

〈新規事業〉 1棟収益物件による土地活用事業を開始

建築ありきではなく、既存事業も活かしたコンサルティングにより
お客様の相続税対策と永続的な資産保全を実現する

1棟アパート・マンションを活用した資産運用コンサルティング事業を展開する大和財託株式会社[本社：大阪市北区梅田 代表取締役：藤原正明]は、平成30年5月より既に土地を所有している方を対象とした土地活用事業に参入することをお知らせいたします。

■相続税改正による土地活用の増加

平成27年1月に相続税の税制改正が施行され、相続税納税額が増加し、納税対象者が増加しました。特に土地を所有している方は必然的に相続税評価が高くなるため、相続税対策が必至となります。

さらに、国税庁が発表した平成28年相続税の申告状況では、相続財産の金額の構成比は土地38.0%、現金預貯金等31.2%、有価証券14.4%となっており土地は相続財産の中でも割合が高く、相続税を減らすには土地に対する相続税対策が必要です。

対策の一つとして以前からおこなわれていることが、アパート・マンション(収益物件)の建築です。土地にアパート・マンションを建てることで保有資産の相続税評価額を下げ、相続税を抑えることができます。

税制改正により相続税納税対象者が拡大されたことを受けて全国的に節税目的による収益物件の建築が増加しました。

■土地活用の仕組みと罫

一般的には、建築会社が地主から物件の設計・施工を請け負い、物件竣工後は建築会社および関連会社が賃貸経営のサポートをおこないます。

しかし、賃貸需要がない地域にアパート・マンションを建てたり、建築費用が高価だったり相続税対策はできていても、その後の賃貸経営を継続するには疑問符がつくケースが多発しています。

また、建築会社および関連会社による賃貸経営のサポートとして地主に対してサブリースによる一定期間の家賃保証をするケースが多くありますが賃貸経営が開始後しばらくすると業者から家賃減額や支払いの打ち切りが提示されるなど契約時には想定できなかったトラブル(いわゆるサブリース問題)が多く発生しています。

これらの諸問題は、建築会社が主導となり、建築ありきの相続税対策の提案をおこなうために起こります。

★ご質問、取材を随時受け付けています

■お問い合わせはこちら

大和財託株式会社
経営企画室 早瀬 祥子 (はやせ しょうこ)
電話番号：06-6147-8823 (10:00~18:00) メール：info@yamatozaitaku.com

■当社の土地活用事業の特長

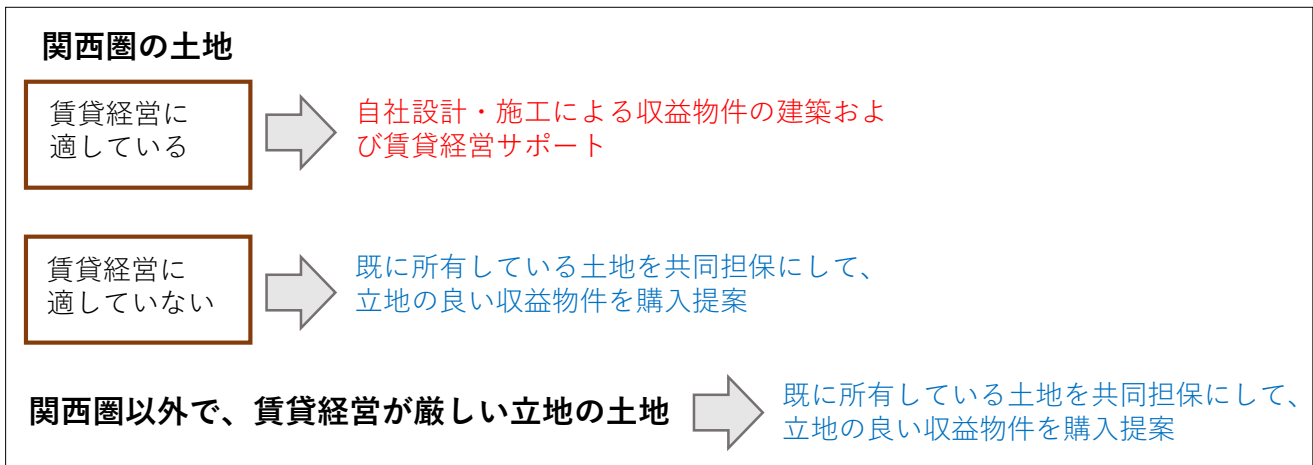
当社はこれまで既存の中古1棟収益物件および土地・建物セットの新築収益物件を活用した資産運用コンサルティングを展開してまいりました。
これまでのノウハウを以て、土地活用事業に参入します。

当社の土地活用事業の強みは

①地域の特性を熟知し、その土地に最適な提案

資産運用会社として各エリアの賃貸需要を把握しており、
まず建築予定の土地が賃貸経営に適したエリアかどうかを調べます。
そしてその土地の特性に合った最適な建築提案をおこないます。
なお、建築提案は関西圏に土地を所有されている方を対象とします。

もし土地の立地が賃貸経営に適していない場合は、無理な建築提案はせず
土地はそのまま所有し、その土地を共同担保として立地の良いエリアで新たに収益不動産を購入し
相続税評価を圧縮する提案が可能です。
なお、これは全国のお客様を対象とし、地方で賃貸経営に厳しい立地の土地を所有する方に対しても
建築ありきではなく、賃貸需要が旺盛な京阪神エリアの物件を購入いただくことで
土地を残しながら相続税対策および資産運用をおこなっていただけます。



②自社設計・施工による圧倒的コストパフォーマンス

社内に建築専門の部門を擁しており、社内で物件の設計から施工まで内製化しています。
設計・施工を自社でおこなうことで、外注などによる余計な費用を省いた金額で物件を建てることができます。
そして建築費をおさえることにより、賃貸経営においてより高い利回りが実現できます。
物件建築による相続税対策はもちろんのこと、相続後でも中長期的に賃貸経営を継続でき
資産保全につながります。

③ワンストップで賃貸経営サポート

物件建築後は、当社が賃貸経営をサポートします。
賃貸管理会社の実績は、関西圏で管理戸数3200戸、入居率は98%を保持しています。

これらの特長を以て、地主の方が将来の経済的安定を実現できるよう、資産運用のサポートをします。

■今後のスケジュール

平成30年5月 お客様に対する土地活用コンサルティングの開始

10月 建築業許可取得予定
物件建築開始

★ご質問、取材を随時受け付けています

■お問い合わせはこちら

大和財託株式会社
経営企画室 早瀬 祥子 (はやせ しょうこ)
電話番号：06-6147-8823 (10:00～18:00) メール：info@yamatozaitaku.com