

新築建物における 固定資産税・都市計画税・不動産取得税の 適正化スキームのご提案



タウンエステート協同組合
固定資産税適正化スキーム本部

組合概要

会社名	タウンエステート協同組合
代表理事	山口隆志
所在地	東京都町田市中町3丁目5番6号 山口ビル1階
資本金	1,960万円
主な事業内容	不動産鑑定業務、新築及び既存建物の固定資産税等及び不動産取得税の軽減化対策等
設立	平成2年10月
許可	経済産業省・国土交通省
構成員数	32名（令和6年7月1日現在）
業務提携先	① 信用金庫 ② 上場会社

※当スキームについては、ビジネスモデル特許(特許第7211579号)を取得(2023年1月16日)しております。

構成員内訳

専門家		人数
1	弁護士	1
2	税理士兼不動産鑑定士	2
3	税理士	3
4	不動産鑑定士	18
5	司法書士	1
6	一級建築施工管理技士兼不動産鑑定士	1
7	宅地建物取引士	2
8	一級建築士	1
9	建設会社	1
10	その他	2
(令和6年7月1日現在) 合計		32

本事業の概要

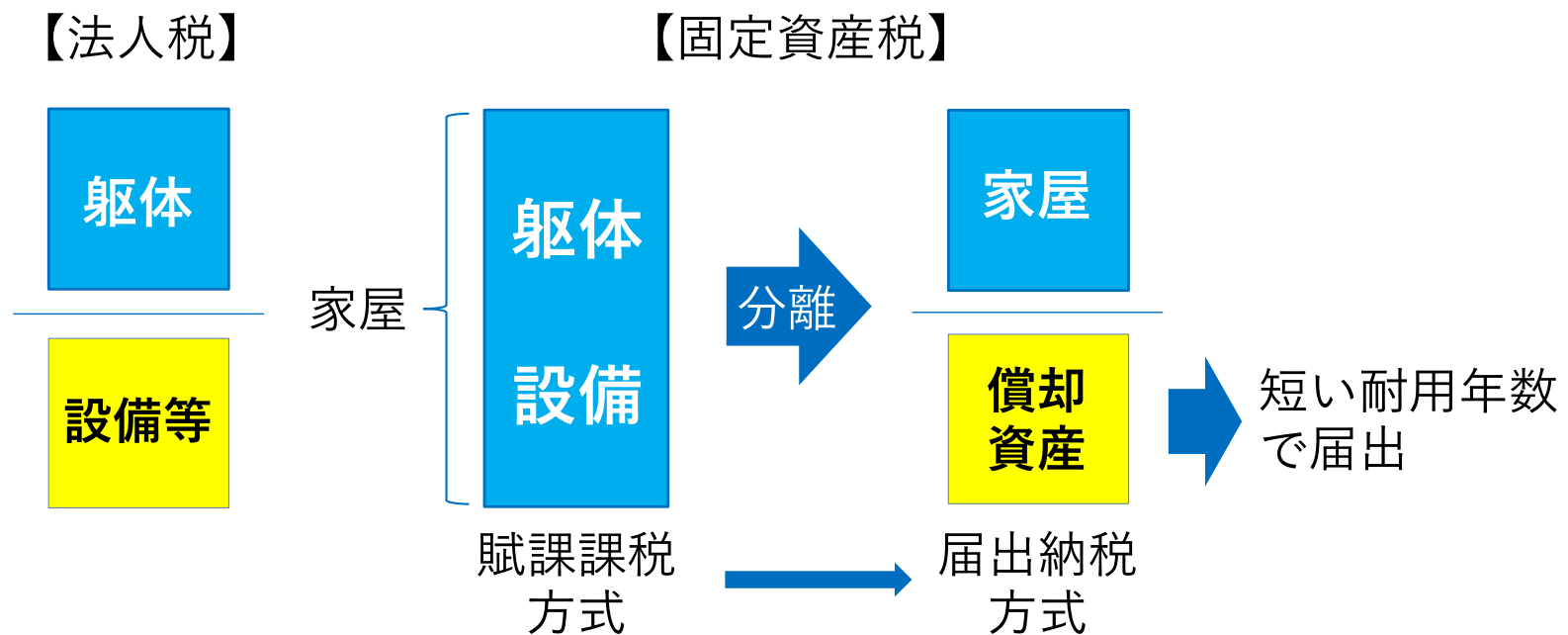
固定資産税の額は現在、届出ではなく、課税庁が算出をし通知する**賦課課税方式**によって決められています。

現状では**躯体（建物本体）と設備（空調、昇降機等）は、「家屋」として一体の扱い**とされていることで、設備部分の耐用年数が本来よりも長く評価されています。

本事業では躯体と設備を分離して**届出納税方式**を行います。

躯体と設備を分離することで、設備を躯体より短い（本来の）耐用年数で評価できます。


弊社はこのような事業を専門家と協業し、固定資産税・都市計画税を適正化することで、お客様のコスト削減に寄与いたします。





Chapter

1 固定資産税の仕組み



固定資産税の制度

建物や土地には固定資産税がかかります。毎年1月1日時点の所有者に対し、国が定めた基準に基づいて、**市町村が固定資産税評価額を定め**、その評価額をもとに固定資産税が計算されます。

固定資産税は、建物等を所有しているだけで（所有者の届出なしに）、市町村が計算し所有者に納付書等が郵送されてくるものとなっています。

建物付属設備も、所有者が建物と同一の場合は、躯体部分と合わせて**家屋として評価され**、償却資産（事業者が償却資産税として届出）扱いではないというのが実態です。

【固定資産税の課税客体】

土地	家屋の敷地である「宅地」や「田」「畑」「山林」「公衆用道路」などすべての地目
家屋	住宅（戸建てやマンション）、店舗、工場、倉庫、その他の建物及び付属設備
償却資産	事業に使用される機械・器具、船舶、航空機、車両、運搬具、備品、工具、建築物などの資産

事業者の届出不要
（賦課課税方式）

事業者の届出必要
（届出納税方式）

固定資産税の評価方法①

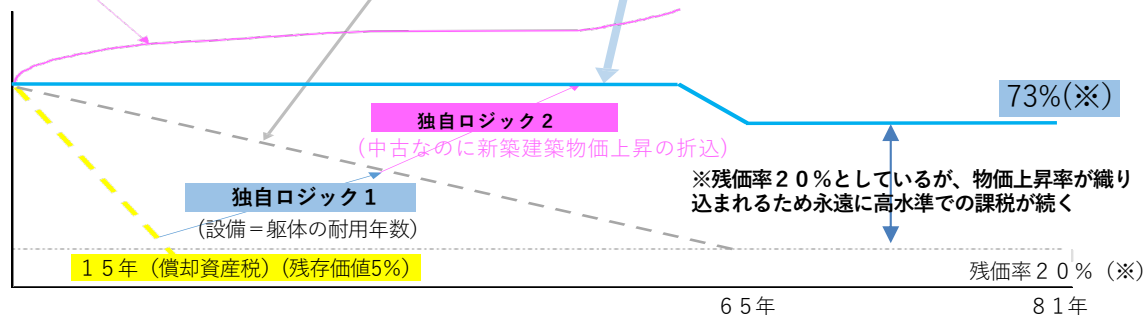
家 屋：再建築価格及び経年減点補正率等に応じて評価額を算定

償却資産：取得価額及び取得後の経過年数等に応じた金額を算定

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	据置措置	
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)	

固定資産税（通常型）モデル図示



固定資産税は建築費用の50～70%

固定資産税評価額は、経年減点の規定が設けられているものの、**建築費上昇率**によって相殺されて、**新築時の評価額ベースを維持**されているケースが多いのが実状です。

更に、固定資産税評価は耐用年数内に80%償却すると規定されているが、実態としては、**建築費上昇率が織り込まれて**、期間経過後も建物解体まで経年減点補正率における残価率20%よりも遙かに高い水準での評価が続行となるので、老朽化して簿価及び時価ゼロとなっている建物であっても高額な固定資産税・都市計画税の負担が続きます。

固定資産税の評価方法（想定）②

今後の物価上昇率を**全て1.06**と想定した場合の**基準年度計算表**

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
2024		113,931,008	1	0.9877	1.1	123,782,622		123,782,622		
2027	1.06	120,766,868	3	0.9631	1.1	127,941,628		123,782,622	据置措置	
2030	1.06	128,012,881	6	0.9262	1.1	130,422,083		123,782,622	据置措置	
2033	1.06	135,693,653	9	0.8892	1.1	132,724,676		123,782,622	据置措置	
2036	1.06	143,835,273	12	0.8523	1.1	134,849,883		123,782,622	据置措置	
2039	1.06	152,465,389	15	0.8154	1.1	136,752,306		123,782,622	据置措置	設備ゼロ
2042	1.06	161,613,312	18	0.7785	1.1	138,397,560		123,782,622	据置措置	
2045	1.06	171,310,111	21	0.7415	1.1	139,729,092		123,782,622	据置措置	
2048	1.06	181,588,718	24	0.7046	1.1	140,742,152		123,782,622	据置措置	
2051	1.06	192,484,041	27	0.6677	1.1	141,373,753		123,782,622	据置措置	
2054	1.06	204,033,083	30	0.6308	1.1	141,574,476		123,782,622	据置措置	
2057	1.06	216,275,068	33	0.5938	1.1	141,266,549		123,782,622	据置措置	
2060	1.06	229,251,572	36	0.5569	1.1	140,437,221		123,782,622	据置措置	
2063	1.06	243,006,667	39	0.52	1.1	138,999,813		123,782,622	据置措置	
2066	1.06	257,587,067	42	0.4954	1.1	140,369,496		123,782,622	据置措置	
2069	1.06	273,042,291	45	0.4462	1.1	134,014,617		123,782,622	据置措置	
2072	1.06	289,424,828	48	0.4092	1.1	130,275,904		123,782,622	据置措置	
2075	1.06	306,790,318	51	0.3723	1.1	125,639,839		123,782,622	据置措置	全てゼロ
2078	1.06	325,197,737	54	0.3354	1.1	119,978,453		123,782,622	据置措置	
2081	1.06	344,709,601	57	0.2985	1.1	113,185,398		113,185,398	本来措置	
2084	1.06	365,392,177	60	0.2615	1.1	105,105,060		105,105,060	本来措置	
2087	1.06	387,315,708	63	0.2246	1.1	95,690,219		95,690,219	本来措置	
2090	1.06	410,554,650	66	0.2	1.1	90,322,023		90,322,023	本来措置	
2093	1.06	435,187,929	69	0.2	1.1	95,741,344		90,322,023	据置措置	
2096	1.06	461,299,205	72	0.2	1.1	101,485,825		90,322,023	据置措置	
2099	1.06	488,977,157	75	0.2	1.1	107,574,975		90,322,023	据置措置	
2102	1.06	518,315,787	78	0.2	1.1	114,029,473		90,322,023	据置措置	
2105	1.06	549,414,734	81	0.2	1.1	120,871,241		90,322,023	据置措置	
								73%	(対初年度比)	

前ページの基準年度別計算書は途中での急激な物価上昇期を踏まえた現実のものであるが、左記は、今後の物価上昇率を**全て1.06と想定した場合の基準年度別計算書**で、これから建築するものに対しての直近の物価変動率を前提に分析したものであります。

驚くべきことに、前ページの基準年度別計算書と同じく**高額の税負担**が永遠に続く仕組みとなっています。**これは時価を超えて課税してはならない**という地方税法に反するものであると同時に、国民の財産権を侵害し、憲法違反とも言える事態です。

固定資産税の評価方法②

【税法別の耐用年数】

建物	構造		法人税 (法人税法)	固定資産税（地方税法）	
				家屋	償却資産
ホテル	RC造	躯体部分	39年	45年	
		設備	15年		15年
事務所・銀行用建物	RC造	躯体部分	50年	65年	
		設備	15年		15年
住宅・アパート用建物	RC造	躯体部分	47年	60年	
		設備	15年		15年

設備部分は、エレベータ等の機械部分であり、耐用年数が家屋に比べ短く
 法人税法上は耐用年数を15年程度と定められていますが、
 地方税法上は、躯体部分と一体として長い耐用年数に統一されています。

<年数が経過しても下がらない理由>

- ①経過減価×建築費上昇率
- ②耐用年数後も20%下限
- ③法人税よりも長い耐用年数

(耐用年数/非木造家屋)

- ・事務所銀行用建物 (65年)
- ・店舗及び病院用建物 (50年)
- ・ホテル及び旅館用建物 (45年)
- ・工場及び倉庫等建物 (45年)
- ・住宅アパート用建物 (60年)
- ・百貨店劇場娯楽用建物 (50年)
- ・公衆浴場用建物 (35年)



Chapter

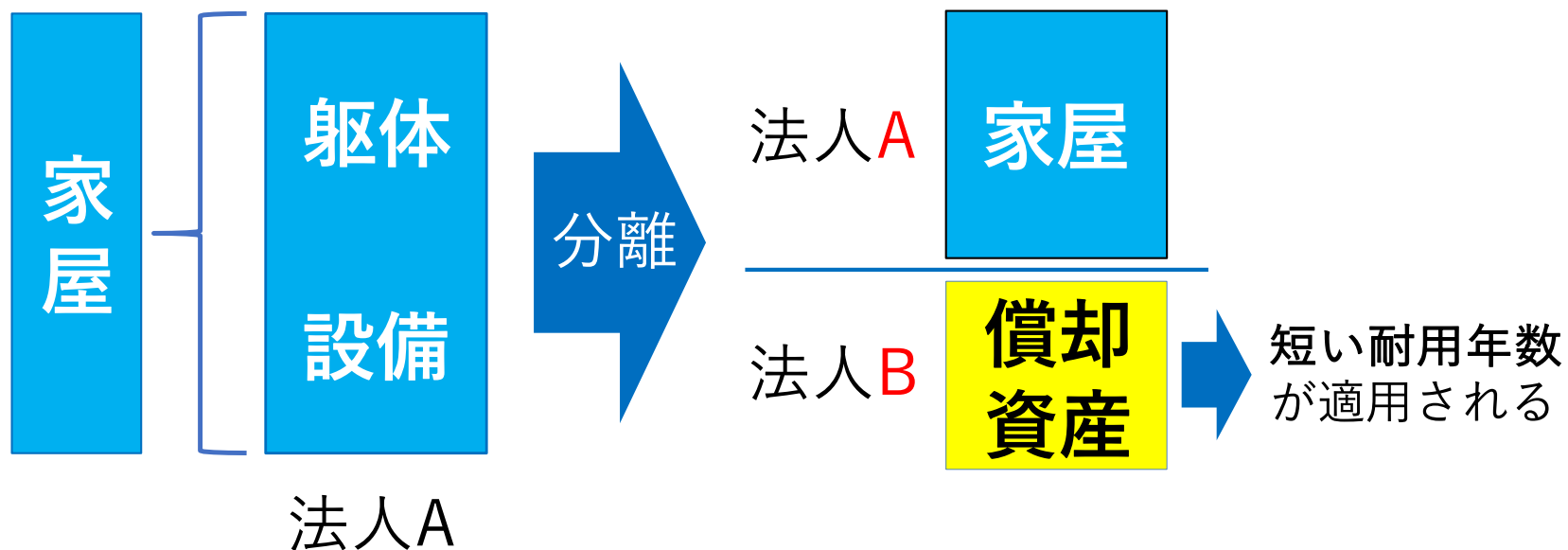
2 固定資産税適正化スキームの仕組み



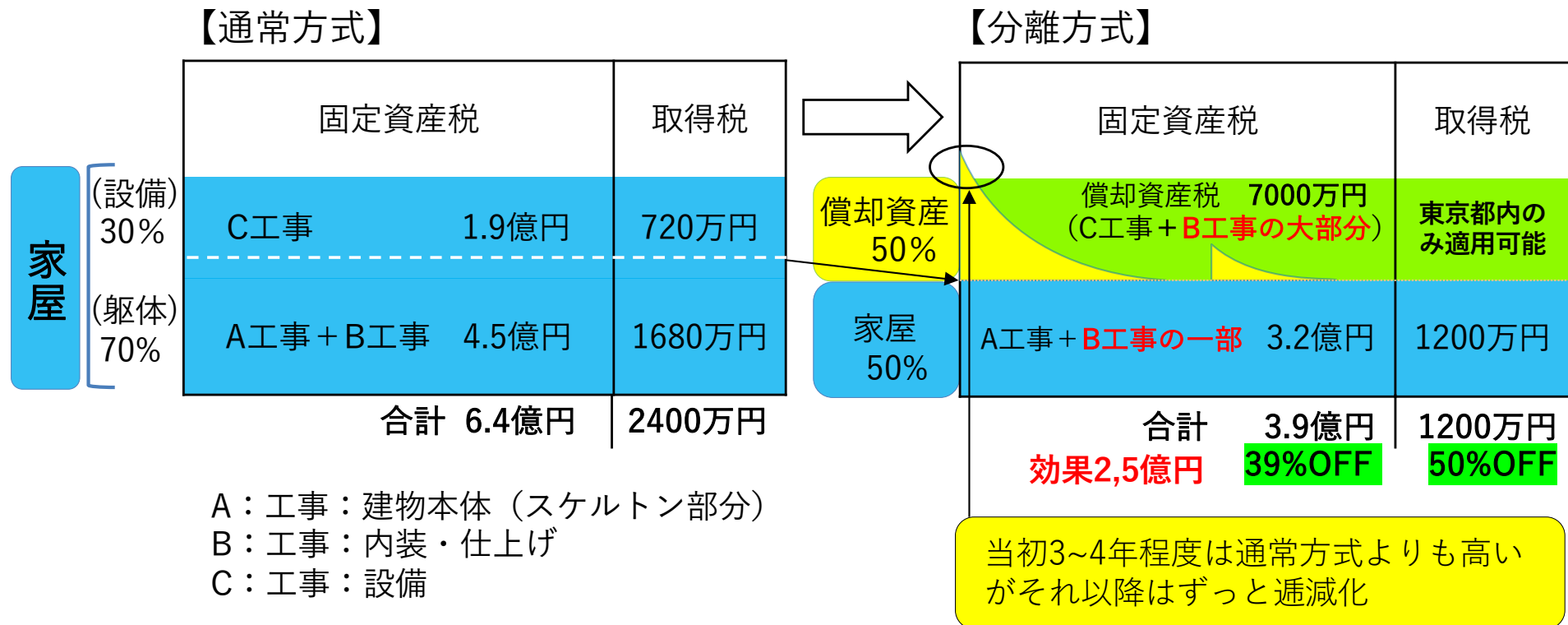
躯体と設備の所有名義を分離して届出することで、
設備部分の固定資産税等が適正化できます。

【通常方式】

【分離方式】



例示：事務所RC造 建築費10億円
耐用年数65年（東京都）の場合



売り上げが横ばいであっても、大幅なコストカットによって
「**CF：キャッシュフローの改善**」が見込める。

設備部分の固定資産税等が、大幅に適正化できます。

- ・ 固定資産税及び都市計画税 → 25%以上の適正化
- ・ 不動産取得税（※ 地域限定） → 35%以上の適正化

建築総額の 5 ~ 25% 程度の適正化

※物件等の用途、構造によっては一部対象外となるケースもあります。

※ 不動産取得税：適正化可能都道府県

東京都のみ（その他の県は、県条例により適正化が不可もしくは困難となります）

適正化スキームの実績

例示1 鉄骨造倉庫（35年耐用年数）建築費：350,000,000 円

固定資産税等：賦課課税方式(家屋＝躯体86%＋設備14%) 分離方式（固定資産税等72%＋償却資産税28%）

88,700,000円



74,700,000円

固定資産税等適正化額：14,000,000 円（対通常比▲16%） 対建築費▲4.0 %

例示2 鉄骨造スーパーマーケット（40年耐用年数）建築費：1,360,000,000 円

固定資産税等：賦課課税方式(家屋＝躯体85%＋設備15%) 分離方式（固定資産税等55%＋償却資産税45%）

454,000,000円



333,000,000円

固定資産税等適正化額：121,000,000円（対通常比▲27%） 対建築費▲8.9 %

例示3 都内RCワンルームマンション（60年耐用年数）建築費：122,000,000 円

固定資産税等：賦課課税方式(家屋＝躯体80%＋設備20%) 分離方式（固定資産税等42%＋償却資産税58%）

53,700,000円



31,700,000円

固定資産税等適正化額：22,000,000円（対通常比▲41%） 対建築費▲18.0 %

※不動産取得税も東京都内限定で効果対象（不動産取得税 ▲58%適正化可能）

※設備の金額が大きいほど効果がございます。

※大手ホテル会社に採用いただきました。

建設されたホテル38棟は、当組合の分離届出で行われました。



分離届出するためには？

1

建築確認提出前および建築中であれば、
竣工 5 か月前にご相談ください。

2

2 つの法人格等が必要です。

家屋所有：A 法人、設備所有：B 法人

家屋所有：A 法人、設備所有：B 個人

など

● 概算企画書の作成

- どれ位の適正化ができるか、概算企画書を無料で作成いたします。

● 概算企画書作成のために必要な書類

- 新築建物企画書御申込フォーム
- 詳細見積書
- 平面図
- 立面図、その他

※ 必要に応じて、NDA（秘密保持契約）を締結いたします。

※ 採用いただく場合は、タウンエステート協同組合とコンサルティング契約を締結いただき、固定資産税等、不動産取得税の適正化額に応じたコンサル料が発生します。

※ なお、もし届出による分離方式が受理されなかった場合は、コンサル料はご返金いたします。したがって、当スキームをご利用いただくにあたり、お客様の側にリスクが生じることはありません。

● 合法：地方税法第343条10項に基づき構築

家屋の付帯設備（家屋のうち付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）であって、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に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のも（以下この項に置いて「特定付帯設備」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、当該特定付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）

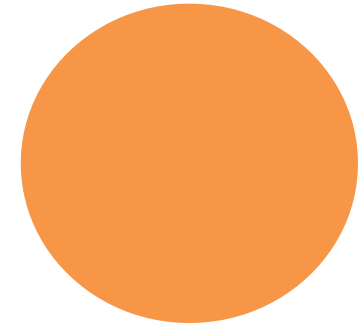
（地方税法 第343条10項 固定資産税の納税義務者等）

（固定資産税逐条解説より）

近年、テナントが、建築設備、間仕切り等の付帯設備を家屋に取り付ける事例が多く見られるが、これらの付帯設備が家屋に付合する場合には、当該付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、当該付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、実際に当該付帯設備を使用収益しているのは、家屋の所有者ではなく、当該附属設備を取り付けたテナントであることを等を踏まえ、より納税者意識に合致した取り扱いとなるよう、当該付帯設備については、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、当該付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、当該付帯設備を取り付けた者を所有者とみなすこととする関係上、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。

● 届出による分離方式の適用実績：100%

これまで役場への届出が受理されなかったことはありません。



タウンエステート協同組合

固定資産税適正化スキーム本部