その１

取扱説明

－サービス付き高齢者向け住宅の収支計画 Ver.240501－

ランド・プランニング・スタジオ

<https://land-ps.biz>

【1】 動作環境

OS Windows 10/11

必要なソフトウェア Microsoft Word 及び Excel 2016/2019/2021

もしくは Microsoft 365

【2】 本ソフトのパソコンへの取込

【2-1】 CD-Rにより本ソフトを入手した場合(通常の購入の場合)

CD-Rに格納された 『サ高住\*\*0501』 のフォルダーをコピーし、お使いのパソコンのデスクトップ等に貼り付けて、お使い下さい。

【2-2】 ダウンロードやメール添付により本ソフトを入手した場合(体験版等の場合)

入手した 『sample-service.zip』、もしくは 『サ高住\*\*0501.zip』 のフォルダーを、お使いのパソコンのデスクトップ等に保存、もしくはコピーして貼り付けて下さい。

保存、もしくは貼り付けた 『sample-service.zip』 等のフォルダーを右クリックして 『展開』 を選択して、お使いのパソコンのデスクトップ等に展開して、お使い下さい。

展開後に 『sample-service.zip』 等の圧縮フォルダーは使用しないため不要です。

【3】 本ソフトの使用、保存

【3-1】 マクロを有効にする

本対処は、お使いのパソコンで本ソフトを初めて使用する際に必要な場合があります。

『3 サ高住収支計画.xlsm』 のブックを開き、以下によりマクロを有効にした後、本ソフトを使用します。



『コンテンツの有効化』

をクリック



このコメントが表示される場合は

巻末の 【追記】 を参照のこと

【3-2】 ソフトを保存する

『3 サ高住収支計画.xlsm』 のブックに名前を付けて保存する場合は 『Excelマクロ有効ブック(\*.xlsm)』 で保存して下さい。

【4】 ホームページへのリンク

入力数値を調査するため、ホームページへのリンクを使用する場合があります。

リンクを使用するにはインターネットに接続できる環境が必要です。

また、ホームページの閲覧にはAdobe Readerが必要なため、以下のURLをクリックもしくは入力して開く画面からダウンロードして下さい。

<https://get.adobe.com/jp/reader/>

【5】 対象事業等

本ソフトは以下に対応しています。

A） 事業方式

新築するサービス付き高齢者向け住宅や併設施設の、賃貸による土地活用事業に対応します。

賃貸住戸の用途はサービス付き高齢者向け住宅に限定されます。

サービス付き高齢者向け住宅は補助金を受けるものとします。

B） 支援措置

本ソフトでは土地建物の取得期日にかかわりなく、サービス付き高齢者向け住宅に係る以下の措置を適用します。

そのため、租税特別措置法による適用期限延長がなされない場合は、本ソフトの算定内容にかかわらず、以下の支援措置が適用できないリスクが発生します。

B-1）建築費に対する補助について

□ 採択要件

・ 1戸あたり専用面積が18㎡以上

・ 1戸あたり家賃(共益費、管理費を除く)が限度額未満

□ 補助額

・ 省エネ基準のサービス付き高齢者向け住宅は

建築費(外構は対象、解体費や土地改良費は対象外)の10％以下、かつ

1戸あたり専用面積が25㎡未満の場合、 1戸あたり 70万円以下

1戸あたり専用面積が30㎡未満の場合、 1戸あたり120万円以下

1戸あたり専用面積が30㎡以上の場合、本ソフトでは基本設備が全て設置されている夫婦型サ高住とみなし、夫婦型サ高住のうち

補助対象住戸数の20％以下の住戸は 1戸あたり135万円以下

補助対象住戸数の20％超の住戸で

入居世帯を夫婦等に限定する場合、 1戸あたり135万円以下

入居世帯を夫婦等に限定しない場合、1戸あたり120万円以下

・ サービス付き高齢者向け住宅に併設する高齢者生活支援施設は

建築費(外構は対象、解体費や土地改良費は対象外)の10％以下、かつ

1施設あたり1,000万円以下、かつ

施設に対する補助金額合計はサービス付き高齢者向け住宅に対する補助金額以下

・ 消費税を除いた費用を補助対象とします。

B-2）固定資産税の軽減について

□ 適用要件

・ 共用部分を含む1戸あたり床面積が30㎡以上160㎡以下の住戸が10戸以上

・ 建築費に対する補助を受けていること

□ 軽減措置

・ 共用部分を含む1戸あたり床面積が30㎡以上160㎡以下の住戸の建物固定資産税を5年間、1/2～5/6軽減

B-3）不動産取得税の軽減について

□ 適用要件

・ 共用部分を含む1戸あたり床面積が30㎡以上160㎡以下の住戸が10戸以上

・ 建築費に対する補助を受けていること

□ 軽減措置

・ 共用部分を含む1戸あたり床面積が30㎡以上160㎡以下の住戸の土地は、建物床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額を減額

・ 共用部分を含む1戸あたり床面積が30㎡以上160㎡以下の住戸の建物は、課税標準から1戸あたり1,200万円を控除

C） 事業主

個人事業主、法人事業主のいずれにも対応します。

D） 計画建物

□ 用途

賃貸住戸はサービス付き高齢者向け住宅のみに対応します。

また、高齢者生活支援施設や店舗、事務所、ホテル、トランクルーム、タワーパーキング、自宅の併設に対応します。

□ 構造

鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造、軽量鉄骨造、木造のいずれにも対応します。

E） 建築権原

土地所有、借地及び既保有、新規購入のいずれにも対応します。

また、所有権と借地権が混在する敷地や敷地の買い増しに対応します。

F） 解体工事、土地改良工事

解体工事、土地改良工事に対応します。

G） 開業後の土地建物の譲渡

開業後に土地建物を譲渡する場合に対応します。

H） 収支への反映

以下の項目については収支計画に反映するか否かを選択できます。

・ 法人税(もしくは所得税)、住民税、事業税

・ 自宅に係る家事費

【6】 諸税の取り扱い

本ソフトでは諸税に係る以下の取り扱いを採用しています。

A） 個人事業主の所得税等

青色申告事業者とします。

住民税は所得割を計上し、均等割は計上しません。

□ 復興特別所得税

2037.12.31までに開始する年度(注)は、所得税額の2.1％の復興特別所得税を計上します。

（注）初年度の開始期日は入力(1)のF)で入力する竣工期日の翌日とします。

B） 法人事業主の法人税等

青色申告事業者とします。

事業税は外形標準課税不適用普通法人とします。

住民税は法人税割を計上し、均等割、利子割は計上しません。

C） 消費税

本ソフトでは特記なき限り消費税別の表記とし、消費税や納付消費税、控除対象外仕入消費税等として別途まとめて計上します。

・ 当該年の前々年の消費税課税売上高が1,000万円以下の場合、もしくは当該年の前年の消費税課税売上高が2,000万円以下(注)の場合は消費税免税事業者とし、その他の場合は消費税課税事業者とします。

（注）本ソフトでは当該年の前年の消費税課税売上高が2,000万円以下の場合は、当該年の前年上半期の消費税課税売上高が1,000万円以下とみなします。

・ 事業主が資本金1,000万円以上の新設法人の場合は3年度まで消費税課税事業者となり、4年度以降は前記によります。

・ 消費税免税事業者であっても消費税課税事業者選択届出書を提出した場合は消費税課税事業者となります。この場合は事業予算に係る消費税の還付を受けることができますが、3年度まで消費税課税事業者となり、4年度以降は前々記によります。

・ 本ソフトでは消費税免税事業者が適格請求書発行事業者に登録する場合は同時に消費税課税事業者選択届出書を提出したものとみなします。

適格請求書発行事業者に登録する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。

・ 本ソフトでは消費税課税売上高により消費税課税事業者となる年度は適格請求書発行事業者に登録するものとみなします。

・ 本ソフトでは特記なき限り、費用の支払先､管理業務等の委託先は適格請求書発行事業者とみなします。

・ 居住用賃貸建物の購入や建設に係る消費税は仕入税額控除ができません。

・ 消費税課税事業者の場合は税抜処理、本則型(簡易課税方式ではない) 、個別対応(本ソフトでは共通対応は無いものとします)とします。

D） 租税特別措置法

サービス付き高齢者向け住宅に係る租税特別措置法による特例を除き、租税特別措置法による減税措置等の特例は最新の税制改正による期限まで適用し、期限の到来以降は本則によるものとします。

但し、法人の土地譲渡益追加課税については考慮していません。

なお、特例の適用期限については、弊社ホームページ(<https://land-ps.biz>)の 『税制改正と収支』 のページの 『特例の適用期限』 をご覧ください。

（注）本ソフトでは、以下について考慮していません。

令和6年分の所得税及び令和6年度分の個人住民税に係る特別控除

令和6年に入居する子育て世帯に対する所得税及び個人住民税に係る住宅ローン特別控除の借入限度額の特例

【7】 入力手順

A） 入力が必要なシート

シート名称 『入力(1)』 『入力(2)』 『入力(3)』 『入力(4)』 『入力(5)』 の順に入力します。

『入力(5)』 のS)は 『提出3(指標)』 のシートを提出する場合にのみ入力します。

B） 入力が必要なセル

入力シートのうち、薄青色と薄緑色のセルに入力します。

入力確定後 『Tab』 キーを押すと、次の入力セルにカーソルが移動します。

C） 入力の方法

入力は ① 数値や計算式、文字を入力する薄青色 のセル

（注）割り切れない数値の入力では､数値にかわり計算式を入力することで正確な入力ができます｡

② セルをクリックし表示されるリストから選択する薄緑色 のセル

③ 薄灰色のボタン をクリックしてマクロを実行する場合

があります。

のセルにポインターを合わせると、入力時の詳細説明が表示されます。

【8】 出力手順

シートはカラー構成されていますが、出力については白黒にも対応します。

シートは全てA3サイズですが、出力についてはA4サイズにも対応します。

シート名称 『提出2』 (A3サイズ)のシートは事業概要のシートですが

・ グラフの表示期間が20年の 『提出2(概要20Y)』 のシート　と

・ グラフの表示期間が35年の 『提出2(概要35Y)』 のシート　があります。

いずれかのシートを選択のうえ出力して下さい。

・ 木造や軽量鉄骨造の建物等、事業期間が比較的短い事業の場合は 『提出2(概要20Y)』 のシートを出力して下さい。

・ 重量鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建物等、事業期間が比較的長い事業の場合は 『提出2(概要35Y)』 のシートを出力して下さい。

シート名称 『提出3(指標)』 (A3サイズ1ページ)は、入力(5)のS)に入力した場合に出力します。

シート名称 『提出1(表紙)』 『提出4(総括)』 『提出5(明細)』 『提出5-2(補助金)』(A3サイズ各1ページ)、『提出6(年次)』 (A3サイズ2ページ)の合計6ページが詳細の計画書です。

シート名称 『元データ』 は算定根拠のため、必要に応じて出力して下さい。

【追記】 マクロの実行がブロックされる場合の対処

インターネットからダウンロードしたソフトやメールに添付されたソフトは、マクロの実行がブロックされる場合があるため、ブロックを解除します。

＊ サーバー経由でソフトをお使いの場合は、以下の対処によってもブロックを解除できない場合があります。その場合は 【2】 に記載の要領でお使いのパソコンへ直接、ソフトを取り込んでください。

＊ 以下では、フォルダー名やブック名を市販版(CD-R版)や体験版(ダウンロード版)の初期設定の名称で表記していますので、フォルダーを新規作成、もしくはブックに名前を付けて保存している場合は、付けた名前に読み替えてください。



このコメントが表示される場合は

3 サ高住収支計画.xlsmのブックを閉じること

**1-A.** マクロがブロックされた 3 サ高住収支計画.xlsm のブックを格納しているフォルダー( サ高住\*\*0501 や sample-service.zip)を右クリックして 『プロパティ』 をクリックのうえ **2.** の対処をします。

**1-B.** 1-A.でブロックを解除できない場合、もしくは 3 サ高住収支計画.xlsm のブックがフォルダーに格納されていない場合は、マクロがブロックされた 3 サ高住収支計画収支計画.xlsm のブック( 3 サ高住収支計画.xlsm)を右クリックして 『プロパティ』 をクリックのうえ **2.** の対処をします。

**2.** 『プロパティ』 の画面の 『全般』 タブの 『属性』 の

・ 『セキュリティ』 の 『許可する』 をクリックしてチェックをつけます。

但し、『セキュリティ』 のコメントが表示されない場合、本対処は不要です。

・ 『適用』 『OK』 の順にクリックします。

(次図参照)



\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*.

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

クリックして

チェックをつける

1

『セキュリティ』 のコメントが表示されない場合は

既に許可されているため　　 　　 　は不要

1

2

3

『OK』

をクリック

『適用』

をクリック

2