

# 家族の現在と未来のため 資産の理想を追求した賃貸住宅

賃貸住宅

相続対策

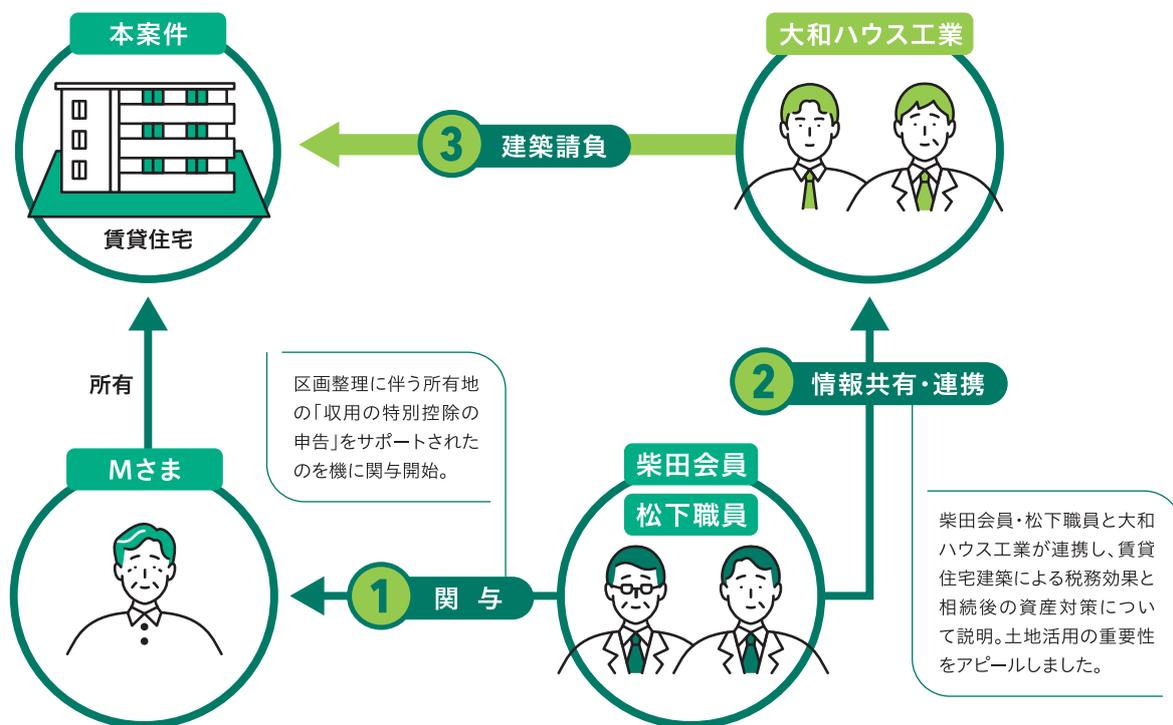
## POINT

1. 土地区画整理後の所有地の活用が課題となっていた
2. 家族の将来に視野を広げた提案によって融資への不安を解消し、賃貸住宅の建築を実現
3. 相続までの暮らしの安定と資産の維持を重視し、大和ハウス工業と連携して総合的に検討した

※賃貸住宅で土地活用



※ 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。

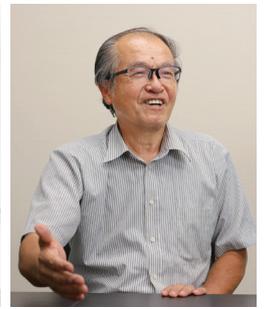


## 家族の将来のため有効活用をご提案

数年前、それまでご自身で行われていた確定申告のサポートを柴田会員に依頼されたMさま。ご高齢と体調不良が重なったことがその理由で、知人の関与先さまからご紹介されたといえます。

「コイン駐車場に活用していた借地と自宅隣の借家からの賃料収入に関する申告をお手伝いすることになりました。実はこの2つの土地、いずれも自治体の土地区画整理事業の区域内にあったため、次の年には収用の特別控除を申告する必要があったのです」と話す柴田会員によると、Mさまは妻と持病を抱えるご長男との三人暮らし。この先のご家族の将来を考えると、土地区画整理後の所有地には何らかの活用を行う必要があります。

「そんな折、大和ハウスさんの担当者が当事務所に来られ、私たちが関与する前からMさまにご提案されていることを知りました。なかなか決断に至らず、何より融資への不安が大きいご様子。これは、税務効果だけでなくご家族のライフプランにも視野を広げたとご説明とご提案が必要だと感じました」



本案件を担当された松下職員



区画整理が進み、周辺には商業施設や教育機関がそろそろなど、今後ますますの発展や人口増が見込まれる当該地周辺。完成した3階建て賃貸住宅は、幅広い入居ニーズに応える1LDK×3戸・2LDK×6戸の構成で、最新設備はもちろん、各戸の内装には色合いに変化を持たせるなど、質の高い住まいづくりを実現しました。

## 不安払拭に向け多角的な提案を実行

柴田会員と松下職員は、すぐさま相続税のシミュレーションを作成。大和ハウス工業の担当者同行のもと、『当該地に賃貸住宅を建てたことによる税務効果』と『今後期待される収益(ご家族の生活費の一部)』のポイントを、それぞれが丁寧に説明し、Mさまご夫妻のご理解と不安払拭に努めました。

「近隣にはご長女のご家族がおられるため、将来の相続のカタチは、今後じっくりと考えていく必要があります。もちろん、実際の相続までは資産の目減りを防ぎ、ご家族の暮らしを安定させる必要があります。そして、将来的な『ご長男の生活費の確保』、『ご長女家族が受け継ぐ資産はどのように保持・承継していくか』など、現預金や自宅跡地といった他の資産と併せて検討していかねければなりません。これからも大和ハウスさんとの連携がより重要となってきますね」

また商談時、柴田会員は2018年に建築したご自身の事務所建物<sup>\*</sup>について、『断熱性や遮音性など、大和ハウス工業の建物は満足度が高いので、安定入居が期待できる』と実感のこもった感想で、ご夫妻の背中を押されていたといえます。

<sup>\*</sup> クレアーレ63号掲載

## MESSAGE



南九州支店 集合住宅営業所  
南九州営業所 鹿児島第二店  
奥村 昇



本社営業推進統括部  
九州営業推進室 席主任  
宮部 勝利(契約時の担当)

### 営業担当者からのメッセージ

4年もの間に多くの競合他社が去る中、諦めることなく寄り添い続けたことで、当社をお選びいただきました。そして何より柴田会員と松下職員に、悩むMさまの背中を押していただいたのも大きなポイントとなりました。とても感謝しております。完成後はすぐに満室となり、近隣に住まわれているMさまご夫妻から高くご評価いただいたことも、私たちのやりがいにつながっています。今後も連携を深め、Mさまご家族をより良い提案で支えていきたいと思っております。

### 建物情報

- 所在地/鹿児島県鹿児島市
  - 敷地面積/991.74㎡(300.00坪)
  - 延床面積/584.13㎡(176.69坪)
  - 完成年月/2025年3月
- 担当:南九州支店 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