

経営を支え資産を守る 確かな信頼のもと得た賃貸住宅

分譲物件(賃貸住宅)

収益確保

POINT

1. 所有地の売却相談を契機に、資産活用について中長期的な視点から検討
2. 立地条件を踏まえた正直で確かな判断のもと、借地活用として、大和ライフネクストが管理運営する法人向け賃貸社員寮を提案
3. 先の案件の安定運営を背景に分譲賃貸住宅を購入し、新たな収益の柱となった

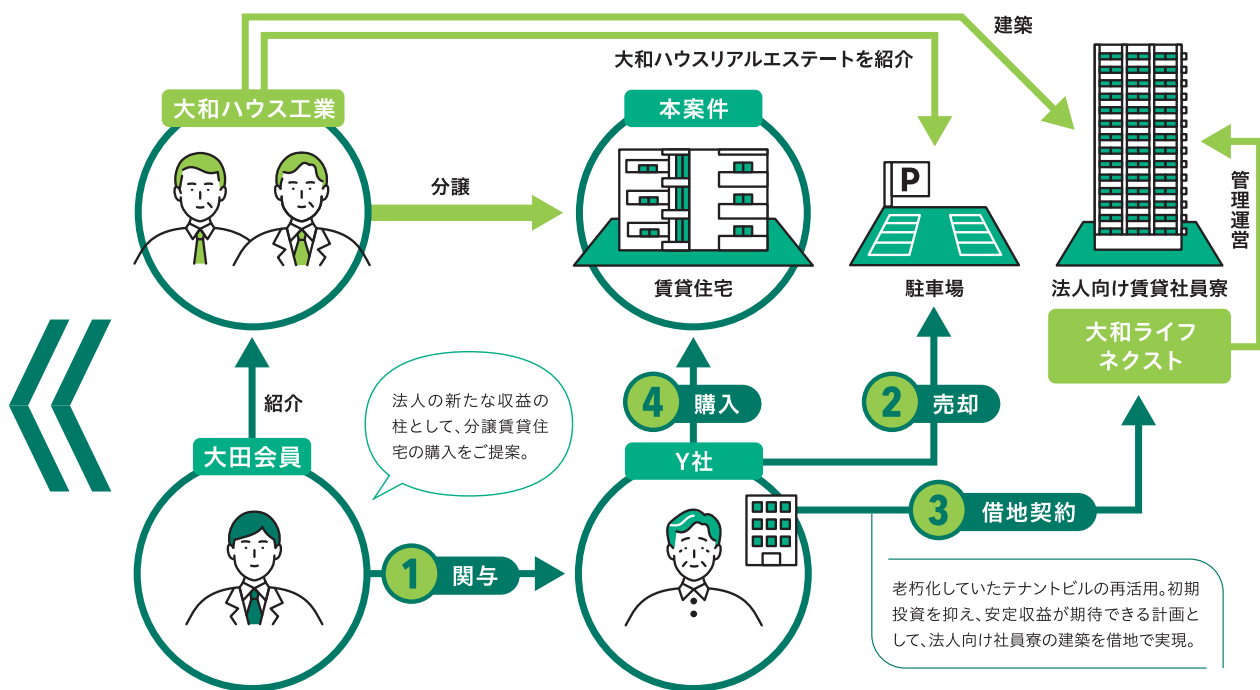
※ 分譲物件(賃貸住宅)の購入



TKC近畿大阪会 東支部

大田 英俊 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。



JR我孫子駅より徒歩5分。生活利便性の高い立地ながら、周辺を住宅に囲まれた閑静な環境に建つ3階建ての賃貸住宅。1LDK×3戸・2LDK×6戸の構成となっており、そのデザイン性と充実した設備から、完成間もなく満室となった人気ぶりです。



関与先さまのために正直で的確なご提案を

10年ほど前、Yさまより祖母の所有地(駐車場)売却の相談を受けた大田会員。不動産管理法人のY社とYさま個人ともに関与し、支えておられます。

「事業承継や相続だけでなく、社会情勢の変化にも対応しなければ、不動産を健全な資産として維持させることはできません。かねてより信頼を寄せていた専門家の“正直なアドバイス”と“的確な提案”が必要だと考えました」と、大和ハウス工業を紹介された理由を語ります。当社もこれに応え、スピーディーな売却をお手伝いしました。

「大和ハウスさんとしては、賃貸住宅などを建築したほうが良いでしょう。でも立地面からみた入居率など、建築後の不安要素から、あえて提案されませんでした。こうした対応がY社長の信頼につながったようです。大阪市内に所有するテナントビルの老朽化が課題となった7年前も、『大和ハウスさんと一緒に相談に乗ってほしい』という依頼を受けたほどです」

他社が先行したこの案件は、公平が信条の大田会員が紹介した計3社で競合。大和ハウスグループの大和ライフネクストが管理運営する法人向け賃貸社員寮という安定性と、借地での活用という安心感をご評価いただき、大和ハウス工業への依頼が実現しました。

新たな収益の柱を得て法人運営は次の展開へ

大和ハウス工業では、先の案件が順調に運営されている状況を受け、“Y社のさらなる展開”について、大田会員に計画をお伝えしました。

「内部留保がかなり大きくなっていると思われたようです(笑)。実際はそれほどではなかったのですが、『大和ハウスさんから分譲賃貸住宅を購入しないかとの提案がある』と伝えると、『ちょうど法人の新たな収益の柱が欲しいと思っていた』とY社長。幾つもの候補から徹底して吟味され、当該物件に出会うことができました」

大田会員も収支計画の検証のみならず、Y社の財務状況を一番知る専門家として、金融機関との融資交渉を手厚くサポートされました。

「大和ハウスさんは、関与先さまの要望をもとに営業推進統括部の担当者が適切なジャッジをされ、各事業部から最適な提案が引き出されます。そして、それらを信頼する私が安心して背中を押す、という理想的な関係性が今回も構築できたのだと感じています。今後、他の関与先さまや案件にも活かしたいですね」



Y社が借地活用された大和ライフネクストが展開する「エルプレイス本町」。地上15階建・総戸数145戸の法人向け賃貸社員寮として高い人気を集めています。

MESSAGE



(左) 本店 集合住宅事業部 本店第一事業部 第四営業店
店長 村井 直哉

(右) 本社営業推進統括部 TKC 近畿推進室
担当課長 加賀宇 庸弘

営業担当者からのメッセージ

今回、売却・借地活用・不動産投資(分譲賃貸住宅購入)という3つの異なるスキームをご提案することができました。いずれもその時々Y社さまの状況やご要望にお応えすべく、大和ハウスグループの総合力を活かしたことが、ご満足につながったのだと考えております。もちろん、日頃の厚い信頼のもとサポートいただいた大田会員のご活躍なしでは成功には至りませんでした。とても感謝しております。今後も連携を深め、多くの関与先さまのお役に立ちたいと思っております。

建物情報

- 所在地/大阪市住吉区
 - 敷地面積/302.52㎡(91.51坪)
 - 延床面積/533.51㎡(161.38坪)
 - 完成年月/2025年9月
- 担当: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