



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」。

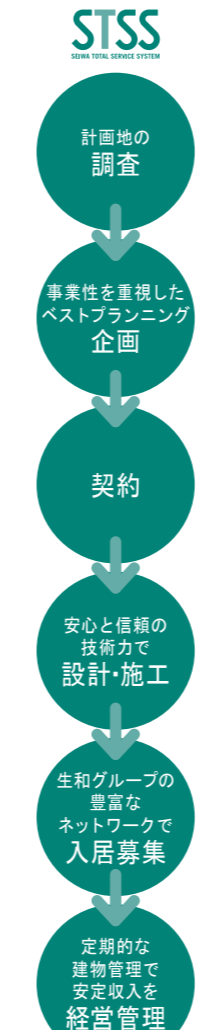
重要な課題です。案件ごとに異なるニーズを洗い出すため、当社スタッフだけでなく、銀行や税理士などの専門家も同席してワンテールで意見交換する場を設けます」（岸本常務）。

「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

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」。

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。

生和のトータルサービスシステム



資産活用についてコンサルティング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



の組み換えを提案することもありますが」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



岸本光弘
常務取締役



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

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

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



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/