

入力用シート 1

B.【等価交換・分譲収益還元法】



□ 特記なき限り消費税別金額を入力のこと

□ 入力用シート1から順に入力し、入力完了後に改めて入力用シートを確認のうえ赤字の警告に対処のこと

■ 作成者名 株式会社 東京不動産 ←省略可

■ 全体の事業計画 【貢換の特例を受けるための要件に留意のうえ入力のこと】

A) 計画名称 等価交換事業 収支モデル ←省略可

B) 計画地

住所 大田区山田町9-99-999 ←省略可

用途地域等 ① 準工業

②

←用途地域が1種類の場合は空欄のこと

建蔽率 70.00 %

容積率 300.00 %

敷地 面積 2,400.00 m²

固定資産税評価額 520,000 千円

都市計画税率 0.30 %

非住宅用地の固都税負担水準 評価額× 70.00 %

C) 建築計画

主用途 マンション

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

階数 地上 14 階 地下 階

登記床面積 7,800.00 m²

工事費 1,700,000 千円

建物 固定資産税評価割合 工事費× 50.00 %

地主の従前土地・建物の譲渡期日 2025/11/01

←立体貢換の特例(個人)、長期所有資産の貢換特例が適用可能

竣工期日 2027/03/31

←土地建物の再取得、保存登記、抵当権設定登記の期日

床配分計画

			全体床計画		うち、地主取得床計画		賃貸 住戸	自宅	
区分			専有面積	戸数	登記床面積	戸数	登記床面積	賃貸 住戸	自宅
住宅	専有	A	71.00 m ² /戸	95 戸	6,745.00 m ²	31 戸	2,201.00 m ²		
		B	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
		C	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
		D	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
		E	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
		F	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
		G	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
		H	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
		I	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
		J	m ² /戸	戸	0.00 m ²	戸	0.00 m ²		
(一般) 小計			95 戸	6,745.00 m ²	31 戸	2,201.00 m ²			
非住宅	専有	地主自宅	m ²	0 戸	0.00 m ²	0 戸	0.00 m ²	自宅	
				小計	95 戸	6,745.00 m ²	31 戸	2,201.00 m ²	
		共用				1,055.00 m ²		344.26 m ²	
				合計		7,800.00 m ²		2,545.26 m ²	
非住宅	専有	店舗			m ²		m ²		
		事務所			m ²		m ²		
		共用(屋内駐車場別)			m ²		0.00 m ²		
				合計		0.00 m ²		0.00 m ²	
登記床面積 総計					7,800.00 m ²			2,545.26 m ²	

入力用シート 2

■全体の等価交換計画



		地権者 (事業参加者)	施行者 (デベロッパー)	合計	根拠			
投資計画	土地価格	1,050,000 千円	千円	1,050,000 千円	敷地面積 2,400.00 m ²	単価 438 千円/m ²		
	解体費	–	千円	0 千円	解体工期 カ月			
	土地所有権移転・登録免許税		7,800 千円	7,800 千円	土地評価額 520,000 千円	税率 1.50%	所有権移転期日 2025/11/01	
	土地・取得税		0 千円	0 千円	課税標準 260,000 千円	税率 3.00%	税額控除 7,800 千円	
	期中・固定資産税、都市計画税		8,766 千円	8,766 千円	課税標準 364,000 千円	税率 1.70%	事業期間 17.00 カ月	
	租税公課 小計		16,566 千円	16,566 千円				
	事務費		0 千円	0 千円	上記計 1,066,566 千円	料率		
	期中金利		431 千円	431 千円	借入金利 2.50%			
	土地費 合計	1,050,000 千円	16,998 千円	1,066,998 千円				
	測量費	–	千円					
	地質調査費	–	千円					
	設計監理費	40,000 千円			建築工事費 1,700,000 千円	料率 2.35%		
	建築工事費	地権者が土地を譲渡するまでに負担する費用は入力(3)で入力のこと。	1,700,000 千円		建築工期 17.00 カ月			
	負担金	–	千円					
	補償費・移転費	–	0 千円		近隣対策費 千円	電波障害対策費 千円	借家人補償・移転費 千円	
	事務費	–	0 千円		上記計 1,740,000 千円	料率		
	期中金利	–	24,444 千円		借入金利 2.50%			
	建物費 合計	–	1,764,444 千円					
	総計	1,050,000 千円	1,781,442 千円	2,831,442 千円				
施行者の損益計画	住宅・専有面積	2,201.00 m ²	4,544.00 m ²	6,745.00 m ²	権利床原価 420 千円/m ²	効用比 1.00		
	店舗・専有面積	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	権利床原価 0 千円/m ²	効用比		
	事務所・専有面積	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	権利床原価 0 千円/m ²	効用比		
	床所有計画 合計	2,201.00 m ²	4,544.00 m ²	6,745.00 m ²				
	住宅	923,944 千円	2,453,760 千円	3,377,704 千円	税別分譲単価 540 千円/m ²	税込分譲単価 574 千円/m ²	分譲時消費税率 10.00%	
	店舗	0 千円	0 千円	0 千円	税別分譲単価 0 千円/m ²	税込分譲単価 0 千円/m ²	分譲時消費税率 10.00%	
	事務所	0 千円	0 千円	0 千円	税別分譲単価 0 千円/m ²	税込分譲単価 0 千円/m ²	分譲時消費税率 10.00%	
	売上計画 合計	923,944 千円	2,453,760 千円	3,377,704 千円	課税売上割合 62.32% ①			
	投資合計	1,050,000 千円	1,781,442 千円	2,831,442 千円	効用比に基づき自動算定されます。	地権者は、交換により取得する建物にかかる消費税を別途負担する必要があります。		
	支払交換差金	-126,056 千円	126,056 千円	0 千円				
	所有床原価 合計	923,944 千円	1,907,498 千円	2,831,442 千円	交換契約時消費税率 10.00%	地権者消費税 57,577 千円		
	販売手数料		73,613 千円		売上 2,453,760 千円	料率 3.00%		
	広告費		73,613 千円		売上 2,453,760 千円	料率 3.00%	地権者の支払交換差金がプラスの場合は地権者は土地の現物出資以外に支払交換差金額をデベロッパーに支払います。	
	販売経費		千円					
	モデルルーム費		50,000 千円					
	期中金利		2,177 千円		借入金利 2.50%		地権者の支払交換差金がマイナスの場合は地権者は支払交換差金額をデベロッパーから受取ります。	
	販売費 合計		199,403 千円			デベロッパーの利益率は通常10%以上必要です。		
	総床原価 総計		2,106,900 千円					
	売上利益		346,860 千円		売上利益率 14.14%			
	控除対象外繰延消費税		-73,002 千円		投資計画消費税(10%) 174,000 千円	販売費消費税(10%) 19,723 千円	控除外割合 : 1-① 37.68%	
	事業利益		273,857 千円		事業利益率 11.16%			

入力用シート 3

■ 地主取得床の事業計画

A) 地主属性

<input type="checkbox"/> 地主区分	個人	←個人事業主の場合は青色申告とみなす
<input type="checkbox"/> 資本金額		←選択不要
<input type="checkbox"/> 氏名	大阪 太郎	←省略可 敬称略のこと
<input type="checkbox"/> 従前土地・建物に自宅の土地・建物を	含まない	←個人地主の場合は選択のこと
<input type="checkbox"/> 事業税課税の有無	課税対象	

B) 従前資産の取得費

* 地主が解体する建物を含む、取得価額(土地)、残存価額(建物)を入力のこと 不明の場合は譲渡価額の5%を取得費とみなす
 * 個人地主で自宅建物の取得価額が判明している場合は、旧定額法により耐用年数を1.5倍して算定した残存価額を入力のこと

	土地	建物	
従前事業用資産の取得費	千円	千円	←不明の場合は空欄のこと
従前自宅資産の取得費	千円	千円	←入力不可

C) 従前資産の固定資産税評価額

	土地	
従前事業用土地の固定資産税評価額	520,000 千円	
従前自宅土地の固定資産税評価額	千円	←従前資産に自宅がある場合は入力のこと
合計	520,000 千円	←入力(1)のB)計画地の□敷地で入力済

D) 譲渡資産の譲渡費用(地主が負担する費用)

<input type="checkbox"/> 調査測量費(消費税別)	1,500 千円
<input type="checkbox"/> 従前建物の解体工事費(消費税別)	35,000 千円
借入期間 17.00 カ月	借入金利 2.50 %
<input type="checkbox"/> 借家人補償費(消費税別)	千円
<input type="checkbox"/> 移転費(消費税別)	千円
合計	36,500 千円

E) 取得額、譲渡額

土地費	348,178 千円
建物費(消費税別)	575,766 千円
<input type="checkbox"/> 買換資産価額	923,944 千円
<input type="checkbox"/> 受取交換差金	126,056 千円
<input type="checkbox"/> 譲渡資産価額	合計 1,050,000 千円

F) 既抵当権抹消のための借入元金返済額 千円 ←事業借入元金の返済に限る

G) 買換特例の適用	買換特例を 適用する
適用する買換特例の区分	立体買換の特例
課税の繰延割合	% ←選択不要

H) 経常収入等

用途	住戸	店舗	事務所
賃料区分	(保証賃料)		
<input type="checkbox"/> 賃貸面積	2,201.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
<input type="checkbox"/> 賃料(満室時) 税別月額	5,150 千円	千円	千円
<input type="checkbox"/> 共益費(満室時) 税別月額	0 千円	千円	千円
礼金 <input type="checkbox"/> 賃料比 (預り金) <input type="checkbox"/> 償却期間	か月 年間	か月 年間	か月 年間
<input type="checkbox"/> 更新料 契約期間	か月 年毎	か月 年毎	か月 年毎
保証金 <input type="checkbox"/> 賃料比 (預り金) <input type="checkbox"/> 一括返済年	か月 年目	か月 年目	か月 年目
協力金 <input type="checkbox"/> 賃料比 (預り金) <input type="checkbox"/> 返済開始 返済期間	か月 年目 年間	か月 年目 年間	か月 年目 年間
<input type="checkbox"/> 入替率 1年目	0 %/年	0 %/年	0 %/年
2年目~	30 %/年	%/年	%/年
稼動率 1年目	83 %	%	%
2年目~	100 %	%	%
<input type="checkbox"/> 剰余金運用利回り(2年度~)		%/年	

入力用シート 4

I) 経常支出等

	住戸	店舗	事務所	
管理共益費	412 千円/月	千円/月	千円/月	
修繕積立金	440 千円/月	千円/月	千円/月	
□ 管理組合費	852 千円/月	0 千円/月	0 千円/月	←消費税不課税取引
□ 業務委託費 賃料比	0.00 %	%	%	
□ 募集費 賃料比	0.00 カ月	カ月	カ月	
□ 更新契約手数料 更新賃料比	カ月			
□ (合計額を計上) 定額部分		千円/戸		
□ 入替リフォーム費 入替賃料比	1.50 カ月	←4年目以降に計上		
□ 火災保険料 年額	333 千円/年			
□ 工事費按分(減価償却費算定用)	建物 80.00 %	←不明の場合は『100』%とすること		
	建物附属設備+外構 20.00 %			
□ 所得税等の青色申告特別控除、基礎控除、事業主控除を 見込む				
□ 家事費		←選択不要		

J) 価格変動

□ 人件費等、経常収入の上昇率	%	年毎	当初据置期間	年
□ 土地価格、保険料等、経常支出の上昇率(3年毎)	%	3年毎		

K) 他の所得、消費税

K-1) 本件以外の事業税控除前の事業所得額(損益通算用) 千円/年 ←通常は『0』入力(or空欄のこと)

事業所得の内容

K-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の課税売上高(税別)	0 千円/年	←新規開業や新設法人、不明の場合は『0』入力のこと
本件以外の非課税売上高(基準年度)	0 千円/年	←新規開業や新設法人、不明の場合は『0』入力のこと
□ 消費税課税事業者の選択有無(当初3年間)	選択しない	
□ 適格請求書発行事業者の登録有無	登録しない	←通常は『登録する』を選択のこと

* 以上の入力により、初年度は消費税免税事業者となる

K-3) 本件以外の事業所得、売上高の変動、計上年数

□ 上昇率(3年毎) %/3年

□ 計上年数 開業から 年間

L) 資金調達

自己資金、留保金を0とする場合に必要な事業用借入金額	0 千円	←・借入内訳で入力する『借入金額』により変動
自己資金、留保金を0とする場合に必要な自宅用借入金額	0 千円	←・借入内訳で入力する『借入金額』により変動
開業前の税引後剩余金額	8,297 千円	←『□借入設定』で入力する金額により変動 従前不動産の譲渡所得税により赤字の場合あり

□ 借入設定

- ・自己資金予定額 千円 ←自己資金額が未定の場合は空欄のこと
- ・借入内訳

借入先区分	借入金額	借入期間	返済方法	年利設定
借入1 ↑省略可	千円	年	月払	1年～ 5年
				6年～10年
				11年～
借入2 ↑省略可	千円	年	月払	1年～ 5年
				6年～10年
				11年～
借入3 住宅ローン	千円	年	月払	1年～10年
				11年～20年
				21年～
借入合計	0 千円			

□ 資金調達構成

自己資金	0 千円	
協力金	0 千円	
礼金、保証金	0 千円	
借入金	0 千円	
新規調達額合計	0 千円	
留保金(調達剩余金)	20,981 千円	←開業前収入に計上し、従前不動産の譲渡所得税に充当
□ 住宅ローン特別控除の適用		←選択不要