

その2-B

【分譲収益還元法】

入力要領

– 等価交換の収支計画 –

Ver.250401B

本ソフトは、以下の条件をいずれも満たす場合にご使用ください。

条件1 デベロッパーから交換計画の提出を受けていないため
土地オーナーが等価交換事業により取得する土地建物の持分を
本ソフトで算定したのち
土地オーナーの収支計画を策定する必要がある場合

条件2 デベロッパーが等価交換事業により取得した土地建物を
分譲する場合

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。
本書では、等価交換事業に参加し事業完了時に施設の一部を取得する地権者をオーナー
と表し、等価交換事業を執行する施行者をデベロッパーと表します。

【1】入力用シート1

■ 作成者名

『提出1(表紙)』『提出2(概要)』『提出3(交換計画)』『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。

■ 全体の事業計画

デベロッパーが建設し、オーナーが取得する施設とデベロッパーが取得する施設をあわせた、事業の全体計画について入力します。

買換えの特例について

等価交換計画において買換の特例を受けるためには、適用する特例に応じた要件を備える必要があります。

詳細については税理士等の専門家にお問合せください。

*) 既成市街地等とは

東京都23区、武蔵野市、大阪市の全て
三鷹市、横浜市、川崎市、川口市、京都市、守口市、東大阪市、堺市、神戸市、
尼崎市、西宮市、芦屋市、名古屋市の一部

ランド・プランニング・スタジオ

<https://land-ps.biz>

本ソフトでは、個人オーナー、法人口オーナーいずれの場合も、従前の土地建物を10年以上保有しているものとします。

■ 個人オーナーの場合

立体買換の特例(課税の繰延割合100%)適用のための主たる要件

地域：既成市街地等内

従後：地上3階以上、住宅が1/2以上、耐火or準耐火構造

特定の居住用財産の買換特例(課税の繰延割合100%)適用のための主たる要件

従前：10年以上居住の用に供していたもの

譲渡価額が1億円以下

2025.12.31までの譲渡に限る

従後：専有床面積50～280m²、敷地共有持分500m²以下

注) 本ソフトでは、以下の場合、自宅に買換特例(立体買換の特例、特定居住用財産の買換特例)を適用せず、居住用財産の3,000万円特別控除を適用します。

・自宅の譲渡益が3,000万円以下の場合

買換特例は取得費が引き継がれ、居住用財産の3,000万円の特別控除は取得費が引き継がれないため

・買換特例が適用できない、または、適用しない場合

居住用財産の3,000万円の特別控除は買換の有無に関係なく適用できるため

特定事業用資産の買換特例は自宅に適用できないため

特定の事業用資産の買換特例(課税の繰延割合60%～90%)適用のための主たる要件

・長期所有資産の買換特例の場合

従前：所有期間10年超、事業用・貸付用

2026.03.31までの譲渡に限る

従後：事業用・貸付用、土地面積が300m²以上

■ 法人口オーナーの場合

特定の資産の買換特例(課税の繰延割合60%～90%)適用のための主たる要件

・長期所有資産の買換特例の場合

従前：所有期間10年超

2026.03.31までの譲渡に限る

従後：事業用・貸付用、土地面積が300m²以上

A) 計画名称

識別しやすい任意の名称を入力します。

B) 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。

用途地域等

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。

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。

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。

敷地 固定資産税評価額

敷地の固定資産税評価額を入力します。

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『0.3』%を入力します。

非住宅用地の固定資産税・都市計画税負担水準

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。

C) 建築計画

主用途

『マンション』『店舗』『事務所』『トランクルーム』のいずれかから、建物の主たる用途を選択します。

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』のいずれかを選択します。

* 固定資産税の軽減有無、減価償却費の算定に用います。

階数

地上階と地下階に区分して入力します。

* 固定資産税軽減期間の算定に用います。

建築面積

建築基準法に基づく建築面積(建物の水平投影面積)を入力します。

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。

* 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。

工事費

デベロッパーが発注する工事費を入力します。

オーナーが取得する建物の評価額や減価償却費の算定に用います。

建物固定資産税評価割合

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。

* 建築工事費×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。

[参考] 建物の登録免許税額(所有権保存)は、各法務局が策定する『新築建物価格認定基準表』に基づく建物評価額を用いて算定されますが、基準表が全国一律でないため、本ソフトでは、建築工事費×建物固定資産税評価割合で求められる評価額を用いて算定します。

地主の従前土地・建物の譲渡期日

等価交換契約の締結期日とみなします。

竣工期日

竣工期日直近の月の最終日(末日)を入力します。

* 本ソフトでは、竣工期日を建物の取得や保存登記、抵当権設定の期日とみなします。

* 租税特別措置法による税率の算定に用います。

床配分計画

全体床計画

デベロッパーが建設する建物全体の計画について入力します。

オーナーが取得する部分を含みます。

地主取得床計画

デベロッパーが建設する建物のうち、オーナーが取得する部分の計画について入力します。

住戸・専有面積、戸数

オーナーが取得するオーナー自宅を除く住戸について入力します。

* 取得税、固都税の算定に用います。

住戸の区分

住戸の建物仕様が

認定長期優良住宅の要件を満たす場合は『長期優良』を上記以外の場合は『一般』を選択します。

地主自宅

オーナーが取得するオーナー自宅の専有面積を入力します。

* 法人オーナーの場合は、自宅は併設できません。

* 家事費や賃換控除の算定に用います。

[参考] 家事費とは自宅に係る支出を表わし、費用計上できないため、費用計上する事

業に係る支出と区分して計上されます。

非住宅・用途、延べ面積

『店舗』『事務所』『トランクルーム』『駐車場』のいずれかから選択できます。

専有面積を入力します。

* 屋内駐車場がある場合は共用に入力せず、本欄に入力します。

* 取得税、固都税、減価償却費の算定に用います。

非住宅共用・延べ面積

非住宅のうち、専有部分に属さない共用部分の床面積を入力します。

* 屋内駐車場は除きます。

【2】入力用シート2

■ 全体の等価交換計画

デベロッパーが建設し、オーナーが取得する施設と、デベロッパーが取得する施設をあわせた、事業全体の等価交換計画について入力します。

地権者(事業参加者)の欄には、オーナーが等価交換事業のために投資する、土地代と解体費を入力します。

施行者(デベロッパー)の欄には、デベロッパーが等価交換事業のために投資する費用を入力します。

A) 地権者(事業参加者)

土地価格

デベロッパー等に一旦譲渡する土地の価格を入力します。

* 建物代は無いものとして土地価格に加算します。

* 建物完成後にオーナーが買い戻すこととなる土地価格を含みます。

* 土地をデベロッパーに譲渡するまでにオーナーが解体する建物は含みません。

* 土地価格は、デベロッパーが必要とする事業利益率等の算定結果に基づき変動させます。

B) 施行者(デベロッパー)

土地価格

デベロッパーが土地を買い増す場合や、転出者の土地を取得する場合は入力します。

* 建物代は無いものとして土地価格に加算します。

解体費

既存建物の解体をデベロッパーが行う場合、デベロッパーが負担する解体費用を入力します。

土地所有権移転・登録免許税

* 土地所有権移転の期日は『入力(1)』で入力した竣工期日から『入力(2)』に表示される事業期間を遡った期日を自動算定します。

測量費、地質調査費、設計監理費、負担金

デベロッパーが負担する費用を入力します。

* 建築工事費は『入力(1)』の工事費が自動入力されます。

販売経費

デベロッパーが取得する建物の分譲に際して、デベロッパーが負担する費用を入力します。

モデルルーム費

デベロッパーが取得する建物の分譲に際して、モデルルームが必要な場合、その建設費、開設費等を入力します。

C) 根拠

解体工期

既存建物の解体工期を入力します。

既存建物の解体費がオーナー負担である場合には『0』カ月(もしくは空欄)を入力します。

* 解体がオーナー負担の場合、事業期間に解体工期は算入されません。

解体がデベロッパー負担の場合は、事業期間に解体工期が算入されます。

料率(土地費の事務費)

土地取得や解体工事に関する事務経費を計上する場合、土地価格、解体費、租税公課の、地権者及び施行者の合計額に対する料率を入力します。

金利(土地費の期中金利)

デベロッパーが負担する土地費に係る金利を入力します。

* 期中金利は、各費用に係る借入期間を勘案のうえ、自動算定されます。

建築工期

解体工期を除く、建築工事の工期を入力します。

補償費・移転費

必要に応じて入力します。

料率(建物費の事務費)

調査設計や建築工事等に関する事務経費を計上する場合、調査設計費、建築工事費、負担金、補償金の合計額に対する料率を入力します。

金利(建物費の期中金利)

建物費に係る金利を入力します。

* 期中金利は、各費用に係る借入期間を勘案のうえ、自動算定されます。

効用比(非住宅・専有面積)

専有面積あたりの住宅分譲単価を1.00とした場合の、非住宅の分譲単価を入力します。

非住宅が無い場合は『0』入力(もしくは空欄)とします。

税別分譲単価(売上計画・住宅)

デベロッパーが分譲する住宅の、専有面積1m²あたりの分譲単価を入力します。

* 非住宅分譲単価は、非住宅の効用比に基づき自動算定されます。

分譲時消費税率

税込分譲単価を算定するため入力します。

* 契約締結期日が2019.03.31まで、もしくは引渡しが2019.09.30までに想定される場合は『8%』を選択します。

* 前記以降の場合は『10%』を選択します。

料率(販売手数料)

売上額(オーナーに対する売上を除く)に対する販売会社等に支払う販売手数料の料率を入力します。

通常は『4.00%』程度を入力します。

料率(広告費)

売上額(オーナーに対する売上を除く)に対する広告費の料率を入力します。

通常は『5.00%』程度を入力します。

金利(販売費の期中金利)

デベロッパーが負担する販売費に係る金利を入力します。

* 期中金利は、各費用に係る借入期間を勘案のうえ、自動算定されます。

【3】入力用シート3

■ 地主取得床の事業計画

オーナーが取得する施設の事業計画について入力します。

A) 地主属性

地主区分

個人オーナーと法人口オーナーでは、会計上、税務上の取扱いが異なるため、地主を選択します。

* 個人口オーナーの場合は青色申告とし、等価交換に係る不動産の譲渡については消費税不課税取引とみなします。

資本金額

法人口オーナー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。

* 個人口オーナー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。

* 連名で入力した場合でも、本ソフトでは単独オーナーとみなして算定します。

従前土地・建物に自宅の土地・建物を含む、含まない

個人地主の場合は選択します。

事業税課税の有無

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2,000m²以上、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ります。

B) 従前資産の簿価、取得費

土地と建物、事業用と自宅に区分のうえ入力します。

従前建物の簿価(取得費)は、土地建物の譲渡までにオーナーが従前建物を解体する場合は譲渡益算定の際の従前建物の譲渡費に計上され、土地建物の譲渡

までにオーナーが従前建物を解体しない場合は譲渡益算定の際の従前建物の簿価(取得費)に計上されます。

個人オーナーで取得費が不明の場合は譲渡価額の5%を取得費とみなして自動算定します。

個人オーナーで自宅建物の取得価額が判明している場合は、旧定額法により法定耐用年数の1.5倍で算定した減価償却費を取得価額から控除して、自宅建物の取得費を求めます。

法人口オーナーには自宅はありません。

C) 従前資産の固定資産税評価額

自宅がある場合は譲渡する自宅土地の固定資産税評価額を入力します。

譲渡費用の事業用と自宅用の区分に用います。

D) 譲渡資産の譲渡費用(地主が負担する費用)

等価交換事業に供する土地をデベロッパー等に譲渡するための費用を入力します。デベロッパー等が負担する費用は除きます。

調査測量費

土地実測や境界調査の費用を入力します。

従前建物の解体工事費

オーナーが負担する解体工事費を入力します。

解体工事費が入力されている場合は、従前建物の全てを解体するものとみなします。

借入金利

解体工事に係る費用を借入でまかなう場合はその金利を入力します。

借入れない場合は『0%』を入力します。

借家人補償費

* 借家人を退去させるための費目です。

移転費

事業に係る移転費を入力します。

F) 既抵当権抹消のための借入元金返済額

土地、建物に抵当権が設定されているため等価交換ができない場合、抵当権(一

部)抹消に必要な借入元金の返済額を入力できます。

* プロジェクト収支には無関係であるため、通常は空欄とします。

* 土地、建物に抵当権が設定されている場合であっても、抵当権の付け替えや追加融資により解体や新築、借入が可能な場合は、借入元金の返済が不要となる場合もあります。

* 借入元金の返済であるため費用計上されません。

G) 買換特例の適用

等価交換に際して買換特例の適用可否を検討のうえ入力します。

本書の巻頭に買換特例の概要を記載していますので参照してください。

適用する買換特例の区分

買換特例を適用する場合は、『立体買換の特例』『特定事業用資産の買換特例』のいずれかを選択します。

課税の繰延割合

『特定事業用資産の買換特例』を選択した場合は、租税特別措置法等に定められた繰延割合を選択します。

[参考] 買換特例について

個人オーナーの場合

租税特別措置法に記載する『立体買換(既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え)の特例』『特定居住用財産の買換特例』もしくは『特定事業用資産の買換特例』の適用可否を検討するのが一般的です。

立体買換の特例や特定居住用財産の買換特例を適用する場合は、受取差金を除き譲渡所得の全額が繰延されます。

特定事業用資産の買換特例を適用する場合は、受取差金を除き譲渡所得の60%~90%が繰延されます。

自宅については、繰延対象譲渡益が3,000万円以下の場合は3,000万円の特別控除を適用します。

立体買換の特例や特定居住用財産の買換特例、特定事業用資産の買換特例を適用した場合は取得費が引き継がれるため減価償却費は減額されますが、3,000万円の特別控除では取得費は引き継がれません。

本ソフトでは、譲渡する土地、建物ともに長期(10年超)所有とします。

法人オーナーの場合

租税特別措置法65条の7に記載する『特定の資産の買換えの特例』の適用可否を検討するのが一般的です。

特例を適用する場合は、受取差金を除き譲渡所得の60%~90%が繰延されますが、取得費が引き継がれるため、減価償却費は減額されます。

H) 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。

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。

保証賃料

賃貸マンションの場合

* 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。

* 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わけではありません。

* 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。

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。

[参考] 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、協力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。

□ 賃貸面積

- * 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料を入力します。

- * 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K-2)での入力に依存します。

□ 共益費(満室時)

管理組合等に支払う管理・共益費に充当するために受け取る共益費を入力します。

修繕積立金はオーナー負担となるのが一般的です。

- * 共益費は賃料に含まれる場合があります。

□ 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。
- * 非住宅の場合、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るのが一般的です。

一括返済年

契約満了時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とみをします。

□ 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。

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・入替リフォーム費の算定に用います。

1年目

- * 開業後1年以内の入替はないものとみをします。

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。

- * 住戸の稼働率は自動表示されます。

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 $(12 - 0.7 \times 4) \div 12 = 76.67\%$

- * 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、想定する稼働率を入力します。

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働率を入力します。

□ 剰余金運用利回り(2年度～)

通常は『0』%/年を入力します。

- * 個人オーナー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。

- * 総合課税の所得が剩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。

【4】入力用シート4

I) 経常支出等

管理組合費(家事費別)

管理組合等に支払う費用を家事費別で入力します。

消費税不課税取引とみなします。

住戸・管理共益費

国交省のガイドライン(2021)では専有面積あたり235～430円/㎡・月です。

住戸・修繕積立金

国交省のガイドライン(2021)では専有面積あたり335円/㎡・月です。

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。

非住宅

* 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』カ月を入力します。

* 募集賃料の場合は通常『1』カ月を入力します。

住戸・更新契約手数料

* 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』カ月を入力します。

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『入力(3)』のH)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』カ月程度を入力します。

* 空室リスク軽減のために費用計上することが必須となりつつあります。

* 開業後3年以内の費用発生は少ないため、4年目以降に計上されます。

火災保険料(家事費別)

* 1年更新での金額が自動算定されます。

工事費按分(減価償却費算定用)

本ソフトでは、土地オーナーは取得する建物を区分所有することを想定しているため、住宅と非住宅に区分して減価償却します。

建物(躯体+内装)

見積書等により躯体+内装と設備+外構の工事費が按分(比例配分)できる場合は建物の割合を入力します。見積書等がなく按分できない場合は『100』%を入力します。

* 本体工事費は本体建物と本体建物附属設備+外構に区分され、耐用年数に応じて定額法で減価償却されます。

所得税等の青色申告特別控除、基礎控除、事業主控除

個人オーナーの場合は選択します。

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当でない場合は『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。

□ 家事費

個人オーナーで自宅がある場合、家事費の収支計画への反映の有無を選択します。計上する場合の家事費は自動算定されます。

* 家事費とは自宅に係る支出のことで、事業に係る支出ではないため費用計上されません。

例：自宅の管理共益費、修繕維持費、固都税、借入元利返済等

* 家事費を計上しない場合であっても、自宅に係る借入元利返済は常に計上され収支計画に反映されます。

J) 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されます。

□ 土地価格、保険料等、経常支出の上昇率(3年ごと)

通常は『0』%/3年を入力します。

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)

通常は空欄とします。

* 本件の所得と他の事業所得とを損益通算して、収支計画に反映する場合は入力します。

但し、以下に留意します。

- ・譲渡所得等の一過性の所得は入力できないこと
- ・所得と収入を同額とみなすため、償却益や償却費の発生する不動産所得は入力できないこと
- ・個人事業主の場合、事業税が課税されない給与所得は入力できないこと
- ・個人事業主の場合、業種にかかわりなく事業税率を5%とみなすこと
- ・開業前以前の翌年度事業税額を0とみなすため、開業前の税額は参考値

に留まること

* 本欄で入力する事業所得額とは、収益から事業税を除く費用を控除した金額です。

* 事業所税が課税される場合は、事業所税額をマイナスで入力できます。

* 本件の等価交換で発生する不動産譲渡課税所得は、自動算定されますので入力は不要です。

事業所得の内容を入力します。

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)

法人オーナーの場合は法人の定める事業年度の前々年度、個人オーナーの場合は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)とします。

本件以外の非課税売上高(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。

* K-1)の所得額とは異なることに留意して入力します。

[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有無(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、本プロジェクト以外の開業前々年の課

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譲渡費を除く事業予算に係る消費税(賃貸住宅を除く)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つ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剩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1,000万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有無

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。

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年ごと)

本件以外の事業所得や売上高を入力した場合は入力します。

* K-1)が事業所税の場合は『0』%/3年(もしくは空欄)を入力します。

□ 計上年数

本件以外の事業所得や売上高を入力した場合は『1』~『30』年間を入力します。

L) 資金調達

開業前の税引後剩余金額

本ソフトでは不動産譲渡所得税等は開業前に課税されるとみなし、事業予算と同額の資金調達では開業前の税引後剩余金が赤字になる場合があります。この赤字を回避する場合は資金調達を増額させ、開業前の収入として計上される留保金を発生させます。

□ 借入設定

・自己資金予定額

通常は『0』千円を入力します。

- * 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。
- * 個人オーナーで自宅がある場合は、当該金額を自己資金でまかなう場合があります。

・借入1、借入2

事業に係る借入を入力します。

- * 自宅に係る借入は入力できません。
- * 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。

・住宅ローン

自宅に係る借入を入力します。

- * 事業に係る借入は入力できません。
- * 借入限度額は自動算定され、入力シートに表示されます。
- * 住宅ローンは、他のローンと比較して低金利で長期の借入が期待できます。

□ 資金調達構成

- * 本ソフトでは資金調達不足は自己資金の拠出で対応し、調達剩余金は留保

金として計上されます。

* 本ソフトでは、留保金は開業前の収入に計上されます。

* 本表を参照し、自己資金額や借入額、留保金の整合性を図ります。

□ 住宅ローン特別控除の適用

個人事業主が自宅を併設する場合は、住宅ローン特別控除の適用が可能な場合があります。

自宅の建物仕様が

認定長期優良住宅の要件を満たす場合は『長期優良』を

認定低炭素住宅の要件を満たす場合は『低炭素』を

ZEH水準省エネ住宅の要件を満たす場合は『ZEH水準』を

省エネ基準適合住宅の要件を満たす場合は『省エネ基準』を

選択します。

* 本ソフトでは住宅ローンの特別控除を優先するため、投資型減税の特別控除はありません。

* 住宅ローン特別控除の適用には、主として以下の要件を備えることが必要ですが、住宅ローン特別控除の要件を満たしていない場合、住宅ローン特別控除は自動的に適用されません。

- ① 専用床面積が40m²以上であること
- ② 併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ③ 借入金の償還期間が10年以上であること
- ④ 年間所得合計が2,000万円以下であること
- ⑤ 2025.12.31までに入居すること

* 本ソフトでは従前従後ともに自宅がある場合は、従前自宅の譲渡に際して3,000万円控除の特例や軽減税率の特例、特定居住用財産の買換えの特例、立体買換えの特例のいずれかを適用するものとみなすため、従後自宅に住宅ローン特別控除を適用できず、住宅ローン特別控除は自動的に適用されません。

* 本ソフトでは住宅取得等資金の贈与の特例の適用はないものとします。