

## 将来に向けた「事業の安定」と「安心の承継」 2つの思いを併せて叶える店舗・事務所併用賃貸住宅

店舗・事務所併用賃貸住宅

収益確保

事業承継

### POINT

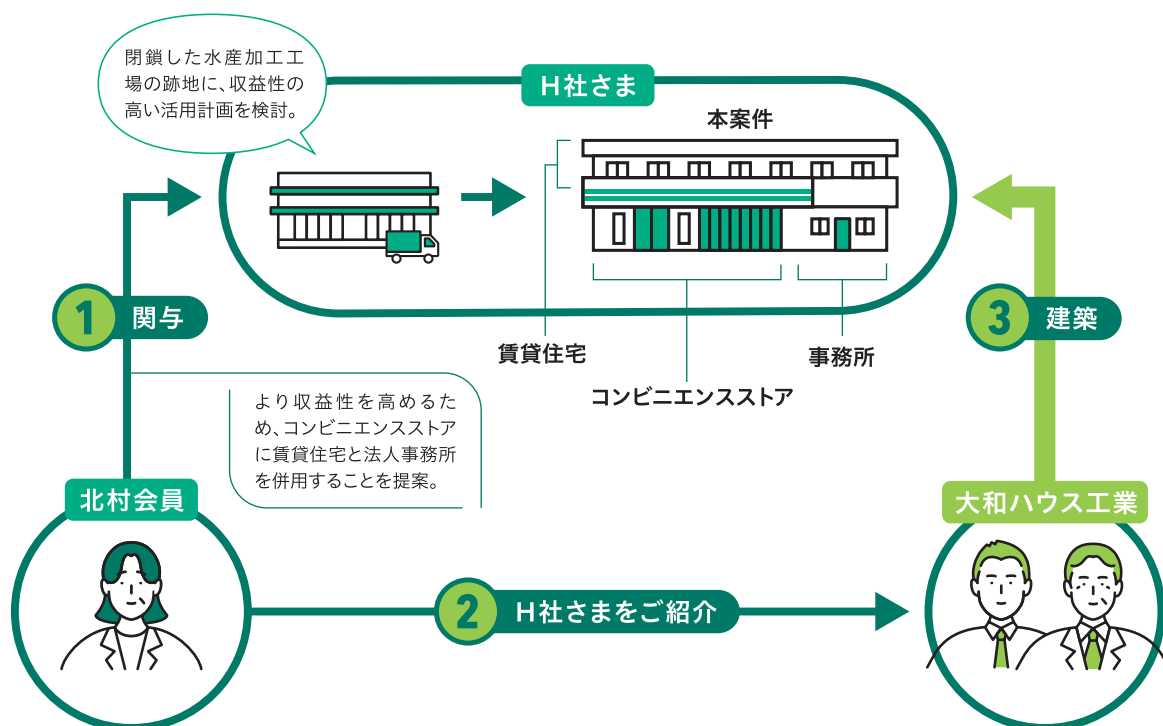
1. 事業撤退を機に、不動産賃貸業への特化と事業承継に向けた株価対策を検討
2. 活用方針が定まるまで、数年にわたり株価の試算や対策効果の検証を重ね、意向に寄り添った助言を続けた
3. 工場跡地の活用方針を見直し、収益性をより高める店舗・事務所併用賃貸住宅を建築

※ 店舗・事務所併用賃貸住宅で土地活用

TKC関東信越会 埼玉中央支部

北村 秀子 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。



住宅だけでなく、町工場や倉庫も多く建ち並ぶ当該地周辺。前面道路には、バス停も設置されています。こうした環境からコンビニエンスストアを併用した賃貸住宅は、注目度の高い一棟だといえます。2階の賃貸住宅は、単身者向けの1K×10戸。1階には、H社さまの事務所も設けられています。



## 事業転換を機に将来の承継対策に着手

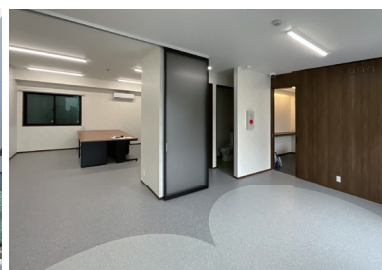
埼玉県川口市のH社さまでは、ご高齢の先代からご息女に代表を移管されたのを機に、長年従事されてきた水産加工・卸売業から撤退。もう一つの事業の柱であった不動産賃貸業に特化されることになりました。

「その当時より、私がH社さまに説明していたのが『事業承継への備え』。所有される複数の不動産からの収益は安定しており、将来に向けて必要となる株価対策としてご提案したのが、閉鎖される水産加工工場の跡地利用です」と語るのが同社の世代交代を見守ってこられた北村会員です。

加工工場は、冷凍・冷蔵設備を備えた立派な施設で敷地も広く、たとえば介護施設など公共性が高く大規模な建物の建築が考えられますが、H社さまの反応は微妙なものでした。

「実は、地域で豊富な人脈を持つ先代のもとには、金融機関や不動産業者など、あらゆる方面から数々の提案が寄せられていました。いずれに対しても多額な投資への不安を感じられていたようです」

そんな折、「期限付きで、加工工場を現状のまま借りたい」という別業者から打診があり、計画はいったん白紙に戻りました。



## 併用住宅に方向転換し新たな価値を創造

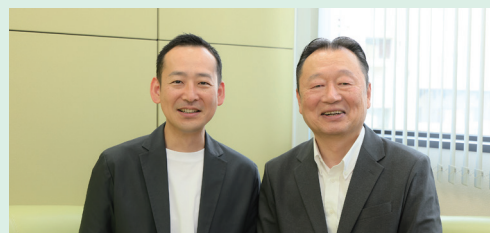
こうして数年が経過した頃、北村会員に知らされたのは、跡地利用に関するH社さまの考えの変化。

「株価対策のためだけでなく、収益性も重視した不動産活用がしたいとのことでした。そのため、敷地を二分割し、県道に面した部分にコンビニエンスストアを誘致し、北側(敷地奥)には別の賃貸物件を建てるというお考えでした」

そのとき既に、大手コンビニ2社に出店を打診されており、具体的に計画が進んでいたため、北村会員は『より収益性を高めるため、賃貸住宅とH社さまの事務所を併用してみても?』とご提案。多様な併用住宅の実績が豊富な大和ハウス工業をご紹介されました。

「何年もの間、あらゆる方面からさまざまな話があったようです。父娘ともに事業への思いが強いがゆえ、周囲のさまざまな意見に対し、じっくりと時間をかけて検討されていました。だから私は、つかず離れずのスタンスで寄り添い、定期的に株価の試算や対策効果を検証しながら、フラットな視点でアドバイスを続けてきました。結果、大和ハウスさんの提案内容や対応力の高さも決め手となり、無事建築に至って本当に安心しています」

## MESSAGE



(左) 北関東支社 埼玉住宅事業部 営業課 浦和住宅展示場  
MIRAIZU 店長 木村 剛

(右) 本社営業推進統括部 関東・信越営業推進室  
室長 谷勝 和也

### 営業担当者からのメッセージ

水産加工工場の閉鎖に伴い、5年以上前から準備してきた今回の計画。途中、方向性が二転三転とする中、H社さまのお考えをその都度理解し、北村会員とご納得いただけるご提案を繰り返し行えたことが、結果として地域の方にも満足していただける建築につながったのだと思います。

これからもTKC会員の皆さまと連携を深め、より多くの関与先さまの不動産活用をサポートしてまいります。

### 建物情報

- 所在地／埼玉県川口市
- 敷地面積／1,087.54㎡(328.98坪)
- 延床面積／611.36㎡(184.93坪)
- 完成年月／2026年4月
- 担当：北関東支社 埼玉住宅事業部

## 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](http://www.daiwahouse.co.jp)