



登録商標第5784350号

< 銀行員が思わず「YES」と言う決算書の作り方 >

～ 5,000件超の融資相談から学ぶ、
資金調達を成功させる経営管理術とは ～

令和7年4月17日(木) 於)東京商工会議所

(講師) 株式会社しのざき総研
代表取締役 篠崎 啓嗣

はじめに

1. 実は、融資の80%は決算書で決まっている
2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは
3. 中小企業が、日々の経理業務で取り組むべきこととは
4. 会計事務所と連携して取り組むべきこととは
5. 業種別の決算書に関する留意点とは
(小売業・卸売業・製造業・運送業・IT業・不動産売買業・建設業)

おわりに

1. 実は、融資の80%は決算書で決まっている

< 融資が間違いなくOKになる決算書のイメージ >

(貸 借 対 照 表)

< 月商50M >

流動資産	260M	流動負債	160M
現金預金	100M	短期借入金	90M
売上債権	100M	買入債務	60M
棚卸資産	50M	その他	10M
その他	10M		
固定資産	160M	固定負債	120M
減価償却対象資産	50M	長期借入金	120M
土地	100M	純資産の部合計	140M
その他	10M	資本金	20M
		繰越利益剰余金	120M
総合計	420M	総合計	420M

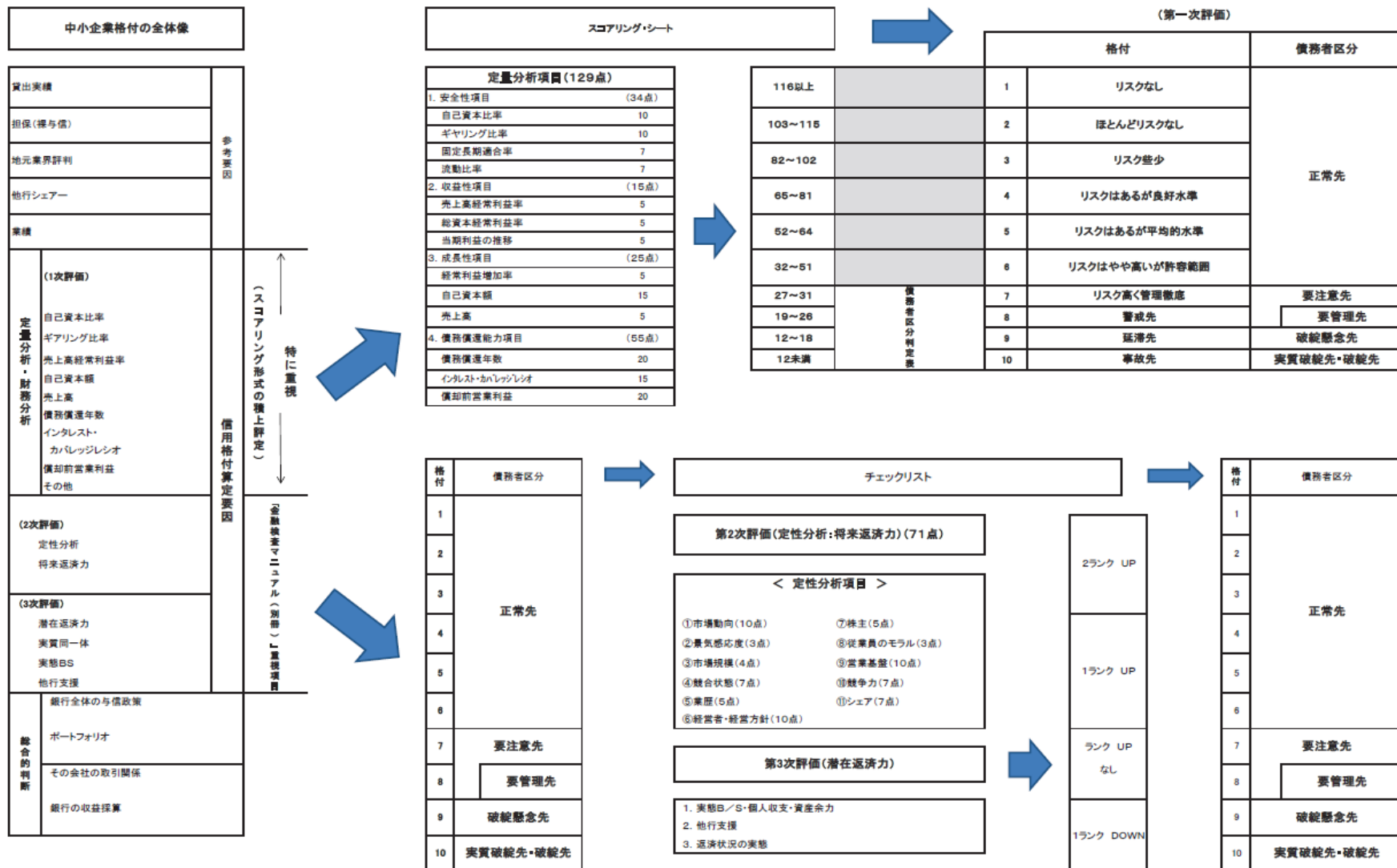
(損 益 計 算 書)

売上高	600M
原価	420M
売上総利益	180M
販売管理費	150M
(減価償却費)	5M
営業利益	30M
支払利息	4M
経常利益	26M
税前当期純利益	26M
法人税等	9M
税引後当期純利益	17M

財務指標	比 率	コメ ント
手元流動性	2ヶ月	2ヶ月以上がベター
流動比率	163%	160%以上がベター
運転資金月商倍率	1.8ヶ月	2ヶ月以内がベター
自己資本比率	33.3%	30%以上がベター
総資本経常利益率 (ROA)	6.2%	5%以上がベター
債務償還年数	5.5年	7年以内がベター
売上高経常利益率	4.3%	3%以上がベター

1. 実は、融資の80%は決算書で決まっている

< 格付の全体イメージを掴む >



1. 実は、融資の80%は決算書で決まっている

< 貸借対照表 >

< 流動資産 >	< 流動負債 >
①現金 ②預金 ③売掛金 ④在庫 ⑤貸付金/仮払金	⑫未払金 ⑬短期借入金
< 固定資産 >	< 固定負債 >
⑥減価償却対象資産 ⑦土地 ⑧投資有価証券 ⑨ゴルフ会員券/リゾート会員券 ⑩ソフトウェア ⑪出資金 ⑪保険積立金/長期前払費用	⑭長期借入金
	< 純資産の部合計 >
	⑮資本金 ⑯繰越利益剰余金

1. 実は、融資の80%は決算書で決まっている

< 貸借対照表 >

- ①現金・・・・・・・・・・・・・・・・・・実態は？／粉飾懸念は？
- ②預金・・・・・・・・・・・・・・・・・・みなし担保の定期及び定期積金は？
- ③売掛金・・・・・・・・・・・・・・・・・・実態は？／業界平均値(回転期間)は？
- ④在庫・・・・・・・・・・・・・・・・・・実態は？／業界平均値(回転期間)は？
- ⑤貸付金/仮払金・・・・・・・・・・実態は？／返済可能性は？
- ⑥減価償却対象資産・・・・・・・・・・法定償却は？(別表16)／投資効果は？
- ⑦土地・・・・・・・・・・・・・・・・・・実勢売買価格は？／担保余力は？
- ⑧有価証券・・・・・・・・・・・・・・・・時価は？／含み損益は？／購入目的は？
- ⑨ゴルフ会員権/リゾート会員権・・・・時価は？／含み損益は？／
- ⑩出資金・・・・・・・・・・・・・・・・・・相手は？／関係は？／財務状況は？
- ⑪保険積立金/長期前払費用・・・・・・過度な利益の繰延をしていないか？
- ⑫未払金・・・・・・・・・・・・・・・・・・社会保険や税金、賃金の未払いはないか
- ⑬短期借入金・・・・・・・・・・・・・・・・経常運転資金の範囲なのか
- ⑭長期借入金・・・・・・・・・・・・・・・・元金返済は？／保全是？／取引状況は？
- ⑮資本金・・・・・・・・・・・・・・・・・・計画的な増資をしているのか？
- ⑯繰越利益剰余金・・・・・・・・・・1億円以上か？

1. 実は、融資の80%は決算書で決まっている

< 損益計算書 >

①	売	上	高
②	売	上	総利益
【販売管理費】			
③	役	員	報酬
④	交	際	費
⑤	広	告	宣伝費
⑥	減	価	償却費
⑦	営	業	利益
⑧	雑	収	入
⑨	雑	損	失
⑩	経	常	利益
⑪	特	別	損失

1. 実は、融資の80%は決算書で決まっている

< 損益計算書 >

- ①売上高……………部門別管理は？／季節変動要因は？／トレンドは？
- ②売上総利益………業界平均値は？(率)／原価管理は？
- ③役員報酬……………額が適正なのか？／利益調整をしていないか？
- ④交際費……………費用対効果は？／額は適正か？／自家消費は？
- ⑤広告宣伝費………費用対効果は？／管理状況は？
- ⑥減価償却費………法定償却は？
- ⑦営業利益……………2期連続赤字になっていないか？
- ⑧雑収入……………利益調整をしていないか？(例:生命保険の解約等)
- ⑨支払利息……………平均金利は？／金利負担は？
- ⑩経常利益……………2期連続赤字になっていないか？
- ⑪特別損失……………無理な資産売却をしていないか？／不良債権処理状況は？

1. 実は、融資の80%は決算書で決まっている

< 簡易的な融資診断イメージとは >

Aは正常先／Bは要注意先／B`は要管理先／Cは破綻懸念先／Dは実質破綻先に該当します。

決算書の状況			借入金の返済状況						
債務 超過 なし	黒字 赤字 黒字 赤字 なし	繰越 損失 なし 繰損 なし 繰損	延滞 なし A B B B B	延滞1ヶ月 以上 B B B B	延滞2ヶ月 以上 B B B B	金利減免 条件変更 B` B` B` B` C	延滞3ヶ月 以上 B` B` B` B` C	延滞6ヶ月 以上 C C C C D	延滞1年 以上 C C D D D
前期のみ債務超過			B	B	B	C	C	C	D
2期連続債務超過			C	C	C	C	C	D	D

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 究極の勘定科目とは >

< **BS** >

	純資産の 部合計

< **PL** >

営業利益

経常利益

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 貸借対照表(BS) >

①現金

< BS >

資産 6 0 0	負債 5 0 0
現金 2 0	
	純資産の部合計 1 0 0

②売上債権

< BS >

資産 6 0 0	負債 5 0 0
(売上債権)	
売掛金 1 0 0	
受取手形 2 0	
	純資産の部合計 1 0 0

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 貸借対照表(BS) >

③棚卸資産

< BS >

資産 6 0 0 (棚卸資産) 商品 (既製品) 8 0 製品 (自作品) 8 0 半製品 4 0 仕掛品 2 0 原材料 1 0 貯蔵品 1 0	負債 5 0 0 純資産の部合計 1 0 0
--	---

④使途不明金

< BS >

資産 6 0 0 貸付金 2 0 未収入金 5 (未収利息 2) 仮払金 1 0	負債 5 0 0 純資産の部合計 1 0 0
--	---

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 貸借対照表(BS) >

⑤減価償却資産

< BS >

資産 6 0 0 建物 5 0 建物付属設備 1 0 機械装置 1 0 車輛運搬具 8 工具器具備品 5	負債 5 0 0 純資産の部合計 1 0 0
---	---

⑥土地

< BS >

資産 6 0 0 土地 1 5 0	負債 5 0 0 純資産の部合計 1 0 0
----------------------	---

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 貸借対照表(BS) >

⑦減価償却対象資産(有形固定資産) ⑧減価償却対象資産(無形固定資産)

< BS >

資産 600	
建物 100	負債 500
建物付属設備 50	
車両運搬具 30	
機械装置 20	
工具器具備品 10	
	純資産の部合計 100

< BS >

資産 600	
ソフトウェア	負債 500
特許権	
商標権	
営業権	
著作権	
実用新案権・意匠権	
	純資産の部合計 100

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 貸借対照表(BS) >

⑨減価償却対象資産(繰延資産)

< BS >

資産 600	負債 500
創立費 開業費 開発費 株式発行費 社債発行費	純資産の部合計 100

⑩含み損益(固定資産)

< BS >

資産 600	負債 500
投資有価証券 ゴルフ会員権 リゾート会員権 投資有価証券 出資金	純資産の部合計 100

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 貸借対照表(BS) >

⑪公租公課(社保・国税など)

< BS >

資産 6 0 0	負債 5 0 0 未払費用 3 0 (法定福利費：社保) 未払消費税 2 0 未払法人税 1 0 預り金 1 5 (源泉所得税)
	純資産の部合計 1 0 0

⑫借入金

< BS >

資産 6 0 0	負債 5 0 0 短期借入金 5 0 (1年以内返済長期借入金) 長期借入金 2 0 0
	純資産の部合計 1 0 0

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 貸借対照表(BS) >

⑬役員借入金

< BS >

資産600	負債500 役員借入金50
	純資産の部合計100

⑭資本金

< BS >

資産600	負債500
	純資産の部合計100 資本金10

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 貸借対照表(BS) >

⑮繰越利益剰余金

< BS >

資産 6 0 0	負債 5 0 0
	純資産の部合計 1 0 0 繰越利益剰余金 9 0

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 損益計算書(PL) >

【 メモ欄 】

① < 売上高 >
② < 原価 >
< 販売管理費 >
③ 役員報酬
④ 交際費
⑤ 広告宣伝費
⑥ 減価償却費
⑦ 支払保険料
⑧ 雑費
⑨ < 営業利益 >
⑩ 雑収入
⑪ 雑損失
⑫ < 経常利益 >
⑫ 特別損失
⑬ 特別利益

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 損益計算書(PL) >

【 メモ欄 】

① < 売上高 >
② < 原価 >
< 販売管理費 >
③ 役員報酬
④ 交際費
⑤ 広告宣伝費
⑥ 減価償却費
⑦ 支払保険料
⑧ 雑費
⑨ < 営業利益 >
⑩ 雑収入
⑪ 雑損失
⑫ < 経常利益 >
⑫ 特別損失
⑬ 特別利益

2. 銀行員が「好む」決算書、「嫌がる」決算書の特徴とは

< 損益計算書(PL) >

【 メモ欄 】

①<売上高>
②<原価>
<販売管理費>
③役員報酬
④交際費
⑤広告宣伝費
⑥減価償却費
⑦支払保険料
⑧雑費
⑨<営業利益>
⑩雑収入
⑪雑損失
⑫<経常利益>
⑫特別損失
⑬特別利益

3. 中小企業が、日々の経理業務で取り組むべきこととは

< ポイント >

① 日々の取引記録の整理

- * 売上や経費を正しく記帳し、帳簿を更新する。
- * 領収書や請求書を適切に保管する。

② 資金繰りの管理

- * 収入と支出のバランスを確認し、キャッシュフローを把握。
- * 銀行口座の残高を定期的にチェックする。

③ 請求・支払業務

- * 取引先への請求書を適切なタイミングで発行。
- * 仕入れ先や従業員への支払いを期限内に実行。

3. 中小企業が、日々の経理業務で取り組むべきこととは

< ポイント >

④税務申告に向けた準備

- * 消費税・法人税などの税務処理を定期的に見直す。
- * 決算期の期近に不明瞭な勘定科目の整理を事前に取り組む。

⑤財務状況の分析

- * 月次決算や予算管理を行い、業績を把握。
- * 貸借対照表や損益計算書を定期的に確認し、経営判断の材料とする。

⑥会計ソフトの活用

- * クラウド型の会計ソフトを活用して業務の効率化を図る。
- * 自動仕訳機能を活用し、記帳ミスを防ぐ。

* 経理業務を適切に管理することで、資金繰りを安定させ、会社の成長をサポートできます。

3. 中小企業が、日々の経理業務で取り組むべきこととは

中小零細企業の経理業務を効率化し、正確性を向上させるためには、**仕組み化**と**デジタル活用**が重要です。以下の具体的なポイントを踏まえて、業務改善のアイデアを紹介します。

【 ポイント 】

①記帳・帳簿管理の効率化

- * 毎日の取引を正確に記帳し、帳簿を整理する。
- * 手入力によるミスを減らし、仕訳の自動化を進める。

< 改善アイデア >

- * クラウド会計ソフトの活用（例：freee、マネーフォワード、弥生会計）
⇒ 銀行口座やクレジットカードと連携し、自動で仕訳を生成。
- * データ入力のルール化
⇒ 経理担当者が統一フォーマットで入力することで、記帳ミスを防ぐ。

3. 中小企業が、日々の経理業務で取り組むべきこととは

【 ポイント 】

②資金繰りの見える化

- * 売上と支出のバランスを正しく把握し、キャッシュフローを管理する。
- * 収入予定と支払予定を可視化し、資金不足を未然に防ぐ。

< 改善アイデア >

- * 資金繰り表の作成・更新(週間・月間)
⇒ExcelやGoogleスプレッドシートで簡単に管理可能。
- * 入金・支払いのスケジュール管理
⇒ 支払い予定をリスト化し、余裕をもった資金準備を行う。
- * 早期回収の仕組み導入(例:ファクタリングの活用)
⇒ 売掛金を早期現金化し、資金繰りを安定させる。

3. 中小企業が、日々の経理業務で取り組むべきこととは

【 ポイント 】

③税務・申告業務のスムーズ化

- * 税務申告をスムーズに行い、期限を守る。
- * 利益の繰延対策を活用し、経費を適切に計上する。

< 改善アイデア >

- * 会計ソフトと税理士の連携
⇒ クラウド会計ソフトを税理士と共有し、リアルタイムで処理を確認。
- * 利益の繰延対策の実施(例: 減価償却の見直し、青色申告の活用)
⇒ 利益のバランスを考慮し、適切な経費計上を行う。
- * 決算・申告準備の前倒し実施
⇒ 申告直前ではなく、決算期前から準備を始めることでミスを防ぐ。

3. 中小企業が、日々の経理業務で取り組むべきこととは

【 ポイント 】

④コスト管理の最適化

- * 経費を適正に管理し、無駄な支出を削減する。
- * 固定費・変動費を見直し、利益を最大化する。

< 改善アイデア >

- * 経費の分類を詳細化
⇒ 必要経費と削減できる経費を分けて管理。
- * サブスクリプション型サービスの見直し
⇒使っていないサービスの解約でコスト削減。
- * 取引先との価格交渉
⇒仕入れ価格の見直しや、複数業者との比較検討を実施。

4. 会計事務所と連携して取り組むべきこととは

< ポイント >

- ①会計事務所に経理機能を全て取り組んでもらう。
- ②精緻な経営計画と連動をした資金繰り計画の作成を会計事務所と取り組む。
- ③②の2つの計画のPDCAサイクルの伴奏支援を会計事務所と一緒に取り組む。
- ④ICT化とDX化を会計事務所にも支援してもらう。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

< 小売業の決算書の特徴と分析をする際のポイント >

【 特徴 】

①売上債権の割合が低い

- * 小売業は現金取引が多いため、売掛金の割合が比較的小さい。
- * クレジットカードや電子マネー決済が増えているが、依然として現金商売が主流。

②棚卸資産の回転率が重要

- * 在庫の回転率が高い業種ほど、資金効率が良い。
- * 食品小売業は棚卸資産回転期間が短く、衣料品小売業は長め。

③ 薄利多売のビジネスモデル

- * 小売業は一般的に粗利率が低く、売上規模を拡大することで利益を確保する。
- * 百貨店や総合スーパーは粗利率が約27%、衣料品小売業は約43%と業種によって異なる。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

④買掛金の管理が重要

- * 仕入は掛取引が多く、買掛金の管理が資金繰りに影響を与える。
- * 現金商売が多いため、手元資金の流動性は比較的高い。

⑤人件費と販管費の影響

- * 小売業は店舗運営に人件費がかかるため、販管費の割合が高い。
- * 特に衣料品小売業では、ショッピングバッグや包装費用が経費として大きな割合を占める。

【 小売業の決算書进行分析の際のポイント 】

- * 在庫回転率をチェック(長期滞留在庫がないか)
- * 売上債権の割合を確認(現金商売の割合が高いか)
- * 販管費の内訳を分析(人件費や店舗運営コストの影響)
- * 買掛金の管理状況を把握(仕入と支払のバランス)

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

< 卸売業の決算書の特徴と分析をする際のポイント >

【 特徴 】

①売上債権(売掛金)が大きい

- * 卸売業は掛取引が一般的なため、売掛金の割合が高い。
- * 回収サイトが長くなることが多いため、未回収リスクの管理が重要。
- * 与信管理を適切に行うことで、貸倒リスクを低減できる。

②棚卸資産の回転率が収益性に直結

- * 大量仕入・大量販売の業態のため、在庫回転率の改善が利益向上につながる。
- * 在庫の滞留が長いと、減価償却や廃棄リスクが発生しやすい。
- * 需要予測の精度を向上させることで、適正な在庫管理が可能。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

③ 粗利率が低めで、回転率を重視するビジネスモデル

- * 小売業に比べて売上総利益率(粗利率)が低く、販売数量を増やすことで利益を確保。
- * 仕入価格の交渉や物流コスト削減が収益改善のカギとなる。
- * 取引先との長期的な関係構築が価格交渉力を強化する。

④ 買掛金の管理が資金繰りのカギ

- * 卸売業は仕入を大量に行うため、買掛金の規模が大きい。
- * 仕入先との支払サイトを調整することで、資金繰りの改善が可能。
- * サプライヤーとの関係を強化し、安定した取引を維持することが重要。

⑤ 販管費の影響が比較的少ない

- * 小売業ほど広告宣伝費や販売スタッフの人件費がかからない。
- * 物流コストが大きな割合を占めるため、配送効率の最適化が収益向上につながる。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

【 卸売業の決算書进行分析の際のポイント 】

- * 売掛金の回収状況をチェック(長期未回収の取引先がないか)
- * 在庫の回転率を確認(滞留在庫が経営を圧迫していないか)
- * 買掛金の支払いサイクルを分析(資金繰りに問題がないか)
- * 物流コストの割合を把握(収益改善の余地はあるか)

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

< 製造業の決算書の特徴と分析をする際のポイント >

【 特徴 】

①製造原価の計上が重要

- * 製品の製造にかかる直接材料費、直接労務費、製造間接費を正しく把握する。
- * 製造原価を適切に管理し、利益率の向上を図る。

②在庫管理が決算に直結

- * 原材料、仕掛品、製品(完成品)の棚卸資産を適切に評価する。
- * 在庫回転率が低いと資金繰りに影響しやすい。

③定資産の減価償却が財務に影響

- * 工場設備や機械装置の減価償却費を適切に計上し、長期的な資産管理を行う。
- * 設備投資の計画と資金調達を連動させる。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

④原価計算の正確性が利益に直結

- * 製品別・工程別の標準原価の設定が適正かを確認する。
- * 製造原価報告書のデータを活用し、コスト削減を行う。

⑤ 買掛金と売掛金の管理

- * 仕入れた材料費が適切に計上されているかを確認。
- * 売掛金の回収リスクを抑え、資金繰りを安定化。

【 製造業の決算書进行分析の際のポイント 】

- * 製造原価の推移を確認(コスト増加が利益を圧迫していないか)
- * 在庫の回転率を分析(過剰在庫による資金繰り悪化がないか)
- * 減価償却費の割合を把握(設備投資と収益性のバランス)
- * 売掛金・買掛金の支払サイトを管理(資金流動性の確保)

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

< 運送業の決算書の特徴と分析をする際のポイント >

【 特徴 】

① 売上の構成が多様

- * 運送収入(貨物輸送・宅配・倉庫サービス)
- * 燃料費の影響が大きい(原油価格の変動による収益変化)
- * 長距離輸送と地域配送では売上の構造が異なる

② 固定資産の割合が高い

- * トラック・倉庫・物流センターなどの設備投資が多い
- * 減価償却費の計上が利益に大きく影響する
- * 車両の耐用年数を考慮した資産管理が必要

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

③ 人件費が大きな負担

- * ドライバーの人件費が販管費に占める割合が高い。
- * 業界特有の「運転手不足」により、賃金上昇の影響を受けやすい。
- * 外注(下請け・協力会社)の活用状況を把握することが重要。

④ 物流コストの管理が収益性に直結

- * 燃料費、車両維持費、道路利用料などが経費として計上される。
- * 倉庫業務の効率化が物流コスト削減のカギ。
- * 配送ルート最適化によりコスト削減が可能。

⑤ 買掛金と売掛金の管理

- * 取引先(荷主)との契約により支払サイトが長くなる傾向。
- * 売掛金の回収リスクを抑え、資金繰りの安定を図る。
- * 燃料購入費や車両リース費用の管理が重要。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

【 運送業の決算書进行分析の際のポイント 】

- * 売上と燃料費の割合をチェック(収益構造が安定しているか)
- * 車両の減価償却費を分析(設備投資の影響を把握)
- * 人件費の割合を確認(収益に占める影響が大きすぎないか)
- * 物流コストの管理状況を評価(配送効率やコスト削減対策)
- * 売掛金・買掛金の回収サイクルをチェック(資金繰りリスクを回避)

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

< IT業の決算書の特徴と分析をする際のポイント >

【 特徴 】

①売上の構成が多様

- * ソフトウェア開発、システムインテグレーション、クラウドサービスなど、収益源が多様化。
- * サブスクリプション型の売上（定額課金モデル）が増加し、安定収益を確保する企業が多い。
- * プロジェクト型売上（個別開発案件）とストック型売上（継続課金）が混在。

②人件費の割合が非常に高い

- * エンジニア・開発者の人件費が販管費の大部分を占める。
- * 採用やスキルアップのための研修費も重要な費用項目。
- * 高スキル人材を確保できるかどうかは競争力に直結。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

③無形固定資産の計上

- * ソフトウェア開発や特許権、ライセンス契約が無形固定資産として計上される。
- * 企業によっては研究開発費を「資産」として計上し、減価償却するケースも。
- * 知的財産の価値が企業の成長に直結する。

④キャッシュフローの管理が重要

- * 売上債権(売掛金)の回収サイクルが長くなることもあり、資金繰りが課題となる。
- * 一部の企業ではベンチャーキャピタルや投資による資金調達が決算に影響を与える。
- * キャッシュフローが安定しないと、企業の成長に支障が出る。

⑤ 研究開発費(R&D)の計上

- * IT企業は新技術開発に多額の投資をするため、研究開発費が大きな割合を占める。
- * 研究開発費が売上高に対してどの程度の比率なのかが、競争力の指標となる。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

【 IT業の決算書进行分析の際のポイント 】

- * 売上モデルの分析(ストック型 vs プロジェクト型)
- * 人件費の管理状況(過度なコストがかかっているか)
- * 無形固定資産の価値評価(ソフトウェアや特許の影響)
- * キャッシュフローの安定性(資金繰りに問題がないか)
- * 研究開発費の投資対効果(成長戦略との整合性)

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

< 不動産売買業の決算書の特徴と分析をする際のポイント >

【 特徴 】

①棚卸資産(不動産)の回転期間が長い

- * 不動産の仕入れから販売までの期間が長く、資金が長期間固定される。
- * 在庫として保有する不動産の評価が重要で、時価変動リスクがある。

②借入金の割合が高い

- * 土地や建物の仕入れ資金は銀行融資で賄うことが一般的。
- * 売上に対する借入金の割合が大きく、融資審査では対象不動産の価値が重視される。

③粗利率が比較的高い

- * 不動産の売買は取引金額が大きいため、粗利率が約30%と高め。
- * ただし、販売までの期間が長いため、資金繰りの管理が重要。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

④売上原価の大部分が不動産仕入れ費用

- * 土地・建物の仕入が売上原価の大部分を占める。
- * 仕入価格の交渉や市場動向の分析が収益性に直結する。

⑤滞留在庫のリスク

- * 不動産の時価は変動するため、長期間売れないと評価損が発生する。
- * 価格調整や販売戦略の見直しが必要になるケースも。

【 不動産売買業の決算書进行分析の際のポイント 】

- * 棚卸資産の回転率をチェック(長期滞留物件がないか)
- * 借入金の割合を確認(資金繰りに問題がないか)
- * 粗利率の推移を分析(市場変動の影響を受けていないか)
- * 売上原価の構成を把握(仕入価格の適正性を評価)
- * 滞留在庫のリスクを管理(市場動向を考慮した販売戦略)

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

< 建設業の決算書の特徴と分析をする際のポイント >

【 特徴 】

①工事進行基準と工事完成基準の選択

- * 建設業は工事期間が長いため、売上計上のタイミングが異なる。
- * 工事進行基準: 工事の進捗に応じて売上を計上。
- * 工事完成基準: 工事が完了した時点で売上を計上。

②外注費の割合が高い

- * 建設業は下請け業者を活用するため、外注費が大きな割合を占める。
- * 総合工事業では外注費が約42%と高く、利益率に影響を与える。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

③資金繰りの管理が重要

- * 工事の進行に応じて支払いが発生するため、資金繰りが不安定になりやすい。
- * 未成工事受入金(前受金)を活用し、資金調達を計画的に行う。

④ 固定資産の割合が比較的低い

- * 設備工事業では、固定資産の割合が小さく、借入債務も少ない。
- * 主要な資産は工事関連の流動資産(未成工事支出金など)。

⑤労務費と外注費のバランスが収益性に影響

- * 設備工事業では、売上の約50%が労務費・外注費で構成される。
- * 受注する工事の採算管理が重要で、利益率を確保するための戦略が必要。

5. 業種別の決算書に関する留意点とは

【 建設業の決算書进行分析の際のポイント 】

- * 工事進行基準と完成基準の選択を確認(売上計上のタイミングが適切か)
- * 外注費の割合を分析(利益率を圧迫していないか)
- * 資金繰りの安定性を評価(未成工事受入金の活用状況)
- * 固定資産の管理状況を把握(設備投資の影響を分析)
- * 労務費と外注費のバランスをチェック(収益性を確保できているか)