

母の暮らしと次世代のセカンドライフ 安心と安定で応える賃貸住宅

賃貸住宅

相続対策

資産活用

POINT

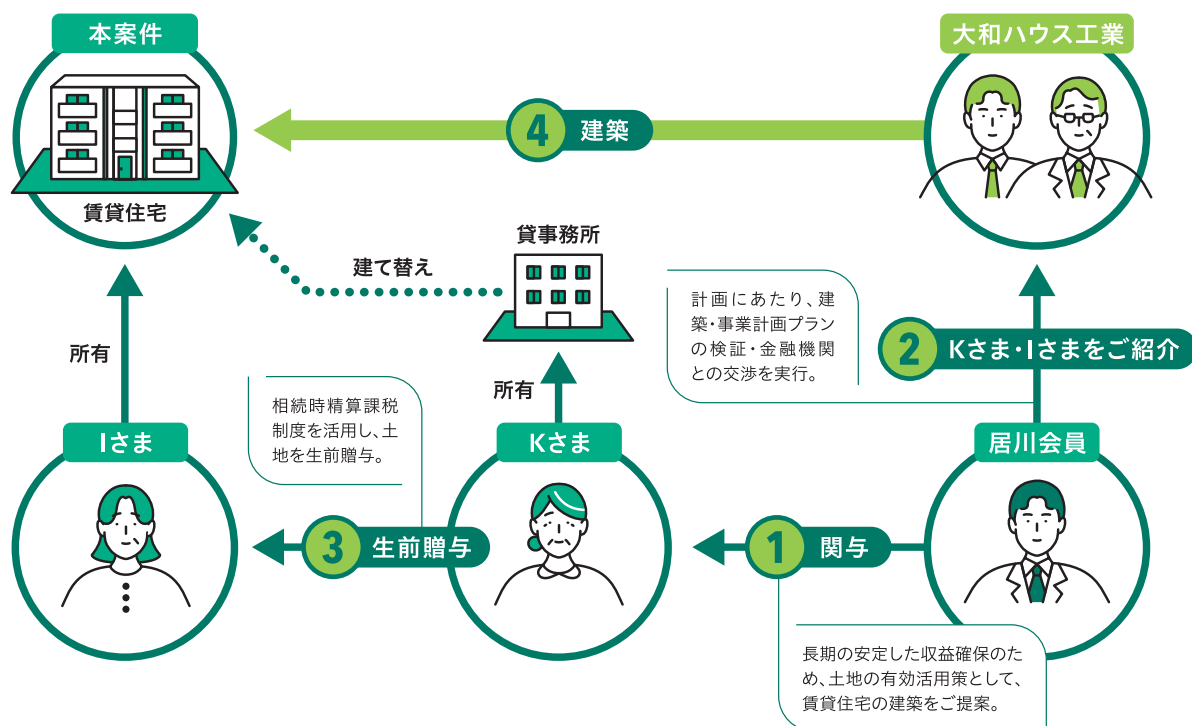
1. 既存施設の賃貸継続に不安があり、資産承継を見据えて所有地の活用を検討
2. 立地や周辺環境を踏まえ、家族を支える安定した収益源として賃貸住宅を提案
3. 賃貸住宅の計画に先立ち、相続時精算課税制度を活用して土地の生前贈与を行った

※ 賃貸住宅で土地活用

TKC東北会 福島県支部

居川 陽明 会員

※ 本事例は『TKC & D CREARE』90号（2026年9月発行）に掲載された記事を一部修正したものです。



守り続けてきた不動産の将来を思う活用とは

夫からの相続後、廃業した事務所の施設を他事業者へ賃貸されていたKさま。80代を迎え、近隣に住むご息女のIさまへの資産承継について、考えることが増えたといいます。また、Iさまも夫とのセカンドライフについて、漠然とした思いを抱かれていました。

「お二人と当事務所とは、相続申告をお手伝いした10年前からのお付き合い。以来、Kさまの税務申告をサポートしながら、日常の相談事にも対応してきました。賃貸されている事業施設の土地・建物については、『地域環境や経済の状況次第では、それほど長く借りてはくれないだろう』とお考えで、今後の安定収入のためにも、何かしら計画する必要性を伝えていました」と語るのが居川会員です。

一方、Iさまご夫妻は、建物を使ってフルーツカッティング教室と学習塾の運営という、どちらも個人で行う小規模な教養・教室系の事業化を希望されていたといいます。

「お二人それぞれの経験と経歴を活かした事業ですが、成功するかは未知数なため、『大切に所有してきた不動産だけに、今後も家族を支える安定収益のために活用したほうが良い』と、当該地の立地や周辺環境を踏まえ、賃貸住宅への土地活用をご提案。大和ハウスさんをご紹介することにしました」

関与先と協定企業双方の交渉人として

テナント企業の退去も決まり、計画は具体化していきます。まず相続時精算課税制度を活用し、土地をIさまに生前贈与。次に居川会員は、大和ハウス工業が作成した提出前のプランを、予算はもちろんのこと間取りや仕様、事業計画に至るまで確認され、細部に及ぶ修正を求められました。さらに、融資を受ける金融機関に対しても、独自に交渉を重ね、最大限の好条件を引き出されたのです。

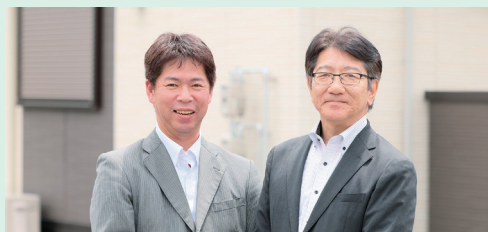
「私たちTKC会員事務所が土地活用に関わるということは、その関与先ご家族の幸せに貢献するということ。そのための努力は惜しみません。もちろん、協定企業にとって過度な負担にならないよう心がけます。本案件もオーナーと企業、双方の交渉人的な役割を果たしました」

今回の一連のサポートについて、事務所所長である父・孝男会員からの多くの助言が活かしたという居川会員は、「今後も定期的に資産の検証を行い、将来の二次相続や資産運用に万全を期したい」と気持ちを新たにされています。



新白河駅と白河駅を結ぶ幹線道路沿いに位置する当該地周辺は、公共施設や教育・医療機関、商業施設がそろい生活利便性の高い人気のエリア。完成した3階建て全12戸の賃貸住宅は、ファミリー層向けに色合いと仕様にこだわっており、特に施主さまの希望で採用されたガス衣類乾燥機は、「洗濯物がふんわり仕上がる」とご入居者から好評です。

MESSAGE



(左) 福島支店 集合住宅営業所 福島営業所 福島第二店
店長 千葉 光
(右) 本社営業推進統括部 東北営業推進室(福島駐在)
主任 高橋 健

営業担当者からのメッセージ

本案件は、KさまとIさまご夫妻の居川会員に対する絶対的な信頼のもと、非常にスムーズに進めることができました。心より感謝しております。建物の出来栄えにつきましても、Kさま・Iさまご夫妻ともにご満足いただいております。5月完成という時期にも関わらず、即満室という結果を出すことができました。二代にわたりご経験を積まれてきた居川会員のご意見・ご見識は、私たちにとってもためになる点が多く、他の案件にも今後活かしていきたいと思っております。

建物情報

- 所在地／福島県白河市
- 敷地面積／805.00㎡(243.51坪)
- 延床面積／508.00㎡(153.67坪)
- 完成年月／2026年5月
- 担当: 福島支店 集合住宅営業所

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.daiwahouse.co.jp