

地方税法第343条第10項に基づく新築・事業用建物対象
(特に、ホテル・賃貸マンション・オフィスビル・店舗・物流倉庫等)
不動産取得税・固定資産税等の適正化(※1)スキーム

※1設備部分について、法人税・所得税の国税スキームどおりに地方税へ適正に適用させた。
タウンエステート協同組合 <http://www.town-estate.jp> 特許権(特許第7211579号、取得日2023/1/16)
〒194-0021 東京都町田市中町3-5-6山ロビル1F

V8(詳細版)

② 独自ロジック1(設備＝躯体の耐用年数)

＜税法別の建物耐用年数(例示)＞	構造		法人税 耐用年数	固定資産税 家屋	償却資産税
ホテル	RC造	躯体部分 設備	39年 15年	45年	15年
事務所・銀行用建物	RC造	躯体部分 設備	50年 15年	65年	15年
住宅・アパート用建物	RC造	躯体部分 設備	47年 15年	60年	15年

(通常) <分離>

⑤ = 固定資産税台帳上の所有名義=(例示)		
(通常パターン)		
	躯体 (法人A)	設備 (法人A)
土地(法人A)		
<分離パターン>		
	躯体 (法人A)	設備等 (法人B)
土地(法人A)		
手続き	役場からの課税を待つ。 全て 家屋 賦課課税	
固定資産税・都市計画税	躯体・設備の区分け無く、すべて家屋評価 通常合計税率1.7% (固定資産税率1.4%) (都市計画税0.3%) ＜年数が経過しても下がらない理由＞ ①経年減価<建築費上昇率 →耐用年数後も異常に高い ②法人税よりも長い耐用年数 (都市計画税0.3%) ③設備も躯体と同じ耐用年数	
不動産取得税	全て不動産取得税対象	

必要書類: 詳細見積書(できればエクセルで100P以上)・平面図・立面図、建築概要書、外部・内部仕上表、申込書

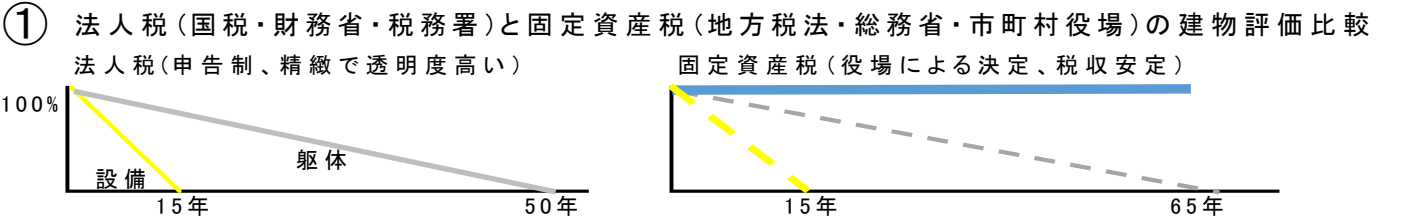
特徴:	1. 合法的 : 地方税法343条第10項(※2)に基づき構築。 2. 建物の固定資産税等の対策が組合実行で 確率ほぼ100% で実現可能 3. 企画書までは無料 。万が一役場から認められない場合には、着手金等全額返却します。 4. 前倒しで仕上工事部分も含めて多く償却部分を払える 。当初3-4年程度は、通常方式よりも高いが、それ以降はずっと通減化
注意点:	1. 個人の居宅、分譲マンション、公共系建物非課税建物(JA・社会福祉法人等)は不可 2. 役場と 特別な交渉 が必要。申込書手続きが煩雑化。やり直しは不受理。 3. 消費税還付・補助金等の扱いは、応相談。法人税負担は2区分で減る可能性あり。 4. CF改善により、途中でより高値での売却可能(A・B→C・Dなら確実。役場による) 5. 既存物件可能(特許第7308401号、設備更新、大規模修繕等、相見積もりで効果大) 6. 設備更新時に本来不要な償却資産税の申告による過去の二重払いが5年間還付可能 7. B社を個人とすると 相続税対策としても有効 (定率法的に価値減少。但し10年位存命要)

⑥ イメージ図<例示: 建築費5.1億円鉄骨造老人ホームの場合(耐用年数40年)> (通常方式)				償却資産税 40年間 納税総額 38百万	
全て 家屋	(設備)	(C工事)	40年間納税総額 48百万円	償却資産 64.0%	固定資産税 (C工事+B工事の多く) 全国適用可能
	(躯体)	(A工事+B工事)	40年間納税総額 85百万円		
	合計 133百万円				
※上記は最も効果的な一例に過ぎません。 固定資産税等効果 48百万円 : 対建築費 9.4%				合計 85百万円 36%OFF	

「CF: キャッシュフローの改善」が見込める。通常方式と比較して10%～40%程度、対建築費の5%程度から25%程度。
※但し効果は構造・用途によって差異が大きいため、必ず裏面の効果例示をご参照ください。

工事区分

- A: 躯体
B: 仕上
C: 設備



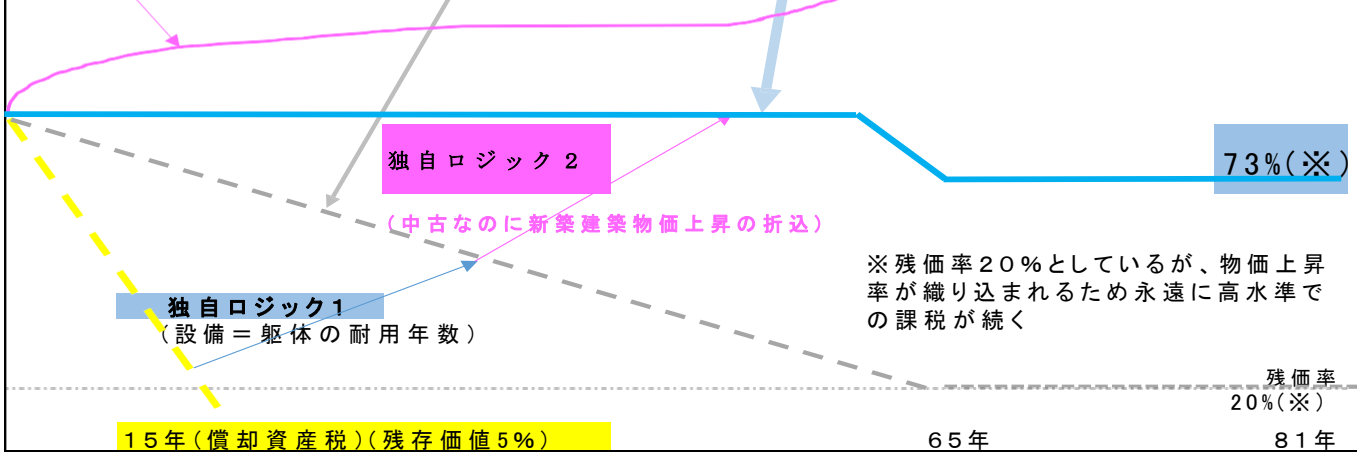
③ 独自ロジック2(中古物件にも関わらず新築建築物価上昇の折込)

基準年度別計算書 昭和48年新築、オフィスビル、RC造、建築費2億円(坪単価29.3万円)

基準年	建築物価 上昇率	再建築費	経過 年数	経年減点 補正率	設計 費率	理論評価額	特例	決定評価額	措置・特例	(参考) 簿価の推移
1973		113,931,008	1	0.9877	1.1	123,782,622		123,782,622		
1976	1.4	159,503,411	3	0.9631	1.1	168,979,509		123,782,622	据置措置	
1979	1.1	175,453,752	6	0.9262	1.1	178,755,792		123,782,622	据置措置	
1982	1.24	217,562,653	9	0.8892	1.1	212,802,382		123,782,622	据置措置	
1985	1.04	226,265,159	12	0.8523	1.1	212,130,375		123,782,622	据置措置	
1988	1.066	241,198,659	15	0.8154	1.1	216,340,726		123,782,622	据置措置	設備ゼロ
1991	1.09	262,906,539	18	0.7785	1.1	225,140,015		123,782,622	据置措置	
1994	1.14	299,713,454	21	0.7415	1.1	244,461,279		123,782,622	据置措置	
1997	0.9	269,742,109	24	0.7046	1.1	209,066,319	0.956	118,280,485	特例措置	
2000	0.98	264,347,267	27	0.6677	1.1	194,155,137		118,280,485	据置措置	
2003	0.96	253,773,376	30	0.6308	1.1	176,088,270		118,280,485	据置措置	
2006	0.95	241,084,707	33	0.5938	1.1	157,471,709		118,280,485	据置措置	
2009	1.04	250,728,095	36	0.5569	1.1	153,593,524		118,280,485	据置措置	
2012	0.96	240,698,972	39	0.52	1.1	137,679,812		118,280,485	据置措置	
2015	1.05	252,733,920	42	0.4954	1.1	137,724,823		118,280,485	据置措置	
2018	1.06	267,897,955	45	0.4462	1.1	131,489,675		118,280,485	据置措置	
2021	1.07	286,650,812	48	0.4092	1.1	129,027,264		118,280,485	据置措置	
2024	1.07	306,716,369	51	0.3723	1.1	125,609,555		118,280,485	据置措置	全てゼロ
2027	1.06	325,119,351	54	0.3354	1.1	119,949,533		118,280,485	据置措置	
2030	1.06	344,626,512	57	0.2985	1.1	113,158,115		113,158,115	本来措置	
2033	1.06	365,304,103	60	0.2615	1.1	105,079,725		105,079,725	本来措置	
2036	1.06	387,222,349	63	0.2246	1.1	95,667,154		95,667,154	本来措置	
2039	1.06	410,455,690	66	0.2	1.1	90,300,252		90,300,252	本来措置	
2042	1.06	435,083,032	69	0.2	1.1	95,718,267		90,300,252	据置措置	
2045	1.06	461,188,014	72	0.2	1.1	101,461,363		90,300,252	据置措置	
2048	1.06	488,859,295	75	0.2	1.1	107,549,045		90,300,252	据置措置	
2051	1.06	518,190,852	78	0.2	1.1	114,001,987		90,300,252	据置措置	
2054	1.06	549,282,303	81	0.2	1.1	120,842,107		90,300,252	据置措置	

73% (対初年度比)

④ 固定資産税(通常型)モデル図示



※2. 地方税法343条第10項 家屋の附帯設備(家屋のうち附帯設備に属する部分その他総務省令で定めるものを含む。)であつて、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなつたもの(以下この項において「特定附帯設備」という。))については、当該取り付けた者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、当該取り付けた者をもつて第一項の所有者とみなし、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして固定資産税を課することができる。(平成16年度改正により追加)(固定資産税逐条解説より)

近年、テナントが、建築設備、間仕切り等の附帯設備を家屋に取り付ける事例が多く見られるが、これらの附帯設備が家屋に付合する場合には、当該附帯設備は家屋の所有者が所有する(民法第242条)ものとされることから、本項が規定される以前は、当該附帯設備に係る 納税義務者が家屋の所有者とされてきた。しかし、実際に当該附帯設備を使用収益しているのは、家屋の所有者ではなく、当該附帯設備を取り付けたテナントであること等を踏まえ、より納税者意識に合致した取り扱いとなるよう、当該附帯設備については、取り付けた者が事業の用に供することができる資産である場合に限り、取り付けたものを所有者とみなして、課税することができることとしている。また、併せて、当該附帯設備のうち家屋に属する部分に係る資産の区分については、当該附帯設備を取り付けた者を所有者とみなすることとする関係上、家屋以外の資産(償却資産)とみなして課税することができることとしている。

「**迫られる選択—企業価値最大化への資産最適化—**」
新築事業用建物向け地方税適正化スキームのご提案

「**地方税法 3 4 3 条 1 0 項に基づき合法です**」

新築事業用建物にかかる**固定資産税・都市計画税を**
通常の場合と比較して10%～40%程度適正化
対建築費では 5 %～2 5 %程度適正化いたします！

[適正化スキームとは]

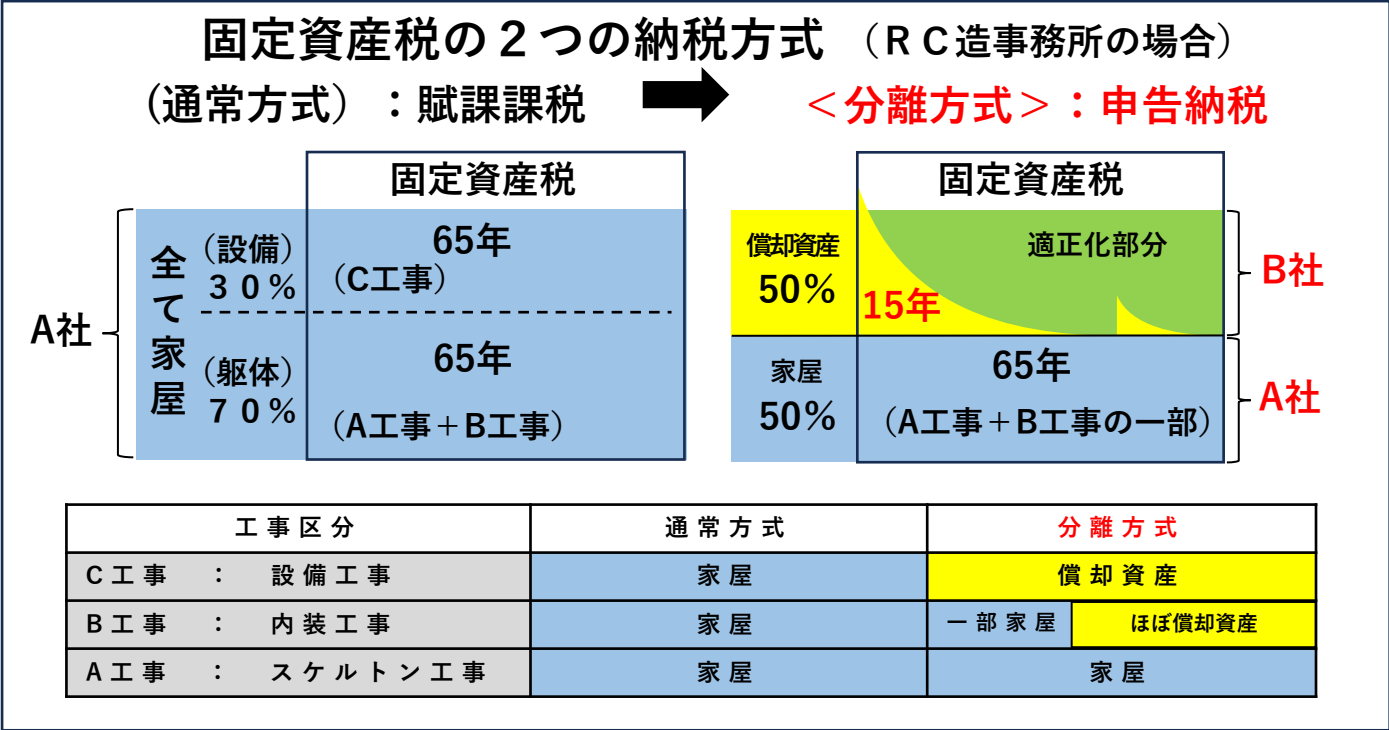
- ・竣工前に躯体と設備を分離申告して、設備分にかかる税金を適正化する仕組み
- ・躯体と設備の比率を、地方税法の区分に従い適正化する仕組み

[対象となる建物]

- ・新築事業用建物（ホテル、賃貸マンション、オフィスビル、店舗、工場、倉庫等）

[対象となる税]

- ・固定資産税及び都市計画税、不動産取得税（東京都内のみ）



[Q&A]

- ・ Q1： [なぜ、通常の固定資産税額が下がらないのですか？](#)
A1： 本来 1 5 年の耐用年数である設備を「家屋」として法人税法上の躯体部分の耐用年数以上で扱われ、かつ法人税にはない物価上昇率を乗じているためです。
- ・ Q2： [税額のシミュレーションは有料ですか？](#)
A2： 当該建物の詳細見積書・平面図・立面図をご提供いただければ、無料で税額シミュレーションを実施し、適正な税額をお伝えいたします。
- ・ Q3： [税理士なら誰でも出来ますか？](#)
A3： 固定資産税等に関する高度な専門知識が必要です。
課税庁への申告は、書類に一ヶ所でも不備があると却下となり、再申告は実質的に不可能となります。
弊社サイドでは、確実に受理いただくノウハウを有しております。

＜ホテル＞						不動産取得税適正化額	13百万円
NO. 1	所在	構造	建築費	スケルトン（A工事）	内装工事（B工事）	設備工事（C工事）	効果
	東京都内	鉄骨造	968百万円	397百万円	292百万円	279百万円	対建築費 10.1%
	耐用年数	35年	法人税（29年）	躯体76%		設備24%	適正化率 -35.1%
納税総額 賦課課税方式			279百万円	通常固都税	家屋100%		適正化額
納税総額 分離課税方式			181百万円	分離後	家屋41%	償却資産59%	98百万円

＜ホテル＞						不動産取得税適正化額	34百万円
NO. 2	所在	構造	建築費	スケルトン（A工事）	内装工事（B工事）	設備工事（C工事）	効果
	東京都内	RC造	2,273百万円	818百万円	682百万円	773百万円	対建築費 17.6%
	耐用年数	45年	法人税（39年）	躯体66%		設備34%	適正化率 -44.5%
納税総額 賦課課税方式			904百万円	通常固都税	家屋100%		適正化額
納税総額 分離課税方式			502百万円	分離後	家屋36%	償却資産64%	401百万円

＜共同住宅＞						不動産取得税適正化額	16百万円
NO. 3	所在	構造	建築費	スケルトン（A工事）	内装工事（B工事）	設備工事（C工事）	効果
	東京都内	RC造	3,013百万円	1,446百万円	844百万円	723百万円	対建築費 16.1%
	耐用年数	60年	法人税（47年）	躯体76%		設備24%	適正化率 -36.3%
納税総額 賦課課税方式			1,343百万円	通常固都税	家屋100%		適正化額
納税総額 分離課税方式			856百万円	分離後	家屋48%	償却資産52%	487百万円

＜共同住宅＞						不動産取得税適正化額	82万円
NO. 4	所在	構造	建築費	スケルトン（A工事）	内装工事（B工事）	設備工事（C工事）	効果
	東京都内	鉄骨造	225百万円	117百万円	63百万円	45百万円	対建築費 6.2%
	耐用年数	40年	法人税（34年）	躯体80%		設備20%	適正化率 -25.9%
納税総額 賦課課税方式			58百万円	通常固都税	家屋100%		適正化額
納税総額 分離課税方式			43百万円	分離後	家屋52%	償却資産48%	14百万円

＜店舗＞						不動産取得税適正化額	対象外
NO. 5	所在	構造	建築費	スケルトン（A工事）	内装工事（B工事）	設備工事（C工事）	効果
	東京都以外	鉄骨造	1,360百万円	750百万円	410百万円	200百万円	対建築費 8.8%
	耐用年数	40年	法人税（34年）	躯体85%		設備15%	適正化率 -26.7%
納税総額 賦課課税方式			454百万円	通常固都税	家屋100%		適正化額
納税総額 分離課税方式			333百万円	分離後	家屋55%	償却資産45%	121百万円

＜事務所＞						不動産取得税適正化額	24百万円
NO. 6	所在	構造	建築費	スケルトン（A工事）	内装工事（B工事）	設備工事（C工事）	効果
	東京都内	鉄骨造	1,592百万円	557百万円	653百万円	382百万円	対建築費 17.7%
	耐用年数	45年	法人税（38年）	躯体76%		設備24%	適正化率 -44.2%
納税総額 賦課課税方式			641百万円	通常固都税	家屋100%		適正化額
納税総額 分離課税方式			358百万円	分離後	家屋35%	償却資産65%	283百万円

＜倉庫・工場＞						不動産取得税適正化額	対象外
NO. 7	所在	構造	建築費	スケルトン（A工事）	内装工事（B工事）	設備工事（C工事）	効果
	東京都以外	鉄骨造	985百万円	463百万円	295百万円	227百万円	対建築費 9.0%
	耐用年数	35年	法人税（31年）	躯体77%		設備23%	適正化率 -30.7%
納税総額 賦課課税方式			290百万円	通常固都税	家屋100%		適正化額
納税総額 分離課税方式			201百万円	分離後	家屋47%	償却資産53%	89百万円

＜工場＞						不動産取得税適正化額	対象外
NO. 8	所在	構造	建築費	スケルトン（A工事）	内装工事（B工事）	設備工事（C工事）	効果
	東京都以外	鉄骨造	4,415百万円	1,457百万円	883百万円	2,075百万円	対建築費 11.3%
	耐用年数	35年	法人税（31年）	躯体53%		設備47%	適正化率 -38.3%
納税総額 賦課課税方式			1,312百万円	通常固都税	家屋100%		適正化額
納税総額 分離課税方式			810百万円	分離後	家屋33%	償却資産67%	502百万円