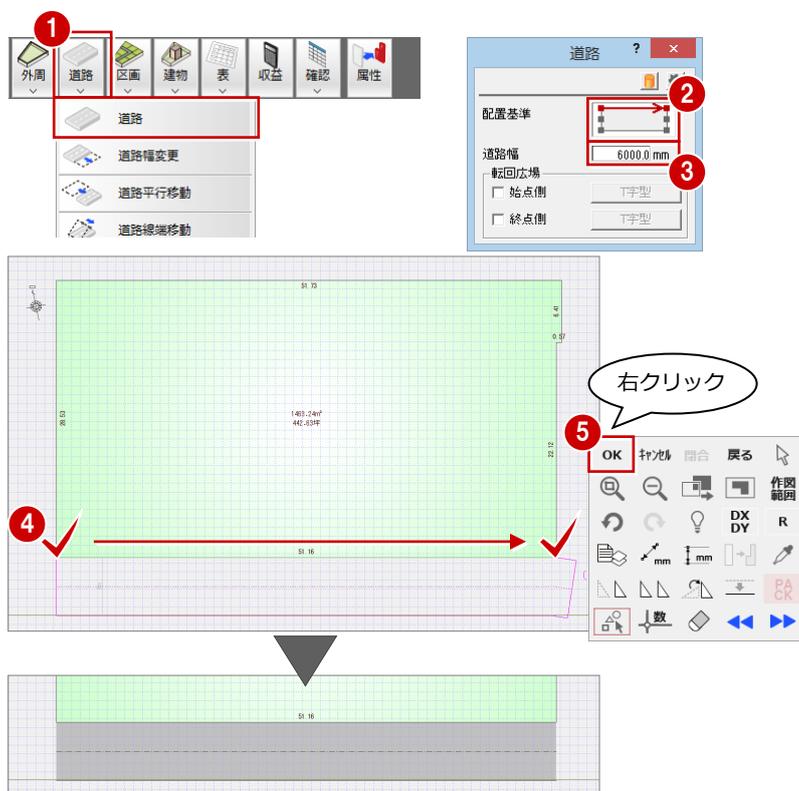


### 3 道路の入力

幅員 6mの外周道路と、外周領域内に 4mの指定道路を入力しましょう。  
また、指定道路の長さを変更して、転回広場を設置してみましょう。

#### 道路を入力する

- 1 「道路」メニューから「道路」を選びます。
- 2 「配置基準」を「左面」に変更します。
- 3 「道路幅」が「6000」になっていることを確認します。
- 4 道路の始点、終点として、外周底辺の角を順にクリックします。
- 5 最後に右クリックして、ポップアップメニューから「OK」を選びます。  
Enter キーを押しても同様です。



- 6 「配置基準」を「芯」に変更します。
- 7 「道路幅」を「4000」に変更します。
- 8 「中点」を ON にします。
- 9 道路の始点として、外周底辺の中心をクリックします。
- 10 道路の終点として、スペースキーを1回押してから外周上辺をクリックします。

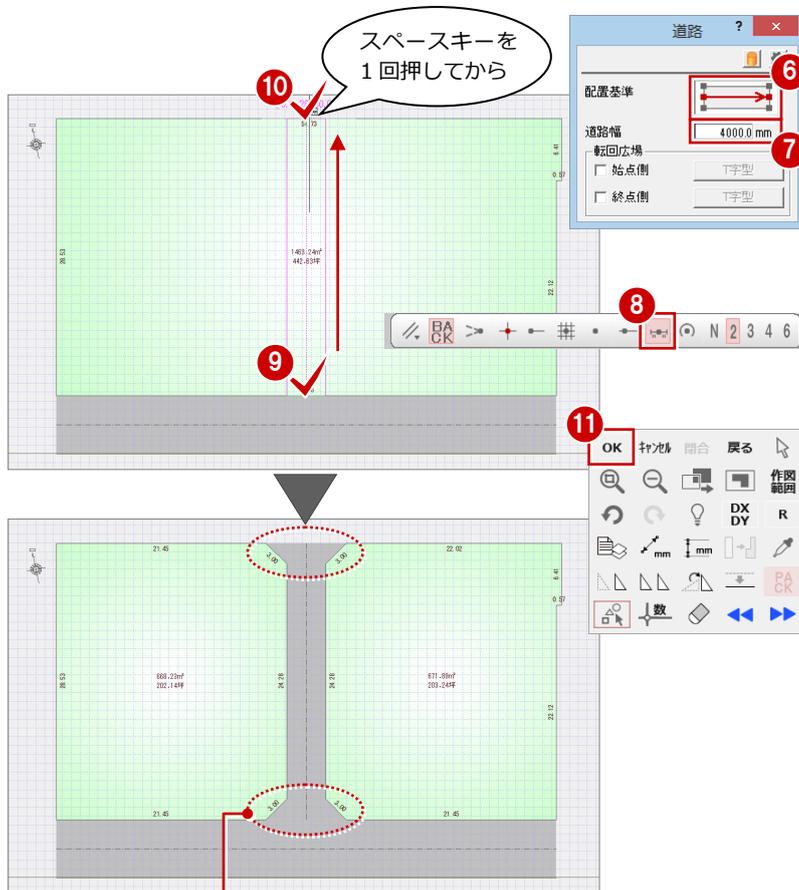
#### ドラフタ機能

スペースキーで有効になり、クリックした位置から水平・垂直方向に次の点を指定できます。

- 11 最後にポップアップメニューから「OK」を選びます。

※ ポップアップメニューから「作図範囲」を選んで、作図範囲を設定しておきましょう。

⇒ 「基本操作編」P.6 参照



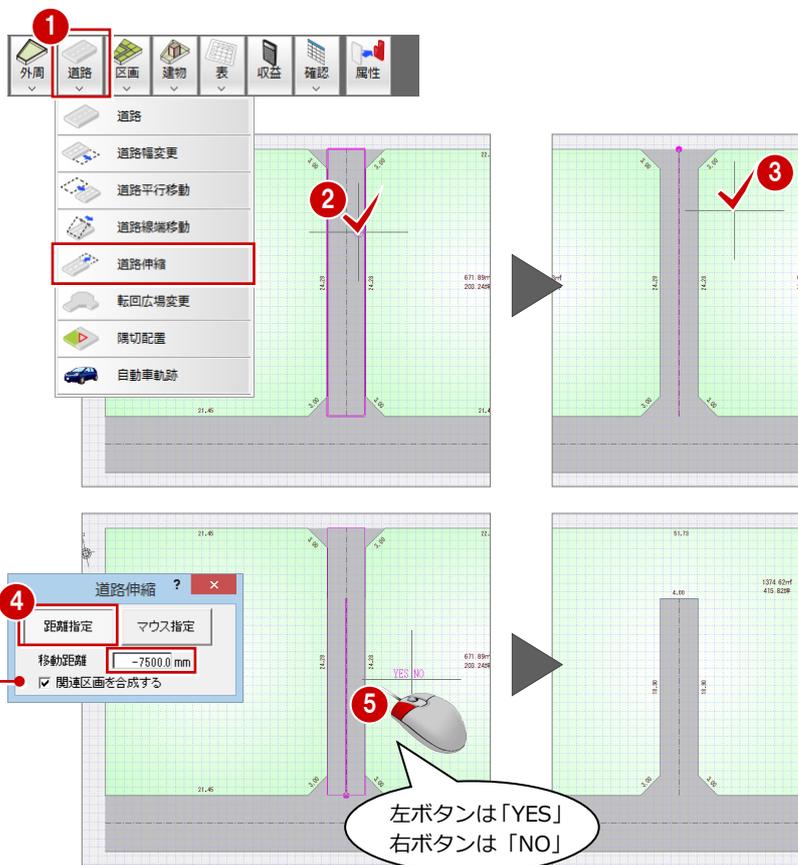
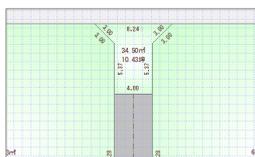
接道部や外周に接する箇所には、「専用初期設定：隅切」の設定に基づいて隅切が自動配置されます。

## 道路を編集する

指定道路の長さを7.5m縮めてみましょう。

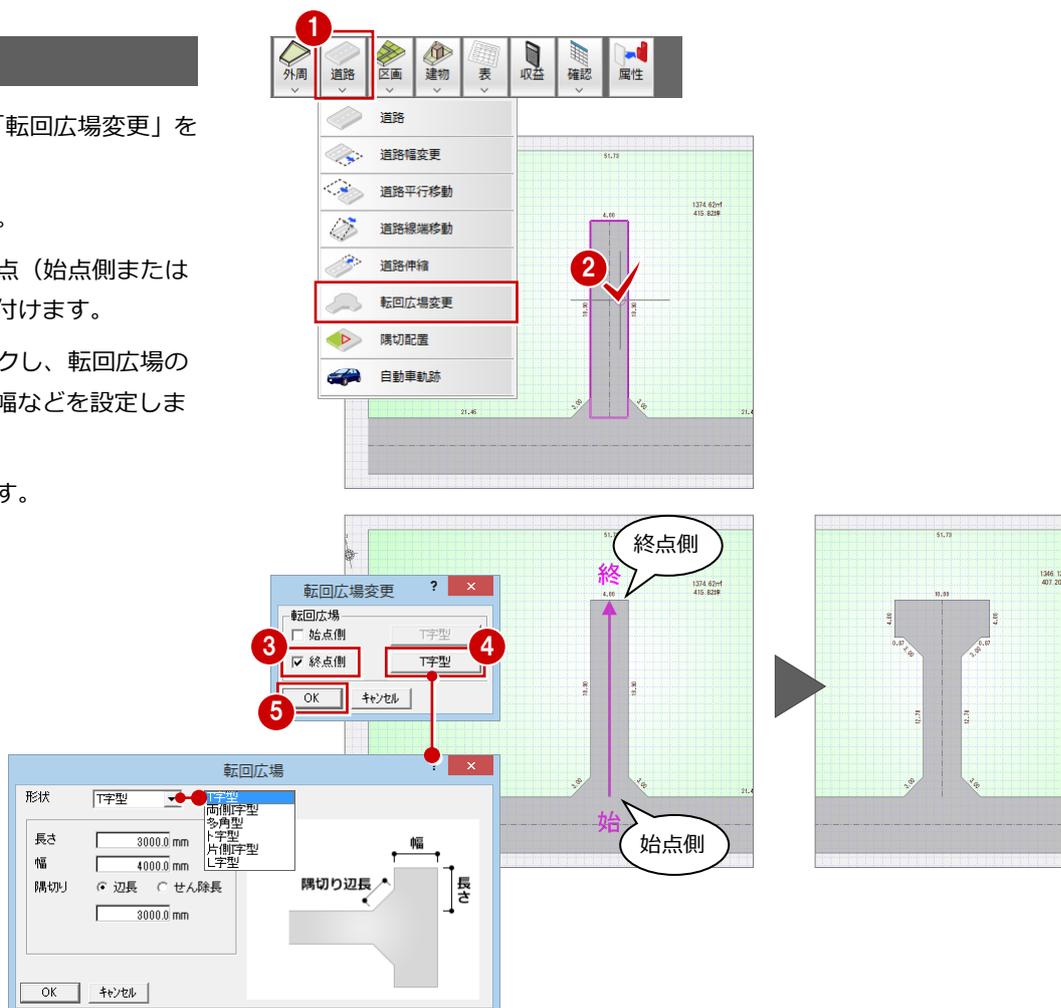
- 1 「道路」メニューから「道路伸縮」を選びます。
- 2 伸縮する道路をクリックします。
- 3 移動する端点（始点側または終点側）をクリックします。
- 4 ここでは「距離指定」を選んで、「-7500」と入力します。
- 5 マウスポインタに「YES」「NO」が表示されるので、マウスの左ボタンを押します。

「関連区画を合成する」をOFFにした場合は、元の領域が区画として残り、合成されません。



## 転回広場を設置する

- 1 「道路」メニューから「転回広場変更」を選びます。
- 2 道路をクリックします。
- 3 転回広場を設定する端点（始点側または終点側）にチェックを付けます。
- 4 形状のボタンをクリックし、転回広場の形状を選んで、長さや幅などを設定します。
- 5 「OK」をクリックします。



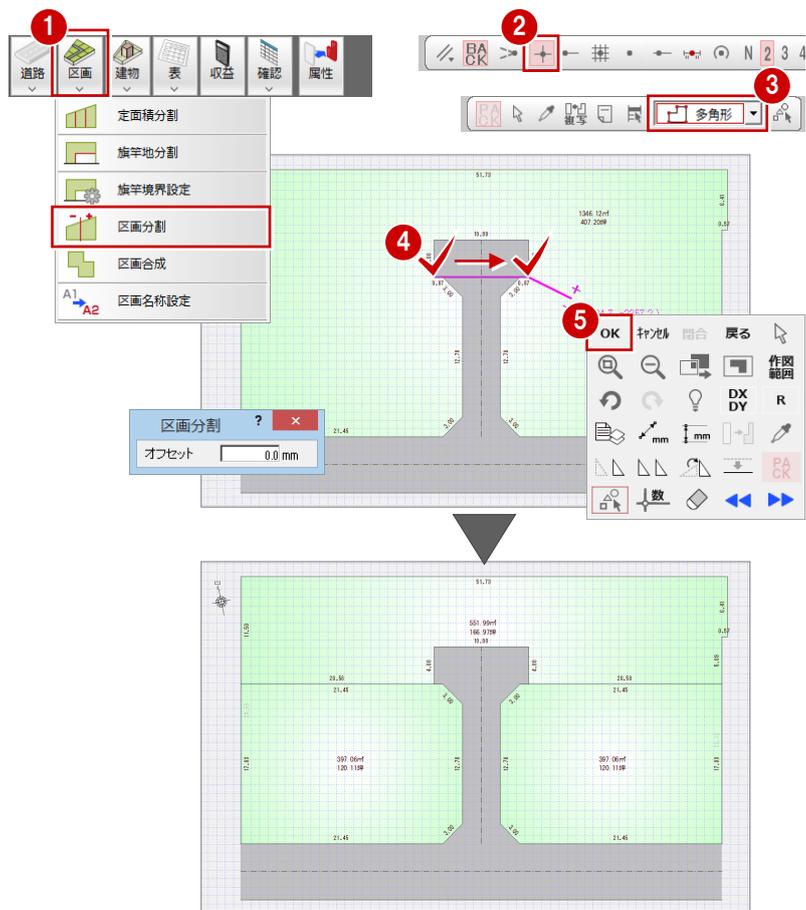
## 4 区画の分割

区画を分割して、区画名を設定しましょう。

### 分割線を入力する

転回広場のT字の底辺部分で外周領域を分割してみましょう。

- 1 「区画」メニューから「区画分割」を選びます。
- 2 「交点」をONにします。
- 3 入力方法が「多角形」であることを確認します。
- 4 5 転回広場の底辺の角を順にクリックして、最後にポップアップメニューから「OK」をクリックします。



### 定面積で分割する

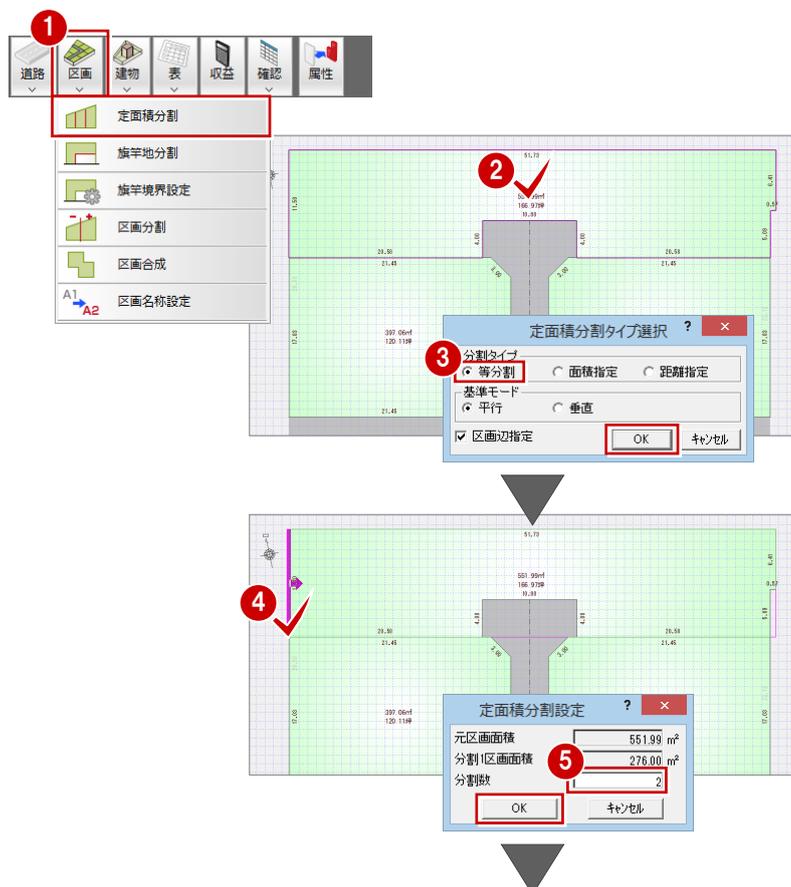
#### － 区画を数で等分割する －

外周上辺側の区画を2分割してみましょう。

- 1 「区画」メニューから「定面積分割」を選びます。
- 2 分割する区画をクリックします。
- 3 分割タイプが「等分割」であることを確認して、「OK」をクリックします。
- 4 基準とする区画辺（ここでは左辺）をクリックします。  
※ 区画辺を選択しにくい場合は、「フリー」もONにしてください。

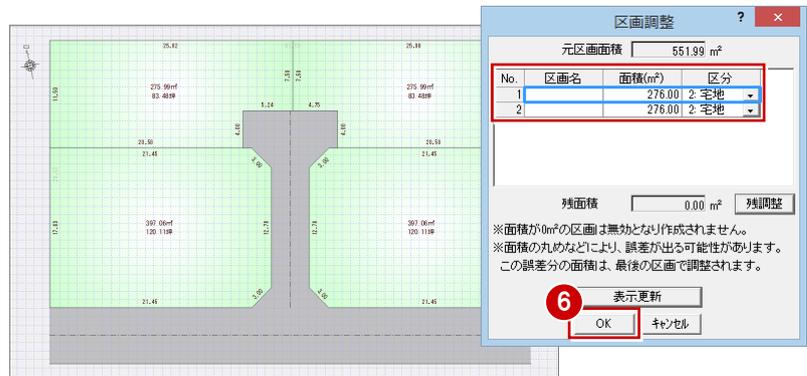


- 5 分割数が「2」であることを確認して、「OK」をクリックします。



⑥ 各区画の面積を確認して、「OK」をクリックします。

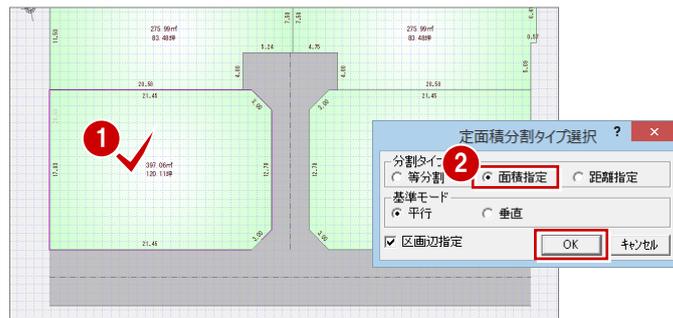
※ 「区画調整」ダイアログで面積を直接入力し、分割する区画の面積を調整できます。  
⇒ 詳しくは、ヘルプ参照



－ 区画を面積で等分割する －

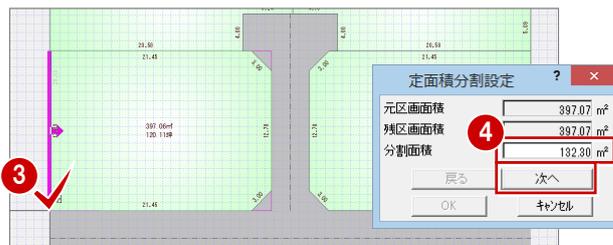
続けて、外周底辺側左の区画を、面積を指定して分割してみましょう。

① 分割する区画をクリックします。



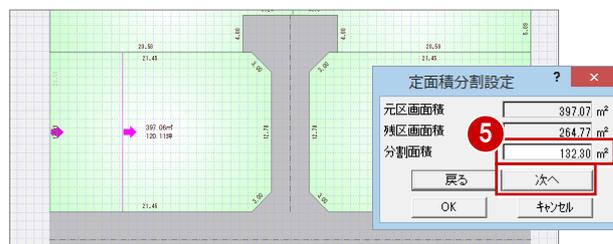
② 分割タイプを「面積指定」に変更して、「OK」をクリックします。

③ 基準とする区画辺（ここでは左辺）をクリックします。



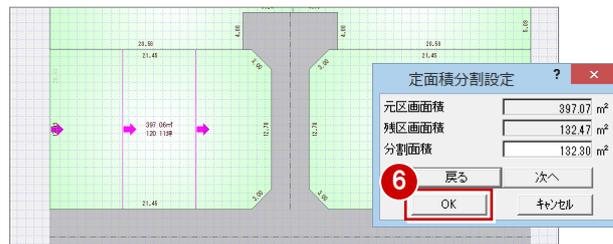
④ 分割面積（ここでは「132.3」）を設定して、「次へ」をクリックします。

⑤ 分割線を確認しながら、分割面積を設定して「次へ」をクリックします。

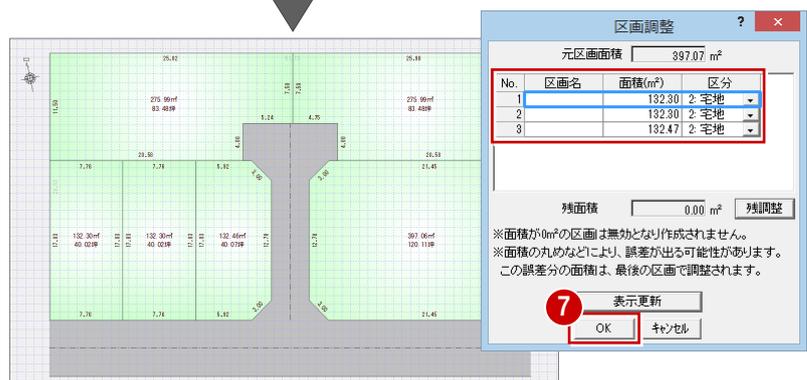


※ 分割の設定をやり直すときは「戻る」をクリックすると、1つ前の分割設定に戻ります。

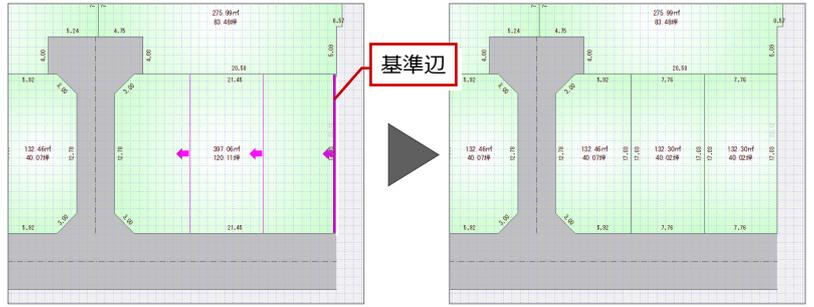
⑥ 最後に「OK」をクリックします。



⑦ 各区画の面積を確認して、「OK」をクリックします。

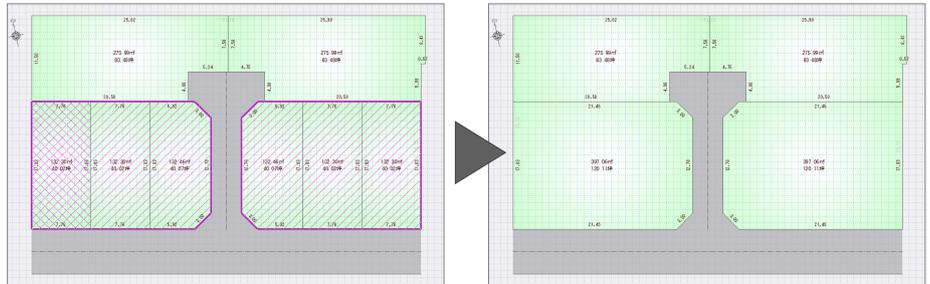


- 8 同様に、外周底辺側右の区画も、面積を指定して分割します。



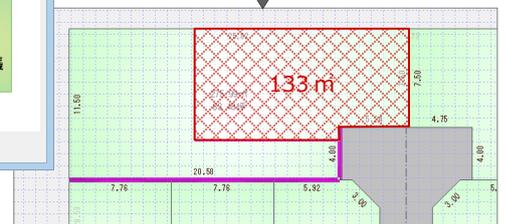
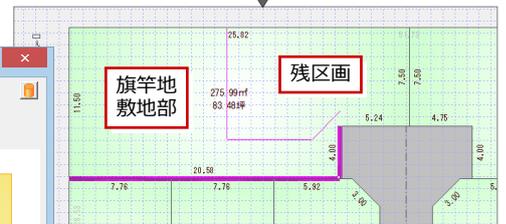
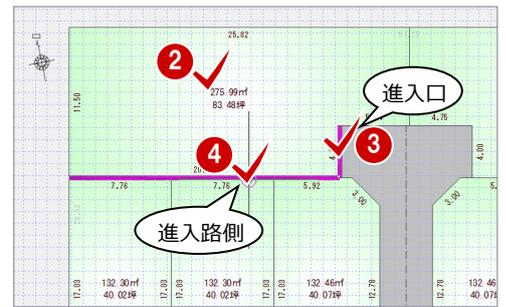
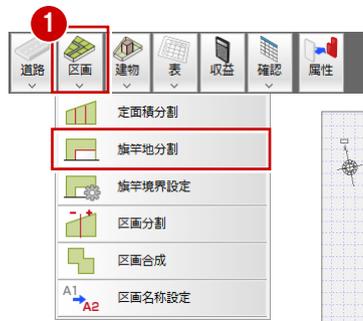
**分割をやり直すときは**

「区画」メニューの「区画合成」を使用します（分割直後なら「元に戻す」でも可能）。  
 「区画合成」は3区画以上の選択も可能で、飛び地で選択しても隣接する区画同士のみで合成されます。



**旗竿形状に分割する**

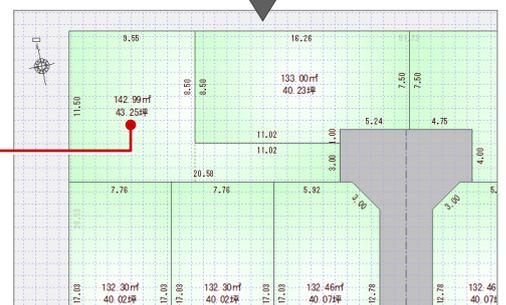
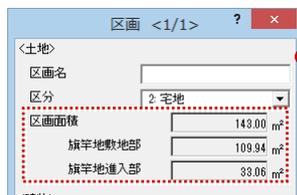
- 1 「区画」メニューから「旗竿地分割」を選びます。
- 2 分割する区画をクリックします。
- 3 前面道路の進入口となる区画辺をクリックします。
- 4 進入路側となる区画辺をクリックします。
- 5 6 旗竿地敷地部と残区画のどちらの面積を指定するかを選んで、面積を設定します。  
 ここでは、「残区画」の合計面積を「133」とします。
- 7 進入口幅や隅切り辺長を設定します。  
 隅切を設置しない場合は、「隅切り辺長」をOFFにします。
- 8 「再計算」をクリックします。  
 旗竿地の面積の値が再計算され、CAD画面の分割も更新されます。
- 9 「OK」をクリックすると、分割が確定します。



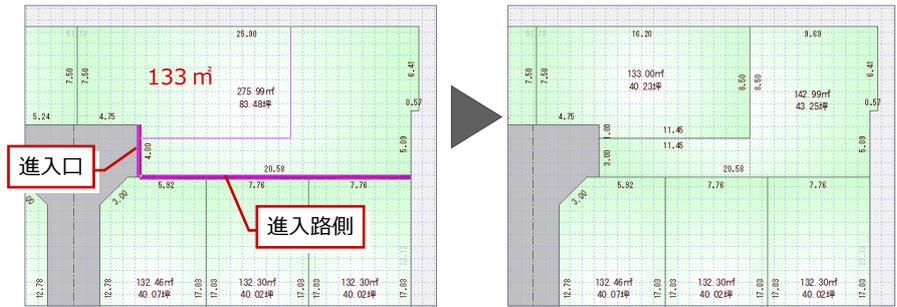
**旗竿地分割について**

「旗竿地分割」で作成した旗竿地は、区画の属性に「旗竿地敷地部」「旗竿地進入部」の面積が設定されます。

「旗竿地分割」以外で作成した旗竿地は、「区画」メニューの「旗竿境界設定」で敷地部と進入部の面積情報を設定する必要があります。  
 ⇒ ヘルプ参照

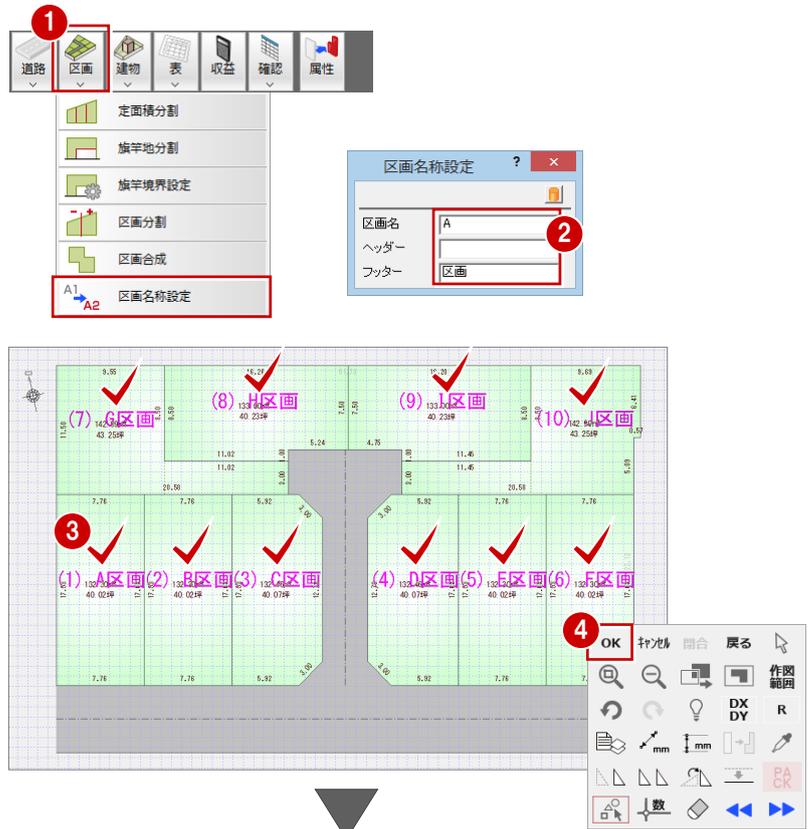


- 10 同様に、外周上辺側右の区画も、旗竿形状に分割します。

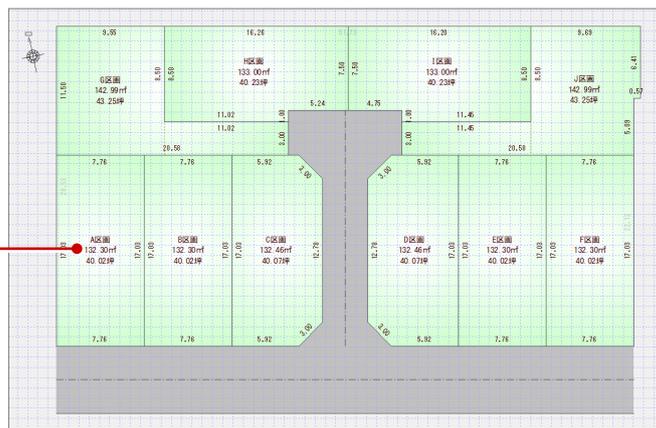
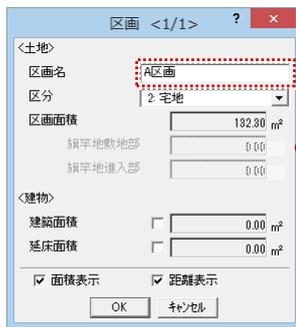


### 区画に名称を設定する

- 「区画」メニューから「区画名称設定」を選びます。
- 区画名などを設定します。区画名は自動的にカウントアップします。  
区画名：A  
フッター：区画
- 4 名称をつける区画を順にクリックして、最後にポップアップメニューから「OK」をクリックします。



区画の名称は、「ヘッダー+区画名+フッター」になります。



# 5

## 表の作成

区分比率表と区画一覧表を作成しましょう。CSV ファイルへの出力にも対応しています。

- 1 「表」メニューから「区分比率表」を選びます。
- 2 「作図する」をクリックします。
- 3 「グリッド」をON にします。
- 4 表の配置位置をクリックします。

1 「表」メニューから「区分比率表」を選びます。

2 「作図する」をクリックします。

3 「グリッド」をON にします。

4 表の配置位置をクリックします。

ダイアログ内で区分の塗り潰し色を編集し、区画の属性に反映できます。

区分	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	比率	色別	個数
1:道路	117.12	35.42	8.00		
2:宅地	1346.12	407.20	92.00		10
合計	1463.24	442.63	100.00		

**作表後に変更があったときは**  
表を配置後に区画の変更などがあった場合、「表」メニューの「区分比率表」を実行して「更新して閉じる」をクリックすると、配置した表の内容も更新されます。

- 5 「表」メニューから「区画一覧表」を選びます。
- 6 「作図する」をクリックします。
- 7 表の配置位置をクリックします。

5 「表」メニューから「区画一覧表」を選びます。

6 「作図する」をクリックします。

7 表の配置位置をクリックします。

ダイアログ内で区画名や区分を編集し、区画の属性に反映できます。

No	区画名	区分	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	狭小地敷地部面積(m <sup>2</sup> )	狭小地進入部面積(m <sup>2</sup> )
1	A区画	2 宅地	132.30	40.02	0.00	0.00
2	B区画	2 宅地	132.30	40.02	0.00	0.00
3	C区画	2 宅地	132.46	40.07	0.00	0.00
4	D区画	2 宅地	132.46	40.07	0.00	0.00
5	E区画	2 宅地	132.30	40.02	0.00	0.00
6	F区画	2 宅地	132.30	40.02	0.00	0.00
7	G区画	2 宅地	142.99	43.25	109.93	33.06
8	H区画	2 宅地	133.00	40.23	0.00	0.00
9	I区画	2 宅地	133.00	40.23	0.00	0.00
10	J区画	2 宅地	142.99	43.25	108.64	34.35
合計			1346.12	407.20	218.58	67.41

※ ポップアップメニューから「作図範囲」を選んで、作図範囲を設定しておきましょう。  
⇒ 「基本操作編」P.6 参照

7

- 8 「上書き保存」をクリックして、データを保存します。

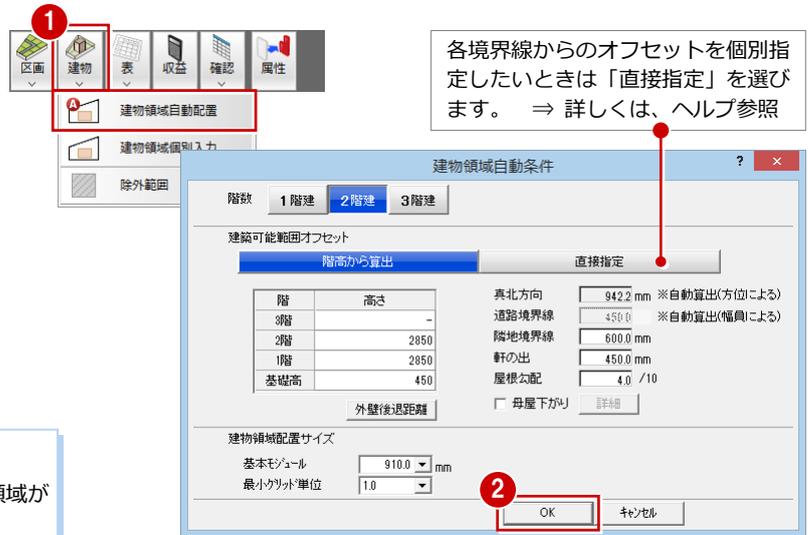
8

# 6 建物ボリュームの算出

建物の階や階高、軒の出、屋根勾配などの条件をもとに建築可能な範囲を算出し、この範囲を目安に建物領域をブロック体で配置してボリュームを検証しましょう。

## 建物領域を自動作成する

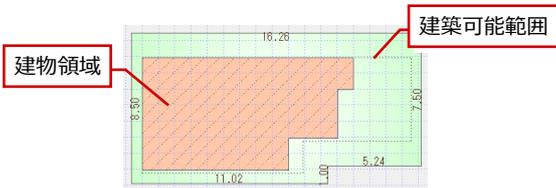
- 「建物」メニューから「建物領域自動配置」を選びます。
  - 条件を確認して、「OK」をクリックします。
- ※「条件設定」ウィザードの2ページ目で設定した内容(⇒ P.3)と同じです。



## 建物領域自動配置について

区分が「宅地」の区画に対して、建築可能範囲や建物領域が自動作成されます。

- 建築可能範囲  
階高や屋根勾配などの条件をもとに、各境界線からのオフセット値を算出して建築可能範囲が作成されます。  
⇒ 計算方法については、ヘルプ参照
- 建物領域  
建築可能範囲内に北西側から、建ぺい率・容積率を超えないように、「基本モジュール×最小グリッド単位」の大きさを建物領域のブロックが作成されます。



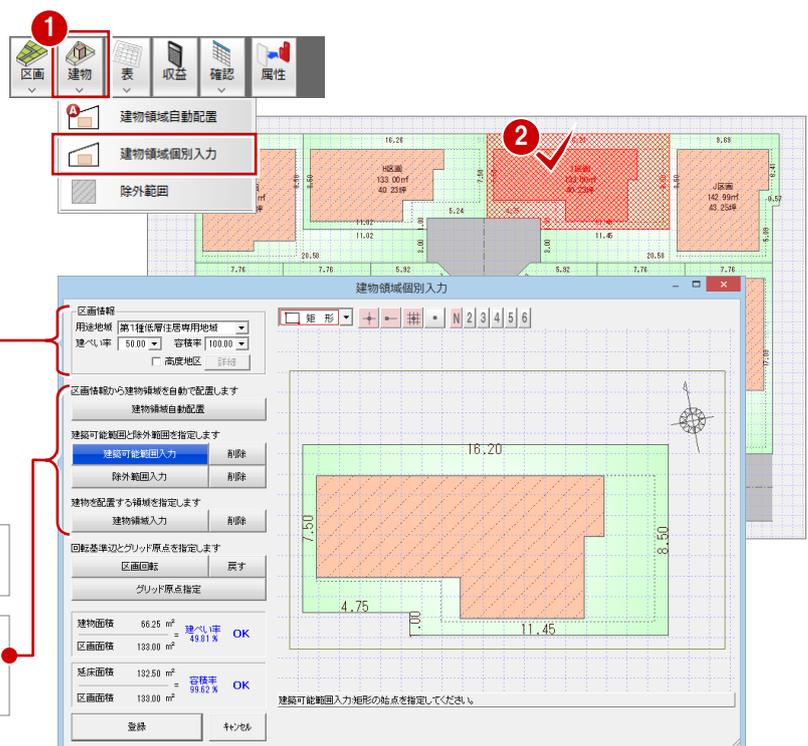
## 区画単位で建物領域を編集する

一部の区画で用途地域や階高が異なる場合や、建物の形状を編集したい場合などは、区画単位で条件や建物領域を編集します。ここでは、I区画の左側に駐車スペースを取ることを想定し、建物を建てない範囲を設定して建物領域を再配置してみましょう。

- 「建物」メニューから「建物領域個別入力」を選びます。
- 編集する区画をクリックします。

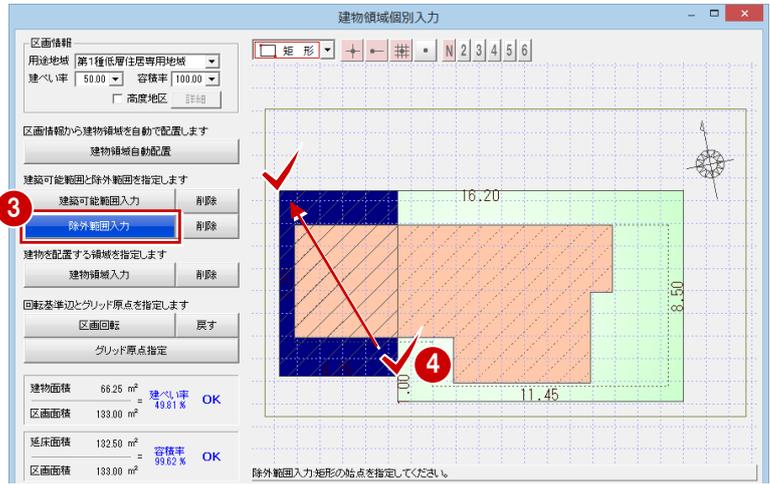
「条件設定」ウィザードで設定した用途地域、建ぺい率、容積率などと異なる場合に変更します。

変更した区画情報や除外範囲を考慮して建物領域を再配置します。また、建築可能範囲、除外範囲、建物領域を手入力で追加・削除します。



③ 「除外範囲入力」をクリックします。

④ 建物を建てない範囲を指定します。

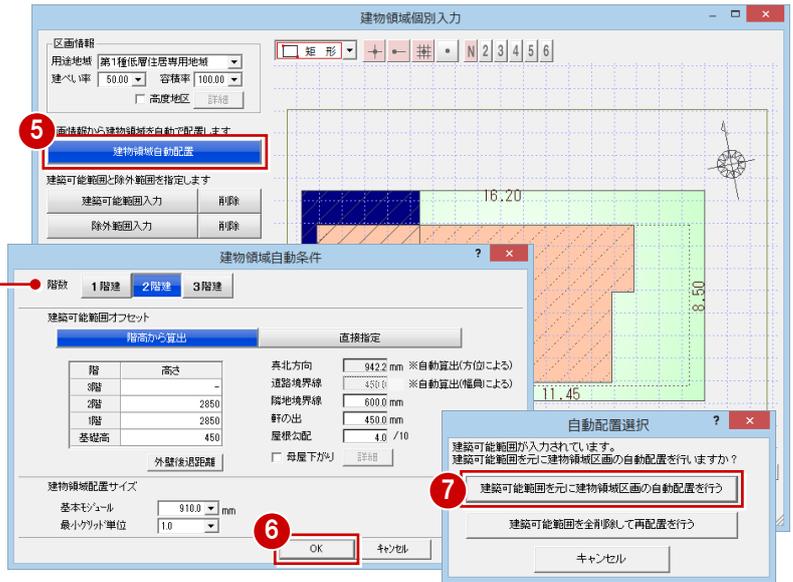


⑤ 「建物領域自動配置」をクリックします。

区画によって階数などの条件を変更する場合は、ここで変更します。

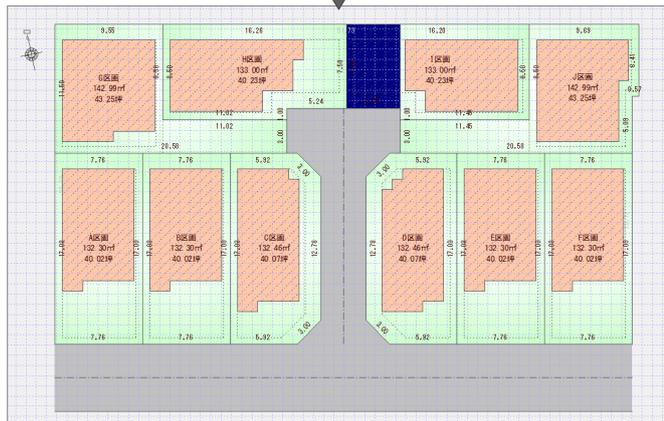
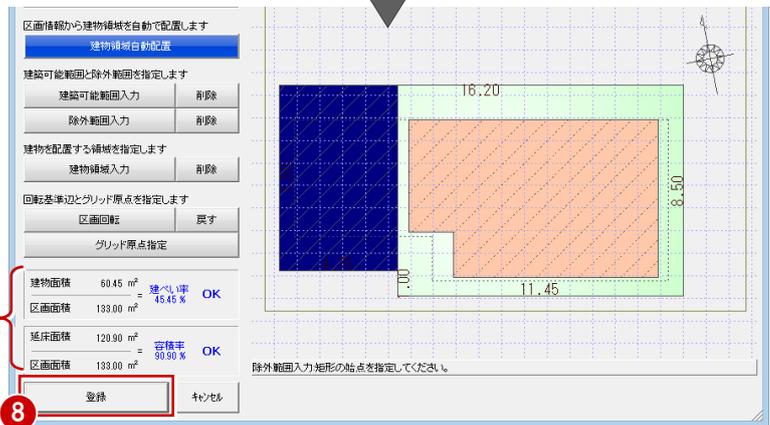
⑥ 条件を確認して、「OK」をクリックします。

⑦ 建築可能範囲を残すか削除するかを確認画面が表示されます。  
ここでは、建物領域だけを再配置するため、「建築可能範囲を元に建物領域区画の自動配置を行う」をクリックします。



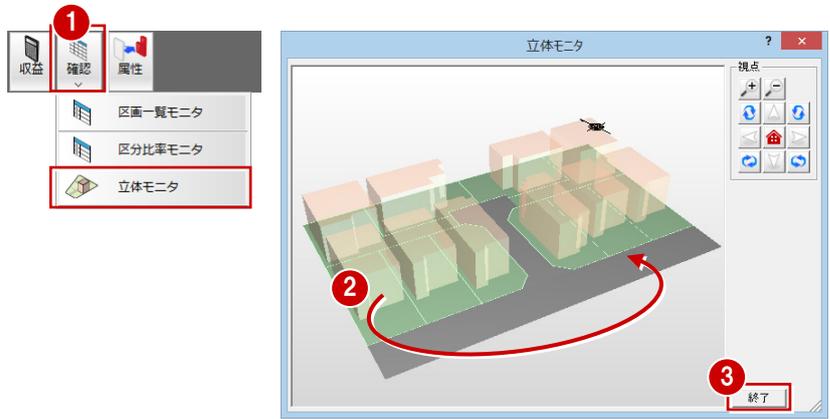
⑧ 再作成された建物領域を確認して、「登録」をクリックします。  
CAD画面の区画に反映されます。

建物領域を手入力する場合は、建ぺい率や容積率の判定がNGにならないよう確認しながら入れます。



## 建物領域を立体で確認する

- 「確認」メニューから「立体モニタ」を選びます。
- 区画や建物領域の立体をモニタで確認します。  
⇒ 立体での画面操作については、「基本操作編」P.13 参照
- 「終了」をクリックします。

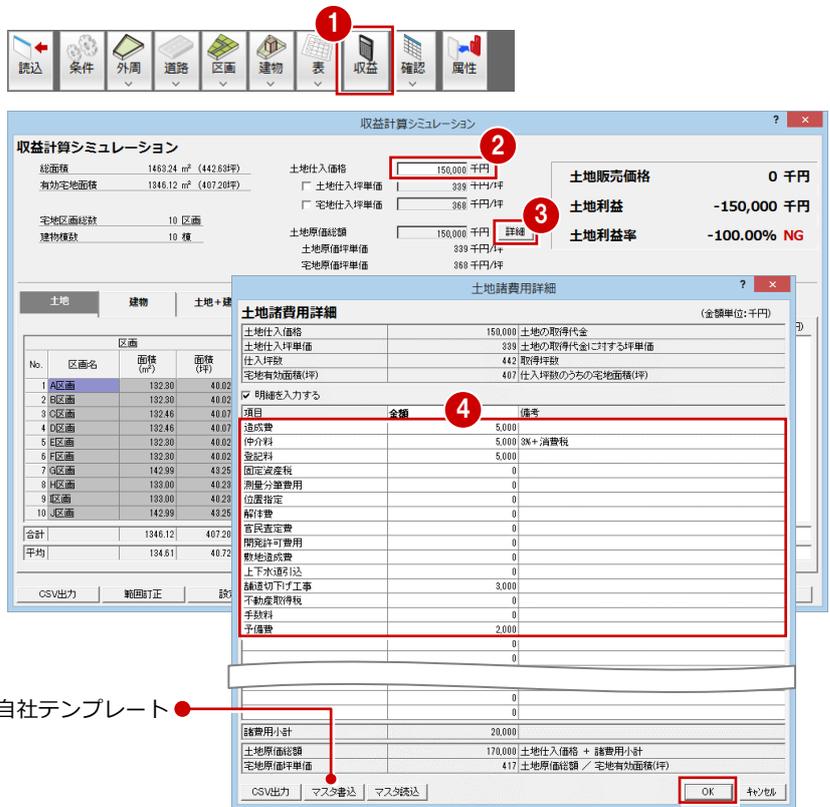


# 7 収益計算

土地仕入価格・諸経費・販売予定価格から、予想収支をシミュレーションしましょう。

## 土地の仕入価格・諸経費を入力する

- 「収益」をクリックします。
- 「土地仕入価格」を入力します。  
土地仕入価格：150,000 千円
- 「詳細」をクリックします。
- 土地諸費用詳細を入力して、「OK」をクリックします。  
 造成費：5,000 千円  
 仲介料：5,000 千円  
 登記料：5,000 千円  
 舗道切下げ工事：3,000 千円  
 予備費：2,000 千円



土地諸費用の情報を自社テンプレートとして保存できます。

諸費用込みの原価総額が、各区画の面積に応じて案分されます。



### 土地の販売価格を設定する

同じ金額を一括設定してみましょう。

- 1 「土地」タブが開いていることを確認します。
- 2 「販売価格」の項目名をクリックします。列全体が選択された状態になります。
- 3 「範囲訂正」をクリックします。
- 4 「土地販売価格」を入力して、「OK」をクリックします。  
土地販売価格：19,000 千円

「販売価格」「販売坪単価」「②：販管費」に金額が設定されます。

「②：販管費」は、販売価格に対する掛け率で算出されます。掛け率は、「設定」メニューの「販管費比率」で設定します。

- 5 販売価格を区画単位で訂正する場合は、セルに直接入力します。

- C 区画：20,000 千円
- D 区画：20,000 千円
- G 区画：20,000 千円
- J 区画：20,000 千円

※ 各セルは、コピー (Ctrl+C)、貼り付け (Ctrl+V) が可能です。

### 土地の収益をシミュレーションする

利益率が OK の範囲内で土地仕入価格をどれくらいにできるかシミュレーションします。

- 1 2 「土地仕入価格」を変更して、利益率を確認します。

利益率が OK となる条件は、「設定」メニューの「利益率判定」でタブごとに設定します。

## 建物の原価・販売価格を設定する

- 「建物」タブをクリックします。
- 「原価坪単価」の項目名をクリックします。  
列全体が選択された状態になります。
- 「範囲訂正」をクリックします。
- 「建物工事原価坪単価」を入力して、「OK」をクリックします。  
建物工事原価坪単価：400 千円

収益計算シミュレーション

総面積 14824 m<sup>2</sup> (442.63坪) 土地仕入価格 150,000 千円  
 有効宅地面積 1846.12 m<sup>2</sup> (497.20坪) □ 土地仕入坪単価 339 千円/坪  
 □ 宅地仕入坪単価 368 千円/坪  
 宅地区画総数 10 区画 土地原価総額 170,000 千円 詳細  
 建物棟数 10 棟 土地原価坪単価 384 千円/坪  
 宅地原価坪単価 417 千円/坪

No.	区画名	延床面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (坪)	A: 工事原価	原価坪単価	B: 諸費用	C: 販管費	建物原価合計 (A+B+C)	販売価格	販売坪単価	利益	利益率
1	A区画	130.84	39.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
2	B区画	130.84	39.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
3	C区画	130.84	39.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
4	D区画	130.84	39.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
5	E区画	130.84	39.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
6	F区画	130.84	39.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
7	G区画	142.43	43.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
8	H区画	182.50	49.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
9	I区画	120.90	36.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
10	J区画	139.12	42.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
合計		1319.99	399.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
平均		131.99	39.92	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%

「A：工事原価」と「原価坪単価」は連動しているため、どちらで設定してもかまいません。「販売価格」と「販売坪単価」も同様です。

No.	区画名	延床面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (坪)	A: 工事原価	原価坪単価	B: 諸費用	C: 販管費	建物原価合計 (A+B+C)	販売価格	販売坪単価	利益	利益率
1	A区画	130.84	39.58	15,831	400	0	0	15,831	0	0	-15,831	-100.00%
2	B区画	130.84	39.58	15,831	400	0	0	15,831	0	0	-15,831	-100.00%
3	C区画	130.84	39.58	15,831	400	0	0	15,831	0	0	-15,831	-100.00%
4	D区画	130.84	39.58	15,831	400	0	0	15,831	0	0	-15,831	-100.00%
5	E区画	130.84	39.58	15,831	400	0	0	15,831	0	0	-15,831	-100.00%
6	F区画	130.84	39.58	15,831	400	0	0	15,831	0	0	-15,831	-100.00%
7	G区画	142.43	43.09	17,234	400	0	0	17,234	0	0	-17,234	-100.00%
8	H区画	182.50	49.08	16,031	400	0	0	16,031	0	0	-16,031	-100.00%
9	I区画	120.90	36.57	14,629	400	0	0	14,629	0	0	-14,629	-100.00%
10	J区画	139.12	42.08	16,833	400	0	0	16,833	0	0	-16,833	-100.00%
合計		1319.99	399.29	159,713	400	0	0	159,713	0	0	-159,713	-100.00%
平均		131.99	39.92	15,971	400	0	0	15,971	0	0	-15,971	-100.00%

- 5~7 同様にして、「B：諸費用」の金額を一括設定します。  
建物諸費用：500 千円

「B：諸費用」は、セルで右クリックして「建物諸費用詳細」を選ぶと、1 棟ごとに詳細を設定できます。

建物諸費用詳細

項目 金額 備考

建築確認費用 0

現場担保解除 0

地盤保証 0

業者委託料 0

諸償費 0

手数料 0

予備費 0

No.	区画名	延床面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (坪)	A: 工事原価	原価坪単価	B: 諸費用	C: 販管費	建物原価合計 (A+B+C)	販売価格	販売坪単価	利益	利益率
1	A区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
2	B区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
3	C区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
4	D区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
5	E区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
6	F区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
7	G区画	142.43	43.09	17,234	400	500	0	18,134	0	0	-18,134	-100.00%
8	H区画	182.50	49.08	16,031	400	500	0	16,531	0	0	-16,531	-100.00%
9	I区画	120.90	36.57	14,629	400	500	0	15,129	0	0	-15,129	-100.00%
10	J区画	139.12	42.08	16,833	400	500	0	17,333	0	0	-17,333	-100.00%
合計		1319.99	399.29	159,713	400	5,000	0	164,713	0	0	-164,713	-100.00%
平均		131.99	39.92	15,971	400	500	0	16,471	0	0	-16,471	-100.00%

- 8 A 区画～F 区画の「販売価格」のセルをドラッグして選択します。
- 9,10 「範囲訂正」をクリックして、販売価格を設定します。  
建物販売価格：19,000 千円

No.	区画名	延床面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (坪)	A: 工事原価	原価坪単価	B: 諸費用	C: 販管費	建物原価合計 (A+B+C)	販売価格	販売坪単価	利益	利益率
1	A区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
2	B区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
3	C区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
4	D区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
5	E区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
6	F区画	130.84	39.58	15,831	400	500	0	16,331	0	0	-16,331	-100.00%
7	G区画	142.43	43.09	17,234	400	500	0	18,134	0	0	-18,134	-100.00%
8	H区画	182.50	49.08	16,031	400	500	0	16,531	0	0	-16,531	-100.00%
9	I区画	120.90	36.57	14,629	400	500	0	15,129	0	0	-15,129	-100.00%
10	J区画	139.12	42.08	16,833	400	500	0	17,333	0	0	-17,333	-100.00%
合計		1319.99	399.29	159,713	400	5,000	0	164,713	0	0	-164,713	-100.00%
平均		131.99	39.92	15,971	400	500	0	16,471	0	0	-16,471	-100.00%

- 11 G 区画～J 区画の販売価格を入力します。  
G 区画：21,500 千円  
H 区画：20,000 千円  
I 区画：18,000 千円  
J 区画：21,000 千円

「C：販管費」は、販売価格に対する掛け率で算出されます。掛け率は、「設定」メニューの「販管費比率」で設定します。

販管費比率

土地販管費 = 土地販売価格 × 3 %

建物販管費 = 建物販売価格 × 3 %

収益計算シミュレーション

総面積 14824 m<sup>2</sup> (442.63坪) 土地仕入価格 150,000 千円  
 有効宅地面積 1846.12 m<sup>2</sup> (497.20坪) □ 土地仕入坪単価 339 千円/坪  
 □ 宅地仕入坪単価 368 千円/坪  
 宅地区画総数 10 区画 土地原価総額 170,000 千円 詳細  
 建物棟数 10 棟 土地原価坪単価 384 千円/坪  
 宅地原価坪単価 417 千円/坪

建物販売価格 194,500 千円  
 建物利益 23,952 千円  
 建物利益率 14.04% OK

No.	区画名	延床面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (坪)	A: 工事原価	原価坪単価	B: 諸費用	C: 販管費	建物原価合計 (A+B+C)	販売価格	販売坪単価	利益	利益率
1	A区画	130.84	39.58	15,831	400	500	570	16,901	19,000	480	2,099	12.42%
2	B区画	130.84	39.58	15,831	400	500	570	16,901	19,000	480	2,099	12.42%
3	C区画	130.84	39.58	15,831	400	500	570	16,901	19,000	480	2,099	12.42%
4	D区画	130.84	39.58	15,831	400	500	570	16,901	19,000	480	2,099	12.42%
5	E区画	130.84	39.58	15,831	400	500	570	16,901	19,000	480	2,099	12.42%
6	F区画	130.84	39.58	15,831	400	500	570	16,901	19,000	480	2,099	12.42%
7	G区画	142.43	43.09	17,234	400	500	646	18,180	21,500	499	3,121	16.98%
8	H区画	182.50	49.08	16,031	400	500	600	17,131	20,000	499	2,869	16.75%
9	I区画	120.90	36.57	14,629	400	500	549	15,678	18,000	492	2,381	14.90%
10	J区画	139.12	42.08	16,833	400	500	530	17,863	21,000	499	3,027	16.81%
合計		1319.99	399.29	159,713	400	5,000	5,835	170,548	194,500	486	23,952	14.04%
平均		131.99	39.92	15,971	400	500	583	17,054	19,450	486	2,395	14.04%

### 土地 + 建物の収益を確認する

- 1 「土地 + 建物」 タブをクリックします。
- 2 全体の収益を確認します。

※ 「土地 + 建物」 タブは、確認のみで編集できません。土地や建物の価格を調整する場合は、「土地」「建物」タブに戻って編集します。

区画 No.	区画名	土地原価計	建物原価計	原価合計	販売価格合計	利益合計	利益率
1	A区画	17,277	16,901	34,178	38,000	3,822	11.18%
2	B区画	17,277	16,901	34,178	38,000	3,822	11.18%
3	C区画	17,277	16,901	34,230	39,000	4,770	13.94%
4	D区画	17,277	16,901	34,178	38,000	3,822	11.18%
5	E区画	17,277	16,901	34,178	38,000	3,822	11.18%
6	F区画	17,277	16,901	34,178	38,000	3,822	11.18%
7	G区画	18,658	18,379	37,037	41,500	4,463	12.05%
8	H区画	17,366	17,131	34,497	39,000	4,503	13.05%
9	I区画	17,366	15,669	33,035	37,000	3,965	12.00%
10	J区画	18,658	17,963	36,621	41,000	4,379	11.95%
合計		175,820	170,548	346,368	388,500	42,132	12.16%
平均		17,582	17,054	34,636	38,850	4,213	12.16%

### 収益計算表を作成する

- 1 「収益計算シミュレーション」ダイアログの「作図する」をクリックします。
- 2 作図する表にチェックを付けて、「OK」をクリックします。
- 3 表の配置位置をクリックします。

※ 収益計算表は、1面に1セットのみ配置できます。土地、建物の表を別々に任意の位置に配置することはできません。

作図対象...

- 土地
- 建物
- 土地+建物

OK キャンセル

**作表後に変更があった場合**  
表を配置後に価格の変更などがあった場合、「更新して閉じる」をクリックすると、配置した表の内容も更新されます。

- 4 ポップアップメニューから「作図範囲」を選んで作図範囲を設定し、「上書き保存」をクリックしてデータを保存します。

### 「建物」タブの延床面積について

建物領域を配置すると、区画の属性に「建築面積」「延床面積」がセットされます。

- ・「建築面積」：建物領域の面積が表示されます。
- ・「延床面積」：「建築面積×階数」の値が表示されます。

「延床面積」は、収益計算シミュレーション「建物」タブの「延床面積 (m<sup>2</sup>)」に連動します。

計画段階で建築予定プランの延床面積が決まっている場合や、階層ごとに面積の異なるプランで収益計算したい場合などは、区画の属性や収益計算シミュレーション「建物」タブで、延床面積を直接編集してください。

区画 No.	区画名	延床面積 (m <sup>2</sup> )	A:工事原価	原価
1	A区画	130.84	39.58	16,931
2	B区画	130.84	39.58	16,931
3	C区画	130.84	39.58	16,931
4	D区画	130.84	39.58	16,931
5	E区画	130.84	39.58	16,931
6	F区画	130.84	39.58	16,931
7	G区画	142.45	43.09	17,234
8	H区画	120.90	40.00	16,931
9	I区画	120.90	36.57	16,629
10	J区画	139.12	42.06	16,933
合計		1319.99	399.29	158,718
平均		131.99	39.92	15,871

## 【補足】他システムとの連携

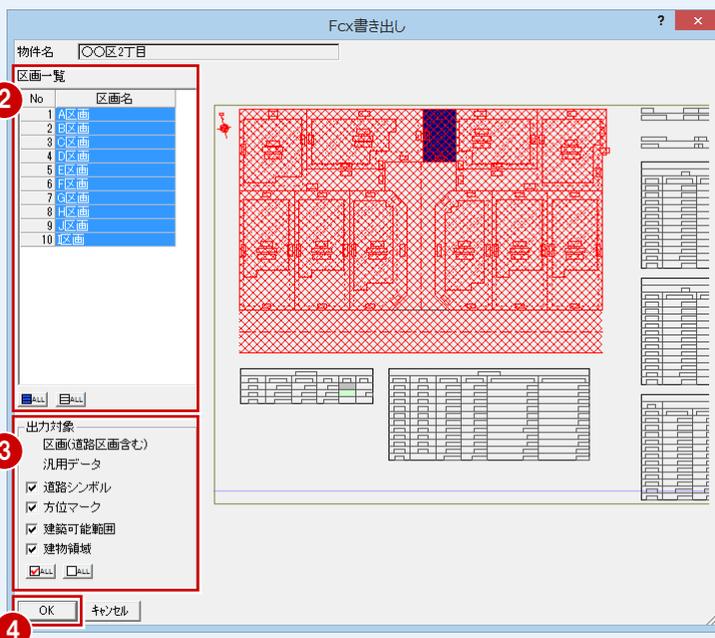
宅地分譲シミュレーションのデータは、Fcx ファイルに出力することで、ARCHITREND ZERO や ARCHITREND Modelio に連携できます。

### Fcx ファイルに出力する

- 「ファイル」メニューから「ファイル書き出し」の「Fcx 書き出し」を選びます。



- 「区画一覧」で出力する区画を選択します。セルをクリック、またはモニタ上から区画をクリックすると選択できます。  
 をクリックすると、全区画を選択します。



- 「出力対象」で出力するデータにチェックを付けます。区画と汎用データは必ず出力されます。  
 をクリックすると、すべての部材を出力します。ただし、表は出力されません。

- 「OK」をクリックします。

- 出力先のフォルダとファイル名を指定して、「保存」をクリックします。

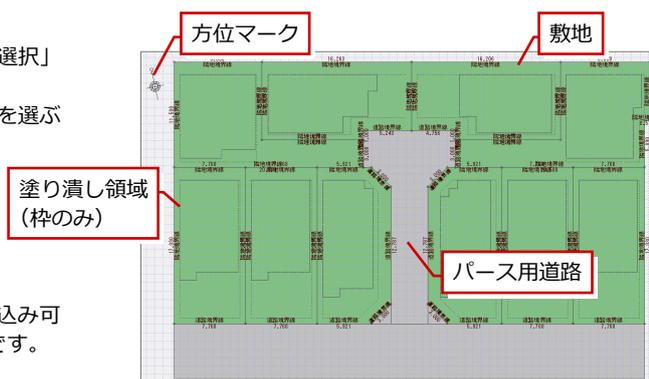


### ARCHITREND ZERO で読み込むと

ARCHITREND ZERO で Fcx ファイルを読み込むには、「物件選択」ダイアログの「インポート」をクリックします。高さなどを設定し、「Fcx 変換」ダイアログで「配置図 1 画」を選ぶと、一括自動立上りが開始されて、次の部材に変換されます。

- 区画 ⇒ 敷地
- 道路 ⇒ パース用道路
- 方位マーク ⇒ 方位マーク
- 建築可能範囲・建物領域 ⇒ 汎用の塗り潰し領域（枠のみ）

※ 建築可能範囲・建物領域を汎用の塗り潰し領域として読み込み可能なのは、Ver.2 の 2016 年 4 月版 (Build.22005) 以降です。また、汎用データの読み込みについても同様です。



【配置図 1 画】

## 8 図面の印刷

図面印刷を開き、宅地分譲シミュレーションの図面を配置して印刷しましょう。

### 図面印刷を開く

- 1 「「図面印刷」オープン」をクリックします。
- 2 「1面」をダブルクリックします。  
「1面 図面印刷」ウィンドウが開きます。



### 図枠について

「図面印刷 専用初期設定：図枠配置条件」で「配置図枠」が「○」、または「図枠指定面以外に図枠を配置」がONの場合、設定されている図枠が図面印刷を開いたときに配置されます。使用する図枠を変更するときは、「図枠」をクリックして入れ替えます。

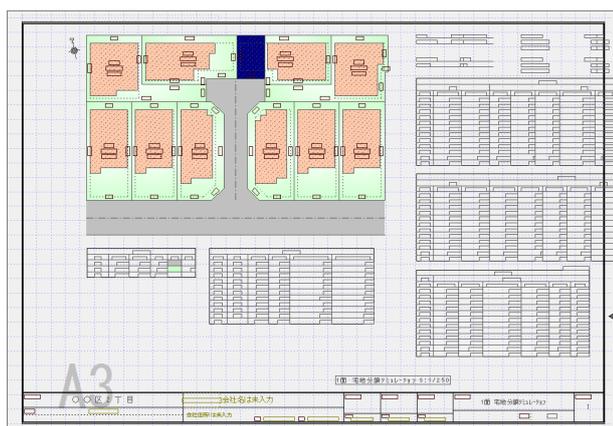
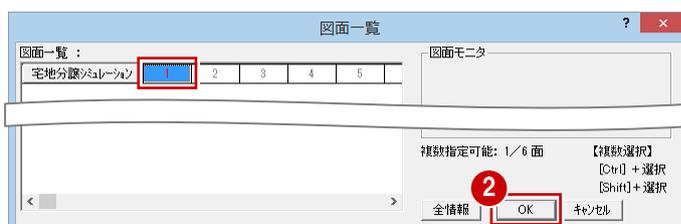


なお、「基本設定：会社情報」で会社名や住所を入力しておくと、図枠を配置したときに連動します。



### 図面を配置する

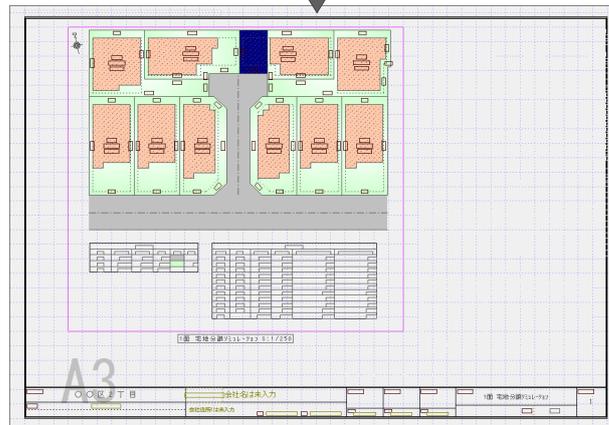
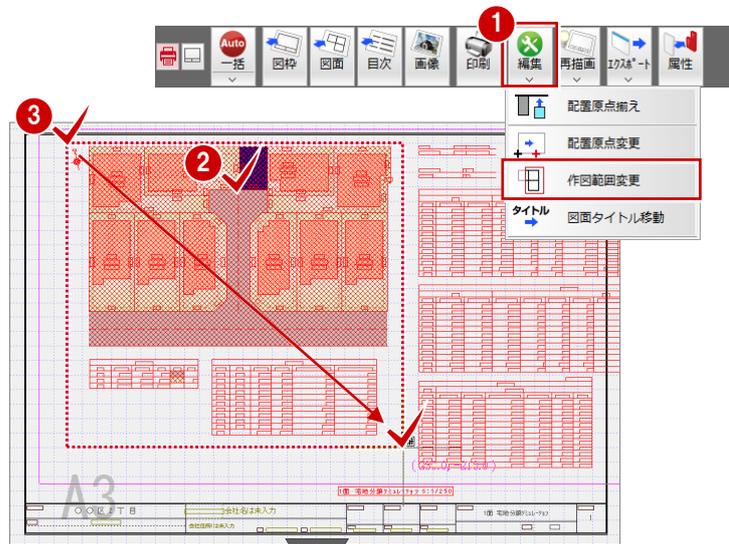
- 1 「図面」をクリックします。
- 2 宅地分譲シミュレーション 1面が選択されていることを確認して、「OK」をクリックします。
- 3 図面の配置位置をクリックします。
- 4 再度、「図面一覧」ダイアログが開くので、「キャンセル」をクリックします。



## 作図範囲を変更する

宅地分譲シミュレーションの図面が A3 に収まらないので、収益計算表を作図範囲から外してみましょう。

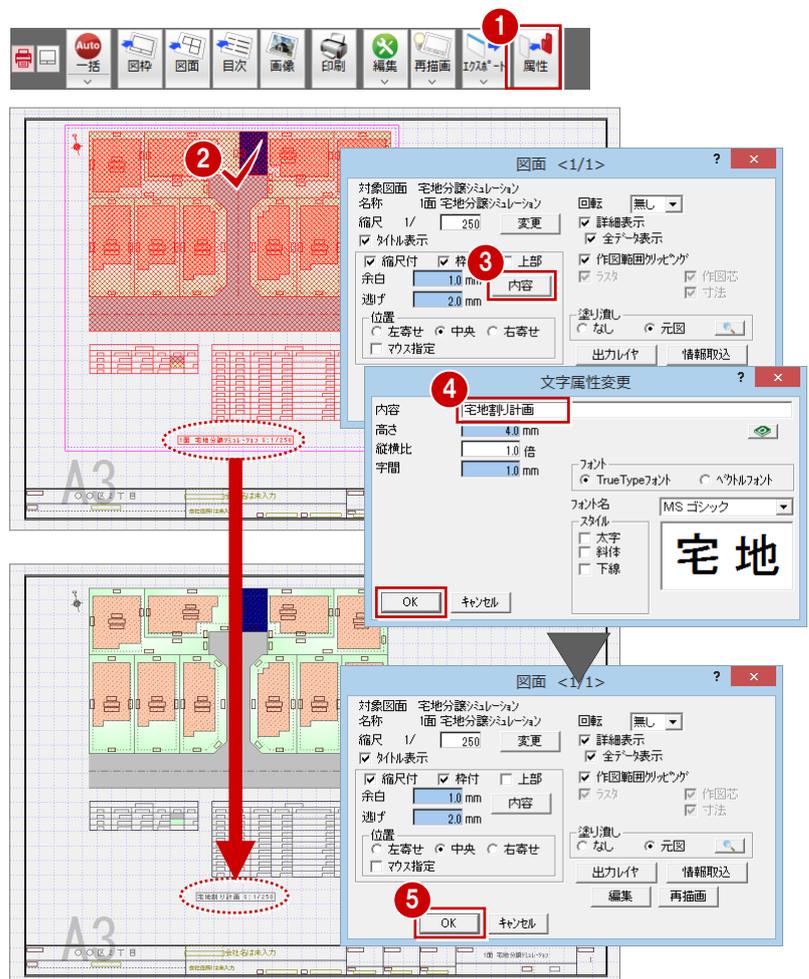
- 1 「編集」メニューから「作図範囲変更」を選びます。
- 2 図面をクリックします。
- 3 新しい作図範囲の始点、終点をクリックします。



## タイトルを変更する

図面のタイトルを変更してみましょう。

- 1 「属性」をクリックします。
- 2 図面をクリックします。
- 3 「図面」ダイアログの「内容」をクリックします。
- 4 「文字属性変更」ダイアログでタイトルの内容を変更して、「OK」をクリックします。
- 5 「図面」ダイアログの「OK」をクリックします。

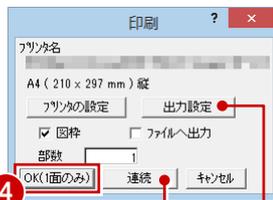
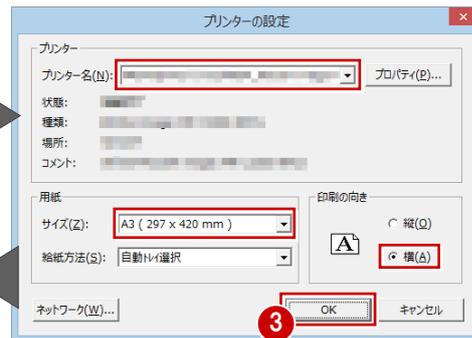
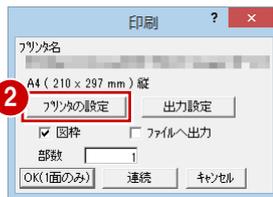


- 6 「上書き保存」をクリックして、データを保存します。



## 図面を印刷する

- ① 「印刷」 をクリックします。
- ② 「プリンタの設定」 をクリックします。
- ③ 使用するプリンタや用紙サイズ、印刷の向きを設定して、「OK」 をクリックします。
- ④ 「印刷」 ダイアログの「OK (1 面のみ)」 をクリックします。  
印刷が開始されます。



ペン No ごとの出力の有無、線幅や色、線種、文字のフォントなどを設定できます。

複数の図面をまとめて印刷します。