



Daiwa House®

大和ハウスグループ



TKC&D CREATE ^{VOL.}59

2018・Summer
ティーケーシー・アンド・ディー
クリエーレ

● 実例レポート

【実例 1】



企業の発展を支える新工場
作業効率・作業環境を向上

【実例 2】



維持管理の悩みを解消
多くの効果を生む賃貸住宅

【実例 3】



土地活用の課題を解消
街に賑わいを添えるホテル

TKC東・東京会
税理士法人 NKC

黒田 晃 先生



TKC城北東京会
税理士法人 ガイア

野口 省吾 先生



TKC九州会
税理士事務所 古閑会計

古閑 宏 先生



● ASSETS FILE

納得の提案で、
家族の心を動かした
土地活用

TKC中国会
山根信義税理士事務所
唐本 和明 先生



● DAIWA HOUSE PROJECT REPORT

新たな土地活用のご提案「併用住宅」

● DAIWA HOUSE NEWS

土地活用ラボ

● DAIWA HOUSE TOPICS

雁行型賃貸住宅商品「セジュール キューブ-Ⅱ」「セジュールオツツ キューブ-Ⅲ」
を発売しました。/ インテリジェント・ロジスティクス・センター・プロト誕生

維持管理の悩みを解消 多くの効果を生む賃貸住宅



統一感を持たせながらも、外壁の色の組み合わせに変化を持たせた5棟の賃貸住宅。

相続対策

収益確保

税負担軽減

事業承継

事業転換

遊休地対策

拠点展開

資産整理

その他

POINT

1. 休耕地の維持管理における負担軽減策としての土地活用
2. 相続をはじめとした税務対策と収益確保を両立
3. 5棟の賃貸住宅を二期に分けて建設

埼玉県熊谷市の郊外に、何年もの間、休耕地として放置されていた約940坪もの土地がありました。土地オーナーのKさまは、その維持管理にご苦労されていたといいます。『元々は田んぼだった母名義の土地です。耕作を止めると、雑草に埋め尽くされるようになり、放つておいてご近所に迷惑をかけるため、年に何度もか私たち姉妹が除草作業をしていました』と語るのは、Kさまの長女である吉原さまです。

それまで、特に土地活用の必要性を感じておられなかつたKさまと吉原さま。しかし、あることに気づかれて以来、『早急に手を打つ必要があ

負担が大きくなつた 休耕地をどうするのか

埼玉県熊谷市の郊外に、何年もの間、休耕地として放置されていた約940坪もの土地がありました。土地オーナーのKさまは、その維持管理にご苦労されていたといいます。『元々は田んぼだった母名義の土地です。耕作を止めると、雑草に埋め尽くされるようになり、放つておくとご近所に迷惑をかけるため、年に何度もか私たち姉妹が除草作業をしていました』と語るのは、Kさまの長女である吉原さまです。

それまで、特に土地活用の必要性を感じておられなかつたKさまと吉原さま。しかし、あることに気づかれて以来、『早急に手を打つ必要があ



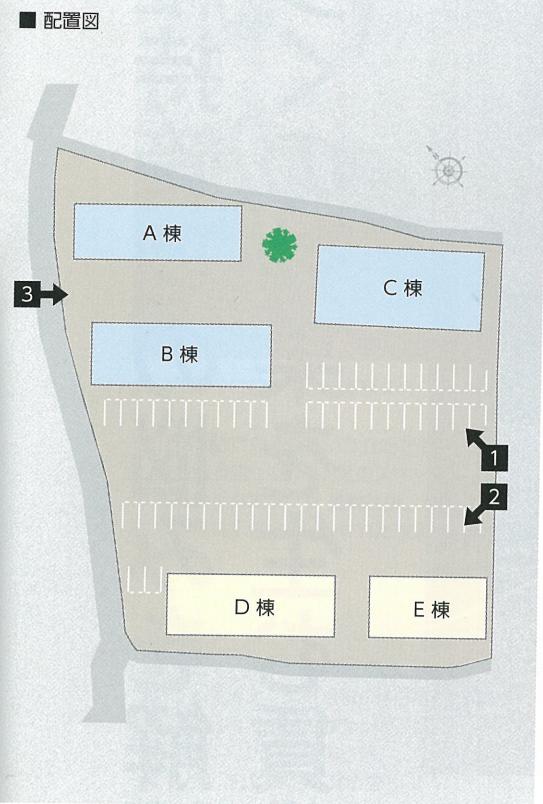
税理士 行政書士 理事長
野口省吾先生

税理士法人 ガイア

東京都北区西ヶ原3-48-4
開設:平成18年1月

1. 第一期工事で建築されたA棟、B棟、C棟。
2. 第二期工事のD棟、E棟。

■配置図



1

2

る』と感じられたといいます。

『実は、この土地は特定市街化区域農地で、数年後に宅地並みの固定資産税となることが分かったのです。

このままでは、大変なことになると

思い、母や妹たちと話し合いました。

考えられる方法は3つ、『売却する』『行政へ寄付』『土地活用する』です』と語る吉原さま。ご自身も夫が相続した2棟の賃貸マンションを経営されていることから、お付き合いのある税理士法人ガイアさまにご相談をされたのが、平成28年ごろのことです。

不安を払拭する 質の高い提案

税理士法人ガイアさまでは、関与先さまや協定企業、取引企業などの担当者を集め、交流や情報交換を行うイベントを年に5回開催。毎回約150名が参加される、関与先・関係企業・税理士法人の三者がともに発展する機会づくりとして位置づけられています。

『担当者から吉原さまのお母さまの状況を聞き、次のイベントへの参加をおすすめしました。開催したのはクルージングパーティ。隣の席には大和

ハウスの担当者を設定しました。打ち解けた雰囲気の中、両者の関係づくりが上手くいくよう仕掛けたのです』と語るのが、理事長の野口省吾

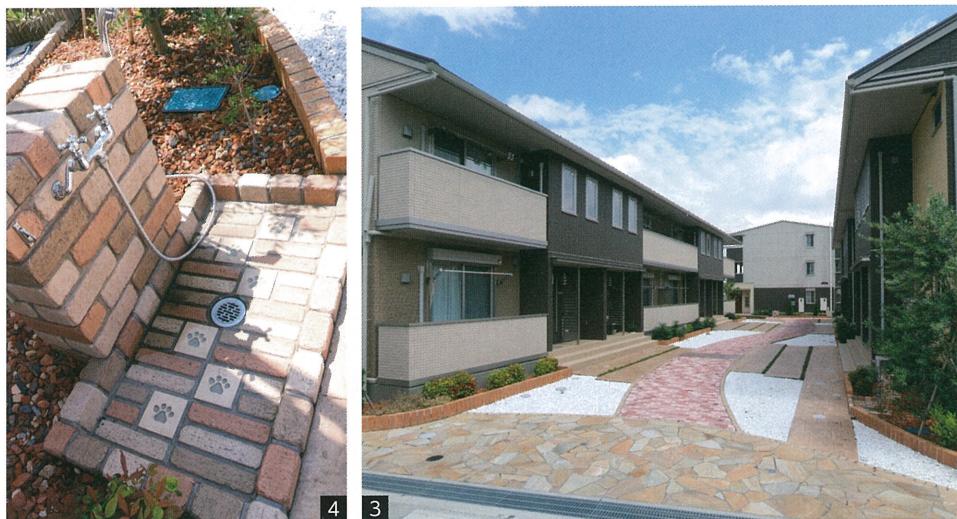
先生。

このように、ごく自然なカタチでご紹介いただいた大和ハウスは、吉原さまとその後も面談を重ね、当該地に対するご家族の思いを伺いました。

「家族で話し合った3つの方向性ですが、売却しても思つたほどの金額にならないことを知り、寄付についての土地を手放すことによる親類の反応も心配だつたようです。だったら、何らかの建物を建てて賃貸する方法となるのですが、既に実家では2棟の賃貸住宅を所有しており、これ以上借り入れを増やすのはいかがなものか、という思いが母だけでなく、将来相続する私たち姉妹にもあります」

大和ハウスでは、綿密な收支計画をご提案。企業としての安定性や一括借上システム※の活用による安心感なども併せてアピールし、Kさまや吉原さま姉妹のご納得をいただきました。

3. 各棟をつなぐ通路は、天然石やレンガを用いた石畳が敷かれ、上質な空間を演出しています。
4. 全室ペット飼育可となっており、各棟には専用の足洗い場が設けられています。足跡を模したデザインは、ご入居者からも好評です。
5. 収益性を考慮し、計画の終盤で追加された太陽光発電。5棟全棟に設置されています。
6. 今回、ご家族の中心となって計画を進められた長女の吉原さま。



建物情報

- 所在地／埼玉県熊谷市
- 敷地面積／
 - 第一期(A・B・C棟) : 1,687.40m² (510.43坪)
 - 第二期(D・E棟) : 1,419.10m² (429.27坪)
- 延床面積／A棟: 431.45m² (130.51坪)
 - B棟: 513.81m² (155.42坪)
 - C棟: 742.14m² (224.49坪)
 - D棟: 477.93m² (144.57坪)
 - E棟: 333.74m² (100.95坪)
- 完成年月／第一期: 平成28年8月
 - 第二期: 平成29年12月
- 担当／埼玉支社 熊谷集合住宅営業所

こうして具体的に進んでいった計画は、総面積の関係で一期に分けられることとなりました。第一期は3棟構成（8戸・10戸・12戸）、第二期は2棟構成（8戸・6戸）です。

「つひとつ建物が、とても上質に仕上がっており、とても満足しています。また、共有スペースなどの設えにも私たちの意見を取り入れていただき、『とても可愛らしくなったね』

将来の相続のイメージづくり

「既存の賃貸住宅2棟は、地元の建設会社の施工で、その後の管理への不満や、その会社の事業の安定性にも不安を持たれているようでした。土地活用は、相続対策という一過性のことだけに注目するのではなく、30～40年後といった相続人の将来も考えなければなりません。そういった意味で、建物の品質やメンテナンス性などに信頼の置ける、大和ハウスさんのような実績ある企業にお願いすることが重要です」と語る野口先生。「税務対策と納得のいく収支」を両立してこそ、関与先さまのことを考えた土地活用だと強調されます。

「複数の建物を建設したことで、3名の相続人それぞれが納得のいく将来的の資産分割のイメージがつくれたと思います」と語る野口先生。「関与先のためになる」と第一に考え、紹介時の演出から、収支の計画の徹底検証、さらに建築コストの精査に至るまで、サポートを超えたプロデュース的な活躍をされました。

今回の案件を機に、Kさまとも顧問契約を結ぶこととなり、今後は相続対策における具体的な提案についても、準備されているという野口先生。

「私たちがお手伝いすることで、関与先と協定企業の双方が互いにワイン・ワインの関係になることが重要です。もちろんそれは、私たちの発展にもつながっていくこととなります」