

その2

入力要領

ー賃貸事業の収支計画 Ver.250401ー

ランド・プランニング・スタジオ

<https://land-ps.biz>

入力画面にはコメントや注意書が記載されていますので、本要領とあわせ参考として下さい。

金額を入力する場合は特記なき限り、消費税別の金額を入力して下さい。

* 消費税非課税取引(住宅の賃料等)の場合は賃料等の金額をそのまま入力して下さい。

入力漏れ、入力間違いの項目には赤字で警告が表示されますので、入力完了後に改めて入力シートを確認して下さい。

【1】 入力用シート1

A) 作成者名

『提出1(表紙)』『提出2(概要)』『提出4(総括)』のシートに記載する作成者の名称を入力します。記載が不要の場合は空欄とします。

B) 計画名称

識別しやすい任意の名称を入力します。

C) 事業主

事業主区分

個人事業主と法人事業主では会計上、税務上の取扱いが異なるため、いずれかのボタンをクリックします。

* 通常、土地オーナーと事業主は同一です。

* 青色申告事業者とみなします。

* 個人事業主と法人事業主では、提出用シートや元データの表示項目が異なります。

資本金額

法人事業主の場合は資本金額により法人税率が異なるため、資本金額を選択します。

* 個人事業主の場合は入力不要です。

* 資本金が5億円以上の大法人の100%子会社の場合は『1億円超』を選択します。

* 税率については『税額元データ』に記載しています。

事業主名

識別しやすい任意の名称を入力します。

* 連名で入力した場合でも、本ソフトでは単独事業主とみなして算定します。

D) 計画地

□ 住所

住居表示は将来変更される場合もあるため、通常は地番を入力します。

□ 用途地域等

計画地が異なる用途地域にまたがる場合は、2種類の用途地域を入力します。

・ 制限建蔽率

計画地が異なる建蔽率制限にまたがる場合は、各々の敷地面積により按分します。

・ 制限容積率

計画地が異なる容積率制限にまたがる場合は、各々の敷地面積により按分します。

E) 解体工事、土地改良工事

□ 解体工事費

* 廃材、残置物の処分費を含みます。

・ 解体着手時期

解体する建物が存する土地の所有権もしくは借地権を取得してから、解体着手までの期間を入力します。

* 解体着手が土地(含借地権)取得後1年以内の場合、解体工事費は土地費に仕分けられ、減価償却されません。

* 解体着手が土地(含借地権)取得後1年以降の場合、解体工事費は諸経費に仕分けられ、そのうち事業用建物に係る解体工事費は開業初年度に償却されます。

・ 解体建物の事業割合

* 解体建物の事業床面積割合を入力します。

* 解体建物に自宅が無い場合は『100』%を入力します。

・ 解体建物の簿価

* 事業用建物の簿価に限ります。自宅用建物の簿価は除外します。

* 解体着手が土地(含借地権)取得後1年以降の場合、除却損は開業初年度に償却されます。

* 除却損は出金を伴わないため、事業予算には反映されません。

□ 土地改良工事費

土地の造成や改良のための工事費を入力します。

* 土地改良工事費は土地費に仕分けられ、土地の取得価額(簿価)に算入されるため、減価償却されません。

F) 工程

□ 土地、名義変更料・建替承諾料の支払期日

土地の所有権、借地権、底地権を新規に取得する場合、買い増す場合は、取得もしくは買い増す時期を入力します。

土地の名義変更料、もしくは建替承諾料が必要な場合は、支払いの時期を入力します。

* 租税特別措置法による税率や個人事業主の不動産譲渡所得税率、土地費の期中借入金利率の算定に用います。

* 土地と新築建物を購入する場合は竣工期日と同じ期日を入力します。

□ 解体工期

解体工事がある場合は入力します。

* 半月(0.5カ月)単位で入力します。

* 本ソフトでは、解体完了直後に土地改良工事もしくは建築工事に着手するものとみなします。

* 期中金利の算定に用います。

□ 土地改良工期

土地改良工事がある場合は入力します。

* 半月(0.5カ月)単位で入力します。

* 本ソフトでは、土地改良工事は解体完了直後に着手し、建築工事は土地改良完了直後に着手するものとみなします。

* 期中金利の算定に用いるため、土地改良工事が開発工事に該当するため土地改良工事完了後に建築確認を申請する等、土地改良工事完了期日と建築工事着手期日に猶予期間がある場合は、その猶予期間を土地改良工期か建築工期のいずれかに(もしくは猶予期間を配分のういずれにも)算入します。

□ 建築工期

* 土地と新築建物を購入する場合は『0』カ月を入力します。

- * 半月(0.5ヵ月)単位で入力します。
- * 本ソフトでは、建築工事は解体もしくは土地改良完了直後に着手するものとみなします。
- * 期中金利の算定に用いるため、土地改良工事が開発工事に該当するため土地改良工事完了後に建築確認を申請する等、土地改良工事完了期日と建築工事着手期日に猶予期間がある場合は、その猶予期間を土地改良工期か建築工期のいずれかに(もしくは猶予期間を配分のういずれにも)算入します。

□ 竣工期日

竣工期日直近の月の最終日(末日)を入力します。

- * 本ソフトでは、竣工期日を建物の取得や保存登記、抵当権設定、入居の期日とみなします。
- * 租税特別措置法による税率の算定に用います。
- * 土地と新築建物を購入する場合は土地代、名義変更料・建替承諾料の支払期日と同じ期日を入力します。

□ 竣工後、借入金返済開始までの猶予期間

竣工直後に収入が無い(少ない)ため借入金の返済が困難な場合等は、借入金の返済が困難な期間(竣工後何ヵ月間か)を入力します。

- * 一括借上で免責(フリーレント)期間がある場合は、免責期間を入力します。
- * 補助金がある場合で補助金の交付が竣工期日より遅れる場合は、竣工期日から補助金が交付されるまでの期間を入力します。
- * 猶予期間を入力すると、期中借入金の借入期間が猶予期間満了までとなり、あわせて、初年度の事業費の借入金返済期間が猶予期間分控除されますが、猶予期間が無い場合に比べて返済満了期日が猶予期間分延期されます。
例えば、猶予期間を3ヵ月と入力し、
入力(4)のOで借入期間を25年、5年目までの借入金利を3.00%、6年目以降の借入金利を3.50%と入力した場合、
期中金利の借入期間は竣工後3ヵ月までとなり
初年度の借入金返済は開業後4ヵ月目からの9ヵ月間となり、3.00%の借入金利が適用される期間は6年度の3ヵ月目までとなります。
また、26年度に3ヵ月間、金利3.50%での返済が発生します。
- * これにより、免責期間中に借入金返済が発生しないこととなります。

- * 住宅ローンに猶予期間は設定されません。

G) 敷地構成

敷地の用に供する土地の面積・既保有

既に保有している土地で、本計画の敷地の用に供する土地を保有する権利別に区分して、その地籍(土地の水平投影面積)を入力します。

- * [敷地構成の入力例] を参照のこと

敷地の用に供する土地の面積・新規取得

本計画の敷地の用に供するため新たに取得する土地を、保有する権利別に区分して、その地籍(土地の水平投影面積)を入力します。

- * [敷地構成の入力例] を参照のこと

敷地の建築権原・借地権区分

敷地に借地が含まれる場合、借地権が地上権か賃借権のいずれであるかを選択します。

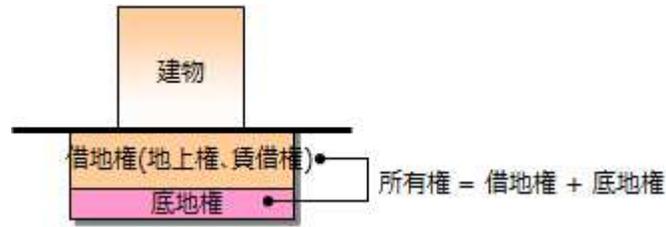
- * 旧来から見つけられる、建物所有権のみを有する借地権は賃借権と考えられます。地上権の場合は、土地登記簿の乙区に登記がなされます。
- * 定期借地権を取得する場合は『地上権』を選択します。
- * [敷地構成の入力例] を参照のこと

敷地の建築権原・新規借地権の登記有無

敷地のうち、新規に取得した借地権の登記有無を選択します。

- * 地上権や定期借地権は登記されますが、旧来からの賃借権では賃借人名義で建物登記がなされるだけで、土地に賃借権登記がなされる場合はほとんどありません。

[底地権、借地権、所有権について]



底地権

所有する土地に他人名義の建物が存する場合、つまり借地権が設定された土地所有権をいいます。

底地権のみを有する土地所有者は、その土地に建物を建てることはできません。

そのため、敷地の用に供する既保有土地に底地権が含まれる場合は、底地権が存する土地の借地権を新規取得することで所有権とし、敷地として利用できるよう、本ソフトでは入力時に注意書が表示されます。

借地権

建物の所有を目的とする借地権は、地上権と賃借権の総称です。定期借地権を除き、原則として建物が存続する限り借地権は存続します。

地上権は賃借権より強い権利で、地上権の譲渡や転貸は地主(底地権者)の意向にかかわらず自由に行えます。ただし、建物の増改築や構造変更の際は、原則として地主の承諾が必要となります。

賃借権の場合は、賃借権の譲渡や転貸、建物の増改築や構造変更の際は、原則として地主の承諾が必要となります。

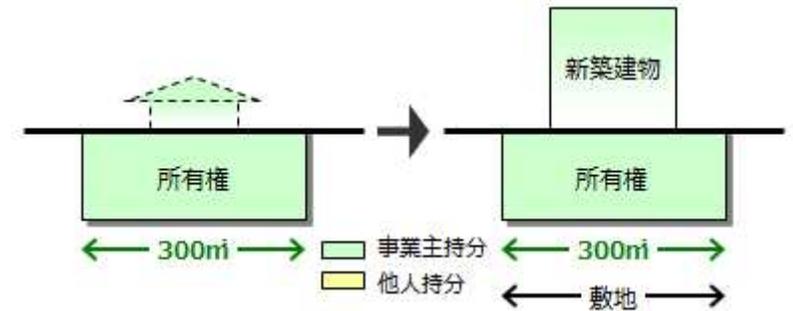
所有権

本ソフトでは、所有する土地に他人名義の建物がない場合、つまり借地権が設定されていない土地所有権を所有権と称します。

本ソフトでは、新規取得の結果として底地権と借地権とを有するようになった土地は、所有権を有する土地に編入されます。

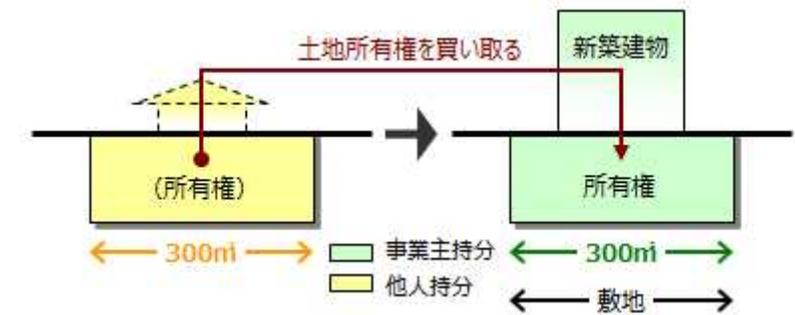
[敷地構成の入力例]

例-1 既所有の土地300㎡を敷地とする場合



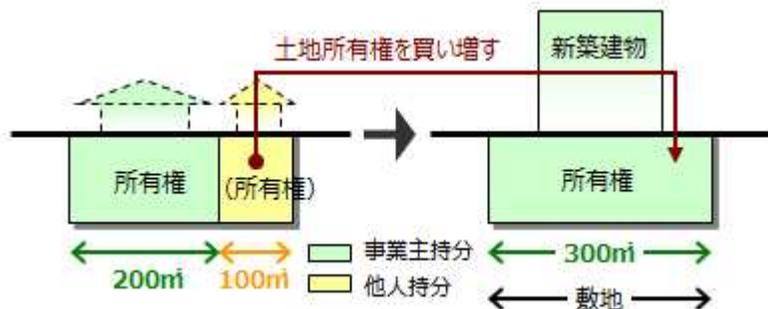
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	ni[a]	ni[b]	300.00 ni	-
	新規取得	ni[A] ↑入力不可	ni[B]	ni[C]	-
敷地の建築権原		-	0.00 ni[D]	300.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-	↑選択不要	-	-

例-2 土地300㎡を買い取り、敷地とする場合



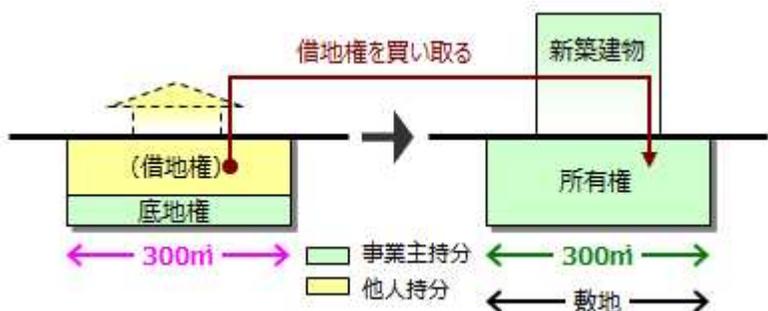
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	ni[a]	ni[b]	ni	-
	新規取得	ni[A] ↑入力不可	ni[B]	300.00 ni[C]	-
敷地の建築権原		-	0.00 ni[D]	300.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-	↑選択不要	-	-

例-3 既所有の土地200㎡の他に、隣接土地100㎡を買い取り、あわせて敷地とする場合



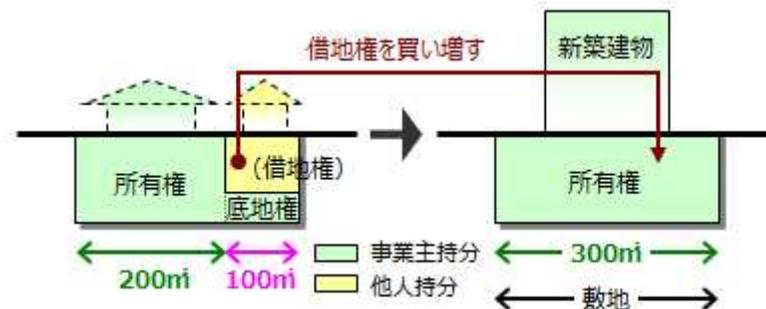
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	ni[a]	ni[b]	200.00 ni	-
	新規取得	ni[A]	ni[B]	100.00 ni[C]	
		↑入力不可			
敷地の建築権原		-	0.00 ni[D]	300.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-		-	-
		↑選択不要			

例-4 底地権を有する土地300㎡の借地権を買い取り、敷地とする場合



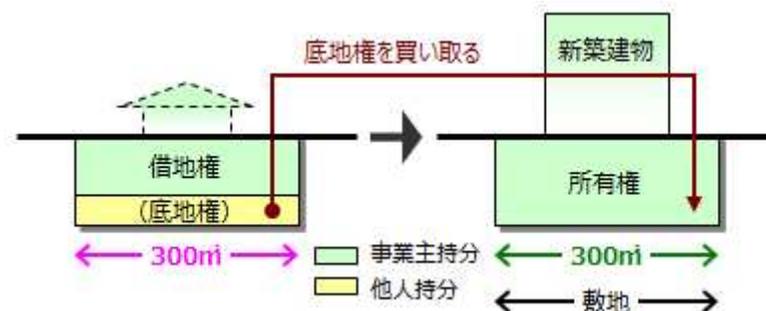
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	300.00 ni[a]	ni[b]	ni	-
	新規取得	ni[A]	300.00 ni[B]	ni[C]	
		↑入力不可			
敷地の建築権原		-	0.00 ni[D]	300.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-		-	-
		↑選択不要			

例-5 既所有の土地200㎡と、底地権を有する隣接土地100㎡の借地権を買い取り、敷地とする場合



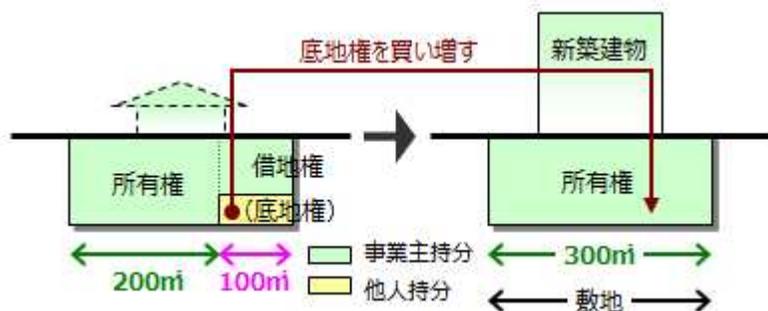
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	100.00 ni[a]	ni[b]	200.00 ni	-
	新規取得	ni[A]	100.00 ni[B]	ni[C]	
		↑入力不可			
敷地の建築権原		-	0.00 ni[D]	300.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-		-	-
		↑選択不要			

例-6 借地権を有する土地300㎡の底地権を買い取り、敷地とする場合



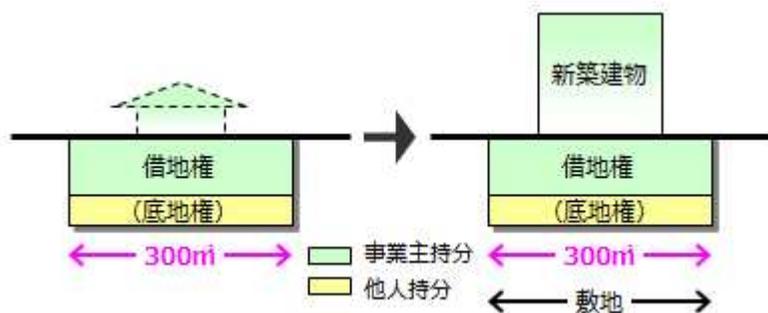
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	ni[a]	300.00 ni[b]	ni	-
	新規取得	300.00 ni[A]	ni[B]	ni[C]	
		↑入力は300以下			
敷地の建築権原		-	0.00 ni[D]	300.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-		-	-
		↑選択不要			

例-7 既所有土地200㎡と、借地権を有する隣接土地100㎡の底地権を買い取り、敷地とする場合



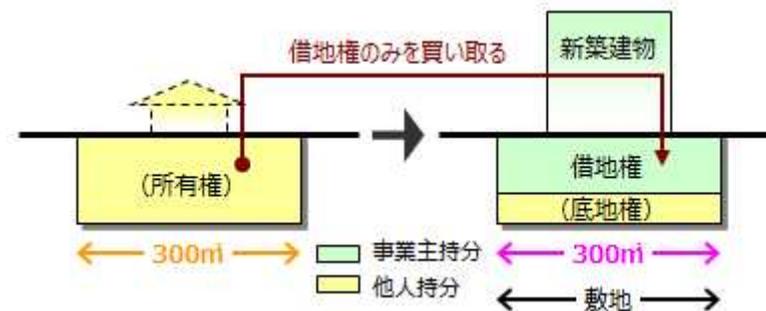
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	ni[a]	100.00 ni[b]	200.00 ni	-
	新規取得	100.00 ni[A]	ni[B]	ni[C]	
		↑入力は100以下			
敷地の建築権原		-	0.00 ni[D]	300.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-	↑選択不要	-	-

例-8 借地権(賃借権)を有する土地300㎡を敷地とする場合



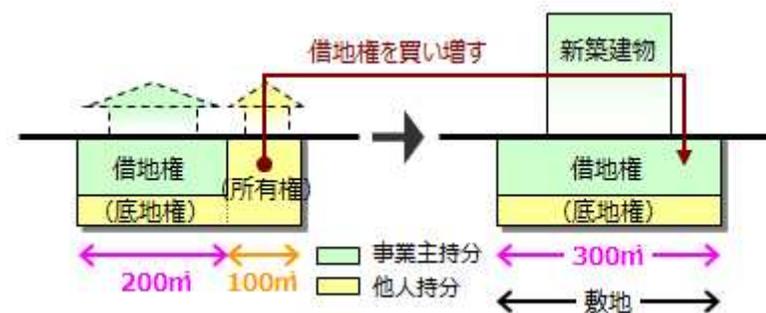
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	ni[a]	300.00 ni[b]	ni	-
	新規取得	ni[A]	ni[B]	ni[C]	
		↑入力は300以下			
敷地の建築権原		-	300.00 ni[D]	0.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-	賃借権	-	-

例-9 土地300㎡の借地権(地上権)を買い取り、敷地とする場合



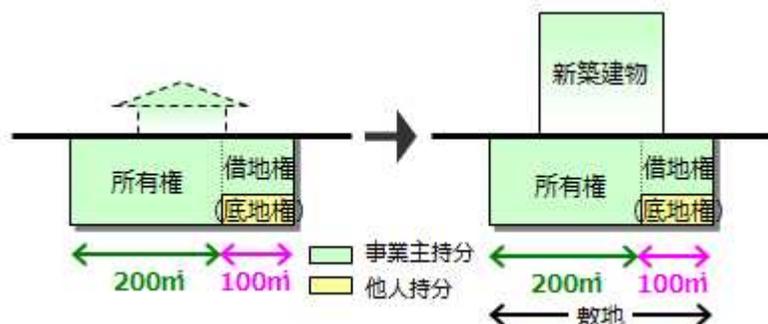
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	ni[a]	ni[b]	ni	-
	新規取得	ni[A]	300.00 ni[B]	ni[C]	
		↑入力不可			
敷地の建築権原		-	300.00 ni[D]	0.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-	地上権	-	-

例-10 借地権を有する土地200㎡と、隣接土地100㎡の借地権(賃借権)を買い取り、敷地とする場合



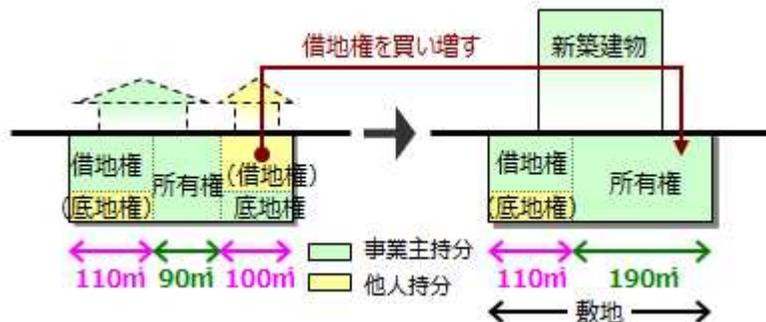
		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	ni[a]	200.00 ni[b]	ni	-
	新規取得	ni[A]	100.00 ni[B]	ni[C]	
		↑入力は200以下			
敷地の建築権原		-	300.00 ni[D]	0.00 ni[E]	300.00 ni[F]
借地権区分		-	賃借権	-	-

例-11 所有権を有する土地200㎡と借地権(地上権)を有する隣接土地100㎡を敷地とする場合



		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	㎡[a]	100.00 ㎡[b]	200.00 ㎡	-
	新規取得	㎡[A]	㎡[B]	㎡[C]	-
		↑入力は100以下			
敷地の建築権原		-	100.00 ㎡[D]	200.00 ㎡[E]	300.00 ㎡[F]
借地権区分		-	地上権	-	-

例-12 借地権(賃借権)を有する土地110㎡と所有権を有する土地90㎡に隣接し、底地権を有する土地100㎡の借地権を買い取り、敷地とする場合



		底地権・土地	借地権・土地	所有権・土地	敷地面積
敷地面積	既保有	100.00 ㎡[a]	110.00 ㎡[b]	90.00 ㎡	-
	新規取得	㎡[A]	100.00 ㎡[B]	㎡[C]	-
		↑入力は110以下 ↑100以上のこと			
敷地の建築権原		-	110.00 ㎡[D]	190.00 ㎡[E]	300.00 ㎡[F]
借地権区分		-	賃借権	-	-

H) 土地費、諸経費

* 借家人に対する補償費は『入力(2)』のJ)建物費、補償費で入力します。

□ 既保有土地簿価の利回りへの反映の可否

既保有土地がある場合は選択しますが、既保有土地の簿価が不明の場合は『反映しない』を選択します。

* 既保有土地の簿価は『入力(5)』のS-2)や『提出3(指標)』での利回り算定の際の分母に反映されるため、反映する場合は反映しない場合に比べて、利回りが低下します。

* 『入力(5)』のS-1)や『提出3(指標)』での内部収益率(IRR)の既定値や『入力(4)』のQ)で開業後に土地建物を譲渡する場合の譲渡所得の算定には、本欄の入力にかかわらず既保有土地の簿価を反映します。

既保有土地の簿価

上欄で『反映する』を選択した場合は入力します。

* 『入力(4)』のQ)で開業後に土地建物を譲渡する場合は、譲渡所得の算定に既保有土地の簿価を反映するため、必ず入力します。

* 『入力(5)』のS-1)や『提出3(指標)』での内部収益率(IRR)の既定値に既保有土地の簿価を反映する場合は入力します。

* 入力する場合、個人事業主の場合で簿価が不明の場合は『0』千円を入力します。

□ 底地権代

新たに底地権を取得するための代金です。

* 土地費に仕分けられ、償却されません。

□ 借地権代

借地権取得後1年以内に解体着手する既存建物がある場合は既存建物代を含む、新たに借地権を取得するための代金(権利金)です。

* 土地費に仕分けられ、償却されません。

既存建物代について

* 消費税不課税取引の場合(不動産業を行っていない個人が売主の場合等)は既存建物代そのままの金額を既存建物代とします。

* 適格請求書発行事業者以外から取得した場合は消費税相当額を含む金額を既存建物代とします。

- * 消費税課税取引の場合(不動産業を行っていない個人が売主でない場合等)は消費税を除く金額を既存建物代とします。

□ 土地代

所有権取得後1年以内に解体着手する既存建物がある場合は既存建物代を含む、新たに土地の所有権を取得するための代金です。

- * 土地費に仕分けられ、償却されません。

既存建物代について

- * 消費税不課税取引の場合(不動産業を行っていない個人が売主の場合等)は既存建物代そのままの金額を既存建物代とします。
- * 適格請求書発行事業者以外から取得した場合は消費税相当額を含む金額を既存建物代とします。
- * 消費税課税取引の場合(不動産業を行っていない個人が売主でない場合等)は消費税を除く金額を既存建物代とします。

□ 新規取得の借地権、所有権の土地代に含まれる既存建物の代金

借地権代、土地代に含まれる既存建物代を入力します。

- * 消費税不課税取引の場合(不動産業を行っていない個人が売主の場合等)は既存建物代の有無にかかわらず『0』千円(もしくは空欄)を入力します。
- * 適格請求書発行事業者以外から取得した場合は既存建物代の有無にかかわらず『0』千円(もしくは空欄)を入力します。
- * 消費税課税取引の場合(不動産業を行っていない個人が売主でない場合等)は消費税を除く既存建物代を入力します。

□ 仲介手数料

底地権代と借地権代、土地代の合計額に対する料率を入力します。

- * 土地費に仕分けられ、償却されません。

□ 建替承諾料

既保有土地の建築権原に借地権(賃借権、地上権)が含まれる場合は通常、建替えに際して地主に建替え承諾料を支払います。

条件変更を伴う場合(非堅固な建物から堅固な建物に建替える場合)は通常、更地価格の10%程度を入力します。

条件変更を伴わない場合は通常、更地価格の3~6%程度を入力します。

- * 非堅固な建物とは木造、軽量鉄骨造の建物で、堅固な建物とは重量鉄骨造、

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建物です。

- * 建替承諾料は土地費に仕分けられ、償却されません。

□ 名義変更・建替承諾料

建築権原に新規取得の賃借権が含まれ、名義変更を伴う場合は入力します。名義変更料は通常、借地権価格の10%程度を入力します。

- * 建築権原が賃借権の場合は、名義変更の際に名義変更料を地主に支払います。
- * 建築権原が賃借権の場合であっても、相続時に名義変更料は不要です。
- * 建築権原が地上権の場合、名義変更料は不要です。建替承諾料は前記のとおりです。
- * 名義変更料、建替承諾料は土地費に仕分けられ、償却されません。

□ 前払地代

建築権原に新規取得の借地権が含まれ、地代の前払がある場合は、支払金額を入力します。

- * 前払費に仕分けられ、借地契約期間に応じて均等償却されるため、借地契約期間に対応する前払地代を入力します。

□ 差入保証金

建築権原に新規取得の借地権が含まれ、保証金がある場合は、借地契約満了時に地主から返済される保証金の、支払金額を入力します。

- * 保証金は預け金に仕分けられます。
- * 保証金は契約満了時に一括償還されるため、土地の簿価には算入されません。

□ 借地契約期間

差入保証金は契約満了時に一括償還(収入に計上)されるため、借地契約の更新を前提とする収支計画を策定する場合は、36年以上を入力します。

借地契約期間が35年以下の場合で前払地代もしくは差入保証金がある場合は『入力(4)』のQ)で不動産譲渡所得を入力することにより、収支計画を完結させます。

- * 前払地代、差入保証金とともない場合は空欄とします。
- * 前払地代や差入保証金がある場合は、償却額や償還時期を算定するために入力が必要となります。

□ 工事中地代 月額

敷地に借地が含まれる場合は入力します。

* 諸経費に仕分けられ、開業初年度に償却されます。

□ 開業後地代 月額

敷地に借地が含まれる場合は入力します。

* 経常費用に計上されます。

□ 工事中 土地 固定資産税、都市計画税の事業予算への算入可否

通常は『算入する』を選択します。

* 従前から所有権を有する場合は、土地の固都税を事業予算に算入しない場合もあります。

* 諸経費に仕分けられ、開業初年度に償却されます。

□ 敷地の固定資産税評価額

路線価を入力しない場合は必ず入力します。

* 不明の場合は空欄としますが、その場合は必ず路線価を入力します。

* 固定資産税評価額は価格と表わす場合もあります。

* 土地課税台帳、評価証明書に記載されている『○○年度価格』を入力します。

□ 相続税 正面路線価

相続税財産評価の正面路線価を入力します。

* 敷地の固定資産税評価額が不明の場合は、必ず入力します。

* 路線価が不明の場合は、国税庁の路線価閲覧ページで調査します。

[参考] 公示価格：路線価：固定資産税評価額の比率は、10：8：7とされているため、評価額が不明の場合、本ソフトでは路線価÷8×7を評価額とみなします。

・ 借地権割合

底地権や借地権がある場合は、路線価図に記載されている借地権割合を選択します。

* 借地権割合が不明の場合は、国税庁の路線価閲覧ページで調査します。

□ 非住宅用地の固定資産税・都市計画税 負担水準

通常は『60』～『70』%を入力します。

* 非住宅用地の固定資産税、都市計画税の負担水準が判明する場合は、その負担水準を入力します。

* 負担水準とは、固定資産税評価額に対する固定資産税課税標準額の割合で

す。そのため、非住宅用地で課税標準額が不明の場合は、評価額(価格)×負担水準を課税標準額とみなします。

* 非住宅用地の負担水準は70%が上限です。

[参考] 以上から、相続税路線価を利用して課税標準額を求める算式は以下のとおりです。

非住宅用地の課税標準額

$$= (\text{路線価} \div 8 \times 7) \times \text{負担水準}$$

住宅用地の固定資産税課税標準額

$$= (\text{路線価} \div 8 \times 7) \times 1/6 (\text{もしくは} 1/3)$$

住宅用地の都市計画税課税標準額

$$= (\text{路線価} \div 8 \times 7) \times 1/3 (\text{もしくは} 2/3)$$

□ 都市計画税率

各市町村で定める都市計画税率を入力します。

通常は『0.30』%を入力します。

□ 土地費の期中借入金利息

* 工事期間中に発生する、土地費借入金利息が算定されます。

* 本欄の土地費は、事業予算の土地費から解体工事費及び土地改良工事費と各々の期中金利、消費税を控除した金額です。

* 開業後の借入元利返済については別途入力します。

・ 借入金

土地費に係る、開業までの借入金の金利を入力します。

・ 融資手数料

開業までの、土地費に係る借入金の融資手数料を入力します。

・ 土地費の期中借入額

土地費に係る、開業までに借り入れる金額を入力します。

* 土地費の全額を借り入れる場合は、下段 [参考] に表示された土地費を小数点以下第2位まで入力することで、四捨五入による誤差を解消します。

□ 土地に係る登記委託費

土地の所有権移転や借地権設定、土地費の借入金に係る抵当権設定のために司法書士や家屋調査士に支払う登記委託業務費を入力します。

登録免許税等の租税公課は、登記委託費とは別に計上されます。

- * 司法書士等からの見積がある場合は、登記委託費のセルに手入力します。
 - * 登記委託費を自動算定による既定値にする場合は『既定値にする』のボタンをクリックします。
- 既定値は土地に係る登録免許税額の20%相当額を計上します。

【2】 入力用シート2

1) 施設計画

主用途

- 『賃貸マンション』『有料老人ホーム』『店舗』『飲食店』『事務所』『ホテル』『クリニック』『薬局』『トランクルーム』『体育館』のいずれかから、床面積が最大な建物の用途を選択します。
- * 主用途が賃貸ハイツ、賃貸アパート、社員寮、自宅の場合は『賃貸マンション』を選択します。
 - * グループホーム等で税務上住宅とみなされる居室部分の床面積が最大な場合は『有料老人ホーム』を選択します。
 - * 主用途が病院、診療所の場合は『クリニック』を選択します。
 - * 主用途が学校、保育園の場合は『体育館』を選択します。
 - * 主用途が貸し倉庫の場合は『トランクルーム』を選択します。
 - * 本体建物の減価償却費、経年減点補正率は主用途により算定されます。

構造

- いずれかを選択します。
- * 固定資産税の軽減有無、減価償却費の算定に用います。
 - * 鉄骨造で、骨格材の肉厚が4mm超の場合は『重量鉄骨造』を
骨格材の肉厚が3mm超・4mm以下の場合は『鉄骨造』を
骨格材の肉厚が3mm以下の場合は『軽量鉄骨造』を
選択します。

階数

- 地上階と地下階に区分して入力します。
- * 固定資産税軽減期間の算定に用います。

住宅用エレベーター台数

- * 賃貸マンションやアパート、ハイツの住戸共益費の算定に用います。
- * 自宅専用のエレベーターは除きます。

植栽面積

- 概略数値を入力します。
- * 賃貸マンションやアパート、ハイツの住戸共益費の算定に用います。

タワーパーキングの収容台数、基数

* 減価償却費の算定に用います。

* 本ソフトでは、ボンベ室を含むタワーパーキングの登記床面積を1基あたり53㎡とします。

□ 登記床面積

建築基準法に基づく本体建物と別棟建物の各階床面積の合計(延べ面積)を入力しますが、外気分断性、定着性、用途利用性の三要件すべてを満たす場合に登記床面積に算入されるため、以下に留意します。

* 開放廊下や屋外階段、バルコニーは算入しません。

* 共同住宅の共用屋内廊下、地階、屋内駐車場や屋内駐輪場は、その床面積を算入します。容積率算定の際に行う除外はありません。

* 別棟建物が多段式機械駐車場の場合は、平屋建とみなしての床面積(≒建築面積)を算入します。

但し、本ソフトではタワーパーキングの場合は1基あたり53㎡として自動算定しますので、算入しません。

* 別棟建物が屋根と三方腰壁付き駐輪場の場合は、その床面積を算入します。

□ 施設構成

住戸タイプ別・専用面積、戸数

* 主たる用途が有料老人ホームの場合は、居室(入居期間が1ヵ月未満の居室を除く)の専有面積、室数を入力します。

* 住戸や居室がない場合は空欄とします。

* 取得税、登録免許税、固定資産税・都市計画税の算定に用います。

* 住戸タイプ数がA～Gの7タイプより多い場合は、戸あたり床面積が類似する複数のタイプをまとめて入力します。

但し、共用を含む戸あたり床面積が40㎡未満の住戸と40㎡以上の住戸とは土地建物取得税の特例適用に差異があるため、まとめずに入力します。

賃貸住宅の区分

賃貸住宅の建物仕様が

認定長期優良住宅の要件を満たす場合は『長期優良』を

上記以外の場合は『一般』を

選択します。

賃貸共用の名称

賃料が発生する賃貸住宅の共用施設がある場合は、任意の名称を入力します。

* トランクルームや屋内駐車場、屋内駐輪場、本体とは別棟の屋根付駐車場や自走式立体駐車場、屋根腰壁付駐輪場、機械式駐車場等が考えられます。

* タワーパーキングは除きます。

賃貸共用の登記床面積

賃料が発生する賃貸住宅の共用施設がある場合は、その床面積を入力します。

* 本体とは別棟の屋根付駐車場や自走式立体駐車場、屋根腰壁付駐輪場等がある場合はその床面積を入力します。

但し、多段式機械駐車場の場合は、平屋建とみなしての床面積(≒建築面積)を入力します。

* タワーパーキングは除きます。

共用の登記床面積

賃貸住宅の住民のみが使用し(自宅の住民は使用しない)、賃料が発生しない賃貸住宅の共用施設がある場合は、その床面積を入力します。

* 自宅が無い場合は入力不要です。

* 本体とは別棟の屋根付駐車場や自走式立体駐車場、屋根腰壁付駐輪場等がある場合はその床面積を入力します。

但し、多段式機械駐車場の場合は、平屋建とみなしての床面積(≒建築面積)を入力します。

* タワーパーキングは除きます。

自宅の区分

自宅の建物仕様が

認定長期優良住宅の要件を満たす場合は『長期優良』を

認定低炭素住宅の要件を満たす場合は『低炭素』を

ZEH水準省エネ住宅の要件を満たす場合は『ZEH水準』を

省エネ基準適合住宅の要件を満たす場合は『省エネ基準』を

選択します。

* 本ソフトでは住宅ローンの特別控除を優先するため、投資型減税の特別控除はありません。

自宅の登記床面積

* 法人事業主の場合、自宅は併設できません。

* 自宅専用の屋内駐車場を含みます。

* 家事費の算定に用います。

[参考] 家事費とは自宅に係る支出を表わし、費用計上できないため、費用計上する事業に係る支出と区分して計上されます。

非住宅専用・用途、登記床面積

『自用店舗』『自用事務所』『店舗』『事務所』『ホテル』『クリニック』『薬局』『ショートステイ』『デイサービス』『トランクルーム』等の任意の名称を入力します。

* 専用使用する屋内駐車場等がある場合は、その面積を合算します。

* 取得税、登録免許税、固定資産税・都市計画税の算定に用います。

* 入居期間が1ヵ月未満のショートステイ居室やデイケアホール、リハビリ室等が税務上、住宅として認められない場合は、当該用途の専用面積を入力することにより、ショートステイ居室やデイケアホール、リハビリ室等が非住宅に算入され、取得税や登録免許税、固定資産税・都市計画税を算定します。

* 自用店舗、自用事務所等の床面積合計が1,000㎡を超える場合等では、事業所税の課税対象となる場合があります。その場合は『入力(4)』のO-1)に事業所税額を入力できます。

* 本ソフトでは『自用店舗』『自用事務所』等の自用非住宅での事業は、消費税課税売上割合を100%とみなして用途区分し個別対応しています。

非住宅共用・登記床面積

非住宅のうち賃料が発生せず、専用部分に属さない共用部分の床面積を入力します。

* 本体とは別棟の屋根付駐車場や自走式立体駐車場、屋根腰壁付駐輪場等がある場合はその床面積を入力します。

但し、多段式機械駐車場の場合は、平屋建とみなしての床面積(≒建築面積)を入力します。

* タワーパーキングは除きます。

J) 建物費、諸経費

* 予備費は『入力(4)』のO)で調達剰余金として自動算定されます。

□ 調査・設計費

・ 測量費等

測量費や境界確定費、ボーリング費、土質試験費、住宅性能評価手数料、防災評定手数料等の費目を入力のうち、その金額を入力します。

* 設計監理費もしくは工事費に含まれる場合もあります。

* 入力は、建物費として減価償却可能な費目に限られます。

* 建物費に仕分けられ、耐用年数に応じて減価償却されます。

・ 建築確認、中間・竣工検査、適合性判定 手数料

適合性判定(構造計算適合性判定)を含まない手数料、含む手数料のいずれかを選択し、その金額を入力します。

* いずれの手数料も消費税非課税です。

* 建物費に仕分けられ、耐用年数に応じて減価償却されます。

・ 設計監理費

設計費、工事監理費を入力します。

* 工事費に含まれる場合もあります。

* 建物費に仕分けられ、耐用年数に応じて減価償却されます。

・ コンサルタント費等

必要に応じてコンサルタント費や企画費、内装監理費等の費目を入力のうち、その金額を入力します。

* 内装監理費とは、店舗、事務所等のテナント内装工事について法的チェックや工程調整を行うための費用です。複数のテナントが入居する際には必要となる場合があります。

* 設計監理費などの他の費目に含まれる場合もあります。

* 入力は、建物費として減価償却可能な費目に限られます。

* 建物費に仕分けられ、耐用年数に応じて減価償却されます。

□ 建築工事費

* 土地と新築建物を購入する場合は建物代(消費税別)を入力します。

* 地中障害除去や杭工事、設計等の変更による追加工事を想定する場合、通常は建築工事費の1%程度を加算します。

本体工事費(機械式駐車設備費を除く)

仮設工事費、建築工事費、電気工事費、給排水衛生設備工事費、空調工事費、外構工事費、看板工事費、現場経費、諸経費等の合計額を入力しま

す。

- * 造成工事費や土地改良工事費は『入力(1)』のE)の土地改良工事費に入力します。
- * 本体附属の機械式駐車設備や本体と別棟のタワーパーキングは、本体と耐用年数が異なるため別途に入力します。
- * 本工事費は [躯体+内装] と [附属設備+外構] に区分され、[躯体+内装]は耐用年数に応じて、[附属設備+外構]は15年間で減価償却されます。

本体附属の機械式駐車設備費

- * 10年間で減価償却されます。

タワーパーキング工事費

タワーパーキングの基礎工事費、建物工事費、機械工事費の合計額を入力します。

- * タワーパーキング工事費は、建物費6：機械式駐車設備費4 に区分され、建物費は耐用年数に応じて、駐車設備費は10年間で減価償却されます。

・ 建築工事費の注記

建築工事費に設計監理費が含まれる場合や追加工事想定分を加算している場合等で、『提出4(総括)』の事業予算の建物費の建築工事費の備考欄に注釈等を記載する場合は入力します。

・ 建物 固定資産税評価割合

建築工事費に対する建物固定資産税評価額の割合を入力します。
通常は『40』%～『60』%(安全側、つまり収支上は不利側)を入力します。
* 建築工事費×建物固定資産税評価割合を、建物固定資産税評価額とみなします。

[参考] 建物の登録免許税額(所有権保存)は、各法務局が策定する『新築建物価格認定基準表』に基づく建物評価額を用いて算定されますが、基準表が全国一律でないため、本ソフトでは、建築工事費×建物固定資産税評価割合で求められる評価額を用いて算定します。

□ 工事費の期中借入金利息

- * 工事期間中に発生する、工事費借入金の利息が算定されます。
- * 解体工事や土地改良工事がある場合は、その費用は工事費に含まれます。
- * 収支計画では、通常は自己資金額0で計画するため、工事金支払は全額、借

入金でまかなわれます。

- * 工事金を借入れる場合は、工事費の支払時期に応じて借入が発生するものとみなします。
- * 開業後の借入元利返済については、別途入力します。
- * 建物費に仕分けられ、耐用年数に応じて減価償却されます。

・ 借入金利

竣工までの借入金の金利を入力します。

- * 工事金を借入れない場合は、金利に『0』%/年を入力します。

・ 融資手数料

竣工までの借入金の融資手数料を入力します。

・ 工事費支払条件

消費税を含む工事金の支払金額を、支払時期に応じて入力します。

[参考] 支払条件の例として

解体費は	解体着工時	: 税込解体費 × 0%
	解体完了時	: 税込解体費 × 100%
建築費は	建築着工時	: 税込工事費 × 33%
	上棟時(中間時)	: 税込工事費 × 33%
	竣工時	: 税込工事費 × 34% 等があります。

□ 口径分担金、教育負担金

開発指導要綱等を調査のうえ、必要に応じて口径分担金や上下水管引込工事負担金、教育負担金等の費目を入力のうえ、その金額を入力します。

- * 繰延費に仕分けられ、本ソフトでは6年間で均等償却されます。
- * 消費税課税取引とみなします。

□ 借家人補償費

- * 借家人を退去させるための費目です。
- * 建物費に仕分けられ、耐用年数に応じて減価償却されます。

□ 近隣対策費

- * 建物費に仕分けられ、耐用年数に応じて減価償却されます。

□ 電波障害対策費

- 電波障害の調査費、対策工事費、施設維持費を入力します。
- * 建物費に仕分けられ、耐用年数に応じて減価償却されます。

□ 火災(地震)保険料

地震保険を含まない保険料、含む保険料のいずれかを選択します。

* 本ソフトの既定値では、地震保険は含みません。

1年更新、一括前払

* 1年更新の場合は年次費用に計上されます。

* 一括前払の場合、保険料は事業予算に計上のうえ契約年数で均等償却されます。

但し、契約満了以降は1年更新とみなして自動で年次費用に計上されます。

保険料

* 保険代理店等からの保険料見積がある場合は、保険料のセルに手入力します。

* 既定値は地震保険に対応しないため、保険料を自動算定による既定値にする場合は『火災保険料』を選択のうえ『既定値にする』のボタンをクリックします。既定値の算定根拠は『提出4(総括)』の事業予算もしくは支出計画の保険料の備考欄に記載しています。

□ 広告宣伝費

入居者やテナントの募集に係る費用を入力します。

* 開業費に仕分けられ、本ソフトでは5年間で均等償却されます。

□ 建物に係る登記委託費

建物の表示登記や所有権保存、建物費の借入金や預り金(保証金、協力金)に係る抵当権設定のために司法書士や家屋調査士に支払う登記委託業務費を入力します。

登録免許税等の租税公課は、登記委託費とは別に計上されます。

* 司法書士等からの見積がある場合は、登記委託費のセルに手入力します。

* 登記委託費を自動算定による既定値にする場合は『既定値にする』のボタンをクリックします。

既定値は建物に係る登録免許税額の20%相当額を計上します。

□ 抵当権抹消のための既借入金返済

土地、建物に既に抵当権が設定されている場合は、抵当権抹消に必要な借入金の一括返済額を入力できます。

* 土地、建物に既に抵当権が設定されている場合であっても、新築に際して既借入金の一括返済が不要となる場合がありますが、収支計画上は抵当権抹消に

必要な借入金の一括返済額を本件に引き継ぎ、事業予算に計上し本件において返済することが可能です。

* 事業予算のその他支出に仕分けられますが、借入元金の返済であるため費用計上されません。

* 利回りの算定には反映されません。

□ 開業後の事業用資金としての留保金

開業後の資金ショート防止等、開業時に剰余金を発生させる必要がある場合に入力します。

* 通常は空欄とします。

* 事業予算のその他支出に仕分けられ、留保金として開業時に収入に計上されます。

* 利回りの算定には反映されません。

□ 引越・移転費等

必要に応じて引越・移転費や竣工式典費、事務経費、弁護士費用、融資保証料等の費目を入力のうえ、その金額を入力します。

* 起工式費用は、通常は工事費に含まれます。

* 諸経費に仕分けられ、開業初年度に償却されます。

・ 上覧経費の注記

上覧で入力した経費が複数である場合の費用の内訳等を、『提出4(総括)』の事業予算の諸経費の備考欄に記載する場合は入力します。

【3】 入力用シート3

K) 経常収入等

- * 一括借上げ(保証賃料)の場合は、一括借上げ業者(サブリース等)との契約内容を入力します。

□ 用途

- * 用途は自動表示されます。
- * 用途が『自用店舗』『自用事務所』等の場合は、賃料、礼金、更新料、保証金、協力金は『0』を入力します。

□ 賃料区分

用途ごとに『保証賃料』もしくは『募集賃料』を選択します。

保証賃料

賃貸マンション(アパート、ハイツ)の場合

- * 管理業者等がマンションの管理業務を受託したうえ入居者に転貸することを条件に、マンションをオーナーから一括で借上げる場合を想定しています。この場合の管理業者等をサブリースといいます。
- * 管理共益費を除き(管理共益費は別途オーナーがサブリース等に支払う必要があります)募集家賃総額の10%程度を借上げ経費としてサブリースに支払うのが一般的です。
- * オーナーは空室リスクを回避できますが、契約更新(通常は2~3年ごと)時には、サブリースから家賃減額や改修工事を求められる可能性があるため、将来にわたり一定の家賃が保証される訳ではありません。
- * サブリースが礼金、保証金等をオーナーに支払う場合は、その入金が確定的なため当該金額は調達資金額に算入されます。
- * 稼働率は、免責期間がある初年度を除き100%となります。初年度は免責条件に基づき別途算定します。

有料老人ホーム、非住宅(店舗、事務所等)の場合

- * テナントが当該用途部分を借上げることが開業までに確定している場合を想定しています。
- * 通常はテナントが途中退去や倒産しない限り、一定家賃が契約満了まで確定します。
- * テナントが礼金や保証金、協力金等をオーナーに支払う場合はその入金が確定

的なため、本ソフトでは当該金額は調達資金額に算入されます。

- * 稼働率は、免責期間がある場合の初年度を除き100%となります。

[参考] 免責とは、開業直後のオーナーへの家賃支払が一定期間減免もしくは免除されることをいいます。

免責期間内の家賃支払が全額免除の場合は、免責期間をフリーレント期間という場合もあります。

募集賃料

- * サブリースやテナントによる一括借上げではなく、オーナー自ら、もしくは不動産業者等に委託して入居者やテナントの募集、管理を行います。
- * 空室リスクや家賃下落リスクは回避できませんが、経費が節減できる場合があります。
- * 礼金や保証金がオーナーに支払われる場合であっても、一括借上げのような確実性がないため、本ソフトでは当該金額は調達資金額に算入されません。
- * 協力金は調達資金額に自動算入されます。

□ 賃貸面積・台数

駐車場の賃貸台数を入力します。

- * 駐車場以外の用途の賃貸面積は自動表示されます。

□ 賃料(満室時)

賃貸マンション一括借上げの場合は、サブリースへの借上げ経費を控除した賃貸料を入力します。

- * 賃貸マンション一括借上げの場合は、保証賃料は概ね募集賃料の90%程度となります。
- * 事業主(オーナー)が適格請求書発行事業者でない場合は、借手である事業者は非住宅の家賃等(賃料、共益費、礼金、更新料)にかかる仕入税額控除ができないため、非住宅の家賃等にかかる消費税相当額の減額を求める可能性に留意します。

事業主(オーナー)が適格請求書発行事業者であるか否かは『入力(4)』のN-2)での入力に依存します。

□ 受取共益費(満室時)

共用部分の水道光熱費、設備やエレベーターのメンテナンス費、清掃費、法定点検費等に充当するために受け取る共益費を入力します。

- * 共益費は賃料に含まれる場合があります。
- * 共益費支出額と相殺する場合がありますが、見かけの共益費収入と共益費支出との乖離(共益費収入が不足するケースが多い)が見つけられるため、本ソフトでは収入、支出の双方に入力します。

□ 礼金(償却金)

- * 返済する必要のない収益金を入力します。
- * 敷金の敷引部分については返済しないことが当初から確定するため、礼金に入力します。

賃料比

- 礼金が賃料の何ヵ月分であるかを入力します。
- * 賃貸マンション一括借上げの場合、入居者からの礼金はサブリースが全額取得し、オーナーに対して礼金が支払われないのが一般的です。

償却期間

- 特段の契約がない限り、通常は『0』年間(収益発生年に一括償却)を入力します。
- * 募集賃料の場合は入力内容にかかわらず『0』年間(収益発生年に一括償却)とみなします。
- * 非住宅の場合、礼金に償却期間が定められる場合があります。その場合は償却期間にわたり均等に償却益として計上されます。一方、礼金の未償却分は預り金として計上されます。

□ 更新料

- * 契約更新に際して受け取る収益金を入力します。

賃料比

- 更新料が賃料の何ヵ月分であるかを入力します。
- * 賃貸マンション一括借上げの場合、入居者からの更新料はサブリースが全額取得し、オーナーに対して更新料が支払われないのが一般的です。

契約期間

- * 契約期間ごとに更新料が発生します。
- * 賃貸マンションの場合は2～3年が一般的です。

□ 保証金(預り金)

- * 契約満了時に、無利息で一括返済する預り金を入力します。

- * 敷金が該当しますが、敷引部分は礼金に入力します。
- * 一括借上げ(保証賃料)の場合は、抵当権設定登記を行うものとします。

賃料比

- 保証金が賃料の何ヵ月分であるかを入力します。
- * 賃貸マンション一括借上げの場合、入居者からの保証金はサブリースが全額取得し、オーナーに対して保証金が支払われないのが一般的です。

一括返済年

- 契約満了時での一括返済を収支計画に反映させる場合は、契約満了年を入力します。
- * 委託管理(募集賃料)の場合は空欄とします。
- * 空欄の場合は契約満了以降も預り金のままとみなします。

□ 協力金(預り金)

- 複数年次にわたり、均等に無利息で返済する預り金を入力します。
- 協力金名目であっても利息が発生する場合は借入金とします。
- * 建設協力金が該当します。
- * 賃貸マンションでは、通常は発生しません。
- * 協力金を徴収する場合は入居が確定的であるとみなし、受取協力金は調達資金に算入されます。
- * 協力金を徴収する場合は、当該用途の入替率を『0』%/年、稼働率を全年度『100』%として入力します。
- * 抵当権設定登記を行うものとします。

満室賃料比

- 協力金が賃料の何ヵ月分であるかを入力します。

返済開始

- 受け取った協力金の返済開始年次を入力します。

返済期間

- 受け取った協力金の返済期間を年単位で入力します。
- * 受け取った協力金は、入力された年次回数で均等に分割返済されます。

□ 入替率

- * 礼金・入替分、更新料・更新契約割合、募集費・入替分、住戸入替リフォーム費の算定に用います。

1年目

* 開業後1年以内の入替はないものとみなします。

2年目～

* ワンルーム・マンションの場合は35%/年程度、ファミリー・マンションの場合は30%/年程度の入替率が一般的です。

□ 稼働率

開業時

開業直後の稼働率を入力します。

1年目

* 一括借上げで免責期間がある場合は、例に従い算定のうえ入力します。

例：減免後家賃30%が4ヵ月の場合は $(12 - 0.7 \times 4) \div 12 = 76.67\%$

* 一括借上げで免責期間がない場合は『100』%を入力します。

* 募集賃料の場合は想定する稼働率を入力します。

2年目以降

* 一括借上げの場合は『100』%を入力します。

* 募集賃料の場合は想定する稼働率を入力します。

□ 協力金、一括借上げの保証金に係る抵当権設定の有無

通常は『設定しない』を入力します。

* 協力金や一括借上げの保証金の授受に際して、テナントから抵当権の設定を求められる場合は『設定する』を入力します。

□ 剰余金運用利回り(2年度～)

通常は『0』%を入力します。

* 個人事業主では収支計画上の所得は総合課税が前提のため、利子所得(源泉分離課税)等は収支計画では正確に反映されません。

総合課税の所得が剰余金の運用により見込める場合は、相当する利回りを入力します。

L) 経常支出等

□ 支払共益費

* 共益費とは、共用部分の水道光熱費、設備やエレベーターのメンテナンス費、清掃費、法定点検費等をいいます。

住戸

『共益費元データ』のシートで自動算定された金額を参照のうえ入力します。

駐車場

* 30～32台収容のタワーパーキング1基の場合は、『共益費元データ』のシートで自動算定された金額を参照のうえ入力します。

□ 管理業務委託費

* 集金管理、入退去管理業務を委託した場合は、委託費の賃料に対する割合を入力します。

住戸

* 一括借上げの場合は通常、借上げ経費に業務委託費が含まれるため『0.00』%を入力します。

* 募集賃料の場合は通常『5.00』%を入力します。

住宅附属賃貸施設、非住宅、駐車場

* 一括借上げの場合は『0.00』%を入力します。

* 募集賃料の場合は通常『5.00』～『10.00』%を入力します。

□ 募集費

入居者やテナントの募集に係る費用の、月額賃料に対する月数を入力します。

* 一括借上げの場合は通常、借上げ経費に募集費が含まれるため『0.00』ヵ月を入力します。

* 募集賃料の場合は通常『1.00』ヵ月を入力します。

□ 住戸更新手数料

* 住戸の更新契約時に、管理委託業者に更新手数料を支払う場合があります。

* 更新賃料比で算定された額と、定額部分で算定された額との合計額が計上されます。

更新賃料比

更新手数料が更新する住戸の月額賃料に対する月数で定められている場合は、その月数を入力します。

* 入居者から更新料を徴収しない場合は『0』ヵ月を入力します。

定額部分

更新契約する住戸1戸あたりに対して定められている場合の更新料額を入力します。

- * 更新賃料比による更新手数料が1戸あたり3～5万円に満たない場合に、1戸あたり3～5万円と定める場合があります。
- * 入居者から更新料を徴収しない場合であっても更新契約事務手数料として入力できますが、その場合はK)経常収入等の□更新料の契約期間を入力します。
- 住戸入替リフォーム費
 - 入替入居のためのリフォーム工事に係る費用の、入替賃料月額に対する月数を入力します。
 - 通常は『1.50』ヵ月程度を入力します。
 - * 空室リスク軽減のために費用計上することが必須となりつつあります。
 - * 開業後3年以内の費用発生は少ないため、4年目以降に計上されます。
- 機械保守費(月額)
 - 機械式駐車設備がある場合は、保守費を入力します。
 - * タワーパーキングの機械式駐車設備の保守費は支払共益費の駐車場欄に入力します。
 - * 自宅がある場合であっても機械保守費は家事費に按分されず、全額を費用計上します。
- 修繕維持費(年額)
 - 通常は建築工事費の『0.25』～『0.75』%/年を入力します。
- 火災保険料(年額)
 - * 『入力(2)』のJ)の火災保険料欄で『1年更新』を選択した場合は自動算定されます。
 - * 『入力(2)』のJ)の火災保険料欄で『一括前払』を選択した場合は前払費に仕分けられ、均等償却されます。
 - 但し、契約満了以降は1年更新とみなして経常費用に計上されます。
- 本体工事費の按分:減価償却費算定用
 - * 本体工事費は [躯体+内装] と [附属設備+外構] に区分され、耐用年数に応じて減価償却されます。
 - * 本体附属の機械式駐車設備費は本体建物附属設備とは別途に減価償却されます。
 - * タワーパーキング工事費は本体工事費とは別途に減価償却されます。
- 機械式駐車設備の減価償却の方法

- 『定率』『定額』のいずれかを選択します。
- 個人オーナーの場合、通常は『定額』を選択します。
- 法人税(所得税)、住民税、事業税、不動産譲渡所得税
 - 収支計画への反映の有無を選択します。
 - 通常は『計上する』を選択します。
 - 税額を計上することが不都合な場合は『計上しない』を選択します。
 - * プロジェクト単独の収支を算定する場合は『計上する』を選択します。
 - * 収支計画はプロジェクト単独の収支が前提のため、他の所得がある場合は税額が正確に算定されません。
 - * 個人事業主の場合で『計上しない』を選択した場合は、不動産譲渡所得税も計上されません。
 - * 個人事業主の事業税の算定は、本ソフトでは損益通算のうえ、入力された税率で一律に算定します。
- ・ 青色申告特別控除、基礎控除、事業主控除の計上有無
 - 個人事業主の場合、所得税の青色申告特別控除、所得税の基礎控除、住民税の基礎控除、事業税の事業主控除(290万円)の、収支計画への反映の有無を選択します。
 - 通常は『見込む』を選択します。
 - * 本件以外に所得があるため、収支計画上、各種控除を見込むことが適切でない場合は『見込まない』を選択します。
 - * 本ソフトではe-Taxで電子申告を行うもの等とみなして青色申告特別控除の控除額を65万円とし、個人事業税が課税されない場合は控除額を10万円とします。
- 追加投資積立金
 - 大規模改修に備える積立金です。
 - 本ソフトでは15年度に追加投資を実施し、30年度の追加投資の実施は選択可能としています。
 - 追加投資を実施しない場合は『0.00』%/年を入力します。
 - 15年度の追加投資は1年目から15年目までの積立金を充当し、30年度の追加投資は16年目から30年目までの積立金を充当します。
 - 30年度に追加投資を実施しない場合は、16年度以降に追加投資積立金は

計上されません。

31年度以降に追加投資積立金は計上されません。

積立金は支出に計上され、負債に積立金の累計がマイナス計上されます。

通常は建築工事費の『0.40』～『0.50』%を入力します。

* 追加投資積立金は物価変動を加味し消費税込で計上されます。

* 15年目の追加投資に必要な金額は、マンションの場合、

ワンルーム住戸 540千円/戸(3千円/戸・月)程度

ファミリー住戸 900千円/戸(5千円/戸・月)程度 が一般的です。

* 追加投資は資本的支出とし、新たな建物の取得とみなし、従前建物とは別個の資産として減価償却します。

* 追加投資は固定資産税評価額に反映されます。

・ 30年度の追加投資の実施有無

30年度の追加投資の実施について選択します。

家事費の計上可否

個人事業主で自宅がある場合、家事費の収支計画への反映の有無を選択します。

* 家事費とは自宅に係る支出のことで、事業に係る支出ではないため費用計上されません。

例：自宅の管理共益費、修繕維持費、固都税、借入元利返済等

* 家事費を計上しない場合であっても、自宅に係る借入元利返済、追加投資積立金は常に計上され収支計画に反映されます。

M) 価格変動

家賃、経常収入の上昇率

通常は『0.00』%を入力します。

* 賃貸マンションの場合、経年変化による家賃推移は▲1.5%/3年程度です。

そのため、下落率を入力することでリスクを検証することが望まれます。

修繕維持費等、経常支出の上昇率(3年ごと)

通常は『0.00』%/3年を入力します。

【4】 入力用シート4

N) 他の所得、消費税

N-1) 損益通算のための入力項目

* 本件の所得と他の事業所得とを損益通算して、収支計画に反映する場合は入力します。

但し、以下に留意します。

・ 譲渡所得等の一過性の所得は入力できないこと

・ 所得と収入を同額とみなすため、償却益や償却費の発生する不動産所得は入力できないこと

・ 個人事業主の場合、事業税が課税されない給与所得は入力できないこと

・ 個人事業主の場合、業種にかかわらず事業税率を5%とみなすこと

・ 開業前年度の翌年度事業税額を0とみなすため、初年度の税額は参考値に留まること

本件以外の事業税控除前の事業所得額

通常は空欄とします。

* 不動産所得や個人の場合の給与所得は入力できません。

* 本欄で入力する事業所得額とは、収益から事業税を除く費用を控除した金額です。

* 事業所税が課税される場合は、事業所税額をマイナスで入力できます。

本件以外の事業所得の内容

通常は空欄とします。

N-2) 消費税課税売上割合算定、事業者免税点制度判定のための入力項目

本件以外の開業前々年度・消費税課税売上高

法人事業主の場合は法人の定める事業年度の前々年度、個人事業主の場合は1月1日から始まる年の前々年の消費税課税売上高を入力します。

* 新規開業や新設法人、消費税課税売上高が不明の場合は『0』千円/年を入力します。

* 前々年における課税売上高が1千万円超の場合、もしくは前年上半期における課税売上高が1千万円超(本ソフトでは前年における課税売上高が2千万円超)の場合の年度は消費税課税事業者となり、それ以外の年度は消費税免税事業者となります。

- * 消費税課税事業者の場合は税抜処理、本則型(簡易課税ではない)、一括比例配分方式とします。

本件以外の消費税非課税売上高(基準年度)

- * 新規開業や新設法人、消費税非課税売上高が不明の場合は『0』千円/年を入力します。
- * 消費税課税事業者での仕入控除税額割合の算定に用います。
- * N-1)の所得額とは異なることに留意して入力します。

[参考] 課税売上割合 = 課税売上高 ÷ (非課税売上高 + 課税売上高)

課税売上高 ≤ 5億円かつ課税売上割合 ≥ 95%の場合、

仕入控除税額割合 = 100%

その他の場合、仕入控除税額割合 = 課税売上割合

□ 消費税課税事業者の選択(開業当初3年間)

- * 事業主が本件開業以前から課税事業者の場合は『選択しない』を選択します。

この場合、事業主が課税事業者のため、本件以外の開業前々年・消費税課税売上高は1千万円超を入力することとなります。

- * 事業主が免税事業者、新規開業、もしくは新設法人であっても賃貸住宅を除く事業予算に係る消費税の還付を受ける場合は『選択する』を選択します。
還付された消費税は初年度に収入計上されるとともに還付されなかった消費税は控除対象外繰延消費税として費用計上されるため、消費税の還付を受けない場合に比べて剰余金が増加しますが、建物の取得費に消費税が含まれないため、消費税の還付を受けない場合に比べて建物の減価償却費が減少します。
事業主が免税事業者、新規開業の場合は消費税課税事業者選択届出書を提出する必要があります。
- * 事業主が資本金1千万円以上の新設法人の場合は3年度まで免税事業者になれないため『選択する』を選択します。
- * 『選択する』を選択した場合は3年度まで課税事業者となり免税事業者になれません。

□ 適格請求書発行事業者の登録

通常は『登録する』を選択します。

適格請求書発行事業者の登録は消費税課税事業者に限られます。

- * 既に登録している場合は『登録する』を選択します。

* 本ソフトでは事業主が消費税免税事業者の場合で『登録する』を選択した場合は、上欄の消費税課税事業者の選択有無にかかわらず、同時に消費税課税事業者選択届出書を提出するものとみなします。

- * 『登録する』場合、借手は家賃等にかかる仕入税額控除ができます。

* 事業主が消費税免税事業者で、売上が消費税非課税である住宅家賃である、借手が事業者でなく消費者である等の場合で、消費税課税事業者の選択を望まない場合は『登録しない』を選択できます。

* 本ソフトでは『登録する』を選択した場合は全年度に亘り適格請求書発行事業者(=消費税課税事業者)とみなします。

* 本ソフトでは課税売上高により消費税課税事業者となる年度は、本欄の入力にかかわらず適格請求書発行事業者に登録するものとみなします。

N-3) 本件以外の事業所得、売上高の計上等

□ 開業年以降の上昇率(3年ごと)

本件以外の事業所得や売上高を入力した場合は入力します。

- * N-1)が事業所税の場合は『0』%/3年(もしくは空欄)を入力します。

□ 計上期間

本件以外の事業所得や売上高を計上する最終年度を『-2』年度(開業前々年度)から『35』年度の範囲で入力します。

* N-2)に売上高を入力した場合で、建替事業のため工事中に本件開業前々年度にあった売上高が無くなる場合は、本欄に『-2』年度(開業前々年度)や『-1』年度(開業前年度)を入力することで売上高の変化に対応できます。

- * 『0』年度は入力できません。

O) 資金調達

□ 補助金

補助金額

通常は『0』千円(もしくは空欄)を入力します。

* 本ソフトでは本体工事費を補助対象とみなし、解体工事費や土地改良工事費、タワーパーキング工事費、機械式駐車設備費、自宅に係る工事費、設計監理費は補助対象外とみなします。

* 補助金が消費税込の場合で事業主が消費税課税事業者の場合は補助金に係る還付消費税が補助対象外のため、補助金に係る仕入控除税額を除く補助金額を入力します。

なお、仕入控除税額割合の算定は『収益元データ』7)の1年目の仕入控除税額割合を参照してください。

* 補助金が施工者に交付される場合は工事費が補助金相当額減額されるものとして、本補助金には入力しません。

・ 補助金の注記

『提出4(総括)』の資金調達の調達内訳の補助金の備考欄に注釈等を記載する場合は入力します。

[参考] 補助金が消費税込の場合で事業主が消費税課税事業者の場合の補助金額の算定

$$\begin{aligned} \text{補助金額} &= \text{仕入控除税額控除前の補助金額} \\ &\quad - \text{補助金に係る仕入控除税額} \\ &= \text{仕入控除税額控除前の補助金額} \\ &\quad - \{ \text{仕入控除税額控除前の補助金額} \div (1 + \text{消費税率}) \\ &\quad \times \text{消費税率} \times 1 \text{年目の仕入控除税額割合} \} \end{aligned}$$

* 補助金が消費税込の場合で事業主が消費税免税事業者の場合は仕入控除税額控除前の補助金額を入力します。

* 補助金を見込むには、採択要件や適用要件等の十分な検証が必要です。

* 補助金は建物の取得費から控除されるため、減価償却費には反映されません。

□ 事業の借入金に係る抵当権設定の有無

通常は『設定する』を入力します。

* 提携ローン等で、事業資金(借入1、借入2)の借入に際して抵当権設定が不要な場合は『設定しない』を入力します。

□ 自己資金(除補助金)予定額

通常は『0』千円(もしくは空欄)を入力します。

* プロジェクト収支の場合は自己資金を0として計画し、収益性を検証するのが一般的です。

* 全額を自己資金でまかなう場合は、自己資金予定額及び借入金額を空欄とすると、借入金と予備費が0千円の場合の自己資金額を自動で算定します。

* 個人事業主で自宅や自用店舗、自用事務所がある場合は、当該金額を自己資金でまかなう場合があります。

* 土地の所有権や借地権等を新たに取得しその費用を予算計上する場合は、土地代を借入により調達する困難さから土地代相当額を自己資金でまかなうことが多いようです。

・ 自己資金の注記

『提出4(総括)』の資金調達の調達内訳の自己資金の備考欄に注釈等を記載する場合は入力します。

□ 借入内訳

・ 事業用 借入1、借入2

事業に係る借入を入力します。

金利の設定は最大3パターンの入力が可能です。

* 自宅に係る借入は入力できません。

* 賃貸マンションの場合は25年以下の借入期間では単年度赤字が発生するケースが多く、アパートローンで借入れ、借入期間を25～30年の長期で設定することが一般的です。

* 金融機関が事業計画を検証する場合の金利設定は4.00～6.00%が一般的ですが、収支計画上は2.50～4.00%程度で設定することが一般的です。

* 借入期間のうち借入元金の据置がある場合は、据置期間を入力します。

* 『入力(1)』のFで返済猶予期間を入力している場合、期中借入金の借入期間が猶予期間満了月までとなるため、初年度の事業費の借入金返済期間が猶予期間分控除されますが、猶予期間が無い場合に比べて返済満了期日が猶予期間分延期されます。

例えば、

『入力(1)』のFで猶予期間を3ヵ月と入力し、借入期間を25年、5年目までの借入金利を3.00%、6年目以降の借入金利を3.50%と入力した場合、

期中金利の借入期間は竣工後3ヵ月までとなり

初年度の借入金返済は開業後4ヵ月目からの9ヵ月間となり、3.00%の借入金利が適用される期間は6年度の3ヵ月目までとなります。

また、26年度に3ヵ月間、金利3.50%での返済が発生します。

返済の詳細は返済元データのシートで確認できます。

[参考] 期中金利と返済猶予については弊社ホームページの『よくある質問』のページの『A405』に解説しています。

・ 住宅ローン

自宅に係る借入を入力します。

金利の設定は最大3パターンの入力が可能です。

- * 事業に係る借入は入力できません。
- * 借入限度額(必要資金の100%)は自動算定され、入力シートに表示されます。
- * 他のローンと比較して、低金利で長期の借入れが期待できます。
- * 借入期間のうち借入元金の据置がある場合は、据置期間を入力します。
- * 住宅ローン特別控除を適用する場合は、その借入金額を入力します。
- * 住宅ローンには、『入力(1)』のFで入力した猶予期間は反映されません。

[参考] 資金調達構成

- * 本ソフトでは資金調達不足は自己資金の拠出で対応し、調達剰余金は予備費として計上されます。
- * 本ソフトでは予備費は開業までの事業分諸経費とみなして初年度に償却されるため、追加工事想定分は予備費に計上せず建築工事費に加算します。
- * 本表を参照のうえ、自己資金額や借入額、予備費の整合性を図ります。

・ 予備費(調達剰余金)の注記

『提出4(総括)』の事業予算の諸経費の予備費の備考欄に注釈等を記載する場合は入力します。

自宅がある場合、予備費は発生しません。

□ 住宅ローン特別控除の適用有無

個人事業主の場合で自宅を併設する場合は、住宅ローン特別控除の適用が可能な場合があります。

- * 住宅ローン特別控除の適用には、主として以下の要件を備えることが必要です。
 - ① 専用登記床面積が40㎡以上あること
 - ② 借入金の償還期間が10年以上あること
 - ③ 合計所得が2,000万円以下であること
 - ④ 2025.12.31までに入居すること

* 住宅ローン特別控除の要件を満たしていない場合、住宅ローン特別控除は自

動的に適用されません。

但し、本件以前の旧自宅を譲渡する場合で、3,000万円控除や軽減税率の特例、特定居住用財産の買換えの特例を適用する場合は、『適用しない』を選択します。

* 本ソフトでは住宅取得等資金の贈与の特例の適用はないものとします。

P) 税率の設定

通常は標準税率を入力します。

* 都道府県、市町村が標準税率と異なる税率を定めている場合は、その税率を入力します。

□ 個人事業税

* 本件以外の事業を含め、不動産所得(戸建5棟、貸室10室、土地貸付面積2,000㎡、青空駐車場10台以上等に限る)や事業所得がある個人事業主の場合は、事業税の課税対象となるため、『5.00』%を選択します。

* 上記以外の個人事業主の場合は、事業税の課税対象外となるため、『0.00』%を選択します。

□ 個人住民税

* 本ソフトでは自動算定しますが、所得割のみを計上し均等割は計上しません。

□ 法人事業税

法人は事業税の課税対象となるため、通常は標準税率を入力します。

* 本ソフトでは外形標準課税の算定が困難なため、資本金1億円超の大法人であっても外形標準課税不適用普通法人とみなします。

大法人の事業税の所得割額と外形標準課税額の合計は中小法人の事業税の所得割額を基準としているため、大法人を外形標準課税不適用とみなしても収支計画上は支障ありません。

[参考] 法人事業税(特別法人事業税を含む)の構成

	法人事業税	特別法人事業税
中小法人	(所得割) 所得×7.0%	(所得割) 所得×2.59%
大法人	(外形標準課税) 所得×6.0%相当 (所得割) 所得×1.0%	(所得割) 所得×2.6%

* 軽減税率不適用法人とは、3以上の都道府県に事務所や事業所を有する資本金1,000万円以上の法人、もしくは外形標準課税適用の法人です。

* 東京都や神奈川県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県等では超過課税を実施しているため、調査のうえ入力します。

特別法人事業税

* 本ソフトでは自動算定します。

Q) 不動産譲渡所得

* 開業後に本件の土地建物を譲渡する場合は入力します。

* 借地権(地上権、賃借権)を新規取得する場で、差入保証金もしくは前払地代があり、借地契約期間が35年以下の場合は本欄に入力し、収支計画を完結させます。

* 2009年度税制改正による特別控除を反映しています。

* 個人事業主で自宅がある場合、本ソフトでは居住用財産の3千万円控除や税率の軽減を反映しないため、不動産の譲渡所得税が高く算定される場合があります。

* 法人の土地譲渡益追加課税は考慮していません。

土地建物の譲渡年次

開業からの年次を入力します。

* 追加投資積立が有る場合で、15年度、30年度に土地建物を譲渡する場合は追加投資を行うこととし、他の年度の場合は積立金を還付するものとします。

* 3年度までに譲渡した場合の、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整は考慮していません。

* 借入元金に据置期間がある場合は、据置期間経過後の年次を入力します。

例えば、

譲渡年次が30年度(360カ月)の場合、元金据置期間は359カ月以下です。譲渡年次が30年度(360カ月)、入力(1)のGで入力する返済開始までの猶予期間が3カ月の場合、元金据置期間は356カ月以下です。

既保有土地の取得時期

* 特別控除の算定に用います。

既保有土地の、本件開業時での保有期間

* 不動産譲渡税の算定における長期譲渡、短期譲渡の判定に用います。

譲渡価額①

* 譲渡年度に消費税課税事業者の場合は、建物に係る消費税額を除いた価額を入力します。

* 譲渡年度に消費税免税事業者の場合は、建物に係る消費税額を含む価額を入力します。

* 土地と建物各々の譲渡価額は

・ 建物の残存価額の142%の額と

・ 土地建物の譲渡価額合計から土地の取得額を控除した額の

いずれか少ない額を建物の譲渡価額としたうえ、残額を土地の譲渡価額となるよう自動算定します。

譲渡費用

* 譲渡費用とは、土地建物を譲渡する際に必要となる仲介料や広告宣伝費、除却費等の諸経費です。

* 譲渡に係る消費税額を除いた価額を入力します。

* 改め譲渡費用②は、譲渡年度に消費税課税事業者の場合は消費税別金額を、譲渡年度に消費税免税事業者の場合は消費税込金額を自動算定します。

譲渡収入(個人の場合)③

個人事業主の場合は、土地や建物の譲渡所得は分離課税のため、譲渡価額から譲渡費を控除した額を、資金繰計算の譲渡収入として計上します。

未計上取得費(自宅土地の経費)

自宅土地の新規取得に係る諸経費は土地の簿価に計上されていないため、自宅土地の新規取得に係る諸経費を取得費に加算します。

* 自宅建物の取得に係る諸経費は自宅建物の残存価額(取得費)に計上されています。

特別控除額⑤

既保有土地の取得が2009.01.01～2010.12.31の間で、既保有土地の保有期間が5年以上の場合は、1千万円を限度に計上します。

譲渡収入(法人の場合)⑦

法人事業主の場合は、土地や建物の譲渡所得は他の所得と合算のうえ法人税等が課税されるため、譲渡所得が損益計算に計上されます。二重計上を回避するため、資金繰計算の譲渡収入欄には、譲渡収入から譲渡所得を控除した額を計上します。

【5】 入力用シート5

R) テナント中途解約時の違約金支払条件

負債残高から違約金収入を控除した金額のグラフ表示について

通常は『表示しない』を選択します。

* 中途解約が発生した場合の、負債残高から違約金収益を控除した額を『提出2(概要)』のグラフに表示することができます。グラフ表示しない場合は以下の入力は不要です。

* 建設する施設全てが1社により一括借上される場合を想定しています。

負債残高から控除する違約金収益について

『入力(3)』のLで『法人税(所得税)、住民税、事業税を計上しない』を選択している場合は税引前の違約金収益となり、『法人税(所得税)、住民税、事業税を計上する』を選択している場合は税引後の違約金収益となります。

契約期間

テナントとの契約年数を入力します。

礼金未償却残高に対する放棄割合

礼金が複数年次で償却される契約で、中途解約時点で未償却残高(預り金扱いの礼金)がある場合に、その未償却残高のうち、テナントが放棄(テナントがオーナーから返済を求めない)する割合を入力します。

* 『50.00』～『100.00』%が一般的です。

保証金残高に対する放棄割合

契約満了時にテナントに返済することとなる保証金について、その保証金額のうちテナントが放棄(テナントがオーナーから返済を求めない)する割合を入力します。

* 『30.00』～『100.00』%が一般的です。

協力金未返済残高に対する放棄割合

分割してテナントに返済する協力金について、中途解約時点で未返済額がある場合に、その未返済金額のうちテナントが放棄(テナントがオーナーから返済を求めない)する割合を入力します。

* 中途解約の年次に応じて最大3種類の放棄割合を設定できます。

* 『30.00』～『100.00』%が一般的です。

減価償却資産未償却残高に対する補填割合

中途解約時点での減価償却残存額に対して、テナントがオーナーに対して違約

金として支払う割合を入力します。

*『30.00』～『100.00』%が一般的です。

S) 収益性の指標

*『提出3(指標)』のシートを提出する場合にのみ、本欄に入力します。

*本欄に入力しない場合は、『提出3(指標)』のシートを提出しません。

S-1) 内部収益率(IRR)の算定に反映させる土地建物の譲渡価額

*土地所有権、底地権、借地権を既に保有して

『入力(1)』のH)で既保有土地の簿価を入力している(既保有土地の簿価が土地の譲渡価額の既定値に含まれる)場合は

既保有土地の簿価により譲渡価額が高くなり、土地活用事業と関係なくIRRが高く算定されるため

既保有土地の簿価を土地の譲渡価額から控除することを推奨します。

また、新規取得の土地がなく土地改良工事もない場合は、土地の譲渡価額を『0』千円として手入力することを推奨します。

*自宅土地の未計上取得費は土地の簿価に反映しません。

*年次の家事費は考慮していません。

土地建物の譲渡価額

*IRRの算定に際しては、事業最終年度に土地建物を譲渡することとします。そのため、事業最終年度に譲渡する土地建物の価額を入力します。

*既定値では譲渡年度の簿価を譲渡価額とみなしているため、譲渡価額を変更する場合は手入力します。

S-2) 必要に応じて、指標の各々についての評価・注釈を入力可能

*『提出3(指標)』のシートに算定根拠を記載していますので、内容が重複しないように評価・注釈を入力します。

LTVの算定に用いる土地(敷地)の時価

提出3(指標)のシートを提出する場合は入力します。