その２

入力要領

ーコンバージョンの収支計画 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)』 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｡

□ 法人名､氏名

識別しやすい任意の名称を入力します｡

＊ 連名入力も可能ですが､本ソフトでは、収支計画上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

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比例配分します｡

・ 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比例配分します｡

□ 敷地面積

敷地の水平投影面積を入力します｡

□ 土地固定資産税評価額

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｡

□ 正面路線価

正面路線価を入力します｡

＊ 土地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｡

□ 非住宅用地の固定資産税等負担水準

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土地固定資産税等の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

＝(路線価÷8×7)×負担水準

住宅用地の固定資産税課税標準額

＝(路線価÷８×７)×1/6(もしくは1/3)

住宅用地の都市計画税課税標準額

＝(路線価÷8×7)×1/3(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。

E）土地費

□ 土地・建物の所有権

『1』 『2』 のいずれかを選択します｡

□ 既所有土地の、本件開業時での所有期間

＊ 既所有土地建物がある場合で開業後に土地建物を譲渡する場合は入力します。

□ 既所有土地建物簿価の利回りへの反映の可否

＊ 既所有土地建物の簿価は 『入力(5)』 のT)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T)や 『提出3(指標)』 での内部収益率(IRR)の既定値や 『入力(4)』 のR)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所有土地建物の簿価を反映します。

□ 既所有土地の簿価(取得費)、新たに買い取る土地の価格(建物別)

＊ 土地建物既所有の場合で、上欄で 『反映する』 を選択した場合は入力します。

『入力(4)』 のR)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所有土地の簿価を反映するため、必ず入力します。

『入力(5)』 のT)や 『提出3(指標)』 での内部収益率(IRR)の既定値に既所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既所有土地の簿価が不明の場合は 『0』千円を入力します。

＊ 土地建物新規取得の場合は、土地の購入価格を入力します。

土地建物を一括購入したため土地の購入費が不明の場合で消費税が記載されている場合は、消費税から建物価額を算定し、消費税と建物価額を控除した価額を土地の購入価格とします。

□ 土地仲介手数料

・ 仲介料率

宅建業者等に支払う手数料率を入力します。

建物の仲介料率も同様とみなします。

土地建物既所有の場合は、計上されません。

F）工程

□ 土地・建物 所有権移転期日

土地と建物の所有権を新たに取得する場合は入力します｡

＊ 土地、建物を新規取得する場合で改修工事が無い場合は竣工期日と同じ期日を入力します。

＊ 租税特別措置法による税率の算定に用います｡

□ 改修(増改築)工期

解体工事や除却工事を含む、改築工事と増築工事の工期合計を入力します。

＊ 改修工事が無い場合は 『0』 ヵ月を入力します｡

□ 竣工期日

竣工期日直近の月の最終日(末日)を入力します。

＊ 租税特別措置法による税率の算定等に用います｡

＊ 土地、建物を新規取得する場合で改修工事が無い場合は土地・建物 所有権移転期日と同じ期日を入力します。

G）コンバージョン、リノベーション後の施設計画

コンバージョンもしくはリノベーションが完了した後の施設について入力します。

□ 主用途

コンバージョン(リノベーション)後の、床面積が最大な建物の用途を、『賃貸マンション』 『有料老人ホーム』 『店舗』 『事務所』 『ホテル』 『トランクルーム』 のいずれかから選択します｡

＊ 主用途が賃貸ハイツ､賃貸アパート､社員寮の場合は 『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

『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』 『鉄骨造』 『軽量鉄骨造』 『木造』 のいずれかを選択します｡

＊ 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｡

□ 住宅用エレベーター台数

＊ 住戸共益費の算定に用います｡

□ 植栽面積

概略数値を入力します｡

＊ 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

＊ 収容台数の合計、タワーパーキングの本数(基数)の合計を入力します。

＊ 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

コンバージョン、リノベーション工事による、解体や改築、増築を行った後の登記床面積を入力します。

住戸(居室)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｡

住宅附属賃貸施設 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、その名称を選択のうえ､入力します｡

住宅に附属するトランクルーム、駐輪場、駐車場等の床面積を入力します｡

非住宅･用途､登記床面積

『自用店舗』 『自用事務所』 『店舗』 『事務所』 『ホテル』 『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。

＊ 取得税、固都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、当該用途の専有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、取得税や固都税を算定します。

＊ 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､専用部分に属さない共用部分の床面積を入力します｡

【2】　入力用シート2

H）既存建物

□ 既存建物の本件開業時での経過(築後)年数

経過年数を満年数で入力します。

□ 既存建物の当初竣工期日

既存建物の取得期日について選択します。

＊ 2007年度税制改正の前後により、償却制度が異なります。

□ 既存建物の固定資産税評価額

コンバージョン、リノベーション工事による解体部分を含む、コンバージョン、リノベーション工事前の評価額を入力します。

□ 既存建物の主用途

住宅、店舗、事務所、ホテル、倉庫のいずれかを選択します。

□ 既存建物(躯体・内装)の法定耐用年数

現行法での耐用年数を入力します。

I）建物費等

用途ごとに入力しますが、附属設備や機械式駐車設備の価額が不明の場合は、建物に含めます。

取得価額、再取得価額

＊ 土地建物既所有の場合は、コンバージョンもしくはリノベーション工事による解体部分を含む、取得当時の価額を入力します。

資本的支出を行っている場合は、取得当時の価額と資本的支出の額を合計して入力します。

＊ 土地建物新規取得の場合は、新築想定取得価格を入力します。

敷地を管轄する法務局の「新築建物等課税標準価額認定基準表」を用いて算出することも可能です。

残存価額(簿価)、取得価格

＊ 土地建物既所有の場合は、残存価額(簿価)を入力します。残存価額は、経過各年において償却限度額まで償却したものとして算定します。

＊ 土地建物新規取得の場合は、解体部分を含む、既存建物の消費税別取得価格を入力します。

本ソフトでは消費税課税取引とみなし、適格請求書発行事業者からの取得とみなします。

仲介手数料

土地建物を新規取得する場合は、土地仲介手数料率と同率で建物の仲介手数料を自動算定します。

改修工事費

＊解体工事や除却工事を含む、コンバージョン、リノベーションに係る工事費を改築、増築に仕分けのうえ入力します。

＊ 追加工事を想定する場合、通常は改築工事費の4％程度、増築工事費の2％程度を加算します。

改築工事費 償却方法

＊ 土地建物既所有の場合は、現に適用している償却方法を選択します。

1998.03.31までに取得した建物(躯体＋内装)は 『定額』、『定率』 のいずれかを選択できますが、1998.04.01以降に取得した建物(躯体＋内装)は、『定額』 を選択します。

附属設備や機械は 『定額』、『定率』 のいずれかを選択します。

本表では、2007.03.31までに取得した資産であって、旧定額法による償却の場合は 『定額』 を、旧定率法による償却の場合は 『定率』 を選択します。

＊ 土地建物新規取得の場合は、建物及び附属設備は 『定額』 を選択し、機械は 『定額』、『定率』 のいずれかを選択します。

・ 賃貸住宅の割合

本体＋別棟の改築工事費に対する賃貸住宅に係る工事費の割合を入力します。

消費税の仕入税額控除の適用可否判定、用途区分に用います。

増築工事費 増築部分の構造

『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』 『鉄骨造』 『軽量鉄骨造』 『木造』 のいずれかを選択します｡

＊ 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。

増築工事費 償却方法

＊ 建物及び附属設備は 『定額』 となりますが、機械は 『定額』、『定率』 のいずれかを選択します。

・ 増築部分の登記床面積

本体＋別棟の増築部分の登記床面積を入力します。

消費税の用途区分に用います。

改修工事による既存部分の除却割合

除却割合を価額による割合で入力します。

＊ 除却損が初年度に償却費として計上されるとともに、除却損と同額が既存建物の取得費から控除されて減価償却されます。

＊ 不明の場合は 『0』 入力(もしくは空欄)としますが、その場合は除却損が計上されず、除却損相当額は既存建物の取得費に含まれたまま減価償却されます。

□ 改築工事費の注記

追加工事想定分を加算している場合等、出力する事業総括表の改築工事費備考欄に記載すべき事項を入力します｡

□ 増築工事費の注記

追加工事想定分を加算している場合等、出力する事業総括表の増築工事費備考欄に記載すべき事項を入力します｡

□ 建物 固定資産税評価割合

新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｡

＊ 新築工事費×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｡

＊ 本ソフトでは、土地建物既所有の場合は取得当時の取得価額と改築工事費、増築工事費の合計を固定資産税評価額算定の際の新築工事費とみなし、土地建物新規取得の場合は取得価額と増築工事費の合計を固定資産税評価額算定の際の新築工事費とみなします。

J）その他費用

□ 調査・設計費等

･ 調査費

実測や地質調査、既存建物調査の費用を入力します｡

＊ 設計監理費もしくは工事費に含まれる場合もあります｡

･ 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｡

･ 建築確認･検査手数料､企画費､コンサルタント費､内装監理費､住宅性能評価費

必要に応じて該当項目を選択のうえ､入力します｡

＊ 建築確認手数料､中間･竣工検査手数料を除き、設計監理費などの他の費目に含まれる場合もあります｡

＊ 建築確認手数料､中間･竣工検査手数料は消費税非課税です。

＊ 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｡

＊ その他としての入力は､建物、建物附属設備として減価償却可能な費目に限られます｡

□ 借家人補償費、近隣対策費

借家人を退去させるための費目と、近隣対策のための費目です｡

□ 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､5年間で任意償却できますが、本ソフトでは初年度に一括償却します。

□ 既所有土地建物の借入金残高

土地建物新規取得の場合は入力できません。

土地建物既所有の場合、既存土地建物に係る借入金残高について本件に引き継ぎ、事業予算に計上し本件において返済する場合は入力します。

＊ 抵当権設定に係る登録免許税や金銭消費貸借の印紙税は発生しないものとします。

＊ 利回りの算定には反映されません。

□ 既存土地建物の預り金残高

既所有もしくは新規取得の土地建物に係る、本件開業前に既に預かっている預り金(保証金)残高について本件に引き継ぐ場合は入力します。

本ソフトでは引き継ぐ預り金残高を開業時の負債に計上し、開業以降は入替率に応じて転出分の負債が減少します。負債の減少分は既預り金返済として支出に計上し、転出分を補う新たな保証金を収入に計上します。

そのため、『入力(3)』 のL)経常収入等の□稼働率には、転出控除後の既入居者分の稼働率以上の稼働率を入力することとなります。

＊ 事業予算には計上されません。

＊ 預り金を引き継がない場合は 『0』 千円を入力します。

□ 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の防止等､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｡

＊ 事業予算に計上され､留保金として開業時に収入として計上されます｡

＊利回りの算定には反映されません。

□ 事務経費､引越･移転費､竣工式典費､弁護士費用､その他

必要に応じて費目、金額を入力します｡

＊ 起工式費用は通常、工事費に含まれます｡

K）期中金利

□ 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カ月までとなり

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。

□ 土地費の期中借入金利息

工事期間中に発生する､新規取得土地費の借入金利息が算定されます｡

＊ 開業後の借入元利返済については､別途入力します｡

･ 借入金利

借入金利(年利)を入力します。

･ 融資手数料

借入金額に対する融資手数料の料率を入力します。

[参考] 全額借入の場合の新規取得土地費

土地を新規取得する場合の、土地価格と仲介手数料の合計が消費税込で表示されます。新規取得土地費の期中借入額を入力する際の参考とします。

土地既所有の場合は 『0』 千円と表示されます。

･ 新規取得土地費の期中借入額

土地を新規取得する場合の、開業までの借入額を入力します。

＊ 土地費の全額を借り入れる場合は、上段[参考]に記載された金額を小数点以下第2位まで入力します。

□ 既存建物取得費の期中借入金利息

工事期間中に発生する､既存建物取得費の借入金利息が算定されます｡

＊ 開業後の借入元利返済については､別途入力します｡

･ 既存建物取得費借入金利

借入金利(年利)を入力します。

･ 融資手数料

借入金額に対する融資手数料の料率を入力します。

[参考] 全額借入の場合の既存建物取得費

建物を新規取得する場合の、既存建物の取得費が消費税込で表示されます。以下の既存建物取得費の期中借入額を入力する際の参考とします。

土地建物既所有の場合は 『0』 千円と表示されます。

･ 既存建物取得費の期中借入額

建物を新規取得する場合の、開業までの借入額を入力します。

＊ 既存建物費の全額を借り入れる場合は、上段[参考]に記載された金額を小数点以下第2位まで入力します。

□ 改修工事費の期中借入金利息

工事期間中に発生する改築工事費、増築工事費の借入金利息が算定されます｡

＊ 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｡

＊ 工事金を借入れない場合は､金利を 『0』 ％/年 と入力します｡

＊ 開業後の借入元利返済については､別途入力します｡

･ 工事費借入金利

竣工までの借入金利を入力します｡

･ 融資手数料

借入金額に対する融資手数料の料率を入力します。

･ 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｡

【3】　入力用シート3

L）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(サブリーサー等)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｡

[参考]

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サーといいます｡

＊ 管理共益費を除き(管理共益費は別途にオーナーがサブリーサー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サー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､サブリーサー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｡

＊ サブリーサーが礼金､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､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｡

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､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

＊ サブリーサー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、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

駐車場には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､サブリーサーへの借上げ経費を控除した賃貸料を入力します｡

＊ 消費税別の金額を入力することに留意します。

＊ 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P)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場合が多い)が見うけられるため､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は､入居者からの礼金はサブリーサーが全額取得し､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｡

＊ 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は､入居者からの更新料はサブリーサーが全額取得し､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は､入居者からの保証金はサブリーサーが全額取得し､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｡

＊ 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｡

＊ 『入力(2)』 のJ)その他費用の□既存土地建物の預り金残高がある場合、開業時の既入居者分の稼働率がある場合は入力します。

1年目

＊ 既入居者分の稼働率がある場合の1年目の既入居者分の入替(転出)率は、2年目~の入替率と同率とみなします｡

＊ 既入居者分の稼働率がない場合は 『0』 ％/年とみなします。

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｡

＊ 既入居者分の稼働率がある場合は、既入居者分の稼働率以上の稼働率を入力します。

既入居者分

＊ 開業時の稼働率に従前からの入居者が含まれる場合は、従前からの入居者分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 (12－0.7×4)÷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､想定する稼動率を入力します｡

＊ 既入居者分の稼働率がある場合で、『入力(2)』 のJ)その他費用の□既存土地建物の預り金残高がある場合は、転出控除後の既入居者分の稼働率以上の稼働率を入力します。入力された稼働率が転出控除後の既入居者分の稼働率に満たない場合は赤字で警告が表示されます。

2年目～

＊ 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動率を入力します｡

＊ 既入居者分の稼働率がある場合で、『入力(2)』 のJ)その他費用の□既存土地建物の預り金残高がある場合は、転出控除後の既入居者分の稼働率以上の稼働率を入力します。入力された稼働率が転出控除後の既入居者分の稼働率に満たない場合は赤字で警告が表示されます。

□ 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｡

M）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』 を参照のうえ入力します｡

駐車場

＊ 『共益費元データ』 に30～32台収容のタワーパーキング1基の場合の共益費が算定されていますので、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』 ％を入力します｡

＊ 募集賃料の場合は通常 『5』 ％を入力します｡

附属トランクルーム､非住宅､駐車場

＊ 一括借上げの場合は 『0』 ％を入力します｡

＊ 募集賃料の場合は通常 『5』～『10』 ％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』 ヵ月を入力します｡

＊ 募集賃料の場合は通常 『1』 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､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L)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

入替賃料比

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 『1.5』 ヵ月程度を入力します｡

計上開始年

通常は 『4』 年度を選択します｡

＊ 既存建物を工事しないでそのまま賃貸する場合は 『1』 年度を選択します｡

□ 機械保守費

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保守費は共益費支出の駐車場欄に入力します｡

□ 修繕維持費

通常は 『0.25』～『0.75』 ％/年を入力します｡

□ 火災保険料

＊ 保険代理店等からの保険料見積がある場合は、火災保険料のセルに手入力します。

＊『既定値にする』 のボタンをクリックすると、1年更新での保険料年額が自動算定されます｡

既定値の算定根拠は 『提出4(総括)』 の支出計画の火災保険料の備考欄に記載しています。

□ 個人事業主の場合､所得税等の青色申告控除、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

15年度に実施する大規模修繕のための積立金です。

1～15年度に積み立てますが、16年度以降に積み立てはありません。

通常は 『0.4』～『0.5』 ％を入力します｡

＊ 追加投資額は物価変動を加味し消費税込で計上されます｡

＊ マンションの場合の15年目の追加投資費用は

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

が目安です｡

＊ 追加投資は新たな建物の取得とみなし、本体建物とは別に減価償却します。

＊ 追加投資額により、以降の固定資産税評価額は上昇します。

＊ 積立金は支出に計上され、負債に積立金累計としてマイナス計上されます。

N）価格変動

□ 家賃､経常収入の上昇率

通常は 『0』 ％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』 ％/3年を入力(もしくは空欄)します｡【4】　入力用シート4

O）資金調達

□ 補助金

＊ 補助金がある場合は入力します。

但し、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。

＊ 本ソフトでは土地費やタワーパーキング、消費税は補助対象外とみなします。

･ 改築工事費に係る補助金、増築工事費に係る補助金

『入力(2)』 のI)の改修工事費において建物と附属設備＋外構に入力している場合は建物と附属設備＋外構に入力し、建物のみに入力している場合は建物に入力します。

･ 既存建物取得費に係る補助金

新たに土地建物の所有権を買い取る場合は入力できますが、工事費に係る補助金が無い場合は入力できません。

本ソフトでは土地取得費は補助対象外とみなします。

『入力(2)』 のI)の既存建物費の取得価格において建物と附属設備＋外構に入力している場合は建物と附属設備＋外構に入力し、建物のみに入力している場合は建物に入力します。

･ 調査設計計画費に係る補助金

本ソフトでは申請費は補助対象外とみなします。

工事費に係る補助金が無い場合は入力できません。

･ 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｡

□ 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、借入3)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。

＊ 本項目の入力内容にかかわらず、土地建物既所有の場合に引き継ぐ、既存土地建物に係る借入金と預り金の残高合計に相当する借入については、新たに抵当権設定しないものとします。

□ 自己資金(除補助金)予定額

＊ 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。

＊ 個人事業主で自用店舗や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｡

＊ 土地建物を新規取得する場合で、入力シート(5)で算定するIRRを収益性検証の指標にする場合、自己資金額を調達額合計の10％以上とします。

＊ 土地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場合があります｡

＊ 補助金は自己資金に含みません。

･ 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

･ 借入1､借入2、借入3

本件に係る借入を入力します｡

金利は最大３パターンの入力が可能です。

＊ 借入には、借入元金の据置期間を設定できますので、出資等の金額(エクイティ)に置き換えることが可能です。

＊ 金融機関が事業計画を検証する場合の金利設定は4.0～6.0％が一般的ですが､収支計画上は 『2.5』～『4.0』 ％程度で設定することが一般的です｡

＊ 土地建物既所有の場合で 『入力(2)』 のJ)で既存土地建物の借入金残高を入力している場合、当該の引き継ぐ借入金は、他の新規借入金と区分して入力することを推奨します。

＊ 『入力(2)』 のK)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(2)』 のK)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カ月までとなり

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。

[参考] 資金調達構成

＊ 本ソフトでは、資金調達不足について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工事費に加算します。

＊ 本表を参照し､自己資金額や借入額､予備費の整合性を図ります｡

P）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｡

[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1,000万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。

□ 本件以外の売上計上期間

本件以外の売上高を計上する最終年度を 『-2』 年度(開業前々年度)から 『30』 年度の範囲で入力します。

＊本件以外の売上高を入力した場合で、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。

Q）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。

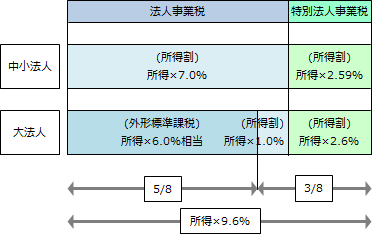
□ 法人事業税

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



＊ 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。

R）不動産譲渡所得

本入力項目は、開業後に本件の不動産(土地、建物)を譲渡する場合に入力します。

＊ 法人の土地譲渡益追加課税は考慮していません。

土地の一部の譲渡、土地建物の譲渡

本件の土地の一部を譲渡し、建物を譲渡しない場合は、土地の一部の譲渡欄に入力します。土地のみの譲渡の場合は、家賃収入や管理費用等に変化(減少)がないものとし、土地の固定資産税等は譲渡割合に応じて減少します。

本件の土地の残りの部分もしくは全部と、建物の全部を譲渡する場合は、土地建物の譲渡欄に入力します。土地建物の譲渡以降は家賃収入や管理費用が一切発生しないものとし、土地建物の譲渡年次に全ての借入金、預かり金、積立金を清算(返却)します。

譲渡年次

土地の一部の譲渡は、土地建物の譲渡年次より以前になるよう入力します。

土地建物の譲渡は、2年度以降かつ土地のみの譲渡年次以降になるよう入力します。

＊借入元金に据置期間がある場合の土地建物の譲渡は、据置期間経過後の年次を入力します。

例えば、

譲渡年次が20年度(240カ月)の場合、元金据置期間は239カ月以下です。

譲渡年次が20年度(240カ月)、入力(2)のK)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236カ月以下です。

＊ 追加投資積立が有る場合で、15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。

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

譲渡に際して必要となる仲介手数料、印紙税、広告宣伝費の合計を入力します。

＊ 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)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、譲渡価額から改め譲渡費用を控除した額を、資金繰計算の譲渡収入として計上します。

土地の譲渡割合(価額割合)

土地のみの譲渡の場合、本件の土地全部に対して譲渡する土地の割合を、価額割合で入力します。

譲渡所得⑤

譲渡価額から譲渡費用と簿価(取得費)を控除した額を計上します。

譲渡収入(法人)⑥

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

S）テナント中途解約時の違約金支払条件

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｡

□ 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｡

＊ 『30』～『100』 ％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』～『100』 ％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｡

＊ 『30』～『100』 ％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』～『100』 ％が一般的です｡

T）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。

□ 内部収益率(IRR)の算定に反映させる土地建物の譲渡価額

＊ 土地建物を既に所有している場合は

既所有土地建物の簿価(残存価額)により譲渡価額が高くなり、コンバージョン事業と関係なくIRRが高く算定される場合があるため、既所有土地建物の簿価を譲渡価額から控除することを検討します。

* 土地の譲渡価額は

『入力(2)』 のJ)の既所有土地建物の借入金残高が多額の場合を除き『0』 千円とすることを推奨します。

* 建物の譲渡価額は

『入力(2)』 のJ)の既所有土地建物の借入金残高が多額の場合は譲渡価額の既定値(既所有建物を含む簿価)とすることを

『入力(2)』 のJ)の既所有土地建物の借入金残高が少額の場合や借入金を引き継がない場合は、既所有の建物と附属設備の残存価額を建物の残存価額から控除した、【参考】に表示される簿価を採用することを

推奨します。

建物簿価の内訳は 『費用元データ』 の13)減価償却資産残存価額に記載されています。

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。

□ 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

土地を既に所有していて、提出3(指標)のシートを提出する場合は入力します。