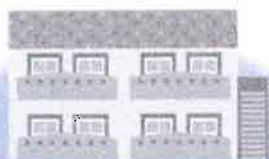
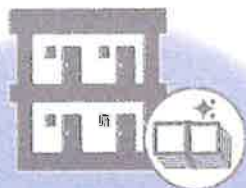


bCASA
re-born

個人用



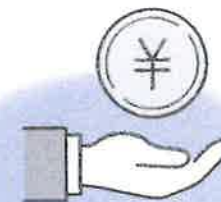
高額な税金にお悩みの
富裕層・高所得者の為の
税金対策に特化した
中古一棟リノベーション・アパート



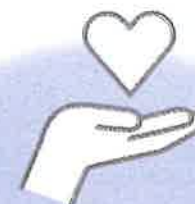
税金圧縮効果だけでなく
家賃収入(インカムゲイン)
も得られる



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!



築22年以上の
木造アパートの
短期減価償却を活用した
大幅な税金圧縮が可能



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 税金圧縮スキームとは？

家賃収入と節税効果の仕組み

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

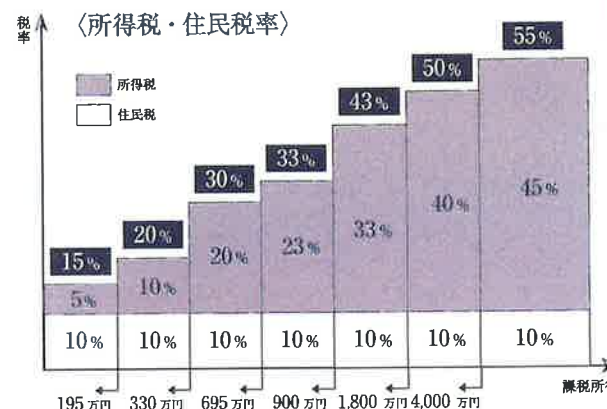
短期の減価償却を利用した税率ギャップ

【事例】 年収3,000万円以上(課税所得2,700万円超 所得税・住民税税率50%)

■不動産価格:6,000万円[土地2,400万円+建物3,600万円]

■諸費用:600万円

購入時	土地 2,400 万円	建物 3,600 万円	
1年目	土地 2,400 万円		減価償却費 900 万円 税率50 % 節税450 万円
2年目	土地 2,400 万円		減価償却費 900 万円 税率50 % 節税450 万円
3年目	土地 2,400 万円		減価償却費 900 万円 税率50 % 節税450 万円
4年目	土地 2,400 万円	減価償却費 900 万円 税率50 % 節税450 万円	
5年目	土地 2,400 万円	諸費用 600 万円	譲渡益 3,000 万円 税率20 %



所得税・住民税
43%~55%
(4~6年)
の大幅減税!

4年間合計節税 **1,800万円**

譲渡所得税 **▲600万円**

差額効果 約**1,200万円**

55%-20%
(所得税・住民税) | (長期譲渡所得税)
↓
税率
の差 最大**35%**

5年以下

5年以上

短期譲渡所得税率**39.63%** 長期譲渡所得税率**20.315%**

家賃収入

+

節税

+

さらに

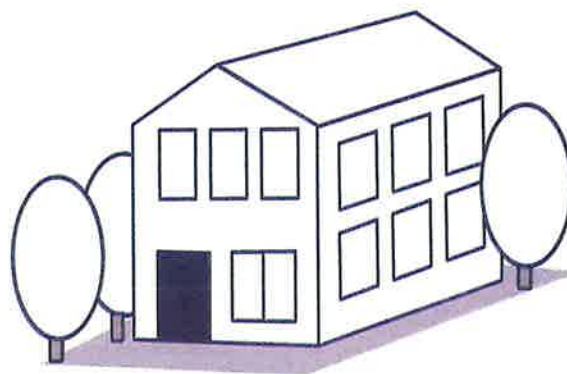
売却時差額保証

年収3,000万円

(課税所得2,700万円超
所得税・住民税税率50%)

【試算前提条件】

- 表面利回り／6.0%
- 年間保証家賃／**360万円**
- 借入金額／4,800万円(融資率80%)
- 借入金利／2.40%
- 借入期間／30年
- 物件自己資金／1,200万円
- 購入諸費用／360万円
- 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**

5年間の収支合計

《家賃＋節税》

1,040万円 [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

ご年収別キャッシュフロー

ご年収	不動産価格 (木造)	減価償却 (4年)	売却価格 100%保証
			5年後 合計収支 (賃料+節税)
2,000万円	6,000万円	3,600万円 (年額900万円)	810万円
3,000万円	6,000万円	3,600万円 (年額900万円)	1,040万円
4,000万円	1.2億円 (6,000万円×2棟分)	7,200万円 (年額1,800万円)	2,080万円
5,000万円	1.8億円 (6,000万円×3棟分)	10,800万円 (年額2,700万円)	3,420万円
1億円	2.4億円 (6,000万円×4棟分)	14,400万円 (年額3,600万円)	4,830万円

B'CASA リボーン
re-born

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



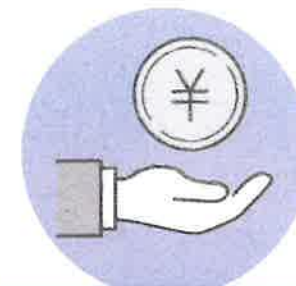
サブリース
(家賃保証)



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

3つの出口戦略

Point
1

減価償却を必要とする**弊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。

※当社は自社施工・自社販売の物件のみ管理を行っています、他社物件の管理は行わず、ご購入者様優先の高品質、高利益に努めております。

■re-born賃貸

第28期(2022年度)	
管理戸数	662戸
入居率	84.2%

88%
UP

第29期(2023年度)	
管理戸数	1,247戸
入居率	86.5%

58%
UP

第30期(2024年度)	
管理戸数	1,976戸
入居率	95.5%

54%
UP

第31期(2025年度)	
管理戸数	3,040戸
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

不動産投資別 5 年間の収支比較

	b'CASA re-born (木造) 1棟6戸	新築マンション ワンルーム(RC造) 2部屋	新築アパート (木造) 1棟4戸	築浅アパート (築10年)(木造) 1棟4戸
不動産価格	6,000万円	(2部屋)6,000万円	6,000万円	6,000万円
自己資金	1,200万円	～60万円	600万円	600万円
表面利回り	6.0%	3.0%	5.0%	7.0%
償却期間	4年	47年	22年	14年
年間C/F(賃料-返済)	26万円	－12万円	96万円	133万円
節税効果/年	373万円	効果低い(※)	効果低い(※)	効果低い(※)
年間収支	400万円	－12万円	96万円	133万円
5年間の収支	1,040万円	－60万円	480万円	665万円

※減価償却より賃料が上回る為、節税効果は低い。

商品開発の背景

○米国の築古不動産では、減価償却の建物価格の割合が「8～9割」の為、富裕層に大変人気でした。



○税制改正により、令和3年以降、国外中古不動産に限り損益通算が出来なくなった。(建物割合と円の海外流失に疑義!?)



○当社では「**建物6割、土地4割**」の商品を開発
(通常、日本では建物2～3割、土地7～8割が一般的なので、節税効果が低い)



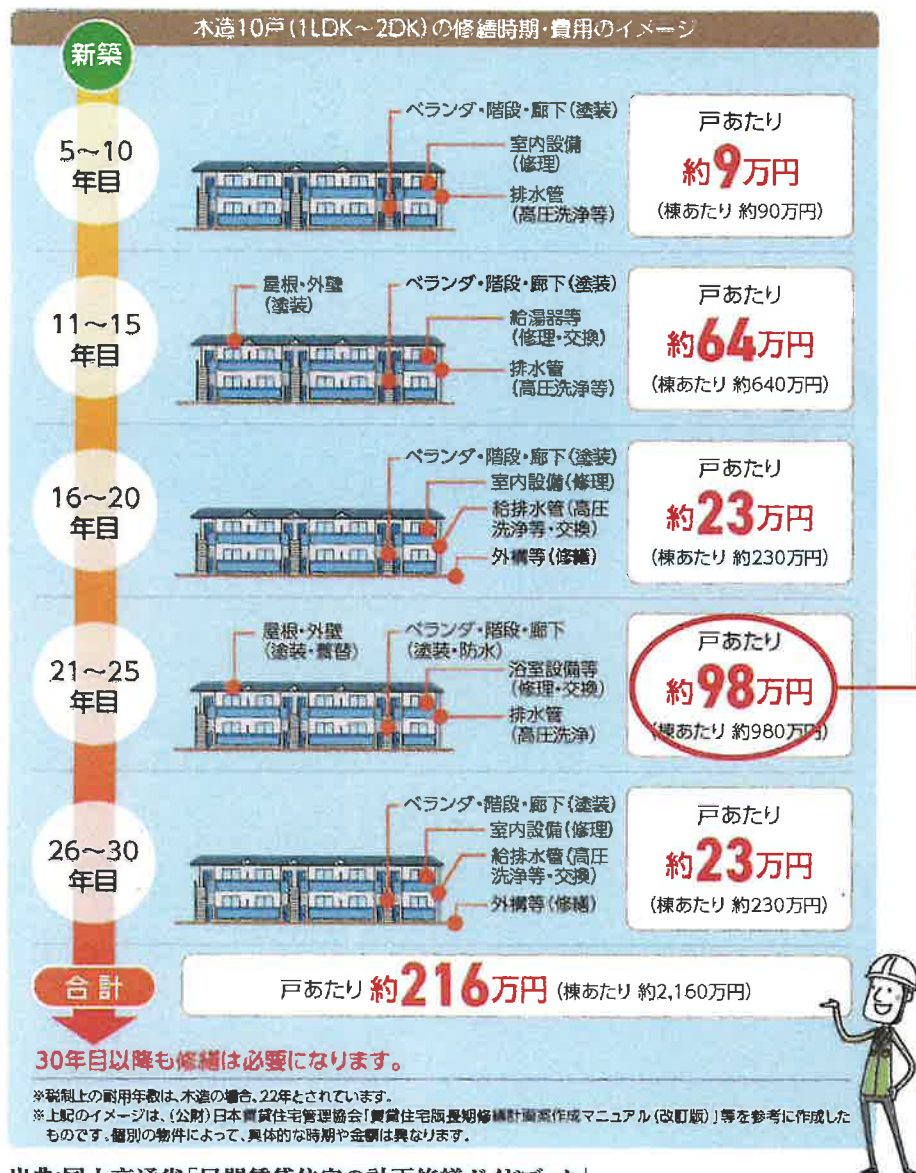
築古不動産を仕入れる際、建物6割：土地4割になっている物件を選定
「**不動産鑑定評価書**」を付けてお客様に販売

木造アパートの
修繕費用が
どのくらいかかるか
ご存じですか？



木造アパートの修繕費用

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

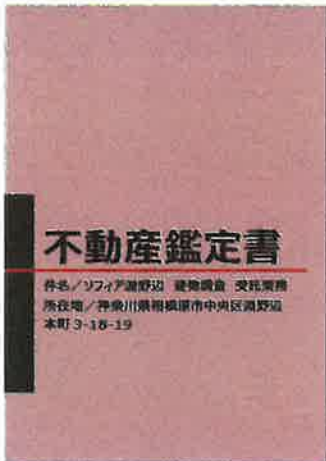
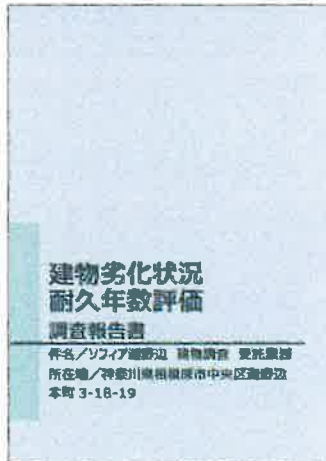
0円(5年間)

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

BCASA リボーン
re-born

を購入した場合と
税金対策をしていない場合の
納税シミュレーションを
ご覧ください。

何もしなかった場合	
課税所得(年収3,000万円) (所得税・住民税税率50%)	2,700万円
納税額／年間	1,090万円

“何もしなかった場合”と
“b'CASA re-bornを
購入した場合”では
納税額に大きな差が生まれます。

b'CASA re-bornを購入した場合 (物件価格：6,000万円)	
課税所得(損益通算後) (所得税・住民税税率50%)	2,270万円
納税額／年間	526万円



1,090万円－526万円＝
差額**564**万円/年
4年間で得した納税金額は
合計**2,256**万円

売却時は、別途、長期譲渡税688万円を支払います。

築古アパートローンは、弊社の提携銀行より**特別融資!**
さらに、ネット系銀行や証券会社系ローン会社とも提携し**フルローンも実現!**

融資条件

- (1) 年収1,200万円以上[直近3年間]
- (2) 年齢20歳以上の個人
- (3) 資産管理会社

自己資金 (諸費用込み)

- (1) 5%～30% (現金不足の場合、株や保有不動産を担保で融資可能)
- (2) ネット系銀行や証券会社系ローン会社利用でフルローン可 (諸条件有)

金利・期間 (団信保険の加入可能・個人属性で変動)

- (1) 2.40%～3.90%
- (2) 20年～35年

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ると共に、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管理・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えている。

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。

■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/名掛町支店

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

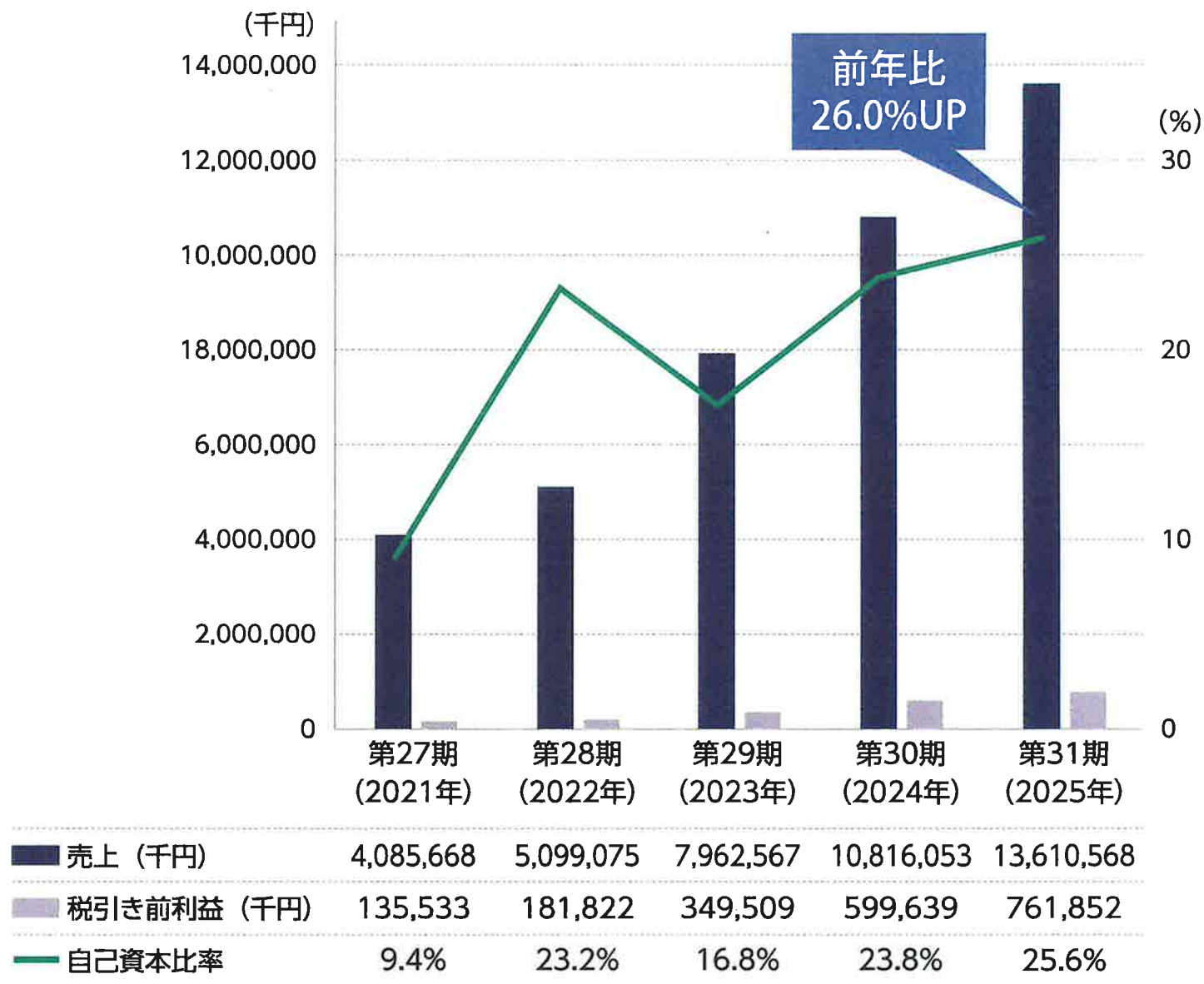
■協力施工事務所 150社

■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



b'CASA re-bornの優位性をご理解いただけたと思います。

re-born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_fudousan/



おおよその年収情報だけで、税引後「節税＋家賃収入＋売却益」の
5年間のキャッシュフローが簡単に分かります。



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

(承認番号20251106)