

# 土地という資産を有効に活用 相続も視野に入れた賃貸住宅

賃貸住宅

有効活用

相続対策

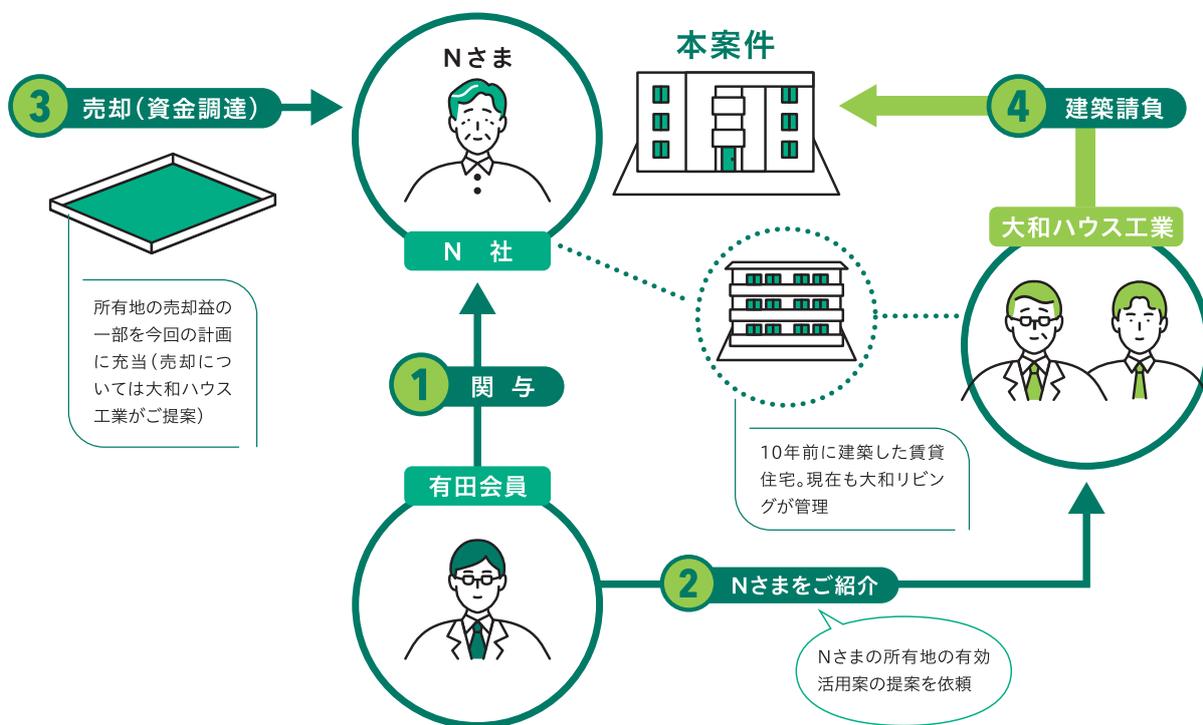
## POINT

1. 将来的な事業縮小を見据え、稼働率の下がった資材置き場の有効活用と相続への備えを兼ねて、賃貸住宅の建築計画がスタート
2. 一度は計画が中断する中、大和ハウス工業は継続的なフォローと資金面の不安に配慮した提案を行ったことが高く評価され、賃貸住宅の建築を受注するに至った



TKC中部会 名古屋南支部  
有田 祐規 会員

※ 本事例は『TKC & D CREARE』85号（2025年6月発行）に掲載された記事を一部修正したものです。



3階建て・2LDK×6戸の賃貸住宅。学校や商業施設など生活利便性が高い立地だけにファミリー層の支持を受け、完成間もなく満室となりました。外構部分は「なるべくメンテナンスの手間やコストを省きたい」と、N社自らが施工。納得の1棟が完成しました。



## 事業の未来を考慮し有効活用して相続にも備える

「今回の土地活用は、建材業を営むN社の将来的な事業縮小を見据えてのもの。同時に、相続対策の一環にも役立てたいと計画されました」と語るのが、20年にわたり同社を担当してこられた有田会員です。

価格高騰だけでなく、販売網や資材調達スタイルの変化から、中小の建材業を取り巻く環境は厳しさを増し、N社においても、事務所周りに複数箇所設けていた資材置き場の稼働状況は低下していました。

「同社は創業70年。それぞれの土地は、創業者である先代がコツコツと入手されてきたものですが、周辺の宅地化が進み、近年では保管する資材にも気を配る必要が生じています。現社長の代になった10年前には、有効活用と相続対策を兼ねて当該地近くに3階建ての賃貸住宅(2LDK×6戸)を建築。大和ハウスさんの施工で、現在も大和リビングさんの管理で安定運営を続けておられます」

こうした経緯から、所有地の有効活用とお母さまからの相続に備えようと、有田会員より大和ハウスを含む複数の建築会社をご紹介。計画が始動しました。

## 10年の実績と信頼から新たな土地活用のパートナーへ

当初、収益性の観点から事業施設の誘致を希望されていたN社長に対し、有田会員は“業種が限定される立地”“投資と退去リスク”から見直しを提案。事業用定期借地の案も出ましたが、いつしか計画は中断してしまいました。

「そんな状況が続いたのにも関わらず、定期的にフォローされていたのは大和ハウスさんだけでした。残債のある他の所有地の売却を提案されるなど、資金面の不安解消に努められたのも印象に残っています。そんな折、先の賃貸住宅について家賃の増額が決まったのも大きなポイントになりました」

N社長は、こうした10年かけて培った信頼と実績を高く評価。新たな賃貸住宅の建築についても、大和ハウスにお任せいただくことになりました。また、外構部分については自前で工事を行い、コスト削減も実現しました。

「相続し資産承継など、関与先の資産税を考えるにあたり『協定企業は、視野を広げる一つの提案ツール』だと私は考えています。今回の大和ハウスさんの多岐にわたる提案こそ、まさしくその思いに応えるもの。頼れるパートナーとして、これからも大いに連携を高めていきたいですね」



10年前に建築した賃貸住宅。大和リビングが管理。

## MESSAGE



(左) 中部支社 名古屋集合住宅事業部 第一営業所 課長  
小玉 祐一

(右) 本社営業推進統括部 TKC中部推進室 担当次長  
小林 哲也

### 営業担当者からのメッセージ

N社とは、10年前の1棟目からのお付き合いということもあり、皆さまのお役に立てればと、ずっと寄り添いご提案を続けてこられたのが、本案件の実現につながったのではないのでしょうか。また、お母さまとの共同名義の土地への建築ということで、将来的な相続対策にも貢献でき、本当に良かったと思っております。

### 建物情報

- 所在地/愛知県名古屋市
  - 敷地面積/415.19㎡(125.59坪)
  - 延床面積/484.23㎡(146.47坪)
  - 完成年月/2025年3月
- 担当: 中部支社 名古屋集合住宅事業部

## 大和ハウス工業株式会社

東京本社 営業推進統括部 東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号 〒102-8112 Tel 03-5214-2134  
本社 営業推進統括部 大阪市北区梅田3丁目3番5号 〒530-8241 Tel 06-6225-7156

[www.daiwhouse.co.jp](http://www.daiwhouse.co.jp)