

負担を抑え将来の相続にも備える 資産の価値を高め維持する賃貸住宅

賃貸住宅

相続対策

POINT

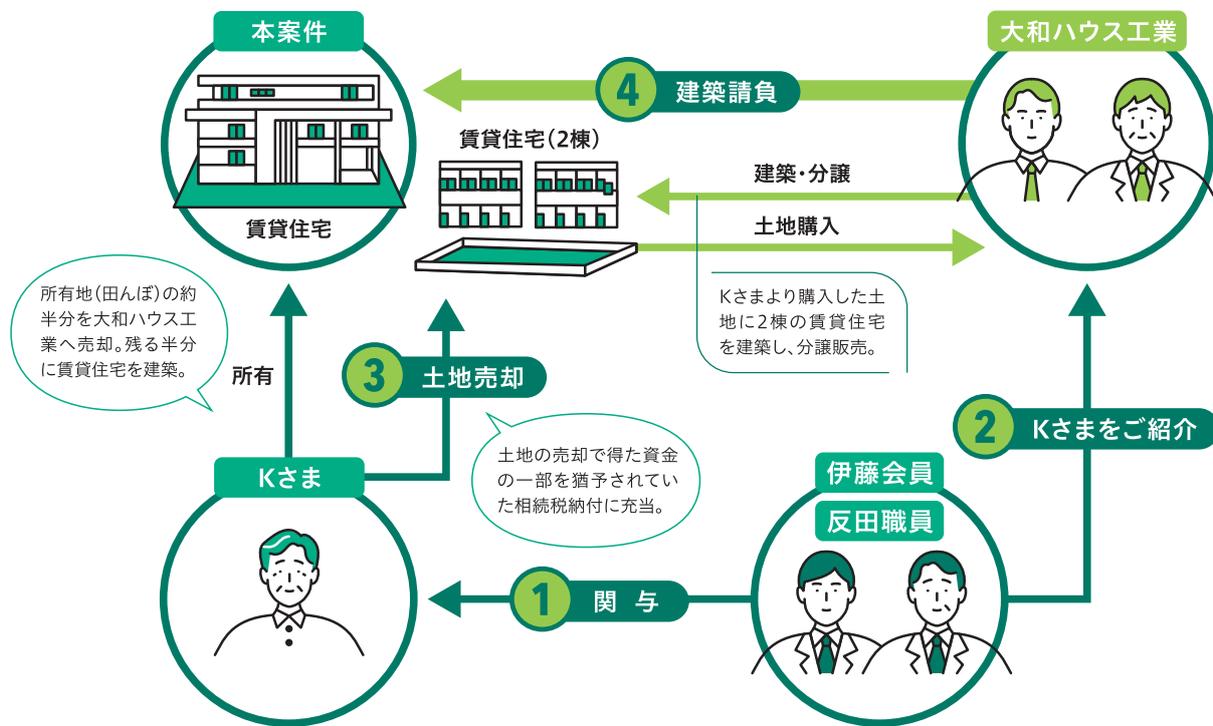
1. 納税猶予を受けていた所有地(田んぼ)の一部を売却し、納税資金と建築資金を確保
2. 残りの土地には収益物件を建築し、安定した収益基盤を形成
3. 大和ハウス工業の総合力により売却と建築を同時に進め、スムーズに事業化

※賃貸住宅で土地活用



TKC九州会 福岡中央支部
伊藤 大作 会員

※ 本事例は『TKC & D CREARE』86号(2025年9月発行)に掲載された記事を一部修正したものです。



納税猶予の土地を負担なく活用したい

定年退職した元職員の親族だという関係で、伊藤会員の関与が始まったKさま。月次の巡回監査では、担当の反田職員と、営まれる不動産賃貸業と将来の相続について、よく話をされていたといいます。年に一度は相続税の試算を行う中、数年前から先代から受け継いだ500坪近い田んぼの話題が出るようになりました。

「ずっと稲作を続けてこられたのですが、『年齢や農機の不具合もあって、続けるのが難しい』と。活用が検討されるも、そもそも先の相続で納税猶予を受けている土地。伊藤会員と相談し、「納税資金確保と土地の有効活用」を両立させる策を提案しました」と反田職員。

約半分の土地を売却し、得た資金で納税。余った分を自己資金に充て、残った土地に収益物件を建築するという案です。これには、2つの案件を同時に対応できる総合力が必要だと、伊藤会員は大和ハウス工業と他一社をご紹介されました。

「大和ハウスさんは当初、介護施設の誘致をご提案。民生委員を務め、地域愛が深いKさまの心を打ちましたが、予算面から断念。結局、他社と同じく賃貸住宅での活用で計画は進んでいきました」



レジデンス(邸宅)の雰囲気存分にまとった、存在感あふれる3階建て賃貸住宅。1LDK×1戸・2LDK×8戸の構成で、各室ゆとりある広さと設備にもこだわっています。また、植栽にもこだわり、周辺物件との差異化を図りました。

本案件を担当された反田職員

私たちの仕事は関与先を助けること

実はKさま、過去に当社で賃貸住宅を建築されたご経験があり、「今回は、違う会社でも…」という思いがあったようです。

「それでも大和ハウスさんを選ばれました。その決め手は、“きめ細かくマメな対応”にあったと聞いています。さらに、売却地の買取額も同社のほうが良かったとか。非常にご満足いただき、私もやりがいを感じました」と話す反田職員。

大和ハウス工業が購入した約260坪の土地には、2棟の賃貸住宅を分譲。人気のエリアということもあり、すぐに販売することができました。最後に伊藤会員に伺いました。

「私たちの仕事は、困っている関与先を助けること。当事務所では、『税務会計の数字だけ見る巡回監査はしない』ことを求めています。会話の中に気づきを持ち、なんでも相談される存在になりたい。その相談事がもし自分で対応できなくても、つながりを活かして、それぞれの専門家にお任せすれば良いのです。今回、ウチの反田と大和ハウスさんは、まさにその考えを具現化してくれました」

MESSAGE



- (左)九州支社
福岡集合住宅事業部
福岡営業所 第二営業店 店長
日下部 絢彌
- (右)本社営業推進統括部
九州営業推進室 主任
都留 重人

営業担当者からのメッセージ

今回、当社がご提案したのが、九州地方で二例目となる3階建ての都市型レジデンス「GRACA(グラサ)」。生活利便性のよさから、注目度の高いエリアだけに、周辺物件との差異化が十分に図れる賃貸住宅に仕上げました。最後まで悩まれていたKさまの奥さまには「良い建物は、資産としての価値が長く続く」と、反田職員からご説明いただき、ご決断に至ったことも大変感謝しております。今後も、伊藤会員をはじめ職員の皆さまとの連携を深め、一人でも多くの関与先さまのお役に立ちたいと考えております。

建物情報

- 所在地/福岡県福岡市
 - 敷地面積/760.00㎡(229.90坪)
 - 延床面積/721.00㎡(218.10坪)
 - 完成年月/2025年1月
- 担当:九州支社 福岡集合住宅事業部

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.daiwahouse.co.jp