その１

取扱説明

ー等価交換方式の収支計画 Ver.250401ー

ランド・プランニング・スタジオ

<https://land-ps.biz>

【1】 動作環境

OS Windows 10/11

必要なソフトウェア Microsoft Word 及び Excel 2016/2019/2021/2024

もしくは Microsoft 365

【2】 本ソフトのパソコンへの取込

【2-1】 CD-Rにより本ソフトを入手した場合(通常の購入の場合)

CD-Rに格納された 『等価交換\*\*0401』 のフォルダーをコピーし、お使いのパソコンのデスクトップ等に貼り付けて、お使い下さい。

【2-2】 ダウンロードやメール添付により本ソフトを入手した場合(体験版等の場合)

入手した 『sample-koukan.zip』、もしくは 『等価交換\*\*0401.zip』 のフォルダーを、お使いのパソコンのデスクトップ等に保存、もしくはコピーして貼り付けて、お使い下さい。

【3】 本ソフトの保存

『3-【＊】 収支計画.xlsx』 のブックに名前を付けて保存する場合は 『Excelブック(\*.xlsx)』 で保存して下さい。

【4】 対象事業等

本ソフトは以下に対応しています。

A） 事業方式

等価交換方式の土地活用事業における土地オーナーの収支を策定します。

＊ 等価交換は全部譲渡方式とし、土地オーナーはデベロッパー等が建設する建物の一部を取得します。

買換特例の適用については可否を選択できます。

＊ 買換特例には種々の条件が設けられていますので、租税特別措置法等を参照のうえ、特例適用の可否を判断します。

B） 土地オーナー(従前土地の地主)

個人オーナー、法人オーナーのいずれにも対応します。

C） 計画建物

□ 用途

マンションや店舗、事務所、トランクルームに対応します。

また、店舗や事務所、トランクルーム、自宅の併設に対応します。

□ 構造

鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造に対応します。

D） 建築権原

土地所有権を既に10年以上保有するものとします。

E） 収支への反映

以下の項目については収支計画に反映するか否かを選択できます。

・ 自宅に係る家事費

【5】 諸税の取り扱い

本ソフトでは諸税に係る以下の取り扱いを採用しています。

A） 個人事業主の所得税等

青色申告事業者とします。

住民税は所得割を計上し、均等割は計上しません。

□ 復興特別所得税

2037.12.31までに開始する年度(注)は、所得税額の2.1％の復興特別所得税を計上します。

(注) 初年度の開始期日は入力(1)のC)で入力する竣工期日の翌日とします。

B） 法人事業主の法人税等

青色申告事業者とします。

事業税は外形標準課税不適用普通法人とします。

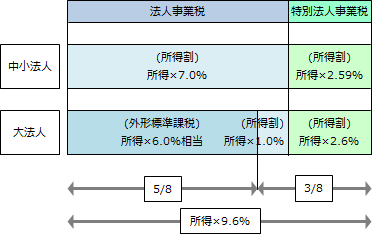
住民税は法人税割を計上し、均等割、利子割は計上しません。

C) 法人事業税

本ソフトでは外形標準課税の算定が困難なため、資本金1億円超の大法人であっても外形標準課税不適用普通法人とみなします。

大法人の事業税の所得割額と外形標準課税額の合計は中小法人の事業税の所得割額を基準としているため、大法人を外形標準課税不適用とみなしても収支計画上は支障ありません。

□ 法人事業税(特別法人事業税を含む)の構成



本ソフトでは軽減税率適用法人(2以下の都道府県に事務所や事業所を有する資本金1,000万円未満の法人)とみなします。

D） 消費税

本ソフトでは特記なき限り消費税別の表記とし、消費税や納付消費税、控除対象外仕入消費税等として別途まとめて計上します。

・ 当該年の前々年の消費税課税売上高が1,000万円以下の場合、もしくは当該年の前年の消費税課税売上高が2,000万円以下(注)の場合は消費税免税事業者とし、その他の場合は消費税課税事業者とします。

（注） 本ソフトでは当該年の前年の消費税課税売上高が2,000万円以下の場合は、当該年の前年上半期の消費税課税売上高が1,000万円以下とみなします。

・ 事業主が資本金1,000万円以上の新設法人の場合は3年度まで消費税課税事業者となり、4年度以降は前記によります。

・ 消費税免税事業者であっても消費税課税事業者選択届出書を提出した場合は消費税課税事業者となります。この場合は事業予算に係る消費税の還付を受けることができますが、3年度まで消費税課税事業者となり、4年度以降は前々記によります。

・ 本ソフトでは消費税免税事業者が適格請求書発行事業者に登録する場合は同時に消費税課税事業者選択届出書を提出したものとみなします。

適格請求書発行事業者に登録する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。

・ 本ソフトでは消費税課税売上高により消費税課税事業者となる年度は適格請求書発行事業者に登録するものとみなします。

・ 本ソフトでは特記なき限り、費用の支払先､管理業務等の委託先は適格請求書発行事業者とみなします。

* 居住用賃貸建物の取得に係る消費税は仕入税額控除ができません。

・ 消費税課税事業者の場合は税抜処理、本則型(簡易課税方式ではない)、個別対応(本ソフトでは共通対応は無いものとします)とします。

E） 租税特別措置法

租税特別措置法による減税措置等の特例は最新の税制改正による期限まで適用し、期限の到来以降は本則によるものとします。

但し、以下については考慮していません。

・ 居住用財産の買換等の場合の、譲渡損失の損益通算及び繰り越し控除の特例

・ 特定居住用財産の、譲渡損失の損益通算及び繰り越し控除の特例

・ 法人の土地譲渡益追加課税

なお、特例の適用期限については、弊社ホームページ(<https://land-ps.biz>)の 『税制改正と収支』 のページの 『特例の適用期限』 をご覧ください。

【6】 入力手順

A） 入力が必要なシート

シート名称 『入力(1)』 『入力(2)』 『入力(3)』 (『入力(4)』) の順に入力します。

B） 入力が必要なセル

入力シートのうち、薄青色と薄緑色のセルに入力します。

入力確定後 『Tab』 キーを押すと、次の入力セルにカーソルが移動します。

C） 入力の方法

入力は ① 数値や計算式、文字を入力する薄青色 のセル

（注）割り切れない数値の入力では､数値にかわり計算式を入力することで正確な入力ができます｡

② セルをクリックし表示されるリストから選択する薄緑色 のセル

があります。

のセルにポインターを合わせると、入力時の詳細説明が表示されます。

【7】 出力手順

シートはカラー構成されていますが、出力については白黒にも対応します。

シートは全てA3サイズですが、出力についてはA4サイズにも対応します。

シート名称 『提出2(概要)』 (A3サイズ１ページ)が概略の計画書です。

シート名称 『提出1(表紙)』 から 『提出5(年次)』 もしくは 『提出6(年次)』 の合計5ページもしくは6ページが詳細の計画書です。

シート名称 『元データ』 は算定根拠のため、必要に応じて出力して下さい。

【8】 使用ソフトの選択

本ソフトは3種類のソフトにより構成されています。

以下の条件から、3種類のソフトのいずれかを使用してください。

【A】 賃貸収益還元法による等価交換の収支計画

以下の条件をいずれも満たす場合は、【A】のソフトを使用してください。

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で、かつ

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**賃貸**する場合

【B】 分譲収益還元法による等価交換の収支計画

以下の条件をいずれも満たす場合は、【B】のソフトを使用してください。

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で、かつ

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

【C】 等価交換の収支計画

以下の条件を満たす場合は、【C】のソフトを使用してください。

条件 デベロッパーから交換計画の提出を受けていて、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が既に提案されている場合