

次世代への株式譲渡をスマートに 法人の安定した未来を支える賃貸住宅

分譲物件(賃貸住宅)

事業承継



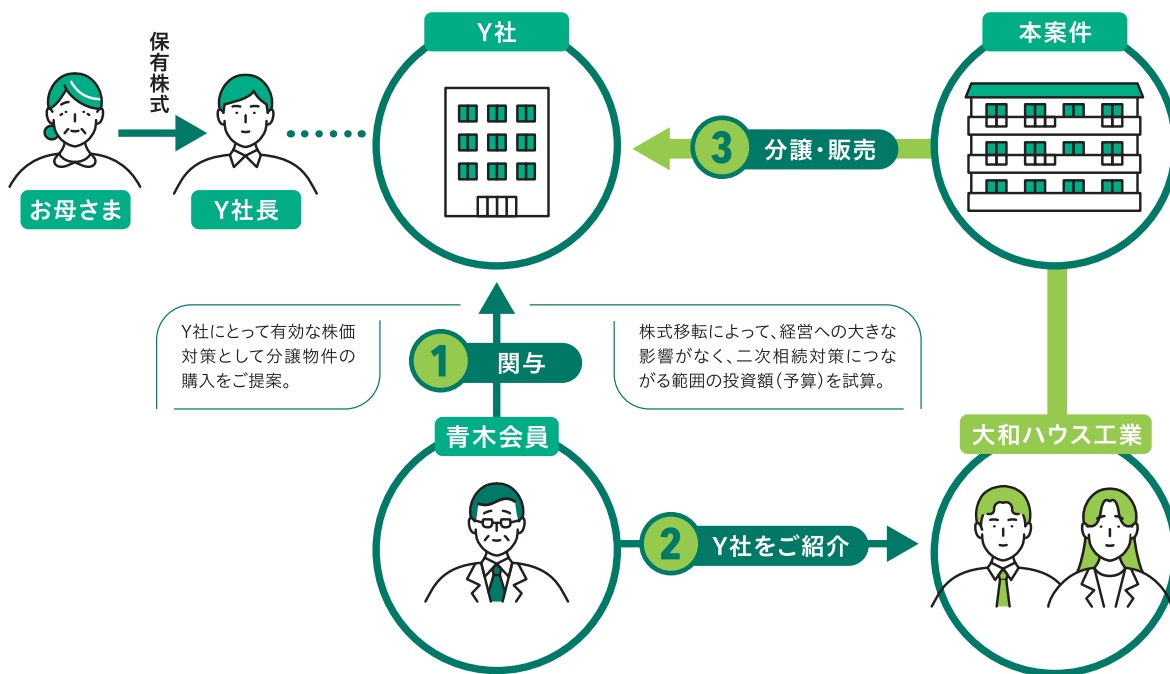
TKC関東信越会 新潟支部
青木 美智夫 会員

POINT

1. 将来的な二次相続対策として、株価対策と企業資産のバランス改善を目的に、不動産賃貸業への取り組みを検討
2. 立地や将来の資産価値、維持管理の安心感を重視し、“目の届く距離感”の分譲賃貸住宅を購入
3. 初めての不動産投資を契機に、法人経営とさらなる不動産活用への意識が高まった

※ 分譲物件(賃貸住宅)の購入

※ 本事例は『TKC & D CREARE』89号(2026年6月発行)に掲載された記事を一部修正したものです。



不動産取得を株価対策に役立てる

鉄道の軌道敷、いわゆる線路の保守・工事を主要事業とされている新潟県のY社さま。長年、安定した業績を上げておられる会社ですが、今回、新たに不動産賃貸業への取り組みを計画されました。サポートされた青木会員によると、「創業者である父から、株式の大半を相続されたのはY社長のお母さま。縁あって関与が始まった5年ほど前から私は、『今のうちに二次相続の対策を』と、大和ハウスさんの中古賃貸住宅(買取再販)の購入を勧めたことがありました。しかし、その時はご本人の実感があまり伴わず、決断に至ることはありませんでした」とのこと。

その後もY社長の元には、金融機関などからさまざまな提案が寄せられたといいます。すると次第に株価対策の必要性を感じられたようで、ある巡回監査時に東京都内のマンション購入計画が知らされました。

「私が不動産投資を提案したのは、金融に偏っていた同社の企業資産のバランスをとるという目的もありました。ですから『その物件は、将来的に法人のためになるのか。できるだけ価値を維持しながら運用し、企業の収益構造にも良い影響を与える不動産のほうが望ましい』と伝えました」

不動産を活かして企業価値を高める

景気や社会情勢、地域環境によっても不動産の価値は変動します。青木会員は、リスク回避のためにも“信頼できる企業”から買い、維持管理の“安心を得る”ことが重要だと説かれました。

「もちろん、事業の一部ですから収支にも注目しなければなりません。私自身、遊休地化していた旧事務所跡地に賃貸住宅を建てた経験があり、大和ハウスさんのサポートに満足している経験から、安心して今回ご紹介いたしました」

当社がご案内したのは、分譲開始直後だった1棟の賃貸住宅。新幹線が停車するJR長岡駅の徒歩圏内に建つ物件です。

「Y社さまにとっては初めての不動産投資だけに、“目の届く距離感の物件”であることもポイントでした。結果、ご満足いただいております。本案件が法人経営への意識にも影響を与えたようです。次に検討されているのは、地域の空き家(空き地)対策への貢献や社員寮などの福利厚生に不動産を活用すること。法人の価値も高まるでしょう。私も税務や事業立案の観点から、今後もサポートを続けたいと思います」



前面が市内の主要道路に隣接し、交通の便利な立地に建つ賃貸住宅。3階建て・1LDK×9戸、2LDKの構成で、充実の設備と暮らしやすさから完成即満室と高い人気を博しています。また、車移動が中心という地域性を考慮し、駐車場は十分なスペースを確保しました。

MESSAGE



(左)新潟支店 集合住宅営業所 新潟営業所 長岡・上越店
矢代 夏規
(右)本社営業推進統括部 関東・信越営業推進室
鈴木 もも

営業担当者からのメッセージ

今回、Y社さまにご購入いただいたのは、『ぜいたくな単身暮らし』をコンセプトに、設備や設えにも細心の配慮を施した高グレードの賃貸住宅です。JR長岡駅より徒歩圏内という立地の当該地。流通物件が少ない便利なエリアということもあり、高水準の賃料設定でも多くの方が入居を希望されました。青木会員のご尽力もあり、Y社さまとの交流・信頼を得ることもできましたし、今後も実のあるご提案を続けていければと考えております。

建物情報

- 所在地/新潟県長岡市
 - 敷地面積/154.33㎡(46.68坪)
 - 延床面積/381.88㎡(115.51坪)
 - 完成年月/2025年12月
- 担当:新潟支店 集合住宅営業所 新潟営業所

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