

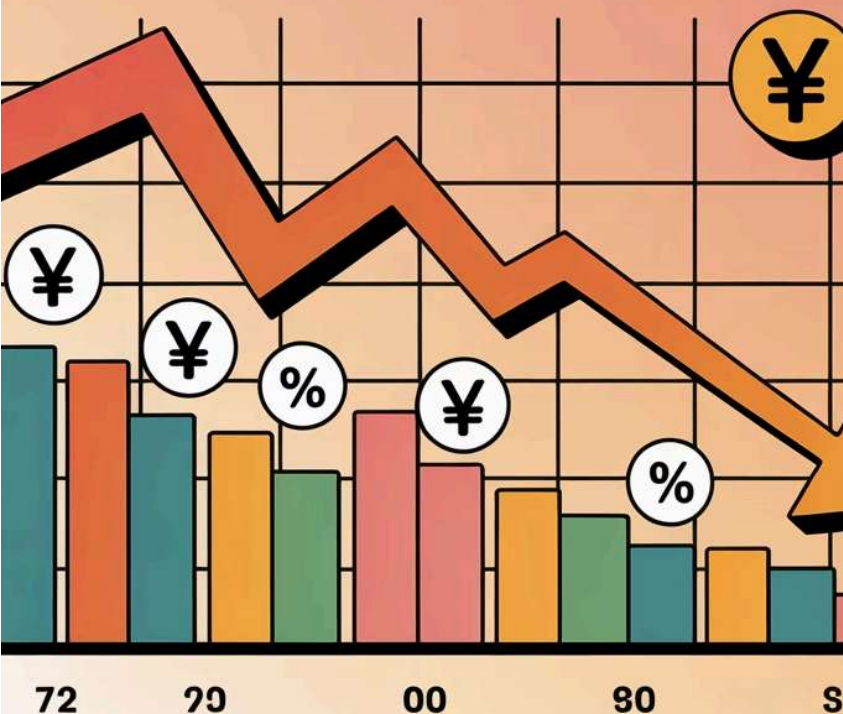


新築工事用 最強の節税

この度は「新築事業用建物の固定資産税・都市計画税を適正化するスキーム」※1をご提案させていただきます。当スキームは新築事業用建物にかかる地方税の納税額を、ほぼ100%の確率で適正化いたします。

※1 【特許番号】 特許第7211579号 【登録日】 令和5年1月16日

Tax Reduction Over Time



適正化スキームとは

躯体と設備の分離申告

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です。

適正な比率の適用

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です。

対象と実現内容

対象となる建物

新築事業用建物で、建築費1億円以上の物件

- ビジネスホテル・リゾートホテル
- 賃貸マンション
- オフィスビル
- 商業施設・店舗
- 物流倉庫・工場

対象となる税目

- 固定資産税（標準税率1.4%）
- 都市計画税（標準税率0.3%）

※木造建築物、居住用建物、築1年超の中古物件は対象外

実現内容

特許取得済みの躯体・設備分離申告により、設備部分の減価償却期間を建物躯体と区分することで税額を適正化

- 税額削減率: 従来計画比25～40%削減
- 適正化効果: 建築総額の10～20%相当額
- 効果期間: 竣工後15年間継続
- 成功確率: 過去実績100%（246件中246件成功）

32.9%

ビジネスホテル削減率

東京都港区 客室数180室 建築請負
金額11億4千万円 年間削減税額
860万円 15年間適正化効果: 1億
2900万円

36.1%

オフィスビル削減率

東京都千代田区 地上20階建 建築
請負金額171億円 年間削減税額2
億626万円 15年間適正化効果: 30
億9385万円

37.4%

リゾートホテル削減率

静岡県熱海市 客室数220室 建築請
負金額141億円 年間削減税額1億
1654万円 15年間適正化効果: 17億
4810万円

税額算定方式の比較



従来の税額算定方式

躯体と設備を家屋として一体化した状態で計算した賦課課税方式（設備の耐用年数を躯体と同じ年数とした計算方式）



問題点

耐用年数の異なる躯体と設備は、本来であれば別々に課税計算されるべきものであったが、長きにわたり一体とみなされて税額を算定されてきました



当スキームの税額算定方式

躯体と設備を分離し、所有者名義を別々にした申告納税方式

タウンエステート協同組合が20年の研究を経て、地方税法の区分に従い躯体と設備を分離して申告する仕組み「地方税適正化スキーム」を開発しました

適用条件とリスク

適用条件

- 竣工前の新築事業用建物であること（竣工3~4ヶ月前迄にご相談ください）
- 躯体と設備を分離して別々の所有者名義にして申告するため、2つの法人格等を準備できること

分離パターン例：

- 例1) 躯体: A法人、設備: B法人
- 例2) 躯体: A法人、設備: B個人

リスクとデメリット

リスク

なし

デメリット

複数法人等の会計、及び税務作業の増加に伴う事務コスト



導入プロセス

1

算定用データの借り受け

当該建物の詳細見積書（Excel版）・平面図・立面図をご提供いただきます（必要に応じて、NDAを締結いたします）

2

適正化企画書の作成

無償で適正化企画書を作成し、税額のシミュレーション結果・コンサルティングフィーをお伝えいたします

3

コンサルティング契約

適正化企画書の内容をご確認いただき、コンサルティング業務委託契約を締結いたします

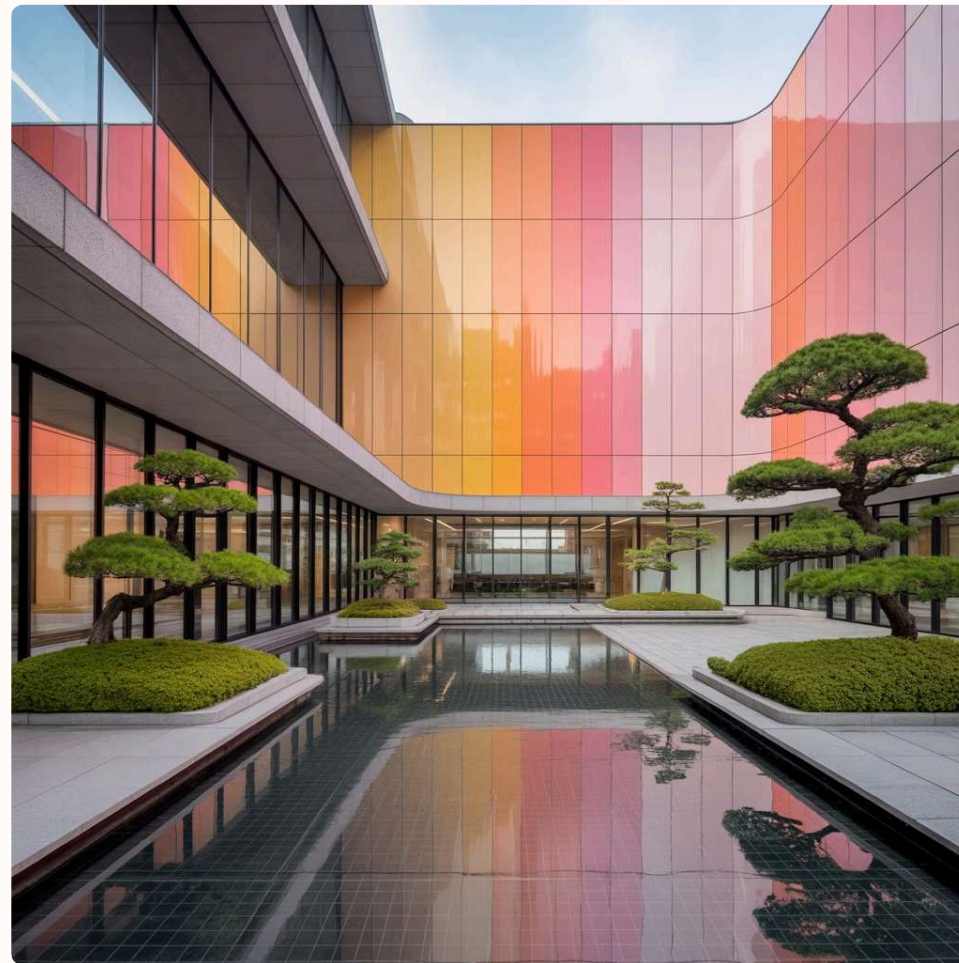
4

分離申告

弊社サイドが代理で課税庁への交渉・申告を行います（特別なノウハウが必要となる申告で、再申告が認められない非常に高度な手続きになります）

会社概要 新築JAPAN

会社名	新築JAPAN
代表者	福田 雄
グループ総売上	50億円
事業内容	新築工事、鉄骨工事、改修工事、新築時の節税コンサルタント業務
東京	東京都中央区銀座6-12-1
大阪	大阪府大阪市北区梅田1-2-2第2ビル12-12
TEL	0120-33-1093
E-Mail	info@syokuninJapan.com



新築JAPANは、建築工事から節税コンサルティングまで、お客様の事業用建物に関する総合的なサービスを提供しております。お気軽にお問い合わせください。