

受け継いだ資産を次世代へ 暮らしの満足も生んだ賃貸併用住宅

賃貸併用住宅

相続対策

POINT

1. 相続後の資産状況を踏まえ、不動産賃貸業の法人化により資産の健全化を図った
2. 自宅敷地の活用と維持管理の課題に対し、賃貸併用住宅への建て替えを検討
3. 収益計画の検証や税務シミュレーションを重ね、ライフスタイルと収益性を両立させた賃貸併用住宅を実現した

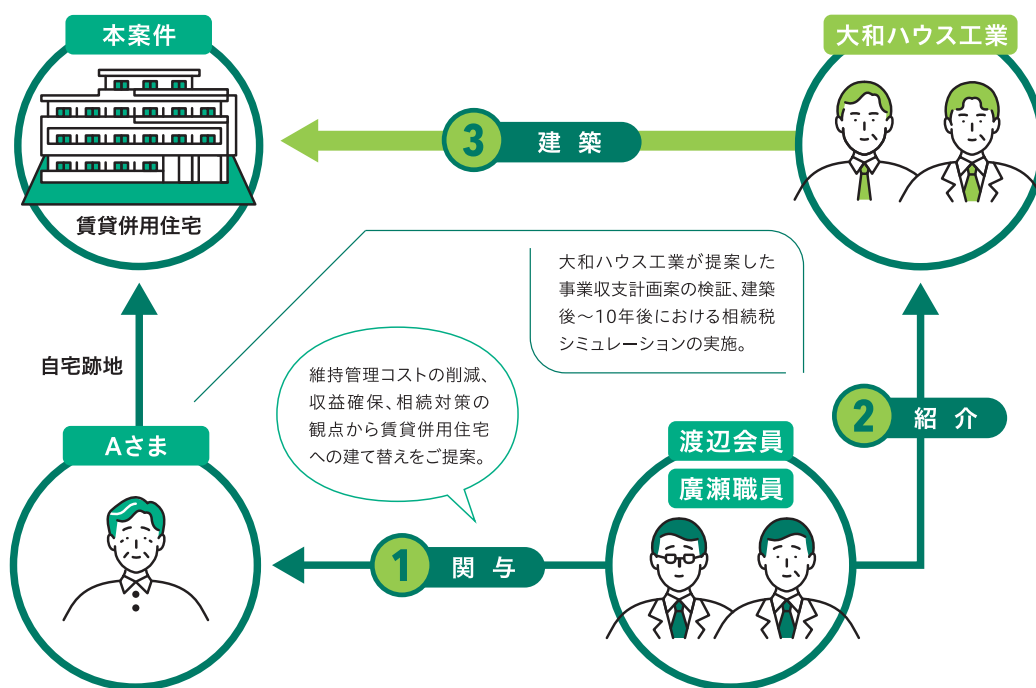
※ 賃貸併用住宅で土地活用



TKC城北東京会 荒川・北・板橋支部

渡辺 欣治 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。



約190坪もの広さの自宅跡地に建築された
4階建ての賃貸併用住宅。



法人運営の健全化と理想の住まいを求めて

約10年前に複数の不動産を相続されたAさま。金融資産の多くを納税に費やしたため、資産の健全化を目的に、貸駐車場の跡地に賃貸住宅を建築し、不動産賃貸業の法人を設立されました。

「法人運営にあたり、収益性や資産価値を見ながら、物件ごとに所有(名義)や転貸(管理代行)を個人と区分することを提案しました。税務面だけでなく、次世代への資産承継も見据えた対策を講じてきました」と語る渡辺会員と担当職員の廣瀬さん。お2人の手厚いサポートもあり、事業もAさまの暮らしも順調に続いてきました。そんな折、話題に挙がったのがご自宅について。

「元々、ご実家の敷地内にご自宅を建て、長く住まれていたAさまご一家。2人のお子さまの独立後は、ご夫妻で2棟の2階建て住宅を管理する状態でした。これでは、豊富な容積率を持って余し、固定資産税などの維持管理コストも無視できない状況。そこで、課題を解決するために“賃貸併用住宅”への建て替えをご提案しました」

渡辺会員は、大和ハウス工業を含め2社をご紹介。しかしながら、新居に対するご夫妻の思いがかみ合わず、計画は一時中断されました。

暮らしと資産への思いを叶える住まいのカたち

Aさまの気持ちが再び動いたのは約3年前。進む家屋の老朽化と建築費用の高騰がその大きな要因でした。

「改めて2社をご紹介しましたが、大和ハウスさんが提案した『趣味を大切にしたいライフスタイルの実現のため、居住部分を可能な限り広く取りながらも、賃貸部分の収支面を損なわせないため、効率的に賃貸住戸を配置させる』基本コンセプトがご夫妻から高く評価され、スムーズに大和ハウスさんへ決断できたようです」

こうした経緯のもと完成した4階建ての賃貸併用住宅。建築にあたっては、緑化計画や自主管理歩道の確保など、板橋区の規制に基づき、行政と調整を重ね、街並みに調和する住まいを実現させました。もちろん、収益計画の検証や税務シミュレーションといった渡辺会員と廣瀬職員によるサポートも、Aさまご夫妻の安心につながっています。

「本案件は、ご自宅の課題解消だけでなく、Aさまご自身が抱える健康面への不安から、将来の相続対策にも役立てたいとの思いに応えるものでもあります。ご夫妻には、これからも豊かな人生を送っていただきたいですね」

賃貸住宅部分



1～2階の賃貸住宅部分は、1LDK×18戸の構成で、近隣の大学に通う学生などの单身層をターゲットにしています。3～4階の住居部分は、広々とした室内に愛猫用のキャットウォークや、Aさまの趣味であるフィギュアをたくさん飾れる壁一面の壁面収納など、こだわりが詰まっています。



担当職員として活躍された廣瀬職員。

MESSAGE



(左) 東京本店 住宅事業部 東京第二住宅営業所
上席主任 間宮 裕二



(右) 本社営業推進統括部 TKC 関東第二推進室
主任 池田 英昭(契約時の担当)

営業担当者からのメッセージ

本案件では、Aさまご夫妻のご要望に沿った住居プランが主軸で、それにバランスの取れた賃貸計画をご提案できるかがポイントとなりました。具現化には、実績豊富な住宅部門の営業・設計担当者の尽力が欠かせなかったと思います。また計画の再始動前に、A家には1匹の猫ちゃんが家族に加わりました。愛猫のための設えにも評価をいただいております。渡辺会員と廣瀬職員には、Aさまご夫妻の安心を育むため、専門家視点でのきめ細かなサポートをいただき、心より感謝しております。

建物情報

- 所在地/東京都板橋区
- 敷地面積/631.00㎡(190.87坪)
- 延床面積/1237.18㎡(374.24坪)
- 完成年月/2025年11月
- 担当:東京本店 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.daiwahouse.co.jp