

# 経験して実感する自身の相続 次代へつなぐ2棟の賃貸住宅

賃貸住宅

相続対策

## POINT

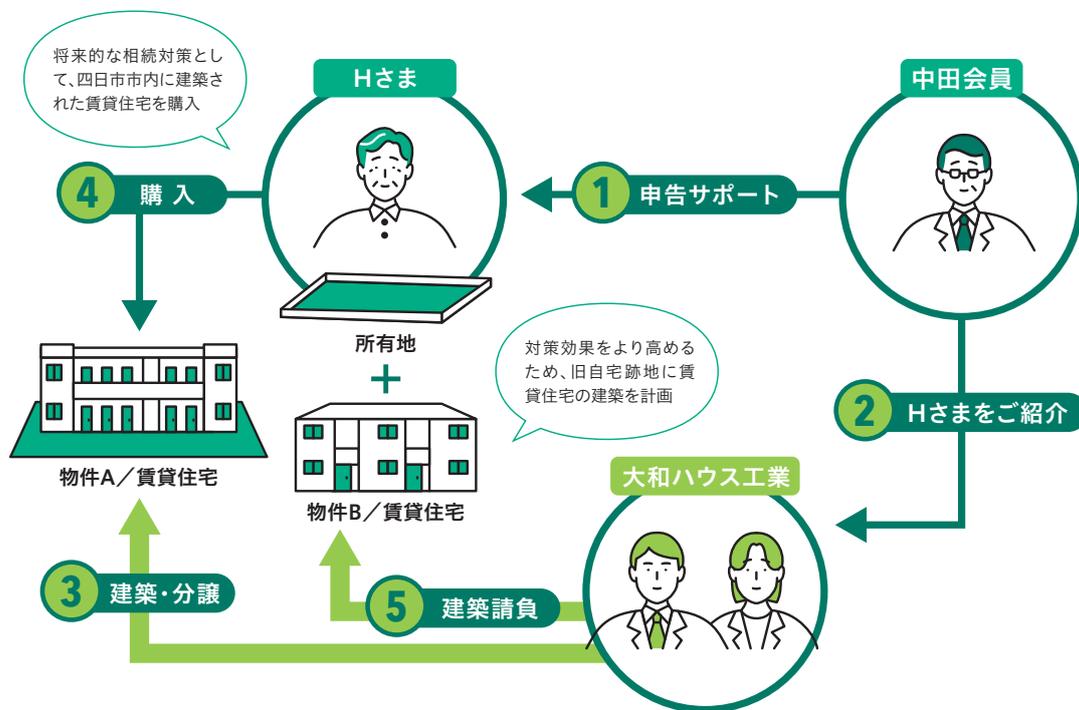
1. 相続を機に資産全体を見直した結果、即効性ある対策として不動産活用を提案
2. 大和ハウスの提案書を基に税務効果を検討し、分譲賃貸住宅を購入
3. 相続対策と不動産投資への関心が高まったことで、旧自宅跡地の活用へとつながった

※分譲物件(賃貸住宅)の購入/賃貸住宅で土地活用



TKC中部会 三重県支部  
中田 健一 会員

※本事例は『TKC & D CREARE』87号(2025年12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



【物件A】相続対策の一環として、数ある候補の中からご購入いただいた四日市市内の賃貸住宅(2階建て・1LDK×12戸)。市内北部の閑静な住宅地内にありながら、高速道路や県道などにも近く利便性に富んだ立地で、单身層からの人気を集めています。

【物件B】遊休地化していた旧自宅跡地に建築された2階建ての賃貸住宅。シンプルな外観に充実設備を盛り込み、2LDK×6戸で構成されたファミリー向けの1棟です。

## 配偶者からの相続を機に自身の資産を考える

数年前、配偶者からの相続が発生したHさま。金融機関より紹介を受け、税務申告をサポートされたことが、中田会員との出会いとなりました。

「70代のHさまは、県内で3法人を運営されています。ご長男が税務会計のすべてを担当され、ご家族と法人ともに顧問税理士はおられない状態です。私が相続税申告のお手伝いをする中、ふとHさまご自身の資産について確認すると、特段の相続対策は行われていないとのことでした」

かなりの資産を保有されていることが想像されるだけに、中田会員は、『まずは即効性ある対策として、不動産活用を検討されては』と提案されました。

「私をご紹介したのは、今回も大和ハウスさんだけ。なにせ45年前の開業間もない頃からの付き合いです。歴代の支店長や担当者の方々との信頼関係も厚く、安心してお任せすることができますから」

大和ハウス工業では、県内の複数件の分譲賃貸住宅をご案内。『できるだけ都市圏に近い場所で』との希望に沿った当該物件を選ばれ、ご購入に至りました。

「大和ハウスさんの提案書(物件資料)には、それぞれ評価減がどの程度になるかが記載されています。これを基に、私のほうで大まかな税務効果を示せば、Hさまのご理解も得やすく、商談はスピーディに進みました」

## 第2弾の対策は旧自宅跡地の活用

計画が進む中、徐々に相続対策と不動産投資への関心が高まってきたHさま。遊休地化していた旧自宅跡地も、活用の必要性を感じられたようです。

「もちろん、その件も大和ハウスさんに相談することをお勧めしました。少し変形地でしたが、立地は良い。建物と駐車スペースを上手く配置することで、敷地を有効活用できるプランをご提案できたようです」

中田会員曰く、長年順調に事業を続けてこられたHさまは、地域でトップクラスの資産家だとか。それだけに、今後もさまざまな取り組みが考えられます。

「これからは、後継者であるご長男とご長女もフォローしながら、『何かあったら……』と、つかず離れずの距離感でサポートできればと考えています。そして、大和ハウスさんと連携しながら、機を見て適切にご提案ができれば良いですね」

物件B



2019年より中田会員をサポートされているご長男で副所長の中田慎祐会員。

## MESSAGE



(左) 三重支店 集合住宅営業所  
三重営業所 第一営業店  
担当課長 田中 健之

(右) 本社営業推進統括部  
TKC中部推進室  
主任 西尾 元美

### 営業担当者からのメッセージ

中田会員とは、長きにわたって良いお付き合いをさせていただいております。日頃の情報交換は、当社にとって非常に有意義なものですし、そうした関係性が互いの信頼をより厚くし、本案件につながったのだと心より感謝しております。今回、分譲と請負という二つの案件をお手伝いさせていただきましたが、いずれもHさまとご長男双方のニーズに応えるご提案ができたこと、中田会員の関与先本位のアドバイスがあったことが大きなポイントでした。これからも中田会員と連携し、寄り添ったご提案ができればと考えております。

### 建物情報

#### 【物件A】

- 所在地/三重県四日市市
- 敷地面積/938.47㎡(283.88坪)
- 延床面積/466.44㎡(141.09坪)
- 完成年月/2024年10月

担当: 三重支店 集合住宅営業所

#### 【物件B】

- 所在地/三重県津市
- 敷地面積/846.26㎡(255.99坪)
- 延床面積/414.42㎡(125.36坪)
- 完成年月/2025年9月

## 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](http://www.daiwahouse.co.jp)