

Panasonic Homes

Land Assets

土地資産の活用を考える

月刊 Land Assets 十月号

発行日／二〇二五年九月二十五日

発行所／パナソニックホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

特集 資産承継に活用

ランドセット
という選択肢

【今月の実例】ファミリータイプの3階建ランドセット



表紙写真：柔らかな夜間照明が美しい賃貸住宅/アリエッタ塚口（兵庫県）

東京都の令和6年度

「東京エコビルダーズアワード」
受賞しました「ハイスタダード賞」は2年連続、
「リーディングカンパニー賞」は初

〈受賞理由〉

多層階（3～9階）賃貸住宅で
「東京ゼロエミ住宅」の新基準における
最高ランク「水準A」に対応する新商品を発売

Vieuno

パナソニックのリサイクル工場にて使用済み家電から発生する鉄スクラップを利用したCO₂排出量が通常の約4分の1となる鋼板を建材として利用。

東京都が、令和7年度からの「建築物環境報告書制度」の開始に先駆け、環境性能の高い建築物の普及に取り組む意欲的な事業者を表彰する「東京エコビルダーズアワード」。

今回当社は、2つの賞を、計3部門で受賞しました。報告書制度で定める基準を制度開始前に先行して達成している事業者として、「ハイスタダード賞」を“断熱・省エネ性能部門”“再エネ設備設置量部門”の2部門で受賞。“断熱・省エネ性能部門”は、昨年度に続き2年連続の受賞となりました。さらに、報告書制度で定める基準を達成していること及び、環境性能の高い住宅等の普及に向け、より先進的な取り組み等を実施している上位3社の事業者として“断熱・省エネ性能部門”で初めて受賞しました。

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで！

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載！

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も！

パナソニックホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

さまざまな実例を動画でご覧いただけます



パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com

「月刊 パナソニック ホームズの土地活用」から「月刊 Land Assets」に名称を変更いたしました。

Panasonic Homes

資産承継に活用 ランドセットという選択肢

ランドセットとは、土地（ランド）と建物をセットで購入し、
賃貸事業を始めることができる不動産投資手法のひとつです。

賃貸事業に適した土地を所有していない方にとって、高品質な建物付きで立地条件の良い土地を
獲得できるチャンスであり、すぐに賃貸住宅・賃貸マンション経営を始められるというメリットがあります。

ランドセットのメリット

ランドセットは、賃貸住宅経営に興味があっても土地を持っていない人や、手間をかけずに新築の賃貸物件を取得したい人に適した投資手法とされています。不動産会社や住宅会社が事業に適した土地を探し、市場に合った新築の賃貸住宅を建て、完成した状態で販売されるため、良い物件の見極めができれば幸先の良い経営のスタートが切れるでしょう。ランドセットは次のような点がメリットとして挙げられます。

●土地と建物の一括取得

土地の選定から建物の建築までをプロの不動産会社や住宅会社が行うため、購入者は一括で賃貸物件の取得が可能。その後すぐに賃貸住宅経営を始めることができます。

●安定した収益が期待

入居者にとって魅力的な物件を取得することで購入者は長期的な家賃収入を得られます。個人事業主さまであれば老後の安定した収入源の確保、法人さまなら事業基盤のひとつとなり得ます。

●相続税対策に効果

現金ではなく賃貸用不動産を相続することで、相続税評価額の引き下げ効果が期待できます。税務対策上は、相続発生までにある程度余裕をもった計画を立てることが必要です。

●開発リスクの回避

賃貸住宅の建築を目的に土地のみを購入した場合、想定外の地中の埋蔵物や開発規制等に直面して計画の変更を余儀なくされる場合がありますが、そのようなリスクを回避することができます。

●ポートフォリオの見直し

所有不動産が活用に向かない場合は売却し、立地条件の良い新たなランドセット物件に買い替えることで、保有資産の構成をバランス良く見直すことができます。

●資産価値の移転

本業で利益が出ている法人さまや個人事業主さまの場合、ランドセットの取得により現金資産を土地の形に変え、安定収入を得ることで自社事業の多角化にもつなげられます。

●資金繰りの効率化

賃貸住宅の建築資金に金融機関から融資を受ける場合、工事期間中に返済が始まり資金繰りを迫られるケースがあります。入居の目途が付いたランドセットならすぐに家賃収入が見込めるため、余裕をもって経営がスタートできます。

その他にも、金融機関からの融資が得られれば、さらに値打ちの高い投資用不動産を購入することが可能に。余裕資金を適宜投下できると、

利回りがアップし手取りも増え、レバレッジ効果を得ることが期待できます。また、物価が上昇するインフレ局面では相対的にお金の価値が下がりますが、もともと不動産の価値は短期で大きく変動することが少ない安定資産です。インフレや市況の変化に対してリスクヘッジしやすいといえます。

ランドセット 取得時の注意点

個人では購入が難しい好立地の土地を取得できたり、土地を持たない人でも賃貸住宅経営に参入できる機会が広がる一方、ランドセットでは資金規模が大きくなるため、長期的なリスクも考慮する必要があります。

大切なことは、入居者視点にたった品質の良い建物を建築できる会社選びにあります。例えばエレベーターの設置や共用空間の空調管理など、きめ細かな設計や運営面での配慮が伴っていないと入居者に選ばれません。さらに販売だけでなく、物件管理やメンテナンスまで継続的にサポートできる会社を選ぶことが重要です。

不動産を新たに所有する場合には、固定資産税や不動産取得税などの税金が発生する点にも注意しましょう。加えて管理費、修繕費、保険料などの維持費用が必要になることと、売却時期（保有期間）によっては多くの税金を支払う可能性があります。これらを勘案し、会社の経営計画に基づいて総合的に判断することが必要となります。

賃貸住宅経営は長期にわたるものです。定期的な建物のメンテナンスや入居者募集、賃料回収などの業務が継続的に発生します。一括借上げシステムが整っていれば管理業務を任せて安定収入を確保できます。投資目的であっても、先を見据えた経営を行い、しっかりアフターフォローをしてもらえる会社に相談しましょう。

特集記事内容監修 公認会計士・税理士 深代 勝美

深代税理士法人 理事長
昭和26年生まれ、群馬県出身。
世界有数の会計事務所デロイト・ハスキンス会計事務所勤務を経て、昭和60年深代会計事務所を設立。資産税分野に豊富な実績を持ち、執筆活動、セミナー開催等、幅広く活躍中。



ランドセット物件を検討する際のポイント



立地環境

将来にわたって入居が見込めるエリアや鉄道沿線、駅徒歩圏内であるかどうか。大型ショッピングモール、有名国公立大学等が沿線にあることは高評価。



市場性

入居者は生活の利便性を重視して住み替え先を選ぶ傾向が強まっており、近隣の開発傾向もチェック。ランドセットはシングル向けが多いため、逆にファミリータイプを探すのも一手。



付加価値

賃貸住宅として、入居者にここで暮らしたいと思わせる差別化ポイントを備えているかが重要。今後ZEH対応は義務化され、ペット共生やセキュリティ強化、エントランスの高級感などで淘汰されることを念頭に。



長期耐用性

外壁のメンテナンスをはじめ、大きな修繕費を抑えられる仕様や工夫があることが望ましい。耐用年数が長ければ、長期間安定した経営が続けられます。



利回り

資産承継を考えてランドセットを取得する場合も、自身で利回りの目安を定めて冷静に判断。空室率が低ければ、再投資（売却）時には大きな利益が期待できることも。



サポート/保証

経営相談や家賃保証等、管理サポートが整っている会社かどうかチェック。万一の地震全壊時の建て替え保証があれば、大きな安心につながる。



建築会社の信頼性

建築会社の社会的評価・姿勢を判断材料に。売却時にも保証が継続されるなど、フォローシステムや総合力を備えた会社が望ましい。

パナソニック ホームズのランドセット実例

第一種低層住居専用地域に2階建のランドセット。敷地の有効活用を実現。



充実した仕様・設備で入居者を確保し、安定した事業性を実現します。

- 計画の主なポイント
- ZEH・ペット共生・ラシーネスタイルの採用による付加価値の向上により、賃料アップを実現。
 - 快適な設備まわり、収納スペースの確保、高感性な内装、宅配ボックスの設置等、入居者視点が生きた賃貸住宅計画による先々までの入居獲得の工夫。
 - キラテックタイルの採用により大規模修繕費用の軽減効果。
 - 敷地内駐車場付保率は12台(100%)確保、路盤の仕上げを変えて歩行者の安全性に配慮。
 - プライバシーや道路側からの視線に配慮した、高級感を漂わせる外構計画。
 - 地震あんしん保証35年適用対象。



大きなウォークインクローゼット。たっぷりの収納があれば物が片付き、広く暮らせます。

多くの靴が収納できる人気のシューズインクローゼット。



明るく居心地の良い洋室。在宅ワークもできるカウンターコーナーを設けました。



リビングと一体感が高まる対面タイプのキッチン。木調のフロアと合わせてナチュラルな印象にまとめています。

立地環境と主な物件特徴

名古屋駅・栄駅に直通の地下鉄東山線 一社駅徒歩圏内の閑静な住宅地に建つZEH賃貸住宅『フォルトゥナータ』。パナソニック ホームズが手掛けたランドセット物件のひとつです。ここは区画整理の進行に伴い賃貸マンションが多く建ち、通勤族に人気のエリア。隣の星ヶ丘駅には大学・商業施設・百貨店などもあり、利便性の高い名古屋屈指の文教地区です。

2階建の建物はキラテックタイルの張り分けが美しい、マンションライクな屋内共用タイプ。約45㎡の1LDKが12戸の設計です。ZEH基準を満たした高い断熱性により一年を通じて心地良い環境で暮らせるうえ、太陽光発電の電気が各世帯の光熱費削減に役立てられ、入居者さまに喜ばれます。入居者視点で考えられた工夫が詰まった室内は、ペット共生にも対応しており、大切な家族と安らぎの時間が得られることも魅力のひとつです。近隣物件との差別化ポイントを充実させたことで高めの家賃査定を実現。長期安定経営を叶える条件を備えたランドセット物件です。



郵便受けと宅配ボックスは外部から見えにくい場所に設置。



屋内共用廊下。アートパネルの展示でギャラリーのような高級感を演出。



エントランス脇にはペットの足洗い水栓、各戸の玄関脇にはリードフックを設置。

フォルトゥナータ (愛知県) パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知特建開発支店

- 敷地面積：766.00㎡(約232坪) ■延床面積：604.06㎡(約183坪) ■棟数・定員：1棟・12戸
- 用途地域：第一種低層住居専用地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

【COMMENT】 利便性が良い立地で高家賃設定が定着している人気のエリアに、希少な土地を確保でき、今回のランドセット計画に至りました。長期的な賃貸住宅経営の安定性、再販時に物件の優位性が高く、将来的には賃料アップも期待できる優良物件です。(平工)



営業担当
平工 佐千雄



2次相続を見据え、 ランドセットを活用した 資産形成を展開

相続で譲り受けた宅地から 経営をスタート

名古屋中心部へのアクセスが良い地下鉄線の駅から徒歩圏内という好立地に建つ3階建の賃貸住宅『オトラ・カーサ』。当社が手がけたランドセットの物件です。ご購入いただいたのは15年前から賃貸住宅経営を続けられているオーナーさま。ご所有の物件はこれで7棟目、管理戸数は70戸を超えるオーナーさまです。「相続で宅地を譲り受けたのが始まりでした。駐車場として貸していた土地に新築したり、中古の賃貸住宅を購入しながら、徐々に増やしてきました。複数棟あれば、妻と4人の子もたちへどのように承継するか、組み合わせがいろいろ考えられますからね」と、先々の相続を見据えた資産形成を進めておられます。「この物件は南向きのファミリータイプで入退去の入れ替えが少なく、利回りも良い。長期視点で考えても申し分ありません」と、ご満足の笑顔でお話しくだしました。

長期安定経営を見据え差別化できる ポイントをつくることが重要

ファミリー向け2LDK・6世帯の『オトラ・カーサ』は、利便性の良い立地だけでなく、入居者さまにとっての魅力的なポイントがたくさん盛り込まれています。入居者の声を生かしたラシーネスタイルやペット共生スタイルによる快適で暮らしやすい設備仕様を採用。また、ZEH基準の断熱性や太陽光発電システムを備えることで入居者さまの光熱費軽減にも対応。「少子化や人口減少など賃貸経営を取り巻く環境の変化はこれからも続きます。だからこそ差別化できるポイントが重要です。大きな地震にも耐えられる強い構造、そして先々のメンテナンスコストを考えると、負担軽減が可能なキラテックタイルは大きな魅力です」と、ご購入の決め手となった数々のポイントを挙げてくださいました。「ランドセットは建築や準備期間のタイムラグがなく、すぐに収益化が見込める点がメリット。また良い物件を探していきたいですね」と今後の抱負もお話しくだしました。

オトラ・カーサ（愛知県）

パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知特建開発支店

■敷地面積：314.75㎡(約95坪) ■延床面積：366.18㎡(約111坪) ■棟数・戸数：1棟・6戸
■用途地域：第一種住居地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

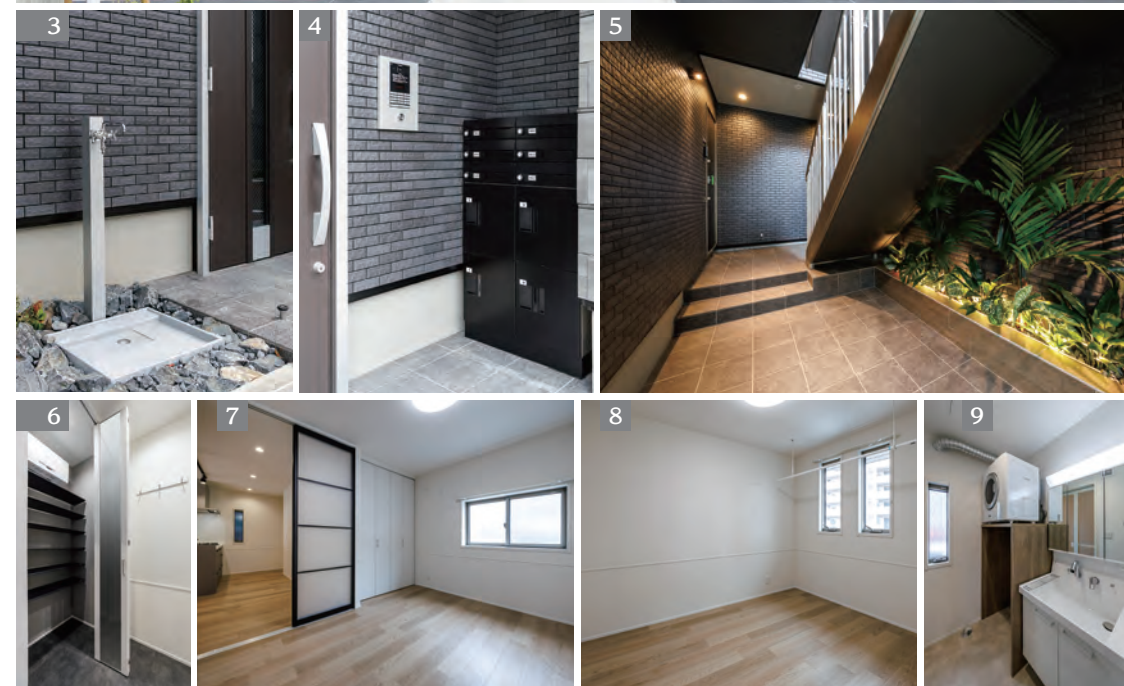
【COMMENT】最初に当社の賃貸住宅見学会にご来場いただいた時からランドセットの物件を探されていたため、今回のオトラ・カーサでご縁をいただけたことをたいへん嬉しく感じております。立地、建物ともに長期的な安定経営を見込める物件である点を共感いただけたのではないかと感じています。融資についてはオーナーさまご自身のご尽力もあり今回の計画の実現となりました。（榮田）



営業担当
榮田 愛華



所長
山口 大輔



- ①②左右対称の端正な外観。中央に縦格子を配置し、玄関ポーチの庇と袖壁はグレーの大判タイルにしデザイン性を高めました。
- ③エントランス脇にはペットの足洗い水栓。
- ④不在時にも荷物が受け取れる便利な宅配ボックスを設置。
- ⑤エントランスにはフェイクグリーンを設え、彩りを加え癒やしの空間を演出しています。
- ⑥全身が映る鏡付きで、靴はもちろん、たっぷり収納のシューズインクローク。
- ⑦LDKと洋室を仕切るパーティション。開放するとひと続きの空間が生まれます。
- ⑧使わない時は収納でき、雨の日でも活用できる室内物干しを設置。室内は傷つきやすい下段のクロスを貼り替えやすいよう配慮。
- ⑨1階住戸には、人気の高いガス衣類乾燥機を設置。
- ⑩キッチン側から見たLDK。ダクトレールとスポットライトでおしゃれな雰囲気仕上げました。
- ⑪リビング壁面をキッチン腰壁と揃えてアクセントに。上部の間接照明にもこだわり空間全体のデザイン性を高めています。