



週刊  
**ダイヤモンド**  
2010年7月17日号から抜粋

40年の実績  
事業性重視のコンサルで  
土地活用を支援

生和コーポレーション株式会社

# 40年の実績 事業性重視のコンサルで 土地活用を支援

1971年の設立以来、資産活用のエキスパートとして3000棟以上の施工実績を上げてきた生和コーポレーション。首都圏エリアへの進出を果たし、実績を積み上げてきた。創業の地である関西に加え、東海、九州の4大都市圏を中心に、賃貸経営の心強いパートナーとしてオーナーの高い評価を得ている。

「土地活用というと、保有する土地をどうするかということだけが注目されがちですが、視野を狭くしては失敗しかねません」と注意を促すのは、生和コーポレーションの岸本光弘常務取締役だ。「土地はオーナーの保有する資産の一部にすぎません。オーナーの暮らしを長期にわたって豊かにするため、資産全体の活用方法を考えるなかで土地を活かすべきです。また、土地には資産という以上の歴史や価値があります。そうした価値をより輝かせることが土地活用

にほかなりません」。

重要な課題です。案件ごとに異なるニーズを洗い出すため、当社スタッフだけでなく、銀行や税理士などの専門家も同席してワンテールで意見交換する場を設けます」（岸本常務）。

「こんな同社の考え方を色濃く反映しているのが、土地調査から建物管理まで一貫してオーナーをサポートするSTSS（生和トータルサービスシステム）だ。そのプロセスは、保有資産や事業課題の洗い出しから始める。たとえば事業継続が難しい中小企業では、不動産で収益を補完することも選択肢の一つ。事業継承でも、不動産の扱いは

「土地調査から賃貸管理まで一貫してサポート。実績に裏打ちされた質の高いコンサルティングと、確かな技術力を背景にした施工に注目だ

を数多く受賞している。また、自宅併設物件では茶室を設けたり、旧宅の床柱や建具を活用した事例もある。オーナーと十分に相談し、資産として、住まいとして誇りを持てる建物を目指します」。

## 生和のトータルサービスシステム



チームでカバーできるため、対応が早い。経営、サービ



岸本光弘  
常務取締役

ズに比べられる。なかでも得意とするのは鉄筋コンクリート造5〜12階建てのマンションだ。「地方では2〜3階建ての低層が中心となりますが、都市部では容積率を使い切ることが望ましい」と、エリア特性に合わせて柔軟に設計していく。

「資産価値を長期にわたって維持するため、ワンランク上の躯体となるようにしています」と語るのには、貴志悟取締役執行役員だ。「使用する建材や設備などを全国で統一し、高規格品のコストダウンを実現。創立以来40

年間、無借金経営を維持してきたことから、関係協力会社からも絶大な信頼を得て、よいものをより低コストで建てることに協力いただいています」と、胸を張る。品質の高い建物は、ランニングコストの抑制につながることも見逃せない。

設計部の嶋澤新平次長は、「代々守られてきた土地に建設するだけに、オーナーのこだわりを生かした設計を心がけています」と明かす。周囲と調和しつつもオリジナリティ溢れる存在感を示す外観は、デザイン賞

竣工後は、最長35年の一括借り上げシステムが利用できる。最長35年間、家賃の90%が保証されるだけでなく、入居者からの問い合わせやクレームに対する生和グループが迅速に対応する仕組みだ。計画に沿った事業の継続を期待できるうえに、経営

管理の煩わしさからも解放される。

## 専門家を配置しスピーディーに対応

生和コーポレーションでは、一連の土地活用サポートのプロセスでプロジェクトごとにチームを編成する。複数名の1級建築士に加えて、税務相談への対応可能なスタッフを配置。プランニングの変更や問い合わせも



の組み換えを提案することもありません」と言う岸本常務は、「収益性を高める一方、コストを絞って、高効率経営を目指すほかありません」と断言する。

「収益性を高めるには、高賃料を期待できる立地と入居者が満足する付加価値の高い建物・仕様が求められる。地域で供給戸数が少なく希少価値の高い間取りを追求しつつ、マイホームと競合しないプランを提示していきます」と岸本常務。高い入居率を維持してきたマーケティング力には評価も高い。

「施工の信頼性も折り紙付きだ。2×4工法や鉄骨構造など、同社の施工実績は幅広く、多様なニ



嶋澤新平  
設計部次長



貴志 悟  
取締役執行役員兼  
東日本エリア技術本部統括本部長

## ビジネスマンのためのアパート・マンション賃貸経営術



築25年の自宅をマンションに建て替えた例。最上階はオーナーのニーズをふんだんに盛り込んだ自宅とした。プライバシーが守れる快適なマイホームを手に入れるとともに、賃貸事業収益の獲得ができた（内装の写真はイメージで、実際とは異なる）



元テニスプレーヤーの松岡修造氏が出演するTVCMで生和コーポレーションをご存知の方も多いため



元テニスプレーヤーの松岡修造氏が出演するTVCMで生和コーポレーションをご存知の方も多いため

※融資期間による。

### 問い合わせ先

生和コーポレーション株式会社

本社 〒577-0012 大阪府東大阪市長田東3-1-17 TEL :06-6744-0661

関東本部 〒101-0052 東京都千代田区神田小川町1-2 TEL :03-3257-1777

名古屋支社 〒453-0801 愛知県名古屋市中村区太閤3-1-18 TEL :052-459-4100

URL :http://www.seiwa-stss.jp/