

2018年6月1日

近鉄不動産株式会社

—近鉄の不動産有効活用—
大阪市西区南堀江で賃貸店舗ビルが竣工

～企画・設計・建築請負・PM業務を一括受託～

◇デンマークのデザイン家具メーカー「カール・ハンセン&サン」直営店が関西初出店◇

近鉄不動産株式会社（本社：大阪市天王寺区／代表取締役社長：善本 烈）は、不動産資産を所有しているオーナー様に対して、資産価値を最大限に引き出すための活用のご提案をしています。総合デベロッパーとしての強みを活かし、豊富な事業経験により培われた様々なプランの企画立案から建物建設、賃貸運営に至るまでをワンストップで事業受託しています。

この度、大阪市西区南堀江に空きビルをご所有のオーナー様からご相談をいただき、当社のコンサルティング・設計・監理、施工請負により、新築店舗ビルに生まれ変わりました。

店舗には直営店が関西初出店となるデンマークのデザイン家具メーカー「カール・ハンセン&サン」が入居します。また竣工後の建物についても、当社はオーナー様からプロパティマネジメント業務を受託します。

物件概要、当社の不動産有効活用の特長については下記の通りです。

<物件概要>

所 在 : 大阪市西区南堀江一丁目15番22号
敷地面積 : 116.26㎡
地域・地区 : 商業地域
構造規模 : 鉄筋コンクリート造・地上2階建
延床面積 : 175.50㎡（1階、2階共に87.5㎡）
従前使用形態 : オーナー様所有の空きビル（元社員寮）

<不動産有効活用の提案内容>

◇相談内容：使用しておらず、老朽化した建物の有効活用を図りたい。
相続税の対策も行いたい。

◇提案内容

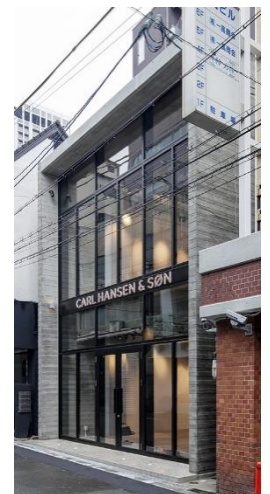
- （1）投資効率の良い、2階建てのビルを提案。
- （2）着工前にテナント候補を確保し、事業リスクを軽減。
- （3）事業受託方式により、オーナー様の事業推進に際しての煩わしさや、建物管理運営の負担を軽減。
- （4）土地の評価が「貸家建付地」、建物の評価が「貸家」となるために、相続税評価額が減額。

<入居テナント>

「カール・ハンセン&サン」
デンマークの高級家具メーカーで直営店では関西初出店となります。
法人向け商品を中心に取り扱われます。（6月6日営業開始）



【活用前建物】



【活用後建物】

1. 不動産活用について

不動産を所有しているオーナー様はたくさんのお悩みをお持ちです。

- ・遊休地の活用（中長期的な活用、暫定的な活用をしたい）
- ・空家の活用（建て替えるべきか、リフォームするべきか、取り壊すべきか）
- ・賃貸経営（これから賃貸経営をしたい、賃貸経営がうまくいかない）
- ・相続の悩み（相続税対策を考えてほしい、親族間の争いを避けたい）等

当社では、総合デベロッパーとしての強みを活かし、豊富な事業経験により培われた様々なプランをご提案し、グループの総合力で建物建設、賃貸運営に至るまでをワンストップで事業受託しています。

2. 活用例のご紹介

(1) 近鉄☆プレミアムガレージハウス

限られた敷地を有効活用し、趣味・生活・仕事を一住戸に集約できる汎用性のある賃貸住宅です。車利用者をターゲットにした住宅となりますので、駅からの距離が遠い土地でも賃貸物件に活用をすることができます。



＜外観＞



＜ガレージ使用例＞

(2) 低層利用から高層利用へ

駅から近く資産価値の高い場所に不動産を所有されており、相続税対策を図りたいというご相談に対し、賃貸マンションとして高層利用をすることで、効率的に収益力を強化できる提案をしました。



＜活用前＞



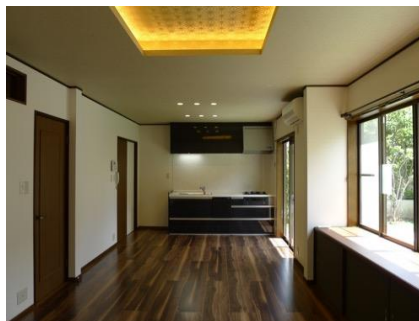
＜活用後＞

(3) 空き家をリフォームし、高級賃貸戸建を提案

空き家と庭の管理が負担、相続税対策も検討したいというご相談に対し、閑静な住宅街であり、賃貸需要が見込める立地特性から、高級志向の賃貸物件へのリフォームを提案しました。計画～工事請負～顧客募集管理までワンストップで受託しました。



＜外観＞



＜内観＞