

PRESS RELEASE

報道関係者各位



資産運用で人生に潤いを

大和財託

令和3年1月22日
大和財託株式会社

Amazonジャンル別ランキング3部門1位 土地活用・相続税対策の書籍重版のお知らせ

収益不動産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：東京都渋谷区・大阪府大阪市 代表取締役CEO：藤原正明、以下「当社」）は、令和2年8月3日（月）発売の書籍『収益性と相続税対策を両立する土地活用の成功法則』を重版しました。



■書籍の概要

タイトル：収益性と相続税対策を両立する土地活用の成功法則

著者：藤原正明（大和財託株式会社 代表取締役CEO）

発行元：株式会社クロスメディア・パブリッシング

発売日：令和2年8月3日（月）

定価：本体¥1,480 + 税

WEBページ：<https://yamatozaitaku.com/shoseki3/>

<目次>

- 第1章 なぜ土地オーナーの土地活用はうまくいかないのか
- 第2章 土地オーナーが知っておきたい、相続税のポイント
- 第3章 不動産投資のノウハウを活用して、土地活用を成功させる
- 第4章 賃貸管理を成功させるには、サブリースに頼ってはいけない
- 第5章 土地活用の成功を実現するために
- 第6章 事例から学ぶ「相続税対策と収益性の両立」

■収益性と相続税対策、両方の実現を重視した土地活用を提案

本書は、土地活用＝アパート・マンション建築ではなく、土地の特性にあわせた活用方法で収益性と相続税対策両方を叶える土地活用を提案します。土地活用及び相続税対策の一般的な基礎知識から、土地の特性を調査する「土地診断」の重要性、また賃貸経営に向いている土地・向いていない土地の解説と各々の活用方法を解説しています。

■Amazonカテゴリー別ランキング3部門で1位獲得、重版へ

本書は令和2年8月3日にAmazon「税金一般関連書籍」「土地税制」「地価問題」の3部門で1位を獲得しております。想定以上の売れ行きにより、この度の重版となりました。書籍は引き続き、全国書店及びAmazonなどのWEB通販サイト、オンライン書店にてお求めいただけます。

■本リリースに関するお問い合わせ

大和財託株式会社 広報担当：早瀬 TEL：06-6147-4104 MAIL：info@yamatozaitaku.com

PRESS RELEASE

報道関係者各位



資産運用で人生に潤いを

大和財託

■出版の背景

当社は新築・中古の1棟アパート・マンションの開発・建築・販売を行っており、平成30年より土地活用事業に参入しています。不動産買取も行う当社には、土地活用の失敗でローン返済ができず土地を手放すことになってしまった売却案件が毎年一定数寄せられていました。土地活用事業は、収益性も重視した活用方法を提供し、一人でも多くの地主の方が土地を守り、且つ将来の経済的安定も実現していただくことを目的に参入しました。

本書は土地活用業界の問題提起から、当社が重要視している収益性と相続税対策両方を実現するノウハウ、事業を通して蓄積した顧客の成功事例を紹介しています。本書を通して、大切な土地を手放さなければならないという事態を無くすこと、地主の方に土地活用で成功していただくため出版いたしました。

■本書が提起する土地活用の問題点

本書では、以下の事を土地活用失敗の要因と説いています。

- ・賃貸経営に向いていない土地での
アパート・マンション建築
- ・相続税対策ありきで、収益性を無視した
建築、運用プラン
- ・一括借上家賃保証（サブリース）ありきの契約

これらの要因に対して、本書では土地の特性を見極めたうえで活用方法を選ぶこと、活用方法には建築以外の方法もあること、また一括借上家賃保証には賃料減額があること等、失敗を回避するためのポイントも解説しています。

■豊富なケーススタディと顧客事例

本書では、土地の立地が賃貸需要が見込めるエリアどうかを見極めることを重視しています。そのうえで、見込めるエリアと見込めないエリアそれぞれの土地に対するケーススタディを掲載しています。

更に、当社がサービス提供した顧客の事例を挙げ、活用方法・相続税対策効果・収益を具体数値を以て紹介しています。これから土地活用を考えている方に、具体的にイメージしていただける内容です。

土地を所有されている方、今後相続税対策を検討されている方、多くの方に本書を通して土地活用の成功法則をご理解いただくと幸いです。

今後も、顧客ファーストのサービスでより多くの方々の資産運用をサポートしてまいります。

■本リリースに関するお問い合わせ

大和財託株式会社 広報担当：早瀬 TEL：06-6147-4104 MAIL：info@yamatozaitaku.com

図表20 土地活用事業者が提出する事業計画書のサンプル

〇〇〇〇様 事業計画書

計画地：兵庫県〇〇市 計画建物：鉄骨造3階建 延床/施工床面積：360㎡/450㎡

建物建築費 A		付帯工事費 B	
本体標準工事費	99,800,000	付帯工事 A	給排水・電気・ガス 5,000,000
その他工事費①	0	付帯工事 B	道路掘削工事(給水) 2,500,000
その他工事費②	0	付帯工事 C	解体工事・用地整備 1,000,000
合計	99,800,000	エクステリア工事	外構 3,000,000
		内装工事	エアコン 960,000
		地盤改良工事	概算 1,500,000
		合計	13,960,000
		総合計 (A+B+C)	115,530,000

諸費用 C		資金計画	
登記費用	400,000	自己資金	5,530,000
抵当権設定費用	500,000	アパートローン	110,000,000
融資関連費用	150,000	合計	115,530,000
火災保険料	600,000		
印紙税	120,000		
その他	0		
合計	1,770,000		

収入明細	月額賃料	648,000	年間賃料	7,776,000	利回り	7.79%
プラン	面積	世帯数	管理形態	1室賃料	合計賃料	
IK	27㎡	12	サブリース一括借上保証	54,000	648,000	
合計					648,000	

※共益費、敷金・礼金は〇〇〇社にてお預かり

支出内容		公租公課・その他	
ローン返済額(毎月)	353,803	固定資産税・都市計画税	800,000
年間返済額	4,245,636	その他	0
年間支出合計	4,245,636	合計	800,000

年間収支		純収入	
年間収支		純収入	
年間総収入 - 年間支出合計	3,530,364	年間収支 - 公租公課・その他	2,730,364

事業計画書の罠

- ・そもそも利回りが低い(土地購入がなにかかわらず)
- ・利回り計算を総建費で行ってない
- ・サブリースにより30年間家賃が変わらない前提
- ・課税所得および税引後キャッシュフロー(手取り)の記載がない
- ・毎年の修繕費を考慮していない
- ・長期の大規模修繕工事費用を考慮していない

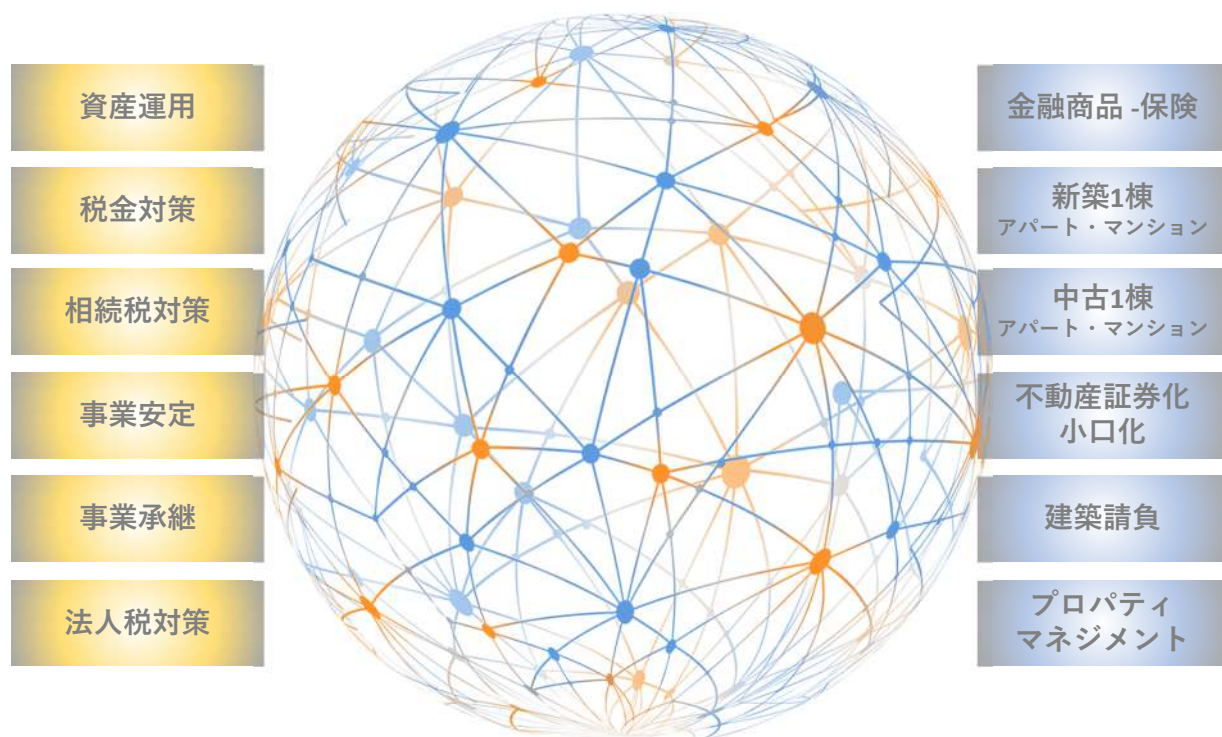
業者が提出する事業計画書には罠が潜んでいることも多い

大和財託の不動産投資コンサルティング

当社は収益不動産を活用した資産運用コンサルティング会社です。

資産運用をしたい方の悩みとゴールは人それぞれです。老後安定した生活を送る為に資産を増やしたい、高額な税金に対処したい、さらには企業経営における事業安定や事業承継等々、多種多様です。

顧客の様々な資産運用ニーズに対してコンサルティングを実施の上、多様な収益不動産・サービスを提供しています。



【会社概要】

会社名 : 大和財託株式会社
代表取締役CEO : 藤原 正明 (ふじわら まさあき)
本社所在地 : 【東京】東京都渋谷区渋谷1丁目24-8 渋谷東京海上日動ビルディング9階
TEL 03-6805-0325 / FAX 03-4333-7721
【大阪】大阪府大阪市北区角田町8番1号 梅田阪急ビルオフィスタワー29階
TEL 06-6147-4104 / FAX 06-6147-2103

資本金 : 1億円
設立 : 平成25年7月
業務内容 : 収益不動産を活用した資産運用コンサルティング事業

コーポレートサイト : <https://yamatozaitaku.co.jp/>
サービスサイト : <https://yamatozaitaku.com/>
Facebook : <https://www.facebook.com/yamatozaitaku>
ブログ : <https://yamatozaitaku.com/blog/>
YouTube : <https://www.youtube.com/toushikin>
Twitter : <https://twitter.com/yamatozaitaku>

【実績】

第8期 (令和2年8月期) 売上高 5,094百万円 経常利益 355百万円



■本リリースに関するお問い合わせ

大和財託株式会社 広報担当 : 早瀬 TEL : 06-6147-4104 MAIL : info@yamatozaitaku.com

(取材可能) 代表プロフィール



大和財託株式会社代表取締役CEO
藤原正明 (ふじわらまさあき)

昭和55年生まれ、岩手県出身。三井不動産レジデンシャル株式会社を経て、収益不動産の売買・賃貸管理を行うベンチャー企業で実務経験を積む。

平成25年に独立して大阪市内に大和財託株式会社を設立。不動産投資・土地活用サービスを展開する。

現在は、自社で運営しているYouTubeチャンネル「投資の筋肉を鍛えろ！最強の不動産投資チャンネル」にも出演し、資産運用についての知識や考え方を伝えている。

【経歴】

2003年 岩手大学工学部卒業後、自動制御弁メーカー就職。

2008年 三井不動産レジデンシャル株式会社入社。新築分譲マンションの開発・販売業務を担当する。

2011年 収益不動産のベンチャー企業入社。

2013年 大和財託株式会社を設立。現在に至る。

YouTubeチャンネル『投資の筋肉を鍛えろ！最強の不動産投資チャンネル』

<https://www.youtube.com/toushikin>

Twitter

<https://twitter.com/fujiwaramasaaki>

書籍紹介



(左) 令和2年8月発売 『収益性と相続税対策を両立する土地活用の成功法則』
クロスメディア・パブリッシング / 本体価格1,480円+税

(中央) 令和2年5月発売 『中小企業経営者こそ収益不動産に投資しなさい』
ダイヤモンド社 / 本体価格1,500円+税

(右) 『はじめての不動産投資 成功の法則 改訂版』
幻冬舎 / 本体価格1,500円+税

■本リリースに関するお問い合わせ

大和財託株式会社 広報担当：早瀬 TEL：06-6147-4104 MAIL：info@yamatozaitaku.com