

大阪損害保険代理業協会様

当社紹介と 有効活用のご提案



生和コーポレーション株式会社

4大都市圏に特化することで 98%の高い入居率を確保

関西エリア

西日本本社
大阪市福島区福島5-8-1



福岡エリア

福岡支社
福岡市博多区博多駅前3丁目2番1号

関東エリア

東日本本社
東京都千代田区神田淡路町1-3



名古屋エリア

名古屋支社
愛知県名古屋市中村区太閤3丁目1番18号

※管理戸数102,999 戸(2022年1月末日時点)



GOOD DESIGN 受賞



信頼と安心を備えたサポート体制で長期にわたる安定経営をバックアップ

ベストパートナーに相応しい 充実のサポートをご提供

STSS

生和トータルサービスシステム



FG35

生和の一括借り上げシステム

- 1 最長35年^{※1}
借上家賃^{※2}をお支払い^{※3}します
- 2 クレーム対応は生和が迅速処理
- 3 長期にわたり建物を無料点検

※1…融資期間によります。 ※2…2年ごとに借上家賃の増減等見直しがあります。 ※3…借地借家法の適用があるためオーナー様からの解約の申し入れは正当事由が必要とされています。契約期間中においても、一定の事由に基づき、解約・終了・解除することができる場合があります。転借人退去後の原状回復費や、長期修繕計画に基づく工事費などはオーナー様のご負担となります。

SEIWA24

24時間・365日
インフォメーションサービス

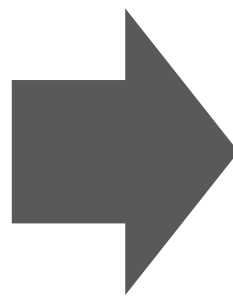
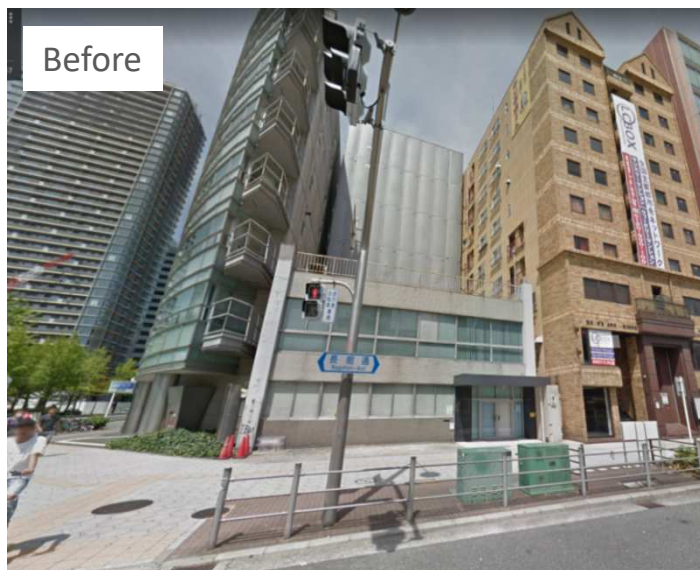
- 1 緊急センター 24時間・365日 有人対応
- 2 自社スタッフが現場へ出動
- 3 対処後、オーナー様にご報告

ご紹介成約実例紹介

実例紹介①

金融機関様
ご紹介案件

【法人のお客様】食料品卸売業

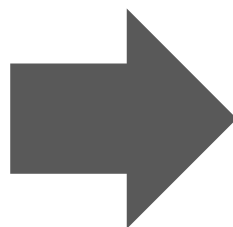


所在地	大阪市西区
敷地面積	583m ² (176坪)
用途地域	商業地域
従前地	会社事務所・タワーパーキング
活用動機	事務所建替え(周年事業)
規模	RC造14階建 マンション
竣工時期	2019年6月

実例紹介②

不動産業者様
ご紹介案件

【法人のお客様】タクシー会社様



所在地

大阪市淀川区

敷地面積

721m²(218坪)

用途地域

準工業地域

従前地

会社事務所、タクシー駐車場

活用動機

本業縮小・事務所建替え

規模

RC造8階建 マンション

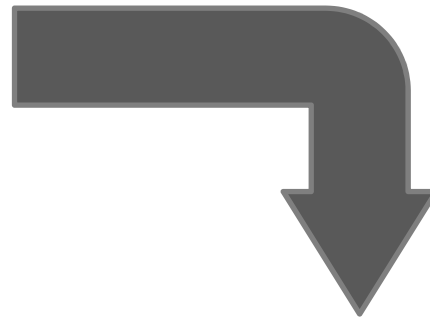
竣工時期

2021年7月

実例紹介③

税理士様
ご紹介案件

【個人のお客様】地主様



所在地 大阪市住吉区

敷地面積 548㎡(165坪)

用途地域 一種住居地域

従前地 文化住宅

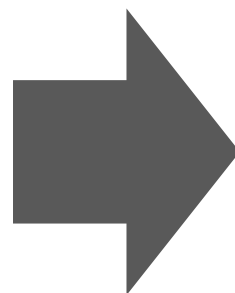
活用動機 老朽化による建替え

規模 木造3階建 アパート

竣工時期 2017年3月

実例紹介④

【法人のお客様】酒類販売会社



所在地

大阪市北区

敷地面積

260m²(78坪)

用途地域

商業地域

従前地

古ビル

活用動機

相続税対策・老朽化物件の建替え

規模

鉄骨造9階・テナントビル

竣工時期

2015年3月

こんなお客様がいらっしゃったらぜひご紹介ください

◇個人様

- 相続税対策が必要
- アパート・マンションの老朽化、空室に悩まれている
- 月極駐車場、コインパーキングの不振で苦勞されている
- 農地耕作を止めようとしている(市街化区域)

◇法人様

- 本業の補完事業として不動産事業を検討
- 会社で遊休不動産を保有
- 事務所の建替えを検討
- 廃業を検討

土地面積目安

住居系エリア：**150坪以上**



商業系エリア：**100坪前後**



こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

個人様 (法人の代表者を含む)

こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

◇相続税対策が必要

- 相続税の基礎控除額

2014年まで : $5,000\text{万円} + 1,000\text{万円} \times \text{法定相続人数}$

2015年以降 : $3,000\text{万円} + 600\text{万円} \times \text{法定相続人数}$

- 相続税が課税された被相続人の割合
4.4%(2014年) $\Rightarrow$ 8.8%(2020年)

こんなお客様がいらっしゃったらずぜひご紹介ください

◇相続税対策が必要

保険も節税(相続税対策)になりますが・・・

土地活用により相続税評価の違いを利用できます。

- ・現金はそのまま評価される
- ・建物は、固定資産税評価で約50～60%になり、さらに借家権割合で30%評価減。結果的に**約40%**の評価
- ・土地は、貸家建付地評価で、**約80%**の評価

こんなお客様がいらっしゃったらぜひご紹介ください

◇相続税対策が必要

(具体的に・・・)

資産評価1億円の土地に、
工事費1億円のマンションを建設する場合

マンション 建設前			合計
	現金 1億円	更地 1億円	2億円
↓ ↓ ↓			
マンション 建設後	約4,000万 円	約8,000万 円	約12,000万 円

こんなお客様がいらっしゃったらぜひご紹介ください

◇近年で相続が発生した方

- 相続税は、5年以内であれば還付請求できます
- 相続税評価を下げる可能性がある土地の例
 - 形がいびつになっている不整形地(旗竿状の土地など)
 - 道路に面していない土地
 - 近くに電車が通っている等、騒音がある土地
 - 近くにお墓がある土地

こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

◇近年で相続が発生した方

- ・資産税に強い税理士が申告されましたか？

・相続税が課税された被相続人は	12万人(2020年)
登録している税理士は	8万人(2022年1月)

平均すると、相続税案件は税理士1人当たり、1～2件/年

こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

◇アパート・マンションの老朽化、空室に悩まれている

- 建物が老朽化すると、修繕費用など、出費が増えます
- 1981年(昭和56年)以前の建築物は、旧耐震基準
- 地震による倒壊で、オーナーが所有者責任(民法717条)を問われたことも・・
- いつか建替えるなら、今が検討の時期です

こんなお客様がいらっしゃったらぜひご紹介ください

◇月極P、コインPの不振で苦勞されている

- ・駐車場は、固定資産税がそのままかかります

- ※賃貸マンション用地は、固定資産税が1/6に

- ・空車台数が少しでもあれば、固定資産税を差し引くと手残りがほとんどない

こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

◇月極P、コインPの不振で苦勞されている

・「駐車料金値下げ」のノボリがある、砂利敷きの駐車場



こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

◇農地耕作を止めようとしている(市街化区域)

- 後継者はおられますか？
- 生産緑地を選択すれば固定資産税は安いですが、
営農義務が課せられます
- 相続時に多額の相続税が課税されることもあり、
納税猶予も選択できますが、営農義務が課せられます
- 農業継続の意思がないのであれば・・・

※農地を所有されている方は、アパート・マンションや駐車場、
テナントなど多くの不動産を所有されていることが多い

こんなお客様がいらっしゃったらぜひご紹介ください

法人様

こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

◇本業の補完事業として不動産事業を検討

- ・不動産事業は安定しています
- ・本業に専念するためにも、補完する安定事業は魅力的



店舗の新装と共に
好立地を活かした
マンション事業を展開

こんなお客様がいらっしゃったらずいご紹介ください

◇本業の補完事業として不動産事業を検討

・株価の変動とマンション賃料の推移

⇒家賃は、景気の動向に大きく左右されない



こんなお客様がいらっしゃったらぜひご紹介ください

◇会社で遊休不動産を保有

- ・何らかの目的で保有・購入したが、使用していない土地
- ・固定資産税はもったいない
- ・本業に専念するためにも、補完する安定事業は魅力的

こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

◇事務所の建替えを検討

- 建物が古い
- 周囲に高い建物が建っているエリアであれば・・・、
事務所を新築して、上層階は賃貸マンションで安定収入
- 周年事業を検討してる

こんなお客様がいらっしゃったらぜひご紹介ください

◇廃業を検討

※一定の面積の土地を所有されていることが前提ですが・・

※2020年に休廃業・解散した企業は過去最多の約5万件
(東京商工リサーチ)

- 後継者がいない

経済産業省の発表によると70歳以上の経営者が245万人、
その半分の127万社が後継者未定であり、
10年間で60万社が黒字廃業の危機にあるとされています

- 斜陽産業

- コロナ禍で・・

こんなお客様がいらっしゃったらずぜひご紹介ください

◇相談が多い業種(2021年4月～9月 弊社調べ)

- 1位 建設業 33件
- 2位 食品販売・製造 26件
- 3位 衣料関係 20件
- 4位 運送業 18件
- 5位 自動車販売・整備業 15件
- 6位 印刷業 13件
- 7位 宗教法人・寺院 11件

こんなお客様がいらっしゃったらずひご紹介ください

◇相談が多い業種(2021年4月～9月 弊社調べ)

- 8位 病院・医療機器 10件
- 8位 ガソリンスタンド 10件
- 10位 遊技業(パチンコ) 9件
- 10位 電気事業 9件
- 12位 飲食業 8件
- 13位 紙器販売業 6件
- 14位 タクシー 5件
- 15位 ガス販売事業 5件