

資産の現在と将来を見据え 願いを叶える 2 棟の賃貸住宅

賃貸住宅

税務対策

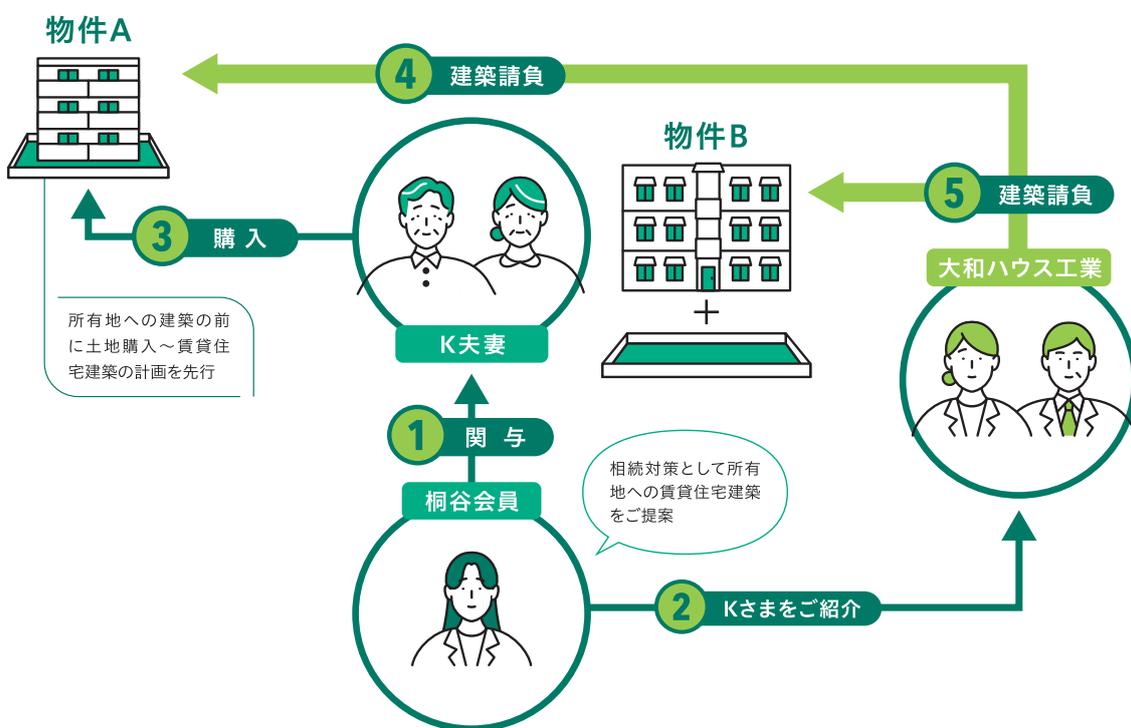
相続対策

POINT

1. 法人への長年の関与を通じ、個人所有である賃貸住宅の建て替えをサポート
2. 所有地での建て替えに先立ち、所得税対策として、土地購入と賃貸住宅建築を先行して実施した
3. 2棟目では、大和ハウス工業の市場性を重視した提案と継続的なフォローにより、即時満室という成果につながった



※ 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。



物件A



物件B



法人をサポートしつつ個人の資産にも注目

本案件の主演であるK夫妻は、夫が名誉院長、妻が会計責任者として、地域で有名な病院を何代にもわたって運営。長年、この医療法人に関与されてきた桐谷会員によると、70代のご夫妻は未だ現役として、大いに活躍されているといえます。

「病院経営は長く安定。ご長男が理事長を承継されていて、今後にも不安はありません。私は、日常的に妻のMさまといろいろな話をしますが、あるとき“ご自宅近くに個人所有する賃貸住宅の建て替え”が話題に上がりました」

K家ではこれまで、ご自宅や複数の賃貸住宅の建築を、ある住宅メーカー社に依頼されてきました。しかしここ数年、担当者や事業方針の変更から、満足いくサポートが得られず『どうしようか…』とお悩みだったのです。

「Mさまには、『大和ハウスなら、対応はきめ細かく、できることとできないことをはっきり示してくれるから良い』とお薦めしました。大和ハウスさんは、無断で動かれることがなく、状況報告もしっかりされる、私にとって信頼できるパートナーなんです」

しかし、さらなる課題となったのが、Mさまの知人からの助言でした。

根気強く寄り添い手間と時間をかけた計画

「何十年來、物事を決めるときに相談されている方で、建築自体を反対されたのではなく、時機の見極めを重視されているご様子。『とはいえ、K家の資産を守る策は必要』と思い、大和ハウスさんとともに提案したのが、他の土地と賃貸住宅をセットで購入し、所得税対策とする計画です」

当社では、示されたご自宅からの方角にこだわり、当該地をご提案。土地購入を仲介し、3階建ての単身向け賃貸住宅を建築しました。さらに、既存賃貸住宅の建て替えについては、その後も定期的に状況をうかがいながら、1年近い月日をかけて建築に至りました。

「特に2棟目の建築は、大和ハウスさんの根気強いフォローなしに実現はありません。また、周辺物件ではなく市場性を熟慮されたファミリー向け賃貸住宅という提案も、即時満室という成果につながり、ご夫妻にも大変満足いただいています」

今回、桐谷会員は、K家(個人)を担当される別の事務所の顧問税理士と密に連携をとり、紹介や提案を進められました。

「法人・個人と異なる視点を活かし、今後も連携してK家を支えていきたいですね」



物件A



物件B

【物件A】所得税対策としてご購入いただいた(土地は仲介)賃貸住宅。JR五井駅至近の利便性の高い立地で、主に単身層からの人気を集める3階建て・1LDK×12戸の構成となっています。

【物件B】閑静な住宅地内に完成した3階建ての賃貸住宅は、将来的な相続対策としてご夫妻の共同名義で建築されました。2LDK×6戸・3LDK×3戸の全9戸で構成されたファミリー向けの1棟です。

MESSAGE



(左) 千葉支店 集合住宅営業所 千葉第二営業所 第一営業店
林田 薫

(右) 本社営業推進統括部 TKC 関東第二推進室 シニアエキスパート
富山 茂

営業担当者からのメッセージ

他社で不動産活用されてきたKさまご夫妻に「セカンドオピニオンの違う目線での提案を」と、当社をご紹介いただいた桐谷会員には大変感謝しております。私たちも“お客さまの信じる気持ち”に最後まで寄り添うことができました。2棟の賃貸住宅は、いずれも市場性を十分考慮した建物に仕上がりました。今後も桐谷会員と連携しながら、より良いご提案を続けてまいります。

建物情報

【物件A】

- 所在地/千葉県千葉市
- 敷地面積/328.18㎡(99.27坪)
- 延床面積/567.18㎡(171.57坪)
- 完成年月/2024年3月

【物件B】

- 所在地/千葉県木更津市
- 敷地面積/934.46㎡(282.67坪)
- 延床面積/631.61㎡(191.06坪)
- 完成年月/2025年2月

担当:千葉支店 集合住宅営業所

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.daiwahouse.co.jp