

# 大和ハウス工業の事業領域をフルに活用 不動産で経営を変え、人生を変える

保育園 / 賃貸住宅 / 戸建住宅

資産形成

相続対策

## POINT

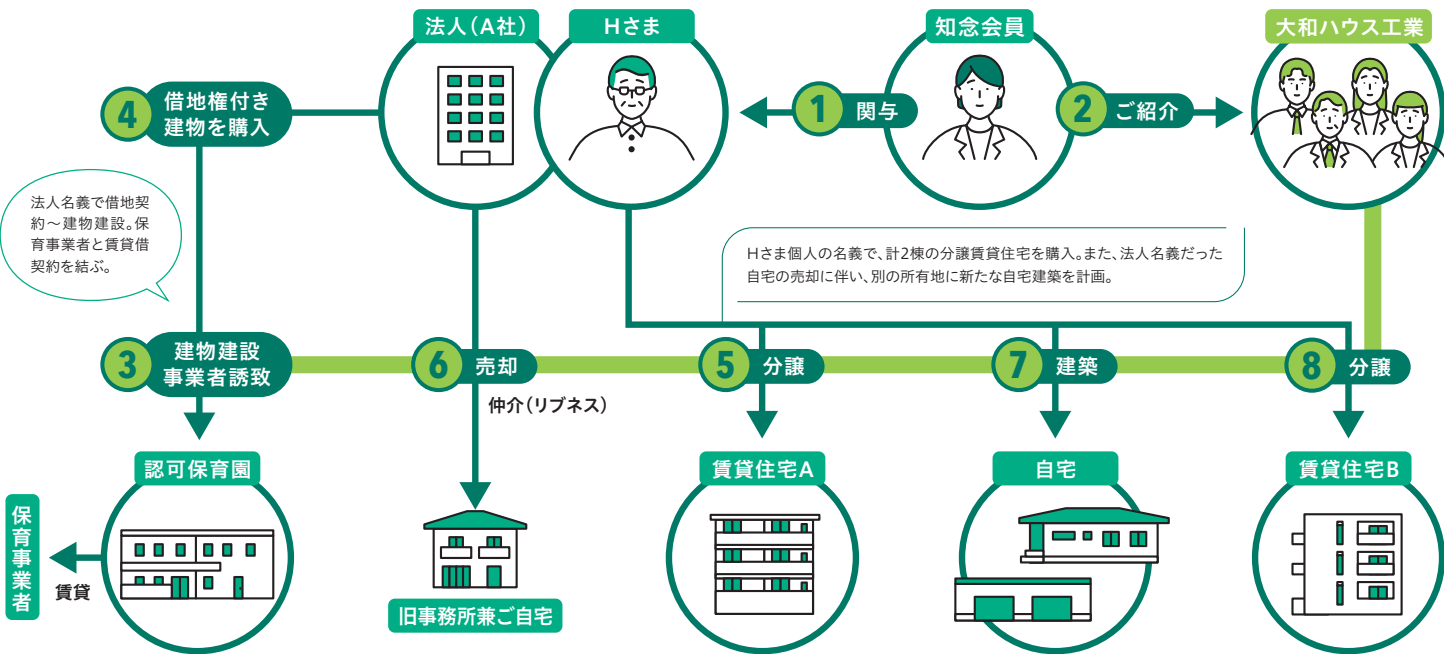
1. 認可保育園の建設により、社会貢献と法人の資産形成を両立する不動産活用を実現
2. 相続税の仕組みと試算表を踏まえ、分譲賃貸住宅の購入による資産承継対策を行った
3. 旧事務所兼ご自宅を売却。建築許可が困難な土地について行政と調整を重ね、セミオーダー住宅を建築した

※ 分譲物件(賃貸住宅)の購入



TKC千葉会 千葉支部  
知念 直美 会員

※ 本事例は『TKC & D CREARE』88号(2026年3月発行)に掲載された記事を一部修正したものです。



認可保育園



2024年4月開園の市川南大野雲母保育園。住宅地にたまたむ2階建ての園舎の内部は、濃淡2トーンの彩りに演出されており、60名(定員)の園児たちが元気に過ごしています。「雲母保育園」は、首都圏を中心に全国70園以上の直営認可・認証保育園を展開。大和ハウス工業では約10園の建築をお手伝いしています。

### 建物情報

- 所在地 / 千葉県市川市
  - 敷地面積 / 460.54㎡(139.31坪)
  - 延床面積 / 438.00㎡(132.49坪)
  - 完成年月 / 2024年3月
- 担当: 東関東支社 千葉中央流通店舗事業部

## 認可保育園の建築で法人の資産形成を

知念会員が関与する法人の中でも、優良企業の一つであるA社。さまざまな業界の大手企業に化学系の特殊技術を提供されており、良好な業績や将来の安定性にも高い期待を集める企業です。

「社長のHさまとは、お付き合いが始まった10数年前より良好な関係が続いています。多趣味な方で、不動産にも関心をお持ちですが、『収益物件を建てたい』というわけではなく、『そこで何か楽しめないか』という視点で、個人的に土地探しをしていました」

知念会員は、『きちんとした知識と情報を持って不動産に向き合ってほしい』との思いから、“良き相談相手”として大和ハウス工業を紹介されることに。

「特に営業推進統括部 担当者の富山さんは、私自身も日頃から何かと相談に乗ってもらって心強い方。何より、ダメなものにはダメとはっきり言ってくれるところも、安心してご紹介できる点だと思いました」

こうして、三者による定期的な交流や情報提供が行われる中、H社長が高い興味を示す提案がありました。それが千葉県市川市内での『認可保育園の建設計画』。建物を建て、保育事業者に賃貸するというスキームですが、認可保育園という高い事業継続性が大きなポイントとなります。

「もとより社会貢献への関心も高く、すぐに『面白い!』と気に入られた様子でした。また、法人の資産形成をしたいという狙いも込め、A社名義での事業化となっています」

## 資産承継を意識した賃貸住宅の購入計画

保育園は、2024年3月に無事完成。工事中は、何度も現場に足を運び、進捗状況などを画像に収めるほど、H社長にとって思い入れの深い案件となったようです。

「実は、このご経験が『不動産＝資産』という意識につながる大きなきっかけになりました。大和ハウスさんと相談し、それまで自身の資産承継に関心のなかったH社長に、改めて『相続税の仕組み』から知ってもらおうと、分かりやすいマンガ仕立てのパンフレットと現状の相続税の試算表をお見せしたのです。ご理解とともに、とても驚かれたようでした。すると、結果的にそこから一気に幾つもの案件につながっていくことになったのです」

当社がご提案したのは、スピーディーな計画実現が期待できる分譲賃貸住宅。2024年10月に1棟(A:千葉市花見川区)、翌25年9月に1棟(B:千葉市若葉区)をご契約いただきました。いずれも利便性が高く、入居予定者で満室状態の人気物件です。

「あまりの急展開だったため、私はあえてブレーキ役として、H社長に何度も確認しながら進めていきました。私自身も検討を重ねていきましたが、ご本人としては、2棟を2人のお子さまに上手く承継させたいとの思いもあったようです」

賃貸住宅A

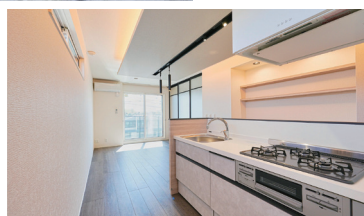
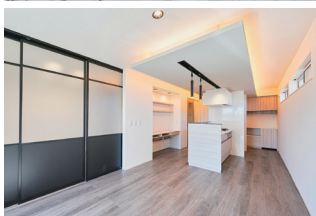


JR新検見川駅より徒歩7～8分の立地。3階建ての単身層向け1LDK×12戸の構成の賃貸住宅。Nearly ZEH-M<sup>※</sup>仕様が大きな魅力となり、入居者からの人気を集めています。

### 建物情報【賃貸住宅A】

- 所在地／千葉県千葉市
  - 敷地面積／414.03㎡(125.24坪)
  - 延床面積／549.19㎡(166.12坪)
  - 完成年月／2024年10月
- 担当: 千葉支店 集合住宅営業所

賃貸住宅B



JR都賀駅より徒歩圏内。閑静な住宅地内に建つ3階建ての賃貸住宅。1LDK×9戸の構成となっており、落ち着いた雰囲気の内装と充実した設備を備えたNearlyZEH-M<sup>※</sup>仕様が人気を博しています。

### 建物情報【賃貸住宅B】

- 所在地／千葉県千葉市
  - 敷地面積／295.66㎡(89.43坪)
  - 延床面積／392.49㎡(118.72坪)
  - 完成年月／2025年9月
- 担当: 千葉支店 集合住宅営業所

※ Nearly ZEH-Mとは、共用部を含む住棟全体で再エネを含み75%以上100%未満の省エネ率を達成した賃貸住宅のこと。

## ついでに すみか 終の棲家を求め自宅の新築を決断

1階が法人の旧事務所、2階部分をご自宅として使用されていたH社長に、とある方面から購入希望がありました。1棟目の分譲賃貸住宅の購入直後のことです。

「旧事務所だった1階は空室状態で、建物自体は法人名義だったこともあり、以前から『終の棲家をどうするか』と考えておられたようです。新居の建築地には、随分前にレジャー目的で入手されていた隣市の所有地を充てようとしたものの、荒地状態の当該地には他にも課題がありました」

調べれば、建築条件に多くの規制があり、建築許可が困難な土地。大和ハウス工業が同行し、行政と何度も調整を重ね、何とか建築に至りました。賃貸住宅2棟への投資、当該地の伐採伐根の費用などから、新居はコスト面を重視したセミオーダー住宅での対応をご提案。将来的にも暮らしやすい平屋造を選択されました。なお、旧事務所兼ご自宅の売却は、千葉支店リブネス課でお手伝いしました。

「保育園に始まり、賃貸住宅、ご自宅の住み替えと、想定外の展開が続いた数年間でした。先入観を持たず、相手を思いささまざまな角度から提案を続けることの大切さを実感しました。営業推進統括部を中心とした大和ハウス工業の各事業の担当の方々と“全員で支える体制”で進められたことが、私にとって本当に良い経験になりました」

戸建住宅



鉄骨造の平屋造で建築されたHさまの新居。高台から市内を見渡せる立地を活かし、リビングの広い開口部から素晴らしい借景が楽しめます。間取りはゆったり暮らせる3LDK。別棟として、Hさまこだわりの131.04㎡の広々とした木造の物置も建築しました。4台の愛車が納められており、純水で洗車できる装置も備えています。

### 建物情報

- 所在地／千葉県袖ヶ浦市
  - 敷地面積／1333.30㎡(403.32坪)
  - 延床面積／戸建住宅:116.09㎡(35.11坪)、物置:131.04㎡(39.63坪)
  - 完成年月／2025年9月
- 担当:千葉支店 住宅営業所

## MESSAGE



(左から)千葉支店 住宅営業所 住宅営業課 井原 隆  
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  
東関東支社 千葉中央流通店舗事業部 柏木 瑠美  
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

### 営業担当者からのメッセージ

営業推進統括部を中心に、各部門が連携しながら、さまざまなご提案を発信することができました。また、Hさまに常に寄り添うカタチで、計画全体をサポートいただいた知念会員にも非常に感謝しております。私たち大和ハウス工業には、関与先さまの一つの課題に対し、さまざまな角度から提案を行い、解決に導く提案力があります。今後も TKC 会員の皆さまとともに、多くの方の資産を守るお手伝いに努めてまいります。



千葉県袖ヶ浦市 Hさま

### オーナーさまより一言

知念会員には、この10数年来、親身に関与いただき、「誰よりも私の思いを分かってくれる方」だと非常に信頼しています。この度の一連の案件についても、知念会員のアドバイスやサポートがあってこそ納得しながら進められたと思い、とても感謝しています。その知念会員としっかりとつながっている大和ハウスさんにも大きな安心感がありました。さまざまな部署の営業・設計・工事担当者とのつながりも今回のうれしい経験です。皆さんの熱心が建物の仕上がりにも反映されており、とても満足しています。

## 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