『提出用シート』 の構成

いずれかのシートを提出します｡

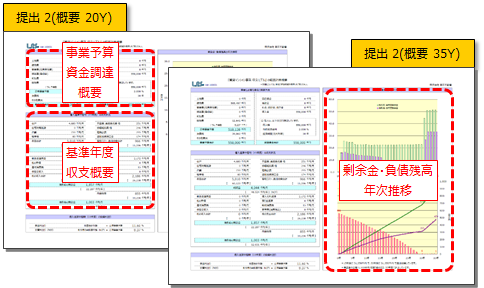
・木造や軽量鉄骨造の建物､ロードサイド型店舗等

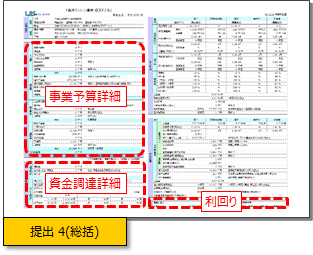
　事業期間が比較的短い事業の場合は『提出2(概要20Y)』を

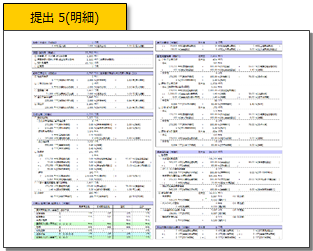
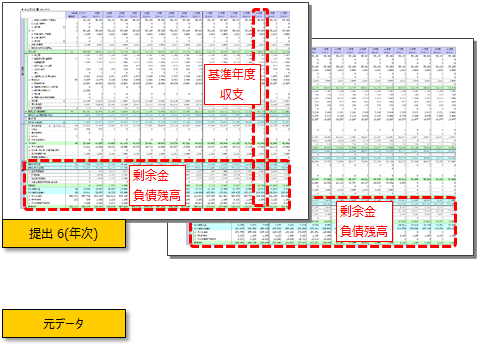
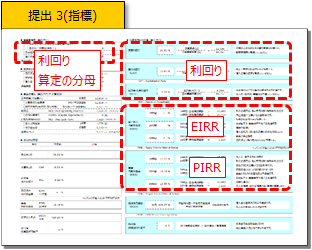
・重量鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建物等

事業期間が比較的長い事業の場合は『提出2(概要35Y)』を

提出します｡





『経営計画概要』 の解説 その1

提出 1(表紙)



作成者名

対応する

税制改正年度等

IRRの

土地建物譲渡価額の

既定値は『入力(1)』のH)に依存します｡

利回りの算定式の分母に対する

既保有土地簿価の反映可否は

『入力(1)』のH)に依存します｡

グラフ化

算定根拠

・計画概要

・事業予算計画と資金調達計画

・収入計画と支出計画等を

記載した事業の総括表です｡

損益計画と資金繰計画の年次推移を

記載しています｡

『提出4 総括』に記載された

科目の一部について

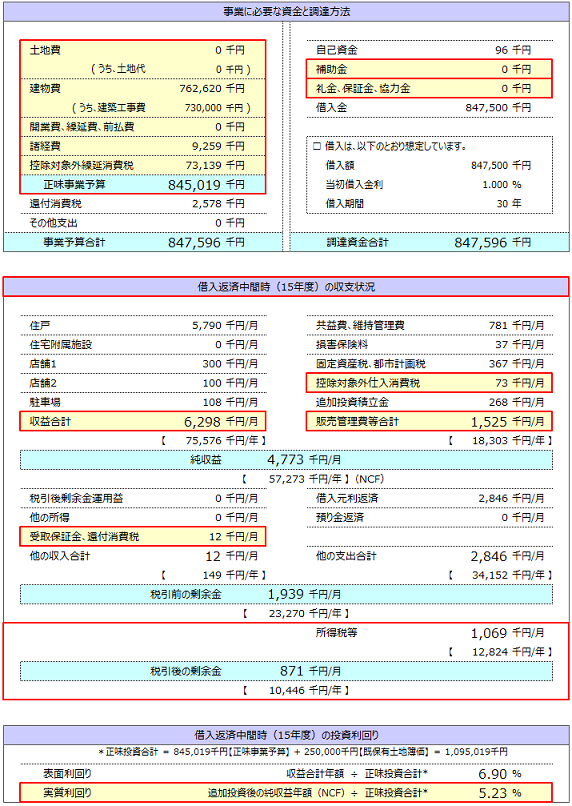
明細を記載しています｡

補完

建設計画と経営計画のダイジェストです｡

記載項目の詳細は

他の提出用シートに記載されています｡



正味事業予算

□土地費

土地代､借地の建替承諾料や保証金､仲介手数料､

土地改良工事費､土地費に係る期中金利､

融資手数料の合計です｡

・解体建物が存する土地(所有権､借地権)を取得後

1年以内に解体工事に着手する場合の解体工事費は

土地費に計上します｡

□建物費

調査･設計費､建築工事費､期中建築工事金利､融資手数料､

補償費(借家人補償費､近隣対策費､電障対策費)の合計です｡

□開業費

広告宣伝費です｡

□繰延費

負担金です｡

□前払費

借地の前払地代､長期一括払の火災保険料です｡

□諸経費

諸経費に計上する解体工事費､借地の工事中地代､租税公課､

登記委託費､移転費等のその他費用､予備費(調達剰余金)の

合計です｡

・解体建物が存する土地(所有権､借地権)を取得後

1年以降に解体工事に着手する場合の解体工事費は

諸経費に計上します｡

□控除対象外繰延消費税

　 賃貸住宅の建設や取得に係る消費税は仕入税額控除の

対象外のため,正味事業予算に計上します。

□正味事業予算

本ソフトでは

利回り等の収益性検証の分母に用いる事業費には

事業予算から､還付される消費税や

プロジェクトに関係がないその他予算(既借入金返済､留保金)を

除外した正味事業予算を採用します｡

□補助金

本ソフトでは

補助対象は建築工事費とし

解体工事費や土地改良工事費､調査設計費は

補助対象外とします｡

□礼金､保証金､協力金

入金が確実な科目のみを調達資金に計上します｡

そのため､建設協力金と

一括借上(保証賃料)の礼金と保証金を計上します｡

□収支状況

平均的な収支状況と考えられる

主たる借入の返済中間時､

事業中間時､事業計画中間時から

いずれかの年度を自動で表示します｡

□控除対象外仕入消費税､納付消費税

・本ソフトでは

収支状況に表示する年度に消費税課税事業者の場合は

控除対象外仕入消費税を計上し

収支状況に表示する年度に消費税免税事業者の場合は

納付消費税を計上します｡

・年度毎の事業者区分は収益元データの7)に

記載しています｡

□販売管理費等合計

本ソフトでは

利回り等の収益性検証の分子に用いる

収益から控除する費用等には

販売管理費と控除対象外仕入消費税(もしくは納付消費税)、追加投資積立金を計上します。

□収益合計

家賃､礼金､更新料の合計です｡

・本ソフトでは

利回り等の収益性検証の分子に用いる収益には

プロジェクトに関係がない剰余金運用益や他の所得､

入金を伴わない償却益､消費税､

収益計上できない収入を含みません｡

□還付消費税

収支状況の表示年度が15年度で

15年度に消費税課税事業者で

15年度に追加投資する場合は

追加投資に係る消費税の一部､もしくは全部が還付されます｡

・年度毎の事業者区分は収益元データの7)に記載しています｡

□実質利回り

投資期間中に期待されるNCFと

正味事業予算もしくは正味投資合計から

プロジェクトの収益性を判定する指標です｡

・他の金融商品との比較に用いられます｡

・時間価値は反映しません｡

所得税等を計上しない場合は表示しません｡

『経営計画概要』 の解説 その2

■コンビニエンスストアの例

事業資金は建設協力金を充当します｡

契約期間は15年です｡

途中退去には建設協力金の一部放棄による違約条項があります｡

＊事業期間が短い場合は20年表示のグラフを使用します｡

＊下記は所得税等を計上する､違約金を表示する場合のグラフです｡

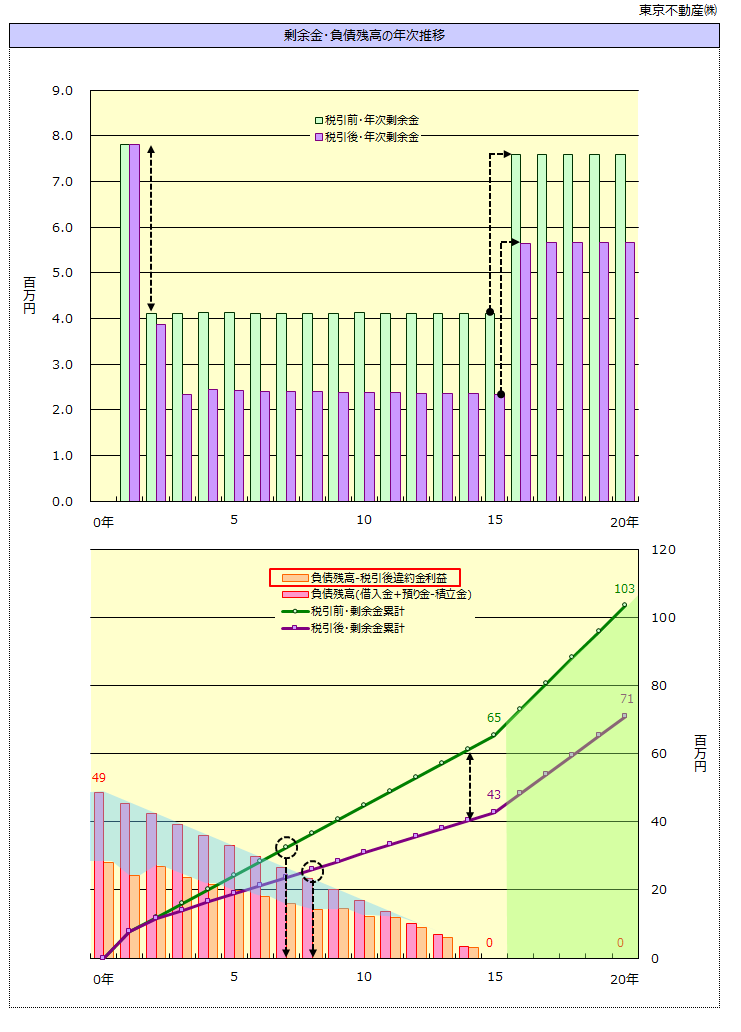
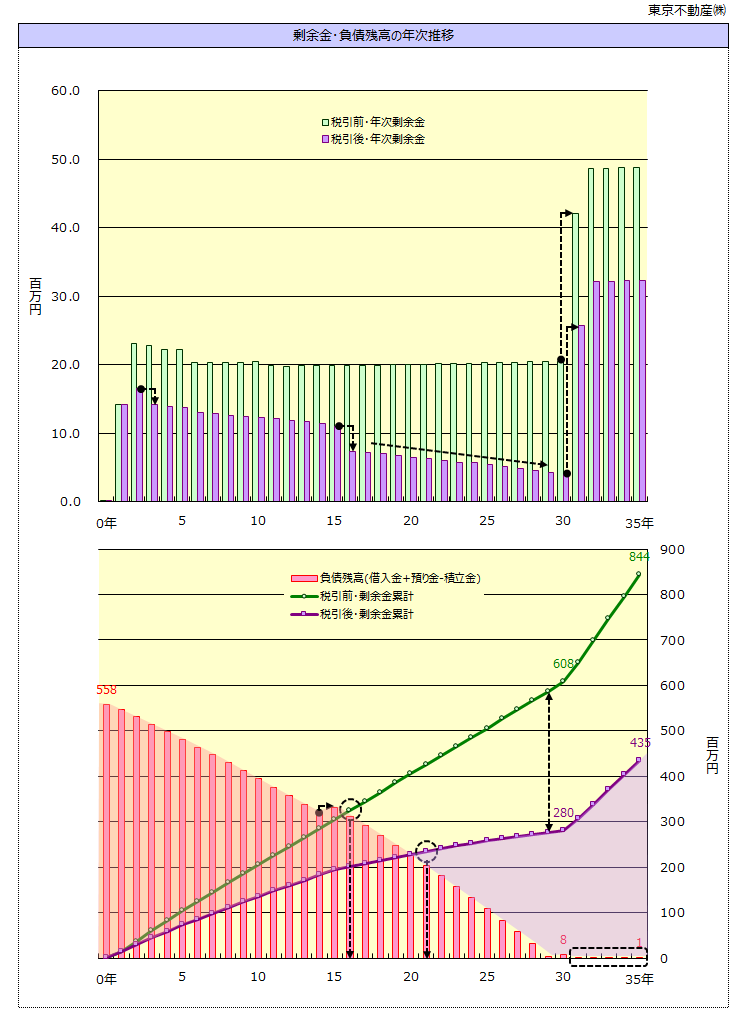
■賃貸マンションの例

事業資金は銀行借入金を充当します｡

借入金返済期間は30年です｡

＊事業期間が長い場合は35年表示のグラフを使用します｡

＊下記は所得税等を計上する場合のグラフです｡



消費税の還付がある場合は

初年度の剰余金が増加します｡

本事例の場合

2年度に

初年度の繰越欠損がなくなるため

3年度から

所得税等が増加します｡

15年度に

設備等の減価償却が終了するため

16年度から

所得税等が増加します｡

30年度に

借入返済がほぼ終了するため

31年度から

剰余金が大幅に増加します｡

利息返済が減少するため

所得税等が漸増します｡

契約満了とともに

協力金返済が終了するため

16年度から

剰余金が大幅に増加します｡

税引後違約金利益を

負債返済に充当した後の

負債残高です｡

税引後違約金利益

当該年度に途中退去が

発生した場合の

違約金収入から所得税等を

控除した金額です｡

所得税(法人税)等

税引後

純負債額

税引後

純剰余額

借入金返済後であっても

預り金残高を負債に計上します｡

税引後

負債清算可能年

税引前

負債清算可能年

15年度に追加投資する場合は

負債が増加します｡

税引前

負債清算可能年

税引後

負債清算可能年

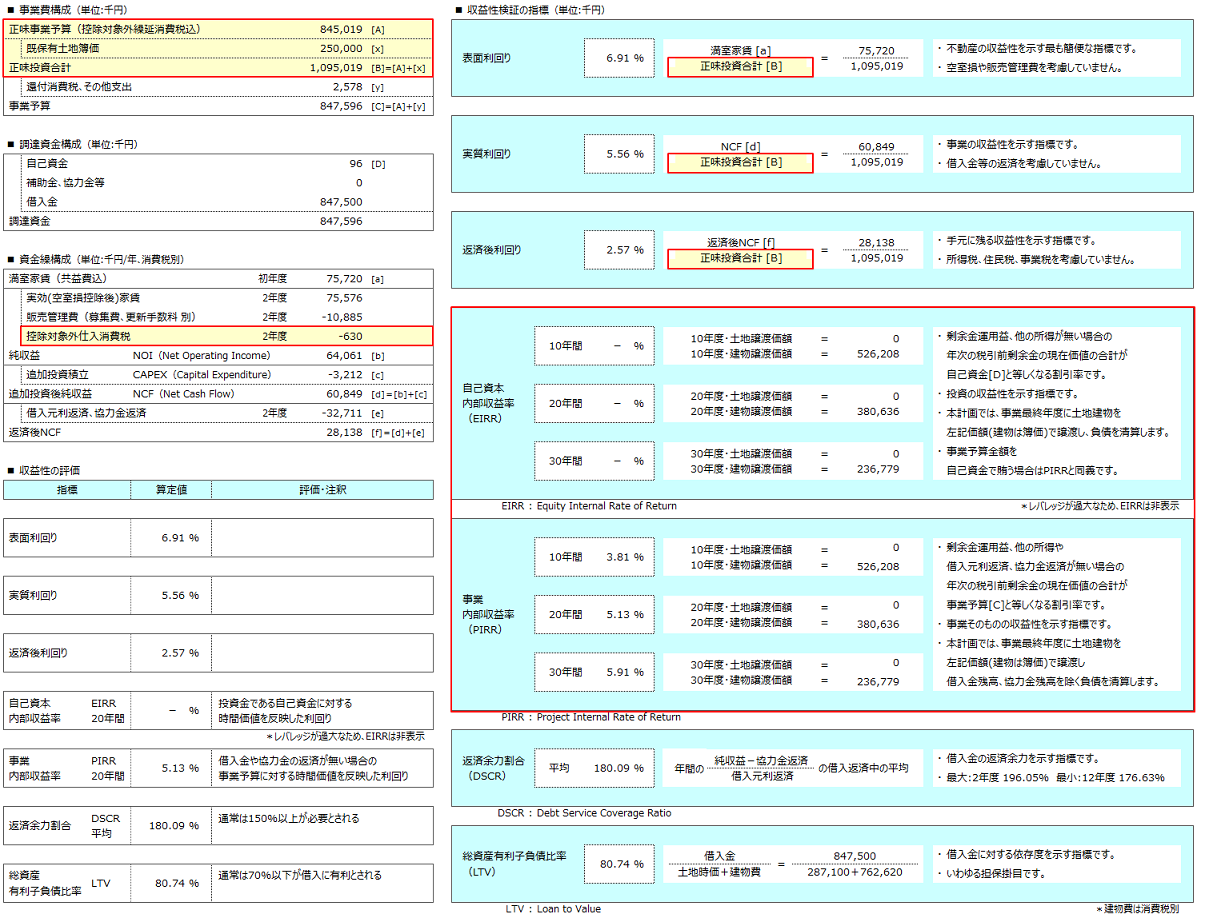
所得税(法人税)等

16年度以降は

契約を更新した場合の

収支を示します｡

『収益指標』 の解説



利回りの算定式の分母に対する既保有土地簿価の反映可否は

『入力(1)』のH)に依存します｡

既保有土地簿価を反映しない場合は正味事業予算と称し

既保有土地簿価を反映する場合は正味投資合計と称します｡

本ソフトでは、NOIの純収益に

控除対象外仕入消費税、もしくは

納付消費税を費用計上します。

自己資金額が少ないために

EIRRが1000%以上となる場合は

本ソフトではEIRRを表示しません｡

IRRの

土地建物譲渡価額の既定値は

『入力(1)』のH)に依存しますが

土地建物譲渡価額の採用値は

『入力(5)』のS-1)に依存します｡

『1. 事業総括』 の解説 その１

土地費

□解体工事費

解体建物が存する土地(所有権､借地権)を取得後

1年以内に解体工事に着手する場合の解体工事費は

土地費に計上します｡

□期中金利

土地費に係る土地取得から竣工までの借入金利と

土地費に計上する工事費に係る工事期間中の借入金利の合計です｡

・開業後､借入金返済開始までに猶予期間がある場合は

猶予期間を期中の借入期間に含みます｡

□融資手数料

土地費の期中借入に係る融資手数料と

土地費に計上する工事費の期中借入に係る融資手数料の合計です｡

□消費税

仲介手数料､土地費に計上する解体工事費､土地改良工事費､

融資手数料に係る消費税です｡

・初年度に消費税課税事業者の場合は

事業に係る消費税の一部､もしくは全部が還付され

還付されなかった消費税は初年度もしくは60ヵ月間に亘り償却します｡

そのため土地費の簿価(取得費)に消費税は含みません｡

・初年度に消費税免税事業者の場合､消費税は還付されません｡

そのため土地費の簿価(取得費)に消費税を含みます｡

□土地費

土地費は償却できません｡

土地譲渡時に取得費として計上し､譲渡所得から控除します｡

□土地費の簿価(取得費)

・初年度に消費税課税事業者の場合は

事業に係る消費税を除く土地費を簿価とします｡

・初年度に消費税免税事業者の場合は

消費税を含む土地費を簿価とします｡

・自宅がある場合は自宅の土地に係る消費税込諸経費を含みます｡



□登記床面積

概ね､建築基準法に基づく床面積合計と同じです。

・本ソフトでは

タワーパーキングの床面積は1基あたり53㎡とみなします｡

建物費

□建築工事費

解体工事費､土地改良工事費を除く建築､設備､外構の工事費です｡

□期中建築工事金利

建築工事費に係る工事期間中の借入金利です｡

・開業後､借入金返済開始までに猶予期間がある場合は

猶予期間を期中の借入期間に含みます｡

□消費税

調査･設計費､建築工事費､融資手数料､補償費に係る消費税です｡

・建築確認手数料､中間･竣工検査手数料等は消費税非課税です｡

・初年度に消費税課税事業者の場合は

事業に係る消費税の一部､もしくは全部が還付され

還付されなかった消費税は初年度もしくは60ヵ月間に亘り償却します｡

そのため建物費の簿価(取得費)に消費税は含みません｡

・初年度に消費税免税事業者の場合､消費税は還付されません｡

そのため消費税は建物費の簿価に含まれ､減価償却します｡

□建物費

建物費は建物､建物附属設備･外構に按分して減価償却します｡

□建物費の簿価(取得費)

・初年度に消費税課税事業者の場合は

事業に係る消費税を除く建物費を簿価とします｡

・初年度に消費税免税事業者の場合は

消費税を含む建物費を簿価とします｡

・自宅がある場合は自宅の建物に係る消費税込諸経費を含みます｡

開業費等

□返済開始

・開業後､借入金返済開始までに猶予期間がある場合は

猶予期間の翌月から返済を開始しますが

返済完了翌年度に､猶予期間相当分の借入金残高が発生します｡

・住宅ローンに猶予期間はありません｡

□前払火災(･地震)保険料

長期一括払の損害保険料は前払費に計上します｡

・1年更新の損害保険料は年次費用に計上します｡

□消費税

広告宣伝費に係る消費税です｡

・初年度に消費税課税事業者の場合は

消費税の一部､もしくは全部が還付され

還付されなかった消費税は初年度に償却します｡

・初年度に消費税免税事業者の場合､消費税は還付されません｡

そのため消費税は広告宣伝費に含まれ､均等で償却します｡

□開業費等

・初年度に消費税課税事業者の場合は

消費税を除く開業費等を均等で償却します｡

・初年度に消費税免税事業者の場合は

消費税は広告宣伝費に含まれ､均等で償却します｡

諸経費

□解体工事費

解体建物が存する土地(所有権､借地権)を取得後

1年以降に解体工事に着手する場合の解体工事費は

諸経費に計上します｡

□予備費

調達剰余金は予備費とし､諸経費とみなします｡

□消費税

諸経費に計上する解体工事費､融資手数料､登記委託費､

その他経費に係る消費税です｡

・初年度に消費税課税事業者の場合は

消費税の一部､もしくは全部が還付され

還付されなかった消費税は初年度に償却します｡

・初年度に消費税免税事業者の場合､消費税は還付されません｡

そのため消費税は諸経費に含まれ､初年度に一括で償却します｡

□諸経費

・初年度に消費税課税事業者の場合は

消費税を除く諸経費を初年度に一括で償却します｡

・初年度に消費税免税事業者の場合は

消費税は諸経費に含まれ､初年度に一括で償却します｡

□協力金､礼金､保証金

入金が確実な科目のみを調達資金に計上します｡

そのため､建設協力金と

一括借上(保証賃料)の礼金､保証金を計上します｡

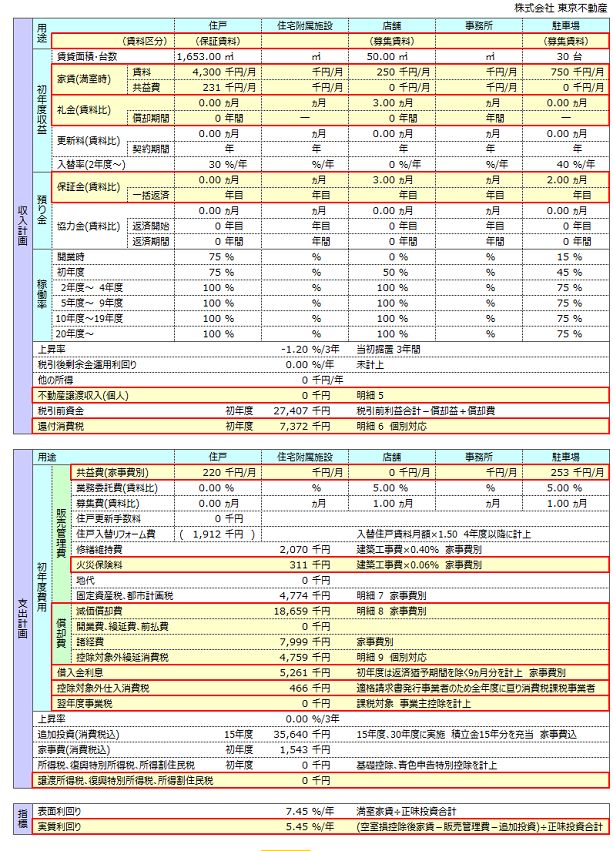
その他支出

既存抵当権の抹消費用､留保金を計上します｡

・既存抵当権の抹消費用は費用計上できません｡

・留保金は初年度の収入に計上します｡

『1. 事業総括』 の解説 その2

『2. 明細』 の解説 その1

□火災(･地震)保険料

1年更新の損害保険料を計上します｡

・長期一括払の損害保険料は

事業予算の前払費に計上します｡

□控除対象外仕入消費税､納付消費税(初年度)

・初年度に消費税課税事業者の場合は､控除対象外仕入消費税を計上します｡

算定式(個別対応の場合)＝非課税売上に対応する仕入消費税額

＝賃貸住宅に係る仕入消費税額

但し､消費税課税売上高が5億円以下で消費税課税売上割合が95％以上の場合は全額控除されるため､控除対象外仕入消費税はありません。

・初年度に消費税免税事業者の場合は､納付消費税を計上します｡

算定式＝仮払消費税－仮受消費税

□消費税課税事業者､消費税免税事業者

・消費税課税事業者は､前々年度の消費税課税売上高が1,000万円超

もしくは前年度上半期の消費税課税売上高が1,000万円超の事業者です。

また､適格請求書発行事業者は消費税課税事業者に限られます｡

・上記以外で消費税課税事業者を選択しない場合は消費税免税事業者です｡

□賃料区分

・用途毎に､委託管理の場合は募集賃料を

一括借上の場合は保証賃料を表示します｡

・一括借上の場合は借上事業者(サブリーサー)との

契約内容を収入計画や販売管理費に反映します｡

□譲渡所得税等､住民税

個人事業主の場合で､開業後に土地建物を譲渡する場合は

分離課税のため､所得税等とは別に税額を計上します｡

□実質利回り

基準年のNCFを用いて

不動産の収益性を示す指標で

他の不動産との比較に用いることが容易です｡

□減価償却費

本体建物は耐用年数に亘り定額で

タワーパーキング建物は重量鉄骨造として31年間に亘り定額で

本体建物附属設備と外構は15年間に亘り定額で

機械式駐車設備は10年間に亘り定額もしくは定率で償却します｡

□開業費､繰延費､前払費

広告宣伝費は開業費として5年間に亘り

負担金は繰延費として6年間に亘り

借地の前払地代は借地契約期間に亘り

長期一括払の前払火災保険料は契約期間に亘り､均等で償却します｡

□諸経費

諸経費は初年度に一括で償却します｡

□控除対象外繰延消費税

初年度に消費税課税事業者の場合は

事業予算に計上した事業に係る消費税のうち

還付されない消費税は初年度に一括で償却します｡

但し､土地費､建物費に係る還付されない消費税は

初年度もしくは60ヵ月間に亘り償却します｡

・初年度に消費税免税事業者の場合は計上しません｡

償却費

□還付消費税

・初年度に消費税課税事業者の場合は

事業予算に計上された事業に係る消費税の一部

もしくは全部が還付されます｡

・初年度に消費税免税事業者の場合､消費税は還付されません｡

□保証金

契約満了時に無利息で返済する預り金で

保証金や敷金(敷引部分を除く)が該当します｡

□家賃

用途毎に､稼働率が100％の場合の

賃料合計､共益費合計を計上します｡

□翌年度事業税

・個人事業主の場合は

貸付件数が10件以上等の場合に

事業税が課税されます｡

・法人事業主の場合は事業税が課税されます｡

・本ソフトではプロジェクト収支の観点から

翌年度の事業税を計上します｡

□借入金利息

開業後､借入金返済開始までに猶予期間がある場合は

猶予期間を期中の借入期間に含むため

初年度の返済期間は猶予期間を除外します｡

□共益費

・用途毎に､支払共益費合計を計上します｡

・共益費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､

法定点検費等に充当します｡

□不動産譲渡収入､不動産譲渡所得

開業後に土地建物を譲渡する場合で

個人事業主の場合は不動産譲渡収入を

法人事業主の場合は不動産譲渡所得を､計上します｡

□礼金

敷引については返済しないことが

当初から確定するため､礼金に計上します｡

期中土地金利

□土地所有権移転の登録免許税率

・2026.03.31まで1.5％

・上記以後は2.0％

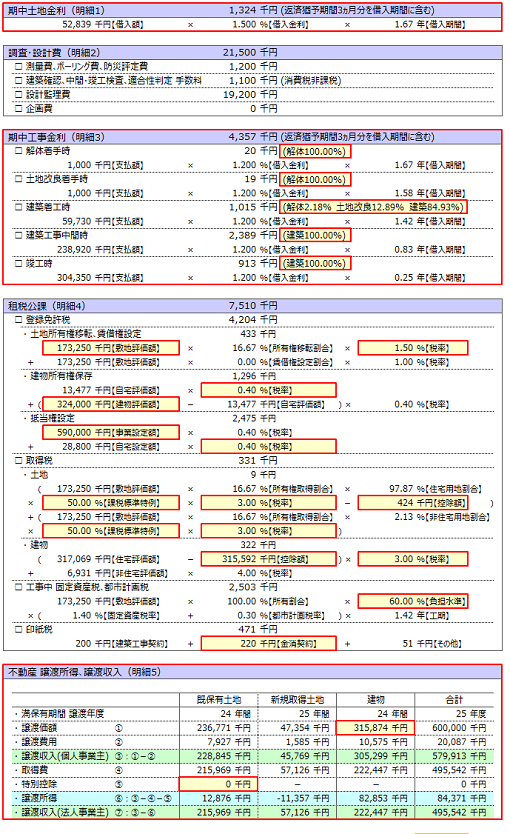
土地費の支払いから竣工までに発生する

借り入れた土地費に係る借入金利です｡

・元金据置(元金返済は無い)とします｡

・解体工事費､土地改良工事費は含みません｡

・開業後､借入金返済開始までに猶予期間がある場合は猶予期間を期中の借入期間に含みます｡



□自宅建物所有権保存の登録免許税率

・2027.03.31まで､かつ自宅の登記床面積が50㎡以上で

長期優良住宅もしくは低炭素住宅の場合は0.1％

・2027.03.31まで､かつ自宅の登記床面積が50㎡以上の

場合は0.15％

・上記以外は0.4％

期中工事金利

工事期間中に発生する､借り入れた工事費に係る借入金利です｡

・元金据置(元金返済は無い)とします｡

・開業後､借入金返済開始までに猶予期間がある場合は

猶予期間を期中の借入期間に含みます｡

・工事金利は持分により

解体工事､土地改良工事､建築工事に按分します｡

□自宅建物抵当権設定の登録免許税率

・2027.03.31まで

かつ自宅の登記床面積が50㎡以上の場合は0.1％

・上記以外は0.4％

□敷地評価額

敷地の固定資産税評価額です｡

・本ソフトでは敷地評価額が不明の場合は

正面路線価を用いて算定します｡

算定式＝正面路線価×敷地面積(㎡)÷８×7

□土地取得税の税率

・2027.03.31まで3％

・上記以後は4％

□建物評価額

建物の固定資産税評価額です｡

・本ソフトでは固定資産税評価割合を用いて算定します｡

算定式＝建築工事費×固定資産税評価割合

・建物評価額は床面積により住宅､自宅､非住宅に按分します｡

□住宅用地取得税の税額控除額

按分共用を含む戸あたり登記床面積が

40㎡(自宅は50㎡)以上､240㎡以下の場合は

按分共用を含む戸あたり登記床面積の2倍以内

かつ200㎡以内の土地の取得税額を控除します｡

□事業設定額

事業に係る借入金と協力金､一括借上げの保証金のうち

抵当権を設定するものとした金額です｡

□住宅建物取得税の控除額

按分共用を含む戸あたり登記床面積が

40㎡(自宅は50㎡)以上､240㎡以下の場合は

1戸あたり1,200万円(2026.03.31までに

取得する長期優良住宅は1,300万円)を限度に

価額から控除します｡

□土地取得税の課税標準特例

・2027.03.31まで50％

・上記以後は100％(特例無し)

不動産 譲渡所得､譲渡収入

開業後に土地建物を譲渡する場合は表示します｡

譲渡の有無は『入力(4)』のQ)に依存します。

□建物の譲渡価額

建物簿価×142％

譲渡価額－土地簿価の､いずれか少ない金額を計上します｡

□特別控除

既保有土地の取得が2009.01.01～2010.12.31で

譲渡時における既保有土地の保有期間が5年以上の場合は

1,000万円を限度に特別控除を計上します｡

□個人事業主の場合

不動産譲渡所得は分離課税のため

譲渡収入③を資金繰計画の収入に計上したうえ

譲渡所得⑥により不動産譲渡所得税･住民税を算定し

資金繰計画の不動産譲渡所得税､住民税に計上します｡

□法人事業主の場合

譲渡所得⑥を損益計画に計上したうえ

譲渡所得を控除した譲渡収入⑧を

資金繰計画の収入に計上します｡

□住宅建物取得税の税率

・2027.03.31まで3％

・上記以後は4％

□土地固定資産税､都市計画税の負担水準

負担水準は､評価額に対する課税標準額の割合です｡

・急激な納税額の変化を回避するために設定されています｡

・住宅用地以外は70％が上限です｡

・工事中は住宅用地以外とみなします｡

・通常の住宅用地では小規模住宅用地特例が適用され

課税標準額が､固定資産税の場合は評価額の１/6

都市計画税の場合は評価額の1/3になるため

負担水準は関係ありません｡

□金消契約

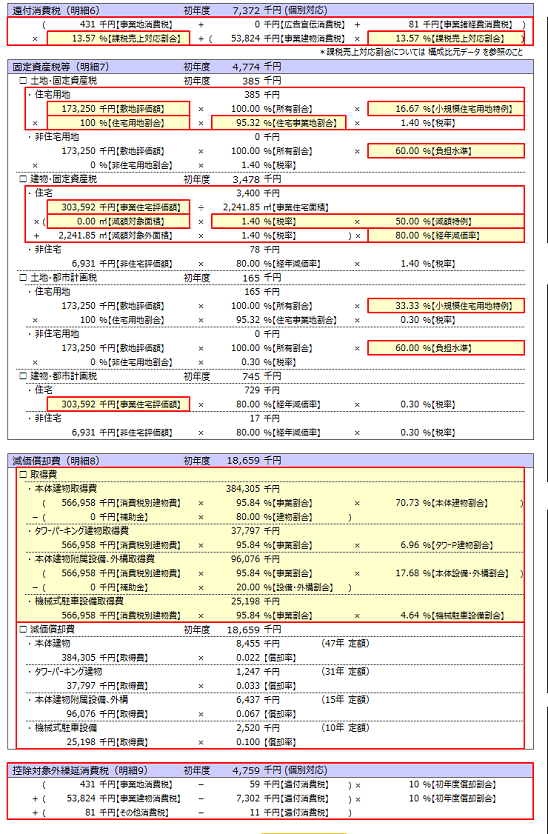
事業に係る借入金と協力金､一括借上げの場合の保証金の

金銭消費賃借の印紙税の合計です｡

『2. 明細』 の解説 その2

還付消費税(初年度)

住宅用地の固定資産税(初年度)



□敷地評価額

3年毎に物価変動を反映して見直します｡

□小規模住宅用地特例

1戸あたり200㎡以下の住宅用地は

課税標準が1/6になります｡

・適用にあたり住戸の床面積要件はありません｡

□住宅用地割合

非住宅が併設される場合は

以下により区分された住宅用地に

小規模住宅用地特例が適用されます｡

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 住宅部分の  割合 | 住宅用地の  割合 | | |
| 地上5階以上の  耐火建築物 | 建物の3/4以上 |  | 100％ |  |
| 建物の3/4未満  1/2以上 |  | 75％ |  |
| 建物の1/2未満  1/4以上 |  | 50％ |  |
| 建物の1/4未満 |  | 0％ |  |
| 上記以外 | 建物の1/2以上 |  | 100％ |  |
| 建物の1/2未満  1/4以上 |  | 50％ |  |
| 建物の1/4未満 |  | 0％ |  |

□住宅事業地割合

自宅用地に係る固定資産税は費用計上できないため

自宅を除外して求めた住宅事業地割合を乗じます｡

都市計画税も同様に算定します｡

初年度に消費税課税事業者の場合は

事業予算に計上された事業に係る消費税が還付されます｡

算定式(個別対応の場合)＝課税売上のみに対応する仕入消費税

本ソフトでは共通対応は無いものとします

但し､消費税課税売上高が5億円以下で

消費税課税売上割合が95％以上の場合は

居住用賃貸建物の仕入に係る消費税を除き

事業予算に計上された事業に係る消費税の

全額が還付されます｡

初年度に消費税免税事業者の場合､消費税は還付されません｡

住宅建物の固定資産税

□事業住宅評価額

事業用建物の評価額を住宅､非住宅に按分します｡

・評価額は3年毎に物価変動と経年減価を反映して

見直します｡

□事業減額対象面積、減額特例

2026.03.31までに新築し

按分共用を含む戸あたり登記床面積が

40㎡(自宅は50㎡)以上､280㎡以下の場合は

按分共用を含む戸あたり120㎡以下の床面積に対応する

固定資産税額が減額されます｡

・自宅の床面積は除外し、家事費に計上します｡

・減額期間、減額割合は

地上3階以上の耐火もしくは準耐火建築物は5年間

(長期優良住宅は７年間)

それ以外の建築物は3年間

(長期優良住宅は５年間)に亘り

税額が1/2減額されます｡

□経年減価率

建物の構造と主たる用途により定められた経年減価率を

乗じます｡

都市計画税も同様に算定します｡

前ページ(解説【7】)に

解説を記載しています｡

□住宅用地都市計画税の小規模住宅用地特例

1戸あたり200㎡以下の住宅用地は

課税標準が1/3になります｡

・適用にあたり住戸の床面積要件はありません｡

減価償却費

本体建物は耐用年数に亘り定額で

タワーパーキング建物は重量鉄骨造として

31年間に亘り定額で

本体建物附属設備と外構は15年間に亘り定額で

機械式駐車設備は10年間に亘り

定額もしくは定率で償却します｡

□耐用年数

建物は構造と主たる用途により定められています｡

本体建物附属設備､外構は15年とみなします｡

□事業住宅評価額

自宅建物に係る都市計画税は費用計上できないため

住宅評価額から自宅の評価額を除外します｡

減価償却費の取得費

□建物費

初年度に消費税課税事業者の場合は消費税別建物費を

初年度に消費税免税事業者の場合は消費税込建物費を

計上します｡

□事業割合

自宅に係る建物費は費用計上できないため

自宅を除外して求めた事業割合を乗じます｡

□補助金

補助金は建物取得費から控除します｡

□本体建物割合 等

建物費に占める建物や附属設備･外構の割合を乗じます｡

・構成比元データに詳細を記載しています｡

控除対象外繰延消費税(初年度)

初年度に消費税課税事業者の場合は

事業予算に計上した事業に係る消費税のうち

還付されない消費税は初年度に一括で償却します｡

但し､初年度の課税売上割合が80％未満の場合は

土地費､建物費に係る還付されない消費税は

60ヵ月に亘り定額で償却しますが

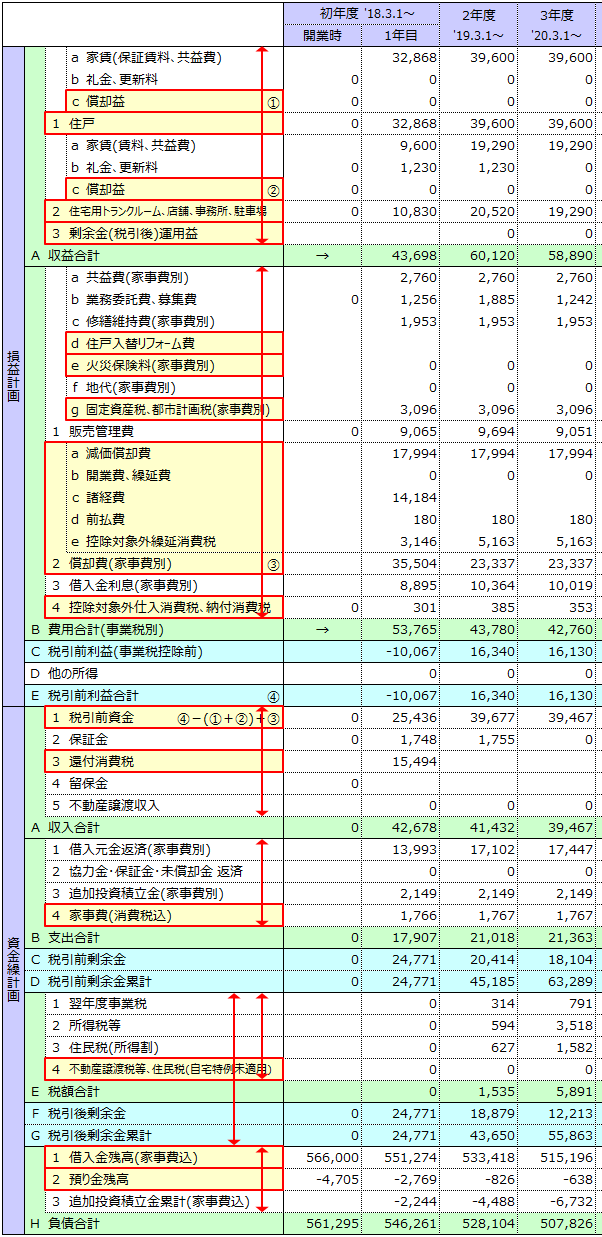
初年度は6ヵ月分(100％÷60ヵ月×6ヵ月＝10％)を

計上します｡

・自宅に係る消費税は除外します｡

・初年度に消費税免税事業者の場合は計上しません｡

『３. 年次収支計画』 の解説 その１（個人事業主の場合）



火災保険料

1年更新の保険料を計上します｡

・長期一括払の保険料は事業予算に計上しますが

契約満了以降は1年更新として本費目に計上します｡

償却益

控除対象外仕入消費税､納付消費税

一括借上(保証賃料)の場合で､礼金に償却期間が定められている場合は

償却期間に亘り均等で償却益として計上します｡

・この場合の礼金は資金調達に算入するため

入金を伴わない償却益とします｡

消費税非課税売上です｡

・消費税課税事業者の年度は､控除対象外仕入消費税を計上します｡

適格請求書発行事業者からの課税売上に対応する仕入に係る消費税は控除されますが､控除されない非課税売上のみに対応する仕入消費税は控除対象外仕入消費税として計上します｡

本ソフトでは共通対応は無いものとします

但し､消費税課税売上高が5億円以下で消費税課税売上割合が95％

以上の場合は全額控除されるため､控除対象外仕入消費税はありません。

・消費税免税事業者の年度は､納付消費税を計上します｡

本表の各科目に消費税は含まれないため

仮払消費税から仮受消費税を控除した金額を費用計上します｡

算定式＝仮払消費税－仮受消費税

・事業者免税点制度による区分は収益元データの7)に記載しています｡

収益元データに

詳細を記載しています｡

a減価償却費

本体建物は耐用年数に亘り定額で

タワーパーキング建物は重量鉄骨造として31年間に亘り定額で

本体建物附属設備と外構は15年間に亘り定額で

機械式駐車設備は10年間に亘り定額もしくは定率で償却します｡

・15年度､30年度に追加投資する場合は

新たな建物として耐用年数に亘り定額で償却します｡

b 開業費､繰延費

広告宣伝費は開業費として5年間に亘り

負担金は繰延費として6年間に亘り､均等で償却します｡

c 諸経費

諸経費は初年度に一括で償却します｡

d 前払費

借地の前払地代は借地契約期間に亘り

長期一括払の前払火災保険料は契約期間に亘り､均等で償却します｡

e控除対象外繰延消費税

初年度に消費税課税事業者の場合は

事業予算に計上した事業に係る消費税のうち還付されない消費税は

初年度に一括で償却します｡

但し､土地費､建物費に係る還付されない消費税は

初年度もしくは60ヵ月間に亘り償却します｡

・15年度､30年度に追加投資する場合も同様に

還付されない消費税は一括もしくは60ヵ月間に亘り償却します｡

・初年度､15年度､30年度に消費税免税事業者の場合は

計上しません｡

・年度毎の事業者区分は収益元データの7)に記載しています｡

□各費目は事業予算に計上するため､出金を伴わない償却費とします｡

償却費

消費税課税売上です｡

消費税非課税売上と

みなします｡

4年度から計上します｡

還付消費税

3年毎に評価額を

見直します｡

初年度に消費税課税事業者の場合は

事業予算に計上された事業に係る消費税が還付されます｡

算定式(個別対応の場合)＝課税売上のみに対応する仕入消費税

本ソフトでは共通対応は無いものとします

但し､消費税課税売上高が5億円以下で消費税課税売上割合が95％

以上の場合は居住用賃貸建物の仕入に係る消費税を除き､事業予算に

計上された事業に係る消費税の全額が還付されます｡

・15年度､30年度に追加投資する場合も同様に

追加投資に係る消費税が還付されます｡

・初年度､15年度､30年度に消費税免税事業者の場合は還付されません｡

費用元データに

詳細を記載しています｡

自宅に係る出金

(共益費､火災保険料､固都税､消費税､借入元利返済等)は

費用計上できないため､家事費として支出計上します｡

・家事費を支出に計上しない設定であっても

借入元利返済と追加投資積立金は計上します｡

家事費

収入元データに

詳細を記載しています｡

損益計画の科目から発生する資金で

税引前利益合計から入金を伴わない償却益を控除し

出金を伴わない償却費を割戻します｡

算定式＝税引前利益合計－償却益＋償却費

税引前資金

支出元データに

詳細を記載しています｡

借入金残高

開業後､借入金返済開始までに猶予期間がある場合は

返済完了年度翌年に､猶予期間相当分の借入金残高が

発生します｡

・返済元データに詳細を記載しています｡

税額元データに

詳細を記載しています｡

不動産譲渡所得税､住民税

開業後に土地､建物を譲渡する場合は

分離課税のため､本費目に計上します｡

所得税等を計上しない場合は

表示しません｡

受取った協力金､保証金､礼金未償却金の預り金残高から

支払った前払地代､前払(長期一括払)保険料､借地保証金の預け金残高を控除した

金額です｡

算定式＝預り金残高－預け金残高

＝(受取協力金残高＋受取保証金残高＋受取礼金未償却残高)

－(前払地代未償却残高＋前払保険料未償却残高＋差入借地保証金残高)

預り金残高

負債元データに

詳細を記載しています｡

『３. 年次収支計画』 の解説 その2（法人事業主の場合）



火災保険料

償却益

1年更新の保険料を計上します｡

・長期一括払の保険料は事業予算に計上しますが

契約満了以降は1年更新として本費目に計上します｡

一括借上(保証賃料)の場合で､礼金に償却期間が定められている場合は

償却期間に亘り均等で償却益として計上します｡

・この場合の礼金は資金調達に算入するため

入金を伴わない償却益とします｡

消費税非課税売上です｡

収益元データに

詳細を記載しています｡

控除対象外仕入消費税､納付消費税

a減価償却費

本体建物は耐用年数に亘り定額で

タワーパーキング建物は重量鉄骨造として31年間に亘り定額で

本体建物附属設備と外構は15年間に亘り定額で

機械式駐車設備は10年間に亘り定額もしくは定率で償却します｡

・15年度､30年度に追加投資する場合は

新たな建物として耐用年数に亘り定額で償却します｡

b 開業費､繰延費

広告宣伝費は開業費として5年間に亘り

負担金は繰延費として6年間に亘り､均等で償却します｡

c 諸経費

諸経費は初年度に一括で償却します｡

d 前払費

借地の前払地代は借地契約期間に亘り

長期一括払の前払火災保険料は契約期間に亘り､均等で償却します｡

e控除対象外繰延消費税

初年度に消費税課税事業者の場合は

事業予算に計上した事業に係る消費税のうち還付されない消費税は

初年度に一括で償却します｡

但し､土地費､建物費に係る還付されない消費税は

初年度もしくは60ヵ月間に亘り償却します｡

・15年度､30年度に追加投資する場合も同様に

還付されない消費税は一括もしくは60ヵ月間に亘り償却します｡

・初年度､15年度､30年度に消費税免税事業者の場合は

計上しません｡

・年度毎の事業者区分は収益元データの7)に記載しています｡

□各費目は事業予算に計上するため､出金を伴わない償却費とします｡

・消費税課税事業者の年度は､控除対象外仕入消費税を計上します｡

適格請求書発行事業者からの課税売上に対応する仕入に係る消費税は控除されますが､控除されない非課税売上のみに対応する仕入消費税は控除対象外仕入消費税として計上します｡

本ソフトでは共通対応は無いものとします

但し､消費税課税売上高が5億円以下で消費税課税売上割合が95％

以上の場合は全額控除されるため､控除対象外仕入消費税はありません。

・消費税免税事業者の年度は､納付消費税を計上します｡

本表の各科目に消費税は含まれないため

仮払消費税から仮受消費税を控除した金額を費用計上します｡

算定式＝仮払消費税－仮受消費税

・事業者免税点制度による区分は収益元データの7)に記載しています｡

償却費

消費税課税売上です｡

消費税非課税売上と

みなします｡

4年度から計上します｡

3年毎に評価額を

見直します｡

還付消費税

費用元データに

詳細を記載しています｡

初年度に消費税課税事業者の場合は

事業予算に計上された事業に係る消費税が還付されます｡

算定式(個別対応の場合)＝課税売上のみに対応する仕入消費税

本ソフトでは共通対応は無いものとします

但し､消費税課税売上高が5億円以下で消費税課税売上割合が95％

以上の場合は居住用賃貸建物の仕入に係る消費税を除き､事業予算に

計上された事業に係る消費税の全額が還付されます｡

・15年度､30年度に追加投資する場合も同様に

追加投資に係る消費税が還付されます｡

・初年度､15年度､30年度に消費税免税事業者の場合は還付されません｡

収入元データに

詳細を記載しています｡

不動産譲渡所得

借入金残高

開業後に土地､建物を譲渡する場合は

本科目に計上します｡

開業後､借入金返済開始までに猶予期間がある場合は

返済完了年度翌年に､猶予期間相当分の借入金残高が

発生します｡

・返済元データに詳細を記載しています｡

支出元データに

詳細を記載しています｡

損益計画の科目から発生する資金で

税引前利益合計から入金を伴わない償却益を控除し

出金を伴わない償却費を割戻します｡

算定式＝税引前利益合計－償却益＋償却費

税引前資金

預り金残高

税額元データに

詳細を記載しています｡

受取った協力金､保証金､礼金未償却金の預り金残高から

支払った前払地代､前払(長期一括払)保険料､借地保証金の預け金残高を控除した

金額です｡

算定式＝預り金残高－預け金残高

＝(受取協力金残高＋受取保証金残高＋受取礼金未償却残高)

－(前払地代未償却残高＋前払保険料未償却残高＋差入借地保証金残高)

法人税等を計上しない場合は

表示しません｡

負債元データに

詳細を記載しています｡