

# 法人と個人の未来を見据え さらなる発展が期待される賃貸住宅

賃貸住宅

相続対策

資産形成

## POINT

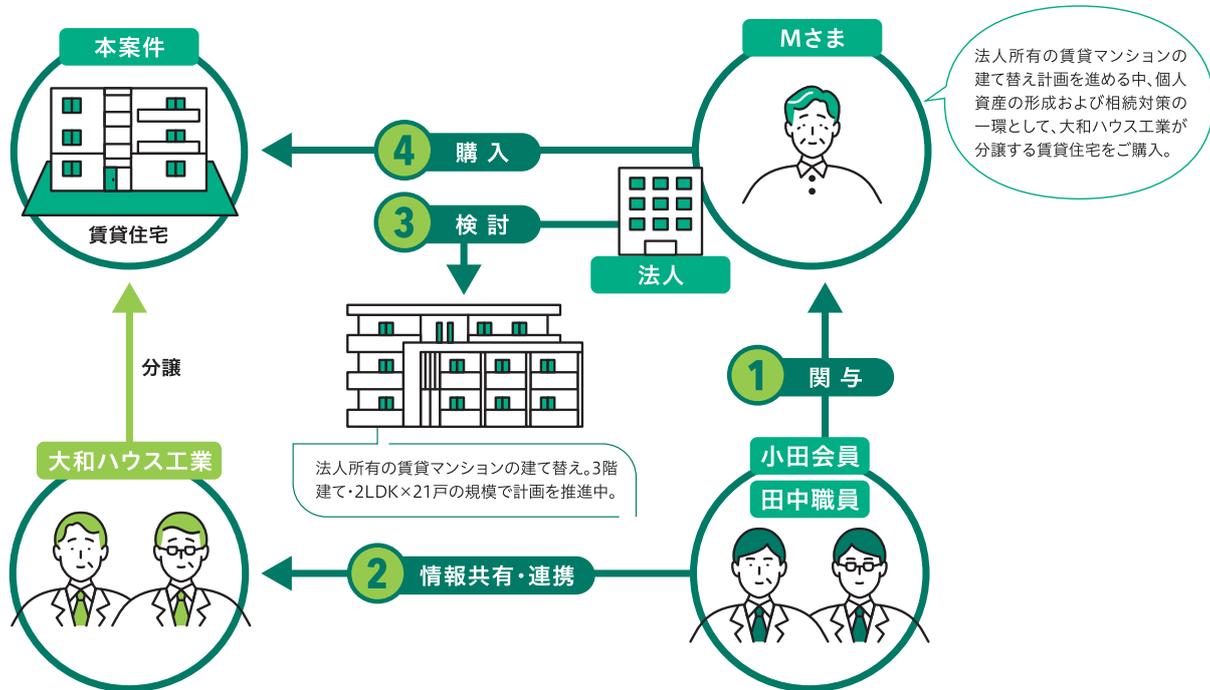
1. 事業承継を見据え、法人所有物件の建て替え計画に早期から着手していた
2. 計画を進める中で顕在化した個人の相続対策として、分譲賃貸住宅の購入を提案
3. 法人と個人の資産を一体で捉え、税務効果と収益性の試算・検証を行った

※分譲物件(賃貸住宅)の購入



TKC東・東京会 足立支部  
小田 康弘 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。



つくばエクスプレスの最寄り駅からほど近い閑静な住宅地に建つ賃貸住宅。3階建て・1K6世帯・1LDK6世帯の計12世帯の構成で、周辺に同様の賃貸住宅が並ぶ中、完成直後より満室となるなど、充実の設備や暮らしやすさが人気を集めています。



## 事業の礎である1棟の建て替え計画に着手

いまから40年近く前、代々にわたる製造業を廃業。工場跡地への賃貸マンション建設を機に、地域で幅広く不動産賃貸業を続けてこられたのがMさまです。顧問税理士の廃業を受けて始まった小田会員とのお付き合いは約4年になります。

「いまでは、個人・法人それぞれの名義で、複数の不動産を所有。Mさまは、その中でも事業転換時に建てた法人所有の賃貸マンションについて、かねてより建て替えの時機を計っておられました」

小田会員は、事業承継の面からも大きな効果が得られることを伝え、入居者対策など、計画の具体化に時間を要することを考慮して、早期の着手をご提案されました。

「私からは大和ハウスさんと他1社をご紹介。Mさまご自身のルートと合わせ、計4社から提案を受けることになりました。しかしその時点では、同敷地内に建つテナントとの契約が約2年残っており、将来的な建築コスト面など計画の具体化が図りづらい状況でした。競合他社の熱量が落ち着く中、Mさまとのいい距離感を保ち、常に状況把握と対応に努めてこられたのが大和ハウスさんでした」

## 個人資産の将来を考え分譲賃貸住宅を購入

その後、テナントの撤退が急遽前倒しとなる予想外の出来事もあり、計画は一気に具体化。着実にMさまの信頼を積み重ねてきた大和ハウス工業が今後、実現に向けて引き続きお手伝いをさせていただくことになっています。

「この建て替え案件に関して、Mさまと当事務所、大和ハウスさんがリレーションをとる中、“個人の相続対策の必要性”についても幾度となく話題に上がりました。もちろん、一定の効果は期待されますし、Mさまもまだまだ不動産投資に意欲をお持ちです。こういった経緯から、当該物件のご紹介に至りました」

周辺エリアを含め、複数案件をご案内する中、地元愛の強いMさまが選ばれたのが、大和ハウス工業が足立区内に分譲する賃貸住宅。すでに完成しており、入居状況も満室と、将来的にも安定した収益が期待される1棟です。

「これにより個人・法人併せて2棟分の投資となることから、私たちもそれぞれの税務効果や収益計画を試算・検証しました。また、融資についても大和ハウスさんがサポートされるなど、Mさまのご満足につながっていると思います」

## MESSAGE



(左) 東京本店 集合住宅事業部 東京第二事業部  
上席主任 田苗 淑之

(右) 本社営業推進統括部 TKC 関東第二推進室  
上席主任 柿崎 隆

### 営業担当者からのメッセージ

小田会員は、TKC東・東京会の副会長を務められ、資産活用委員会の担当副会長として不動産活用へのご理解が高く、日頃より大変お世話になっております。今回の分譲賃貸住宅のご提案では、さまざまな物件をご紹介する中、Mさまの心をつかむ提案ができたことが、良い結果につながったのだと思います。また今回、担当職員の田中さんのサポートも非常に心強かったです。現在進行中の建て替え案件についても、多大なるご支援を賜り、順調に計画が進んでいることから感謝申し上げます。

### 建物情報

- 所在地／東京都足立区
  - 敷地面積／196.00㎡(59.29坪)
  - 延床面積／418.32㎡(126.54坪)
  - 完成年月／2025年10月
- 担当：東京本店 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)