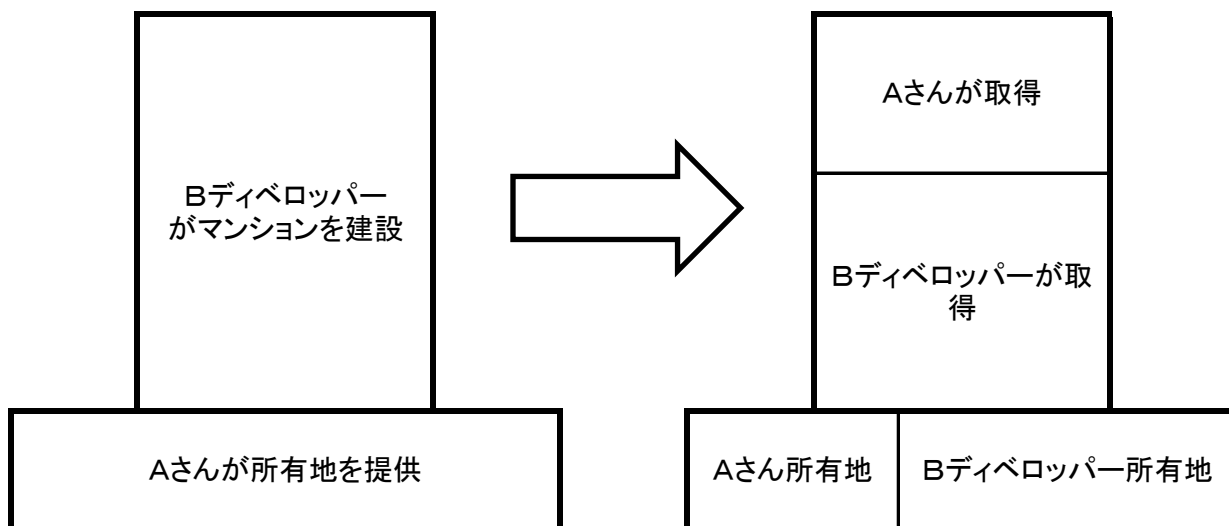


## 等価交換事業とは

等価交換とは、土地所有者が土地を提供し、ディベロッパーが建築費を提供し、それぞれの出資割合に応じて完成した建物を区分所有するという事業方式です。下の例の場合、Aさんは住み慣れた場所を離れることなく、建設費の負担もなく新しい建物が取得できます。交換の特例を使えば、節税にもなります。



実際のケースについてみると、以下のようになります。

計画地	所在・地番	地目	公募面積
	福岡市早良区西新1丁目XXX番	宅地	317.33㎡

### 1. 計画建物

用途地域	商業(80:400)
敷地面積	317.33㎡
都市計画道路	47.30㎡
計画敷地	270.03㎡
基準法面積	1,073.50㎡
使用容積率	398%
専有面積合計	1,035.00㎡
総戸数	18
平均専有面積	57.50㎡

## 2. 建築費等

Bディベロッパーが負担するモデルルーム費等分譲事業関連費用を除く建築費等は以下のとおり

	項目	金額	査定根拠
土地 関連	解体費	20,487,000円	提示資料
	水道加入金	1,540,000円	〃
	登記測量	1,000,000円	〃
	地質調査	1,000,000円	〃
建物 関連	本体工事費	370,092,000円	〃
	機械駐車場	7,800,000円	〃
	設計管理費	11,300,000円	〃
	確認申請手数料	1,000,000円	〃
	合計	414,219,000円	385,858円/㎡ 基準法面積当たり

## 3. 出資割合

出資者	出資物	出資金額	割合	備考
土地所有者	土地	217,000,000円	34.4%	鑑定評価採用
ディベロッパー	建築費等	414,219,000円	65.6%	
		631,219,000円	100.0%	

## 4. 取得床

取得者	専有面積	戸数	根拠	
土地所有者	355.83㎡	6.2	1,035.00㎡ ×	34.38%
ディベロッパー	679.17㎡	11.8	1,035.00㎡ ×	65.62%
	1,035.00㎡	18.0		

5. 分譲マンション事業収支

項目	金額	備考
売上高 A	540,328,286円	679.17㎡× 795,575円/㎡ 2,630,000円/坪
建築費等	414,219,000円	
土壌汚染調査	1,000,000円	
近隣対策費	5,000,000円	
住宅性能評価	720,000円	
コーディネート	720,000円	
モデルルーム費	20,000,000円	
サービス	9,000,000円	
予備費	3,779,000円	
売上原価 B	454,438,000円	
粗利益 C	85,890,286円	A-B 売上高の 15.9%
広告宣伝費	21,613,131円	売上高の 4.0%
販売手数料	16,209,849円	売上高の 3.0%
その他	540,328円	売上高の 0.1%
営業費 D	38,363,308円	C-D 売上高の 7.1%
営業利益	47,526,978円	売上高の 8.8%