

BCASA
Biz re-born
ビズリボーン

法人用



どこにもないがここにある

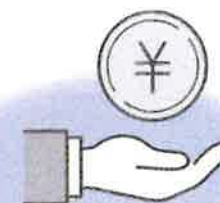
Towa Corporation

法人キャッシュフロー対策

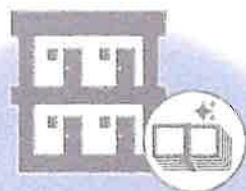


高額な法人税にお悩みの
優良法人の為の
法人税対策に特化した
中古一棟リノベーション・アパート

法人保険や
オペレーティングリースに
代わる法人税対策



築22年以上の木造アパートの
短期減価償却を活用した
大幅な法人税
繰り延べが可能



法人税繰り延べ効果だけでなく
家賃収入(インカムゲイン)
も得られる



物件選定、融資、建物の
管理運営、売却まで
全てワンストップで対応!



家賃保証・設備保証・売却時
差額保証の安心サービスにより
保有期間中は追加資金は
一切不要!

減価償却を活用した スキームとは？

家賃収入と法人税繰り延べ効果の仕組み



短期の減価償却を得る仕組み

【法定耐用年数を経過したもの】

法定耐用年数×20%

【築22年木造住宅の耐用年数計算】

法定耐用年数22年を経過した場合でも
所有者の名義が変われば

短期減価償却が可能!

木造	22年	→4年
軽量鉄骨	27年	→5年
鉄骨造	34年	→6年
RC造	47年	→9年

耐用年数

法定
耐用年数

22年×20%=4.4年→4年

法人名義で購入の場合、税金の繰り延べ効果が期待出来ます。

〈不動産購入前〉			〈不動産購入後(物件価格6,000万円)〉				
1年目	利益 1,000万円	税金 300万円	1年目	利益 100万円	減価償却費 900万円	税金 30万円	税繰延べ 270万円
2年目	利益 1,000万円	税金 300万円	2年目	利益 100万円	減価償却費 900万円	税金 30万円	税繰延べ 270万円
3年目	利益 1,000万円	税金 300万円	3年目	利益 100万円	減価償却費 900万円	税金 30万円	税繰延べ 270万円
4年目	利益 1,000万円	税金 300万円	4年目	利益 100万円	減価償却費 900万円	税金 30万円	税繰延べ 270万円
5年目	利益 1,000万円	税金 300万円	5年目	不動産売却益 3,600万円	利益合計 4,600万円	税金 1,380万円	
5年間の法人税等合計 1,500万円			5年間の法人税等合計 1,500万円				4年間 合計1,080万円 税繰り延べ

※5年間の支払法人税額の合計は変わらないのですが、1～4年目は減少して、売却時に一気に支払うことを税金繰延べ効果といいます。

家賃収入

+

法人税繰り延べ

+

さらに

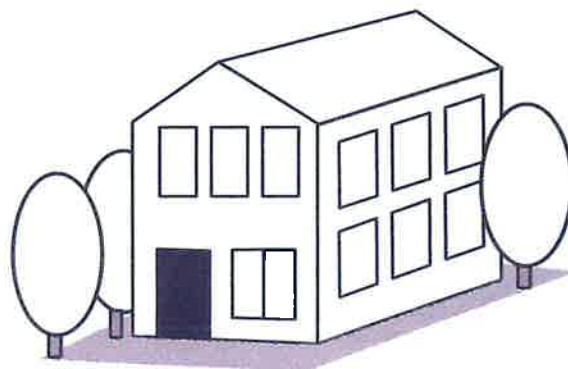
売却時差額保証

税引前利益 1,000万円

(実質法人税率30%)

[試算前提条件]

- 表面利回り／6.0%
- 年間保証家賃／**360万円**
- 物件自己資金／6,000万円
- 購入諸費用／240万円
- サブリース管理費／保証家賃×5.5%
- 保証料／物件価格×年1%
(木造・軽量鉄骨造5年／鉄骨造6年)



[物件価格]

6,000万円

[土地割合40%]

2,400万円

[建物割合60%]

3,600万円

▶ **900万円／年**

4年間の収支合計

《法人税繰り延べ効果》

1,080万円 [経費/税金控除額]売却価格
100%保証

業界初! 売却時差額保証

購入価格の
100%保証

保険やオペレーティングリースに代わる税繰り延べ商品。

一般的な税繰り延べ方法

- 中小企業倒産防止掛金（経営セーフティ共済）
- オペレーティングリース※¹
- 逓増定期保険※²（現在実質商品無し）
- 貸倒引当金※³の利用
- 短期前払費用の特例利用
- 旅費規程作成による日当支払い
- 少額減価償却資産や不良資産の処分
- 各種税額控除制度の利用
- 中古資産の購入による短期償却の利用
- etc

※1:航空機や船舶等のリース取引を利用

※2:解約返戻金を活用

※3:税務上認められる法定繰入率を使用した貸倒引当金計上

種類	収益不動産（築古アパート） （当社スキーム）	オペレーティングリース （飛行機・船舶等）	保険（逓増定期） （現在実質商品無し）
期間	柔軟に対応 （1～6年）	8年等で固定	実質固定
借入	可能	難しい	不可
中途解約・ 売却	可能	実質不可（違約金大）	実質不可 （損失大）
満期時 保証	あり	なし	あり
損金 算入率	定額4～6年 （60%）	1～2年目高い （ほぼ100%）	低い

利益別法人税繰り延べキャッシュフロー

税引前利益	不動産価格 (木造)	減価償却 (4年)	減価償却後 営業利益	売却価格 100%保証
				4年間 法人税繰り延べ効果
1,000万円	6,000万円	年900万円 (4年3,600万円)	100万円	1,080万円
2,000万円	1.2億円 (6,000万円×2棟分)	年1,800万円 (4年7,200万円)	200万円	2,160万円
4,000万円	2.4億円 (6,000万円×4棟分)	年3,600万円 (4年14,400万円)	400万円	4,320万円
1億円	6億円 (6,000万円×10棟分)	年9,000万円 (4年36,000万円)	1,000万円	10,800万円

BCASA

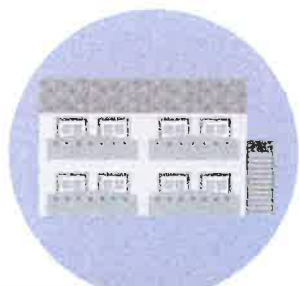
Biz re-born

ビズリボーン

他社とどこが違うのか？



不安要素を解消する 藤和コーポレーションの安心4大サービス



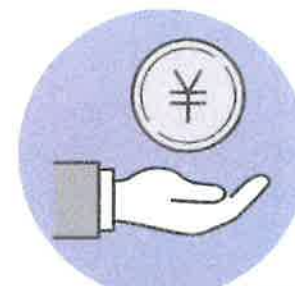
サブリース
(家賃保証)



設備保証



原状回復負担



売却時差額保証
(100%)

保有期間中の**追加資金は一切無し!** 手間もかかりません!

出張費
部品代
技術施工費
0円



退去時
原状回復
費用保証
0円

Point
1

減価償却を必要とする**弊社社会員様へ優先的にご案内**します。

Point
2

当初購入価格の**100%を保証**します。

Point
3

売却するまでの期間(5～6年)、各部屋の家賃をアップしていきます。
家賃のアップにより当初購入価格の100%を実現します。

築古収益物件の特徴として、家賃が底を打っている状況が顕著です。

入居者を斡旋する賃貸会社や管理会社は、築浅の物件の方が入居者を探しやすい
ため、築古物件の入居付けや管理を敬遠しています。その結果、入居者が入りにくい
築古物件は家賃が下落傾向にあり、空室問題の一因にもなっています。

当社では、自社賃貸管理部※の徹底した入退去管理により、入居時、更新時に適切な
家賃の値上げ交渉や積極的な募集活動を行い、家賃の上昇を実現しています。

また、行政と連携し、高齢者や障害者などの社会的弱者を優先的に受け入れること
で、SDGsに積極的に取り組み社会的使命を果たしています。

これらの取り組みにより、当社の築古収益物件は高利回りを実現しており、ご購入者
様は購入価格で売却することができます。

■re-born賃貸

第28期(2022年度)		88% UP	第29期(2023年度)		58% UP	第30期(2024年度)		54% UP	第31期(2025年度)	
管理戸数	662戸		管理戸数	1,247戸		管理戸数	1,976戸		管理戸数	3,040戸
入居率	84.2%		入居率	86.5%		入居率	95.5%		入居率	96.3%

■2025年度

賃料アップ	平均6,154円UP/戸
-------	--------------



b'CASA佐倉re-born



b'CASA調布つつじが丘re-born



b'CASA東大宮re-born



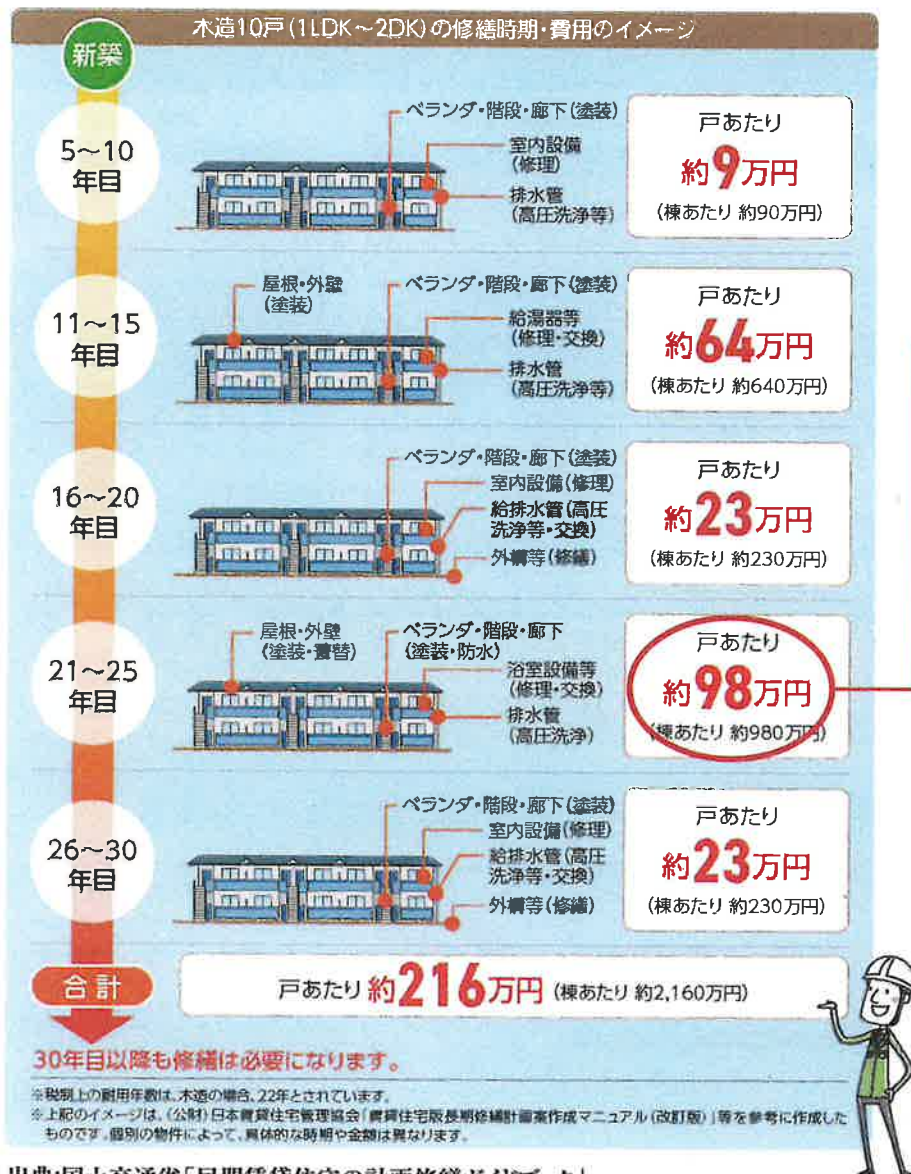
b'CASA大口Ⅱre-born



b'CASA足立舎人re-born

木造アパートの修繕費用（ご参考）

例えば、木造10戸（1LDK～2DK）では、次のようなイメージになります。



国土交通省発行「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」

21年目以降の木造10戸（1LDK～2LDK）の修繕費用は

戸あたり**約98万円**（棟あたり約980万円）です。

当社re-bornは全ての物件が、
修繕済み・不動産鑑定書付きの優良物件です。

さらに、**設備保証付き**で、
保有期間中の追加資金は一切かかりません！

築古アパート（築21年超）（木造）1棟10戸

約980万円（5年間）

b'CASA re-born（木造）1棟10戸

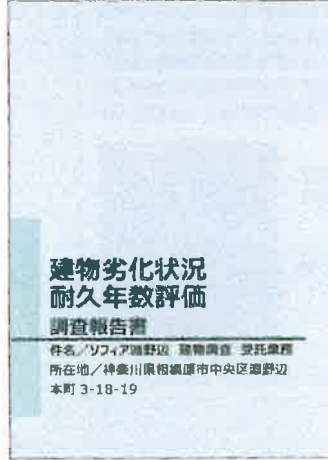
0円（5年間）

出典：国土交通省「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」

4 大検査の実施（第三者機関と自社検査）

- ① 雨漏り・白蟻・物件調査報告書（自 社 検 査）
- ② 不動産鑑定評価書（第三者機関）
- ③ 土地建物遵法性調査（第三者機関）
- ④ 建物劣化状況耐久年数評価（第三者機関）

4大検査を実施

【雨漏り/白蟻・物件調査報告書】	【不動産鑑定評価書】	【土地建物遵法性調査】	【建物劣化状況耐久年数評価】
			
一級建築施工管理技士による防水、雨漏り、シロアリ被害、地盤沈下、アスベスト等のチェックを実施	不動産鑑定士による土地建物の割合評価を実施	第三機関による土地・建物の遵法性を確認	第三機関による建物の劣化状況を調査。指摘事項については、修理補修を実施した上でお引渡し

税金・法務のスペシャリストがワンストップで対応!!



塚田 芳久

監査役
公認会計士
税理士

税理士2009年公認会計士試験に合格。総合会計事務所にて法人税、所得税、相続税などすべての税務の実務経験を積む。2015年には公認会計士塚田事務所を設立。また、2017年から勤務した事業会社では、経営企画室室長などを歴任。その幅広い実務経験から生まれるキメの細かいアドバイスが顧客の好評を得ている。



松下 翔

監査役
弁護士

2011年弁護士登録(第一東京弁護士会所属)。大手総合飲料会社法務部や国内企業法務系法律事務所を経て、2022年6月にリアクト法律事務所を開設。多くの不動産関係、M&A、ファイナンス等の案件に関わり、共に、事業会社での出向経験もあることから、実務経験が豊富なため、顧客からの信頼も厚い。また、これまでの経験を生かして、会社の法務組織体制の構築に関するコンサルティングを提供するなど幅広く活躍中。



木下 哲

木下哲
税理士事務所

1954年生まれ。1984年7月、東京国税局査察部査察官に就任し、以後長年にわたり国税に関わる業務に従事。1997年7月には東京国税不服審判所にて国際担当の審査官を務め、国際税務に精通した実務経験を積む。2006年7月からは金融庁証券取引等監視委員会において特別統括官を歴任し、金融・証券分野における監督・監査業務に携わる。2014年7月には大森税務署長に就任し、税務行政の最前線で組織を指導。2015年7月、長年の行政経験をもとに「木下哲税理士事務所」を開設し、代表に就任。以降、国税局や金融庁で培った専門知識を活かし、企業および個人に対する税務・会計支援を行っている。



小泉 博嗣

木下哲税理士事務所
税理士
不動産鑑定士
中小企業診断士

1983年に国税庁に入庁し、関東信越国税局にて約30年間にわたり勤務。特に相続税の資産評価、申告、調査業務に長年従事し、累計1,000件以上の相続税申告書の審査・調査を担当した。2012年に税理士登録、2013年には不動産鑑定士および中小企業診断士の資格を取得。国税退官後は「小泉博嗣税理士事務所」を開設し、代表に就任。税務・不動産・経営の3分野から総合的なアドバイスを提供している。国税の現場で培った深い知見と複数資格を活かし、特に不動産評価を伴う複雑な相続案件において強みを発揮している。



白石 良彰

社外取締役
公認会計士

神奈川県生まれ。慶應義塾大学経済学部を卒業後、2007年新日本有限責任監査法人に入所。国際部に所属し、日米企業の会計監査を担当。2012年にフロンティア・マネジメント株式会社にアソシエイトから入社。最年少のマネージング・ディレクター昇格後、コンサルティング部門・管理部門双方を担当する執行役員に就任。2025年に「企業価値向上を支える経営参謀」プロフィックス株式会社を創業し、代表取締役社長に就任。経営戦略の策定・実行支援、M&A戦略の立案と実行、財務デューデリジェンスの実施、資本政策のコンサルティングなど豊富な経験と実績を活かし企業の成長を支援している。

税制情報を日々チェック、ご購入者様の確定申告作成(無料)
当社顧問税理士・公認会計士が対応しています。

●キャッシュフローを大幅改善

税繰り延べ分を、運転資金、納税資金、設備投資、新規事業開発の原資に。

●本業の赤字の年に売却し、実質的效果を取得

営業赤字、設備・在庫・無形資産評価損、退職金、社用車(中古のベンツ)の経費化など。

●法人 → 個人(社長・親族等)へ売却し、個人版の減価償却を組み合わせ、所得移転として利用

再度、減価償却(4年全額)を活用。

法人の簿価は下がっており、時価との間で売却価格の調整もある程度可能。

●事業承継の株価評価額対策として活用

現金から築古不動産(固定資産税評価額)に換えることで、純資産圧縮効果。

●税繰延べ分を毎年、保険や金融商品へ積立・運用

税繰延べ分のキャッシュが浮き、余剰資金にて積立・運用可能。

■商号

藤和コーポレーション株式会社

■代表者

代表取締役 池野 浩二

■所在地

〒108-0075 東京都港区港南2-16-1

品川イーストワンタワー8階

■連絡先

TEL:03-6433-9933 FAX:03-6433-9950

■事業目的

住宅・ビル・商業施設のデザイン・設計業務、

住宅・ビル・商業施設の建設事業

住宅・ビル・商業施設のリニューアル・

コンバージョン企画提案・建築

投資用レジデンシャル・テナントの企画・建築・販売

築古賃貸住宅の企画・仲介・販売

ファンドの組成、募集、運用、管理

土地・建物分譲企画販売・土地造成分譲企画販売

アスベスト調査・除去・封じ込め事業

地質調査・地盤改良工事事業・住宅免震施工事業

解体工事・土壌汚染事業

■許可・資格

建設業許可 東京都知事(特-1)第150358号 建築

建設業許可 東京都知事(般-1)第150358号 土木

建設業許可 東京都知事(特-2)第150358号 解体

建築士事務所 東京都知事免許登録 第62641号一級建築士事務所

宅地建物取引業者免許 東京都知事(2)第102684号

賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣(1)第005966号

総合不動産投資顧問業 総合-第167号

不動産特定共同事業(申請予定)

■資本金／100百万円

■設立／1995年(平成7年)5月

■決算月／12月

■主要取引銀行(※五十音順)

愛媛銀行/東京支店 香川銀行/東京支店

川崎信用金庫/大森支店 きらぼし銀行/浜松町支店

きらやか銀行/東京支店 群馬銀行/上野支店・四谷支店

高知銀行/東京支店 西京銀行/コーポレート営業部

埼玉縣信用金庫/三郷支店 静岡銀行/川崎支店

芝信用金庫/高輪支店 商工中金/東京支店

城北信用金庫/大岡山支店 大光銀行/東京支店

大東京信用組合/品川駅東口支店

千葉銀行/錦糸町支店 千葉興業銀行/東京支店

東京シティ信用金庫/本店 東日本銀行/三田支店

七十七銀行/名樹町支店

三井住友銀行/横浜駅前支店

三菱東京UFJ銀行/東戸塚支店

武蔵野銀行/東京支店 山梨中央銀行/東京支店

横浜銀行/川崎支店 りそな銀行/虎ノ門支店

■主な所属団体等

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会員

一般社団法人東京建築士会 会員

一般社団法人日本木造住宅産業協会 正会員

一般社団法人日本ツーバイフォー建築協会 会員

公益社団法人日本建築検査協会 賛助会員

株式会社 日本住宅保証検査機構 会員

ジャパンホームシールド株式会社 住宅瑕疵保証登録業者

IAU型住宅免震システム 許諾業者

建設業労働災害防止協会 東京支部

公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会

NPO法人 日本防犯学会 会員

一般社団法人法律・税金・経営を学ぶ会

横浜市不動産のれん会

一般社団法人 横浜青年会議所

■従業員資格

弁護士 1名

公認会計士 1名

税理士 1名

一級建築士 2名

二級建築士 3名

1級建築施工管理技士 6名

2級建築施工管理技士 2名

2級土木施工管理技士 1名

監理技術者(工事) 1名

測量士補 1名

インテリアコーディネーター 1名

ファイナンシャル・プランニング技能士2級 6名

ファイナンシャル・プランニング技能士3級 2名

相続診断士 3名

宅地建物取引士 21名

賃貸不動産経営管理士 5名

マンション管理士 1名

管理業務主任者 2名

ビル経営管理主任 1名

不動産コンサルティングマスター 2名

上級定借アドバイザー 1名

住宅ローンアドバイザー 3名

防火防災管理 2名

■協力設計事務所 有資格者

一級建築士 6名

構造設計一級建築士 4名

設備設計一級建築士 1名

耐震診断士 1名

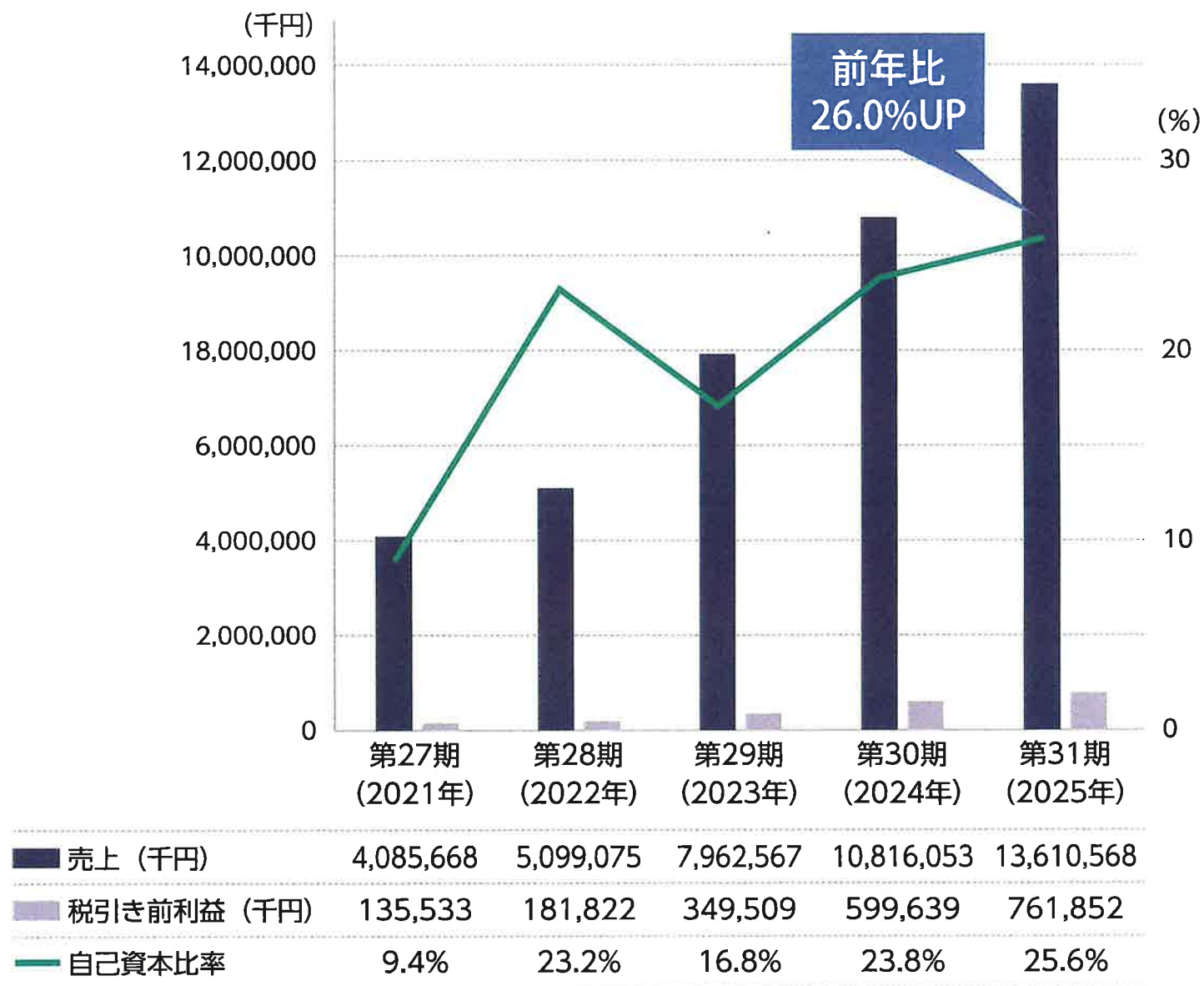
日本建築構造技術者協会 正会員

■協力施工事務所 150社

■弁護士

阿部・伊達・片山法律事務所

31期(2025年度)売上&税引き前利益&自己資本比率



BCASA

Biz re-bornの優位性をご理解いただけたと思います。
ビズリボーン

ビズリボーンをもっと詳しくお知りになりたい方は
下記ホームページをご確認ください。

https://towa-corporation.jp/re-born_hojin/



Towa Corporation

藤和コーポレーション株式会社

〒108-0075 東京都港区港南2-16-1 品川イーストワンタワー8階
TEL: 03-6433-9933 (代表) / FAX: 03-6433-9950

URL <https://www.towa-corporation.jp>



長州力

藤和コーポレーション
アンバサダー