

入力用シート 1

B.【等価交換・分譲収益還元法】



250401B

- ☐ 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 【買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

☐ 敷地

面積

2,400.00

m<sup>2</sup>

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

m<sup>2</sup>

☐ 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

←立体買換の特例(個人)、長期所有資産の買換特例が適用可能

☐ 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

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

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	土地費	土地価格	1,050,000 千円	千円	1,050,000 千円	敷地面積	2,400.00 ㎡	単価	438 千円/㎡
		解体費	－	千円	0 千円	解体工期	ヵ月		
		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%
		土地・取得税		0 千円	0 千円	課税標準	260,000 千円	税率	3.00%
		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%
		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%		
		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	－	1,700,000 千円		建築工期	17.00 ヵ月		
		負担金	－	千円					
施行者の損益計画	建物費	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
		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%		
		合計	－	1,764,444 千円					
		総計	1,050,000 千円	1,781,442 千円	2,831,442 千円				
	床所有計画	住宅・専有面積	2,201.00 ㎡	4,544.00 ㎡	6,745.00 ㎡	権利床原価	420 千円/㎡	効用比	1.00
		店舗・専有面積	0.00 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	権利床原価	0 千円/㎡	効用比	
		事務所・専有面積	0.00 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	権利床原価	0 千円/㎡	効用比	
		合計	2,201.00 ㎡	4,544.00 ㎡	6,745.00 ㎡				
	売上計画	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/㎡	税込分譲単価	574 千円/㎡
		店舗	0 千円	0 千円	0 千円	税別分譲単価	0 千円/㎡	税込分譲単価	0 千円/㎡
		事務所	0 千円	0 千円	0 千円	税別分譲単価	0 千円/㎡	税込分譲単価	0 千円/㎡
		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		
	所有床原価	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				
		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%
		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%		
		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
		事業利益		273,857 千円		事業利益率	11.16%		
								控除外割合：1-①	37.68%

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"/> 地区区分	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 か月 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 <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
<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
<input type="checkbox"/> 礼金 賃料比	ヵ月	ヵ月	ヵ月
(償却金) 償却期間	年間	年間	年間
<input type="checkbox"/> 更新料 賃料比	ヵ月	ヵ月	ヵ月
契約期間	年毎	年毎	年毎
<input type="checkbox"/> 保証金 賃料比	ヵ月	ヵ月	ヵ月
(預り金) 一括返済年	年目	年目	年目
<input type="checkbox"/> 協力金 賃料比	ヵ月	ヵ月	ヵ月
(預り金) 返済開始	年目	年目	年目
返済期間	年間	年間	年間
<input type="checkbox"/> 入替率 1年目	0 %/年	0 %/年	0 %/年
2年目～	30 %/年	%/年	%/年
<input type="checkbox"/> 稼働率 開業時	83 %	%	%
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	
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> 業務委託費 賃料比	0.00 %	%	%	
<input type="checkbox"/> 募集費 賃料比	0.00 か月	か月	か月	
<input type="checkbox"/> 更新契約手数料 更新賃料比	か月			
<input type="checkbox"/> (合計額を計上) 定額部分	千円/戸			
<input type="checkbox"/> 入替リフォーム費 入替賃料比	1.50 か月	←4年目以降に計上		
<input type="checkbox"/> 火災保険料	年額	333 千円/年		
<input type="checkbox"/> 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 %		
<input type="checkbox"/> 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			
<input type="checkbox"/> 家事費				←選択不要

J) 価格変動

<input type="checkbox"/> 家賃等、経常収入の上昇率	%/	年毎	当初据置期間	年
<input type="checkbox"/> 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		
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> 消費税課税事業者の選択有無(当初3年間)	選択しない	
<input type="checkbox"/> 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		
<input type="checkbox"/> 上昇率(3年毎)	%/3年	
<input type="checkbox"/> 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			
開業前の税引後剰余金額	8,297 千円	←『 <input type="checkbox"/> 借入設定』で入力する金額により変動			
<input type="checkbox"/> 借入設定		従前不動産の譲渡所得税により赤字の場合あり			
・ 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			
<input type="checkbox"/> 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(調達剰余金)	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			
<input type="checkbox"/> 住宅ローン特別控除の適用					←選択不要