

住宅ビジネス研究会 2026年1月度 発表

当社の不動産コンサルティング事業について

2026年1月11日



代表取締役 **樋口 力敏**

中小企業診断士 宅地建物取引士(不動産コンサルティングマスター) 産業カウンセラー

1 〈キャリア / 職歴〉

1972年5月生まれ。1997年慶應義塾大学経済学部卒、住友商事株式会社財務部等を経て、2000年にアクセンチュアのパートナーらとコンサルティング会社設立。2008年に当社設立、代表取締役役に就任。



樋口 力敏
Katsutoshi HIGUCHI

- 1997.4 ● 住友商事株式会社入社（財務部）
- 2000.4 ● 住友商事株式会社退社
- 2000.5 ● 株式会社ヴォヴィス設立、入社
（経営コンサルティング会社）
- 2008.4 ● 株式会社ヴォヴィス 退社
- 2008.5 ● 株式会社東京アライアンスアドバイザー設立
（宅地建物取引業者）

25年

中小企業診断士

宅地建物取引士

不動産コンサルティングマスター

産業カウンセラー 相続診断士

M&A 支援機関 / 認定経営革新等支援機関

賃貸不動産経営管理士 合格

2020~2024年

都心の大地主のコンサルティングを約4年間実施

1



経営コンサルティング

- 事業戦略・新規事業・M&A・アライアンス・事業承継
- 認定経営革新等支援機関／M&A支援機関

2

不動産コンサルティング

- 借地権を含む権利整理・不動産仲介
- 宅地建物取引業／不動産三田会

3

心理カウンセリング

- 経営者・従業員等の解決できない問題対応
- 日本産業カウンセラー協会と連携

4

デザインコンサルティング

- 経営・マーケティング制作物の作成
- 日本グラフィックデザイン協会(JAGDA)と連携

当社の不動産コンサルティング事業

1. 不動産の権利関係整理
2. 地主・企業等が所有する不動産の
ポートフォリオ最適化支援 (CRE戦略)
3. 不動産事業進出支援 / 最有効使用支援
4. 相続対策
5. 不動産仲介

1. 不動産の権利関係整理

不動産の権利関係の整理：実例

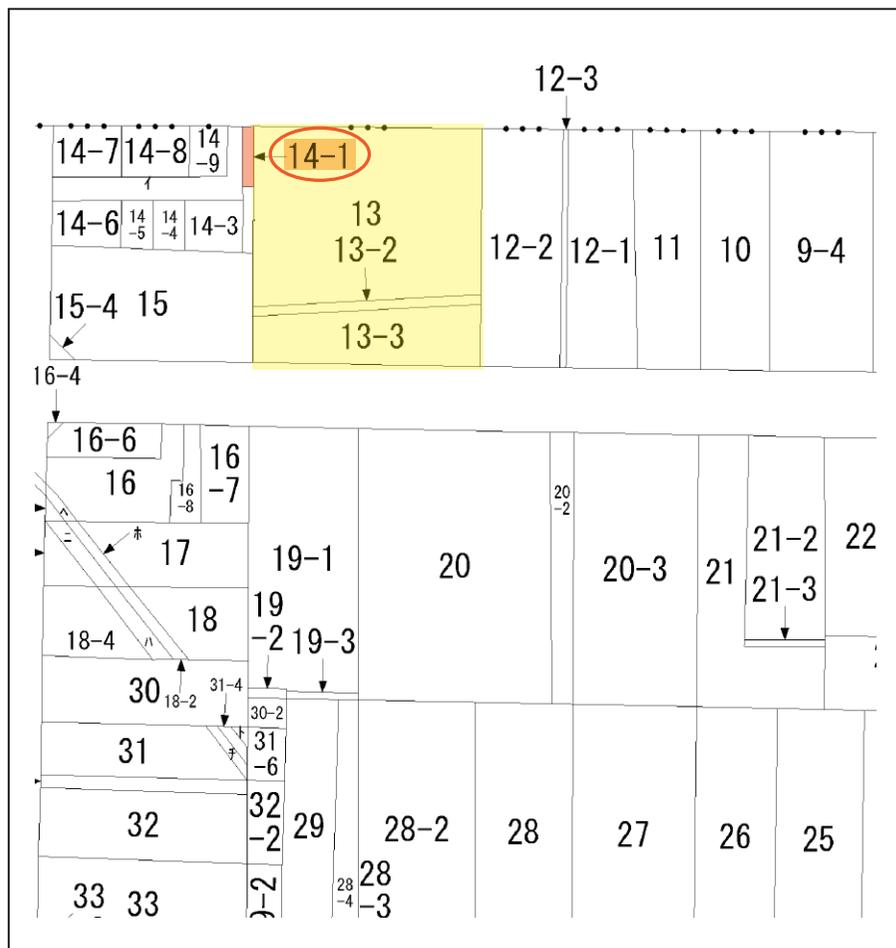


表 題 部 (土地の表示)		調製	平成8年11月21日	不動産番号
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所 在				余白
① 地 番	②地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
14番1	宅地	3:40	余白	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年11月21日

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和34年8月7日 第23305号	原因 昭和34年8月3日売買 所有者 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年11月21日

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。











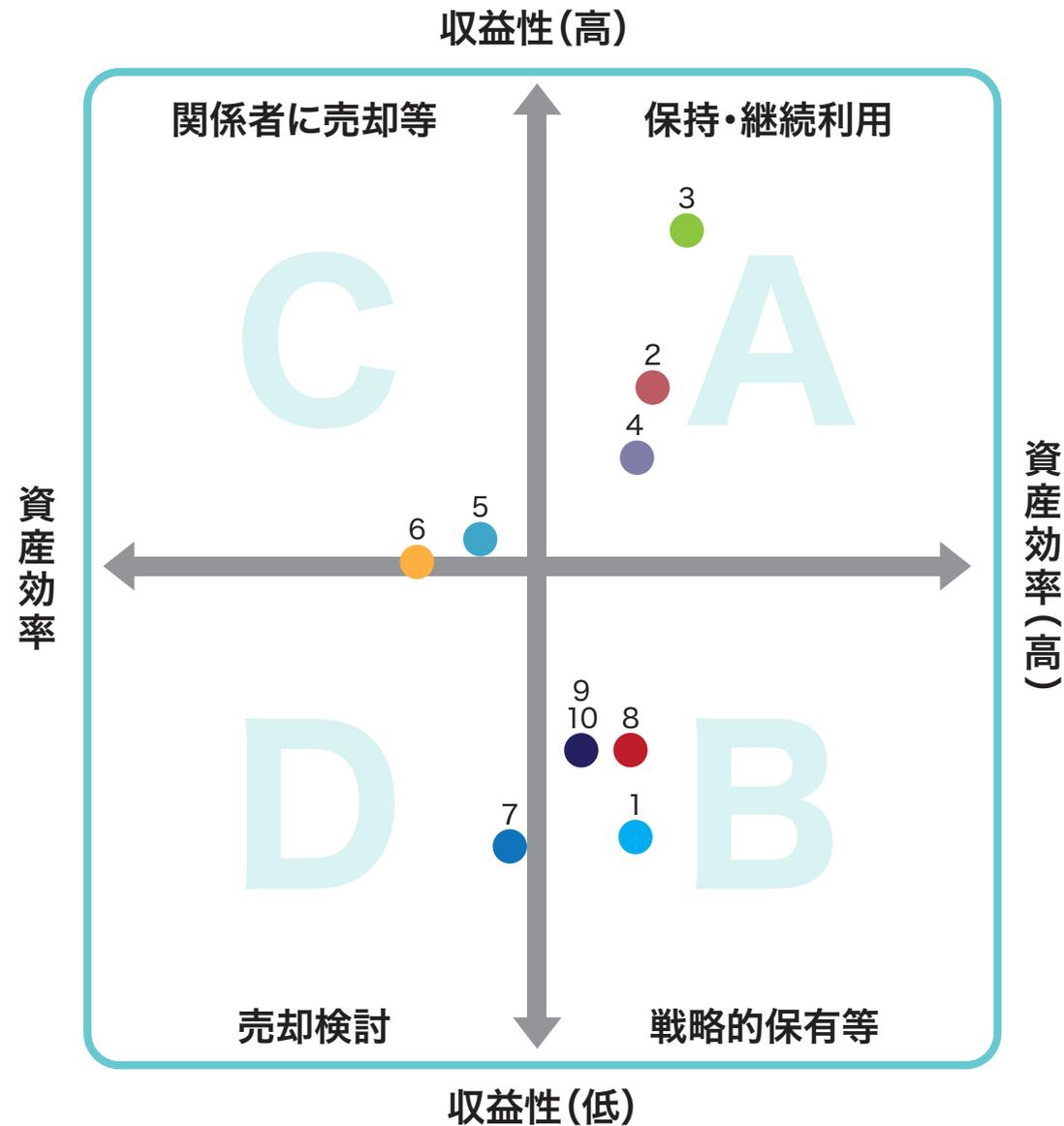


2. 地主・企業等が所有する不動産の ポートフォリオ最適化支援(CRE戦略)

ファミリービジネスと不動産

- 1) 会社の財務諸表(BS:バランスシート)における不動産
- 2) 新規事業などにおける不動産事業としての不動産
- 3) 事業承継における重要資産としての不動産
- 4) 経営者及び経営者一族の保有資産としての不動産

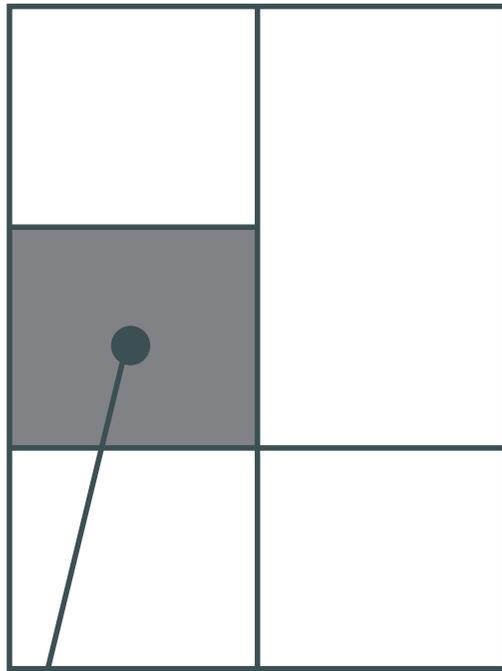
不動産のポジショニング分析



会社の財務諸表 (BS: バランスシート) における不動産

ROA 経営: 不動産最有効使用 / もしくは流動化

BS



転用

✦ 太っているけど
動きが良くなる

BSに残したまま不動産事業を展開
自社開発、事業用定期借地等にて収益性向上

会社分割

✦ 2つに分かれて
動きが良くなる ✦

不動産と対応する負債を切離し
別会社として不動産事業を展開
他の不動産も購入するビークル化

売却

✦ やせて
動きが良くなる ✦

分譲マンション・投資用マンション
物流倉庫等の不動産会社・投資会社
への売却になり現金化
新規投資の資金、もしくは借入金返済を実施し、
BS 圧縮、ROA 改善

遊休不動産

(工場跡地等)

太っていて
動きが悪い

産業施設流動化

産業ファンド投資法人 (IIF) 運用

KJRM

KKR Japan Realty Management

- 日本の産業活動を不動産面から支える
- 国内唯一の産業用不動産特化型 REIT

不動産売却

- 工場
- 研究施設
- 倉庫
- 本社ビル
- 底地

リースバック

事業会社



佐和工場
(茨城県)



西条工場
(愛媛県)



本社ビル
(川崎)



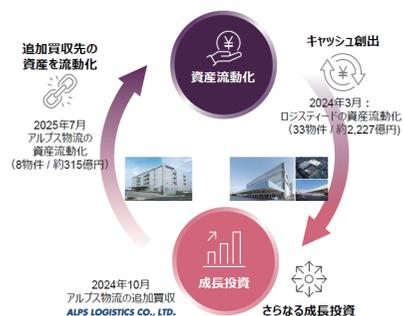
日本航空



武田薬品工業

- グローバルスタンダードであるアセット・ライトモデルへの変革
- 更なる成長資金の獲得
- 安定的なオペレーションの継続
- 税務メリットの享受

資産流動化と成長投資の好循環



3. 不動産事業進出支援 / 最も有効使用支援

新規事業などにおける不動産事業としての不動産

(成熟産業における不動産)

- 1) 第一世代の事業の成熟化／競争の激化
- 2) 既存の有形・無形資産の活用
- 3) 市場規模、参入の容易さ、運営の容易さ
- 4) 歴史的に成熟企業の多くは金融業・不動産業へ

活用できていない不動産の活用例

工場跡地

- ・ 商業・準工



※土壌問題

分譲マンション

- ・ 売却が前提 / 定借
- ・ BSから外れる
- ・ 面積 **大**



賃貸マンション

- ・ 売却もしくは自社保有
- ・ 駅近・面積 **中**



老人ホーム

- ・ 売却もしくは自社保有
- ・ 駅近よりも環境
- ・ 面積 **中**～**大**
- ・ 需給・運営会社

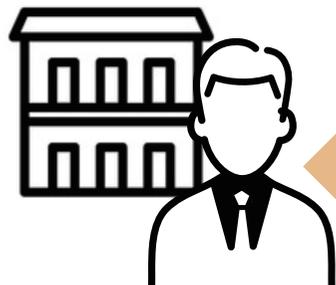


その他、応用的活用方法

- **ペット共生型住宅賃貸事業**
- **シニア向け安心住宅賃貸事業**
- **異次元防音マンション運営事業**
- **外国人留学生向けシェアハウス事業**
- **トランクルームサブリース事業**
- **ポーカールームサブリース事業**
- **駅近・築古・商業ビル賃貸事業**
- **事業用定期借地権付土地(底地) 投資事業**

ペット共生型住宅賃貸事業

投資家様
ペット共生型賃貸住宅
(建設・所有)



一括賃貸借契約
(マスターリース契約)

旭化成不動産
レジデンス
(サブリース会社)



賃貸管理スタッフ
ペット専門スタッフ
(獣医師・ドッグトレーナーなど)

約20年に亘る
経験と16,000戸の
管理実績

犬猫好き
単身者・夫婦など
(借主)



入居者募集・審査
イベント開催
健康相談など

賃貸借契約
(サブリース契約)



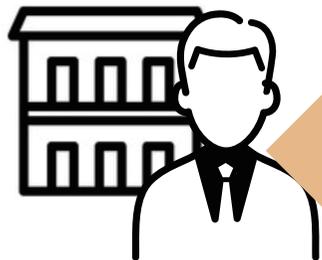
旭化成ホームズ

- ・土地紹介
- ・建設

ペット共生型賃貸住宅イメージ

シニア向け安心住宅賃貸事業

投資家様
シニア向け賃貸住宅
(建設・所有)



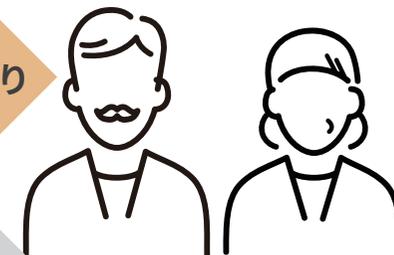
一括賃貸借契約
(マスターリース契約)

旭化成不動産
レジデンス
(サブリース会社)

シニア向け安心賃貸住宅
ヘル Village ヴィレッジ

約20年に亘る
経験と16,000戸の
管理実績

アクティブシニア
単身者・夫婦など
(借主)



バリアフリー設計
定期面談による見守り
防犯性に配慮など

賃貸借契約
(サブリース契約)

駆けつけサービス
看護師による健康相談(電話)

(警備会社ガードマン・警備会社に常駐している看護師など)



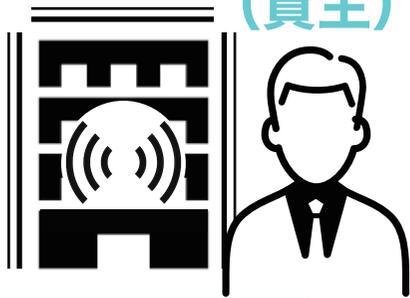
旭化成ホームズ

- ・土地紹介
- ・建設

シニア向け賃貸住宅イメージ

異次元防音マンション運営事業

投資家様
異次元
防音マンション
(貸主)



- ・ 類い稀なる防音性能 (-80dB)
- ・ 入居率の高さ
(賃料 20%~30%up)

SOUND PROOF MANSION
RASICLAS



楽器演奏者
YouTuberなど
(借主)

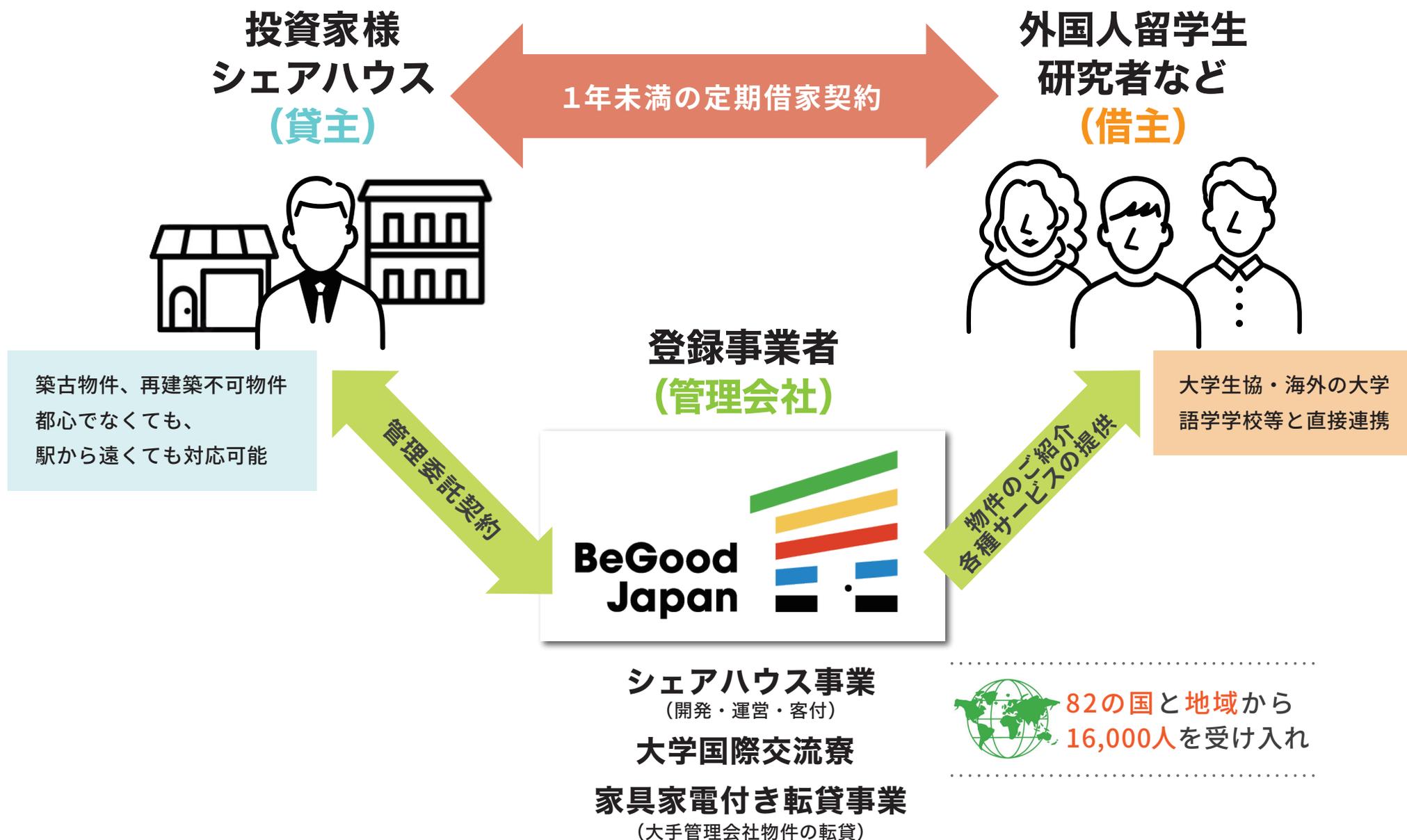


- ・ 自宅で気兼ねなく24時間
思いっきり音楽を楽しめる
- ・ 賑やかなYouTubeの
撮影も可能

企画・設計・建築

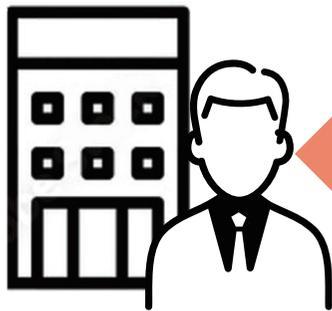


外国人留学生向けシェアハウス事業



トランクルームサブリース事業

屋内ビルトイン型
トランクルーム
(ビル等所有/賃貸人)



ワンフロア等賃貸借契約
(マスターリース契約)

1階がベター
地下も条件次第で
可能

日本全国、駅近にこだわらない
築古・旧耐震・再建築不可なども可
用途地域 (住居専用以外)

屋内型トランクルーム
レンタル収納スペースの
サブリース会社
(賃借人/転貸人)



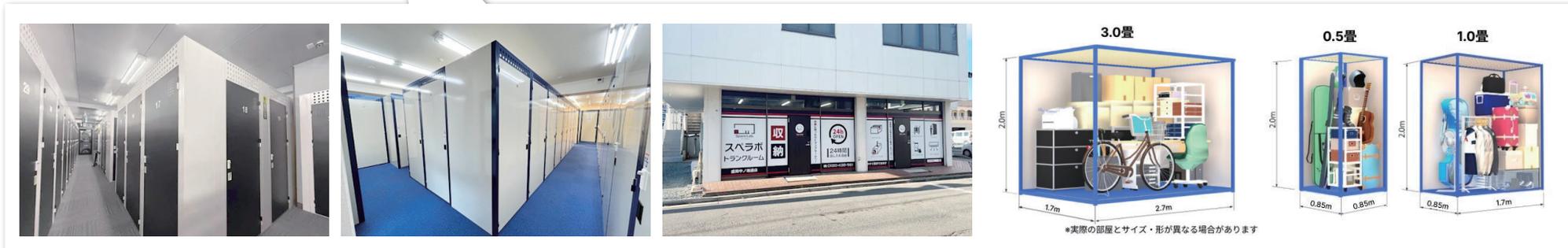
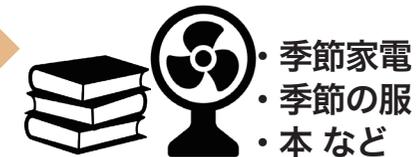
10坪～40坪程度のビルや空きフロア
屋内型トランクルームを企画・運営

都市部の収納スペース問題
多趣味・レジャー好き
(転借人)



転貸借契約
(サブリース契約)

利用者の管理
現場対応
物件紹介など



屋内型トランクルーム・レンタル収納スペースイメージ

ポーカールームサブリース事業

オーナー様
ポーカールーム
(ビル等所有/賃貸人)



駅近、築古・旧耐震可
用途地域 (商業・近商)

ポーカールーム専門の
サブリース会社
(賃借人/転貸人)



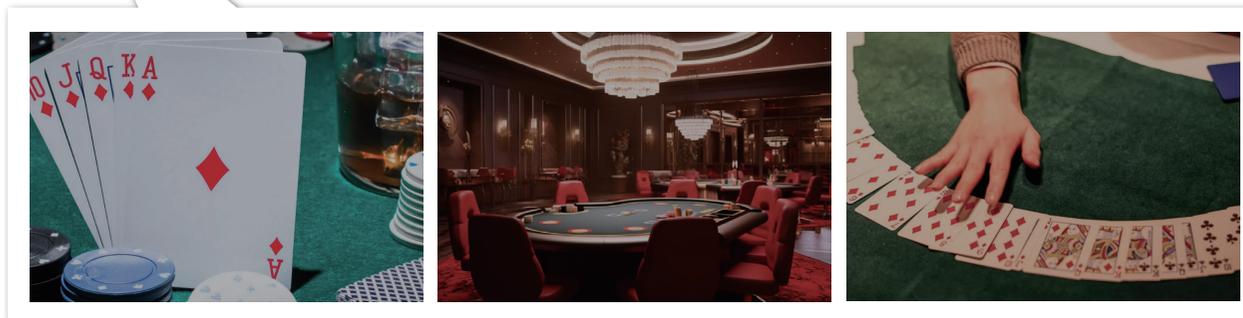
ポーカールーム・ポーカーバー
アミューズメントカジノを
開業される個人
事業者向け
(転借人)



賃貸借契約
(マスターリース契約)

転貸借契約
(サブリース契約)

物件紹介
風営法の許可取得など
支援



ポーカールームイメージ

“Audentes fortuna iuvat.”

駅近・築古・商業ビル賃貸事業

投資家様
築古・商業ビル



店舗開発の
プロフェッショナルチーム



飲食店・物販等
テナント様



定期借家

サブリース

定期借家

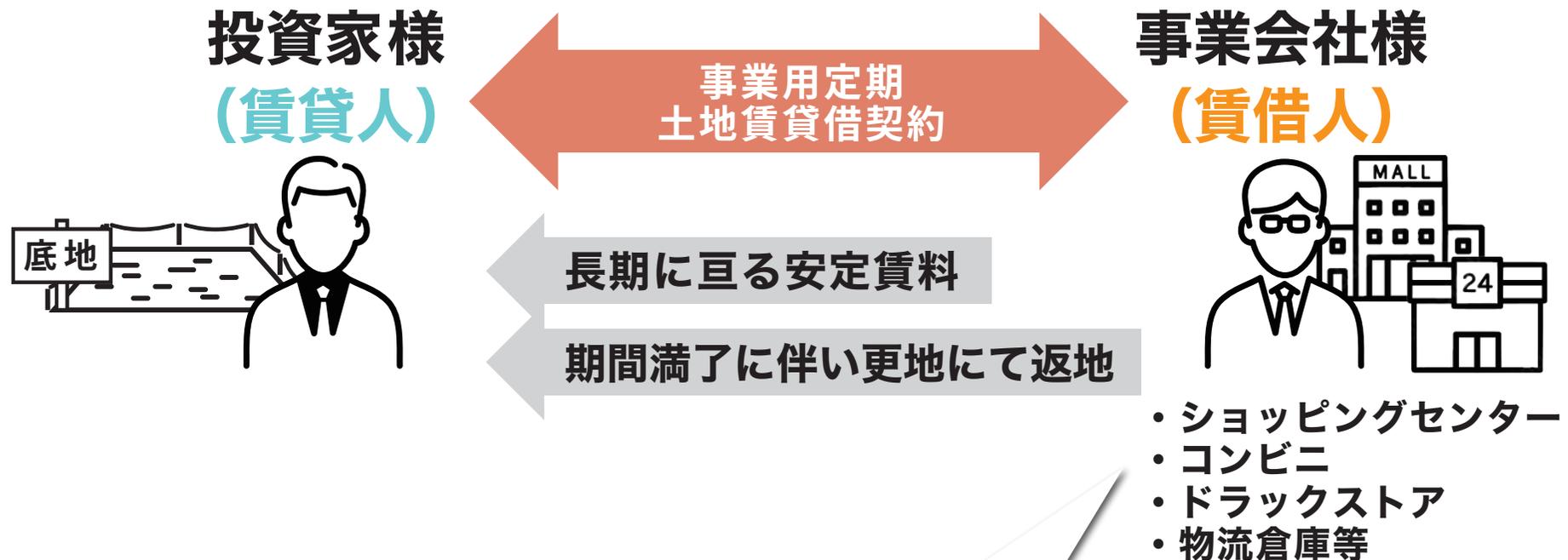
テンポイノベーション



不動産紹介

オープンハウス
他、不動産会社

事業用定期借地権付土地(底地) 投資事業

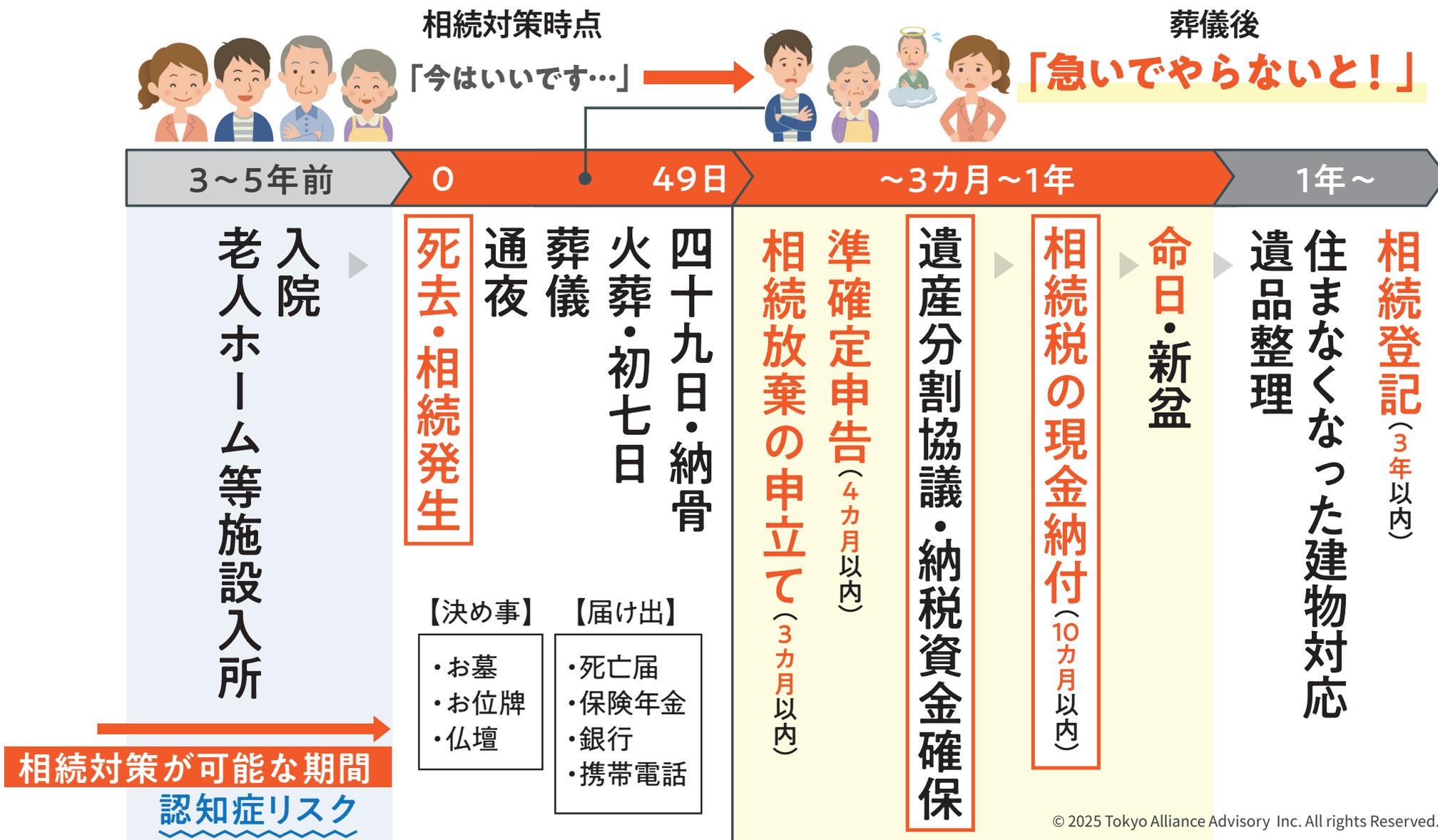


海老名市扇町
ららぽーと海老名

底地件売物件

4. 相続対策

相続対策に取り組むタイミング

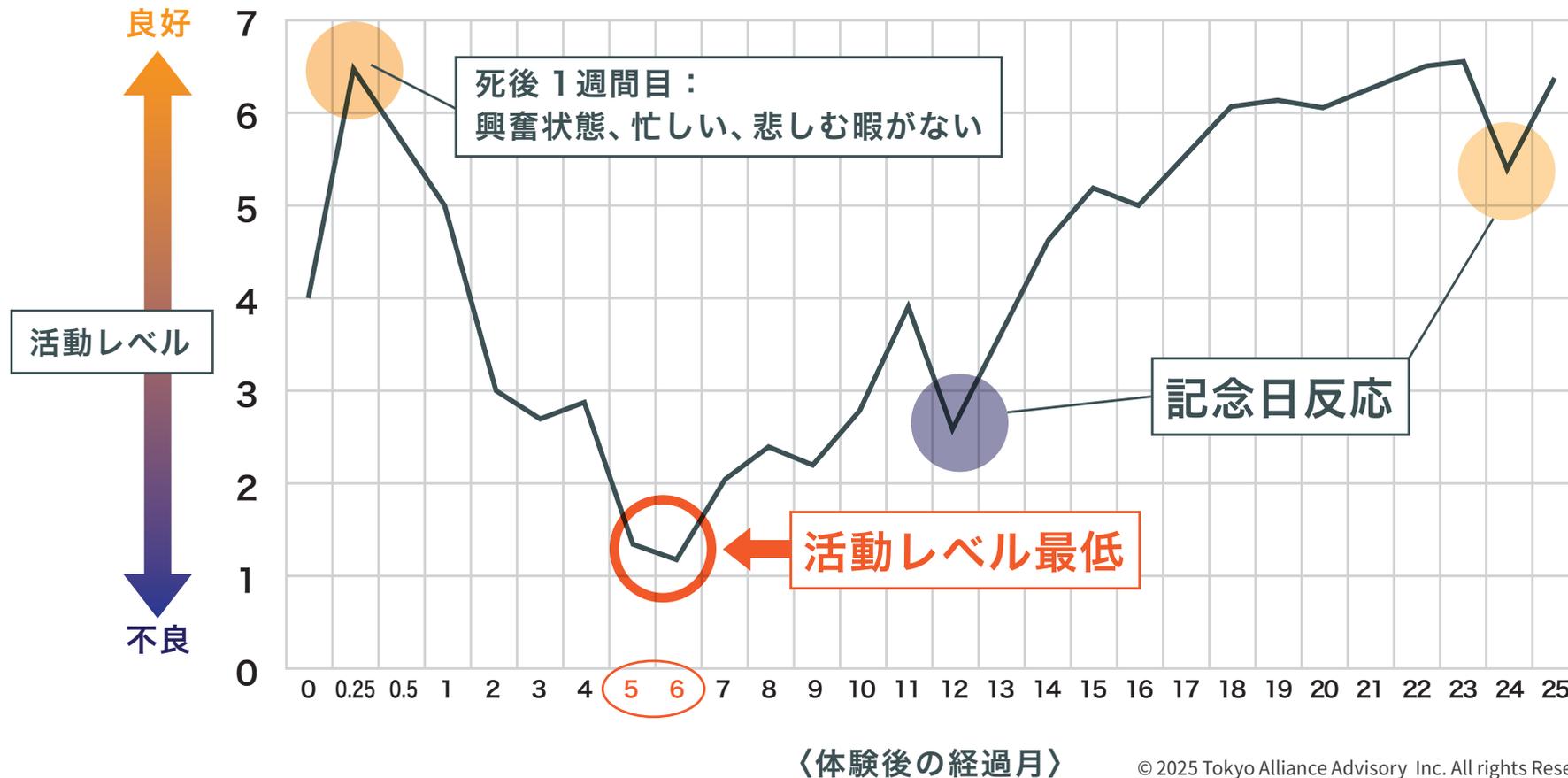


喪失体験後の行動レベルの変遷

エネルギー状態

死別体験者の行動レベルの変遷 (体験後2年間の動向)

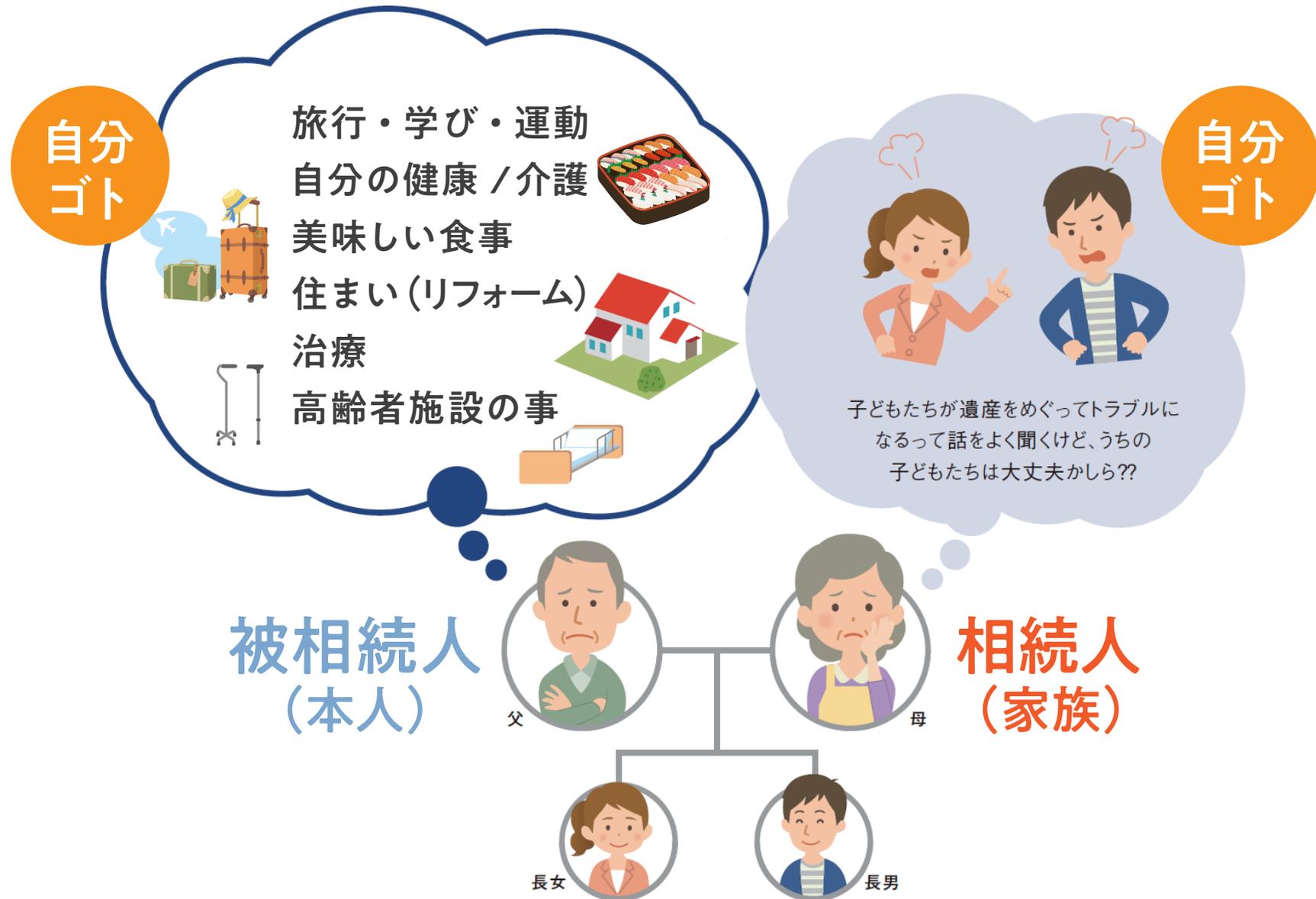
出展：〈大切なもの〉を失ったあなたに
ロバート・A・ニーメイヤー著・鈴木晶子訳
春秋社 2006 (一部当社にて修正)



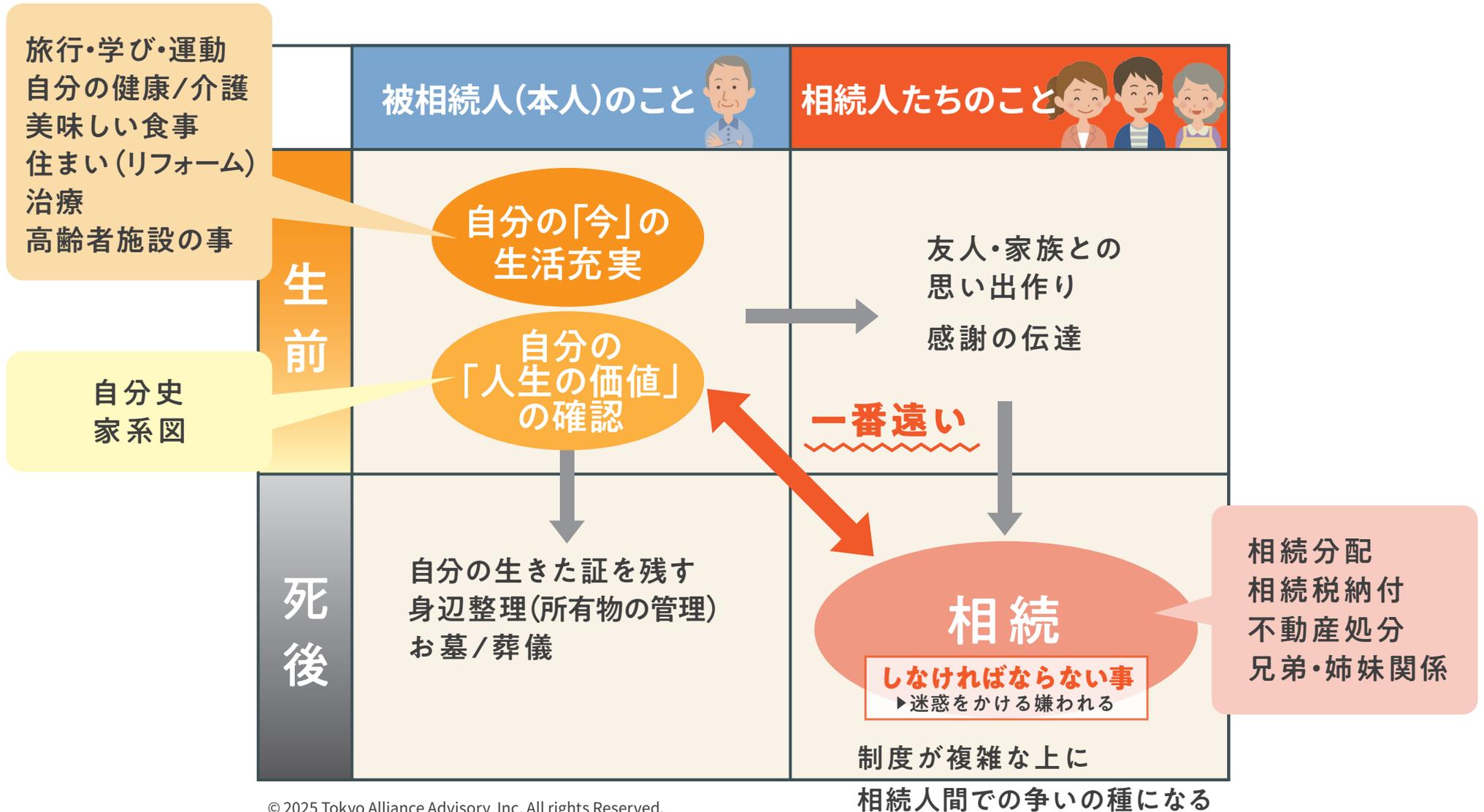
納税資金対策

- ✓ **3カ月以内に相続放棄**
- ✓ **10カ月以内に現金で納税**

生前の被相続人(本人)と相続人(家族など)の関心の乖離



被相続人(本人)にとっての関心事



相続における重要トピック

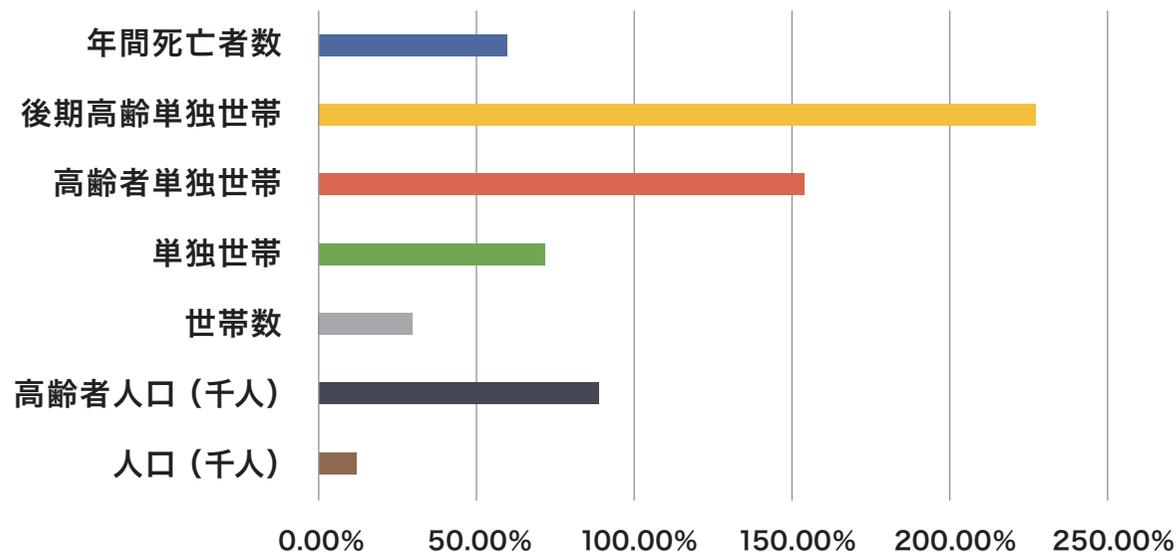
① おひとりさま問題

② 認知症問題

① おひとりさま問題

首都圏では高齢者単独世帯が激増

首都圏人口・世帯増加率 (2000年 / 2020年)



- 2000年からの20年間で高齢者単独世帯、とりわけ後期高齢者単独世帯が激増している
- 今後の大量相続の発生が見込まれている

② 認知症問題

2022年時点で**約443万人**

軽度認知症 (MCI) 推計**約559万人**

合計約1000万人

高齢者の3~4人に1人

将来推計

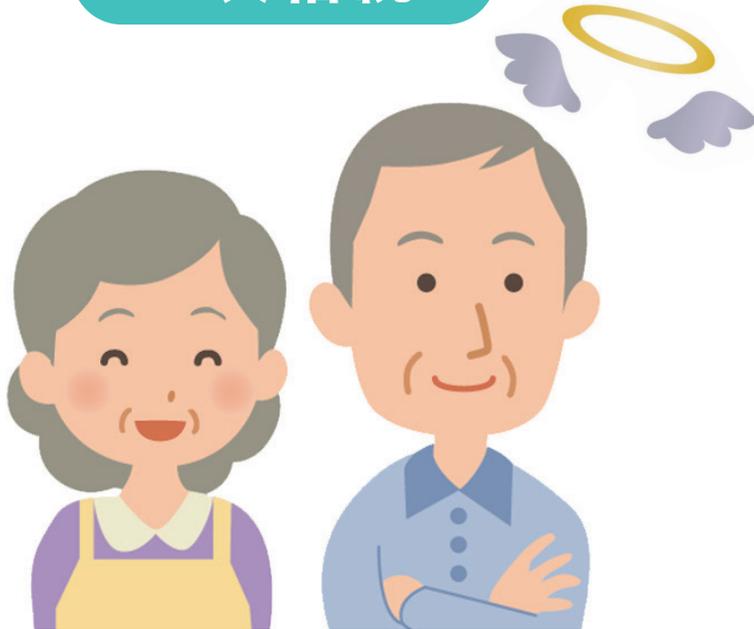
相続対策所有物件の

維持・管理において大きな障害

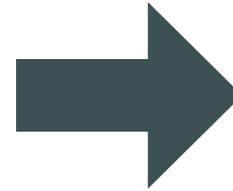
※意思能力判断の厳格化

相続の本番は二次相続

一次相続



二次相続



- 夫婦のうちの片方が亡くなるのが「一次相続」
- 残された配偶者が亡くなるのが「二次相続」

二次相続が厳しい理由

一次相続

- 配偶者控除
一律 **1億6000万円** 控除可能
- 小規模宅地等の特例
敷地面積 330m^2 まで評価額を **80%圧縮** (減額) 可能
- 基礎控除
3000万円 + 600万円 × 法定相続人数

二次相続

- 配偶者控除
適用されず
- 小規模宅地等の特例
相続人が被相続人の **自宅に同居** していることが必要
- 基礎控除
配偶者が亡くなり **法定相続人数が減少**

5. 不動産仲介

当社の「不動産仲介」ビジネスモデル



© 2025 Tokyo Alliance Advisory Inc. All rights Reserved.

2026年度当社の注力事業分野

- **事業承継－CRE**
- **拡大を続ける相続マーケット**
- **寺マーケット(中小企業・地主としての寺)**

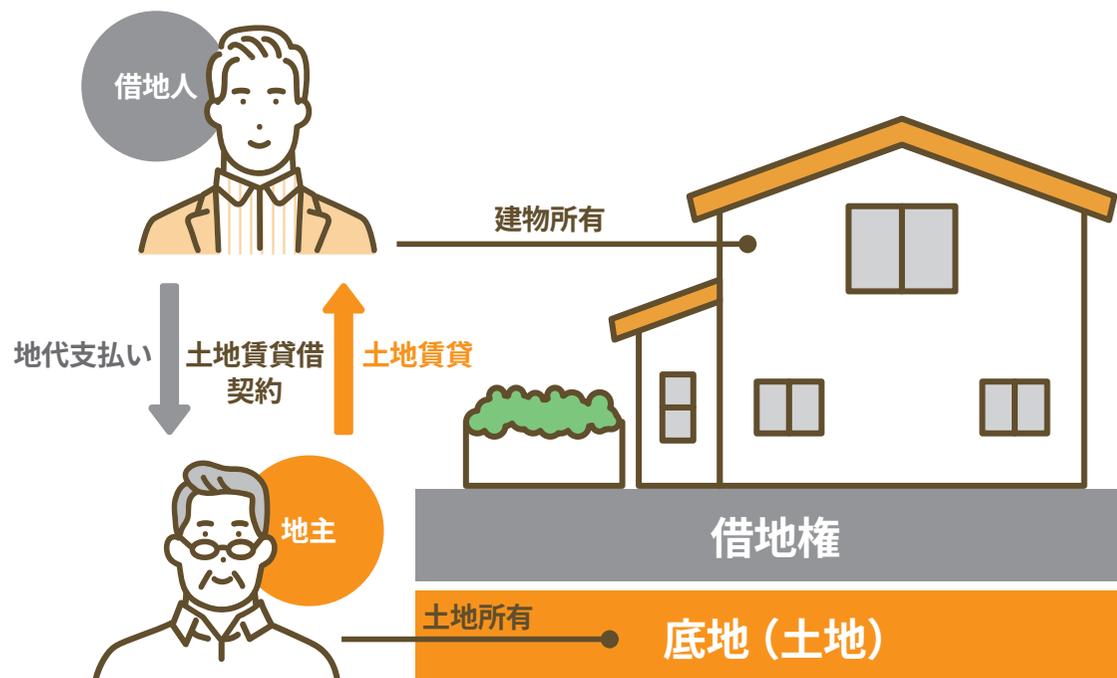
〈付録〉

借地権 / 定期借地権などへの対応



借地権とは？

借地権とは、**他人の土地に建物を所有するために設定される権利**です。



© 2025 Tokyo Alliance Advisory Inc. All rights Reserved.

土地を借りる人 (=借地人) が、**土地の所有者 (=地主)** と土地賃貸借契約を結ぶことによって生じる、**借地人の債権**です。

地主にとってのデメリット

地主



土地の自由な利用が制限される

地主にとって借地権設定の最大のデメリットは、**自分の所有する土地であっても自由に利用できなくなる**ことです。地主都合での土地返還は事実上困難で、返還される場合でも「建物買取請求権」を行使されてしまう可能性があります。

地代収入が著しく低い水準に抑えられる

地主が借地権設定により得られる地代収入は、**固定資産税等を基準とした水準が妥当**とされているため、著しく低い収入しか得ることができません。借地権が付着している底地を売却しようにも、自由に使用収益できないことから、**相場より著しく低い価格**となってしまいます。

■ 地代の相場

……住宅用地の場合固定資産税と都市計画税の合計額の3倍程度

所有する土地に借地権が設定されるデメリットは、土地の利活用ばかりか返還請求についても制限され、さらに地代収入もそれほど期待できない点にあります。

借地人のデメリット

借地人



「地代」や「更新料」の支払いが必要

借地権者は地主に対し「地代」や「更新料」を支払う必要があります。地代は土地を賃借するあいだは継続的に、更新料は賃貸借契約を更新するときに必要です。

■ 更新料の相場

……更地価格のうち借地権割合に相当する価格の、5%から10%程度

譲渡・建替え時に地主の承諾が必要

借地権の譲渡や建物の建替えには地主の事前承諾が必要です。多くの場合地主は承諾をしません。仮に承諾を得られたとしても地主への承諾料の支払いが一般的です。承諾料については、次のような取扱いがあります。

■ 承諾料の相場

……譲渡の場合：借地権価格の10%程度

……建替えの場合：更地価格の3%～5%程度

■ 無断で譲渡や建替えを行うと…

……契約違反となり、地主から契約解除を求められるリスクがあります。地主が正当な理由なく承諾を拒否する場合は、借地借家法に基づき裁判所に承諾に代わる許可を求める借地非訟手続きを利用できますが、時間と費用がかかり、また当事者の関係悪化は避けられません。

借地権の存続中に起こるデメリット

借地権の存続期間が長くなると、
地主や借地人の相続発生により、

人間関係や権利関係が著しく複雑化するリスクがあります。

契約当事者の相続人が複数になると、

それぞれの立場での意見の統一が困難です。

売却の承諾が得られなくなったり、

地代改定交渉が長期化したりする

悪影響が出る恐れがあります。

〈 会社概要 〉

www.taai.co.jp

www.4fc.jp

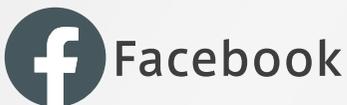


- JR中央・総武線 四ツ谷駅 徒歩6分
- 東京メトロ丸ノ内線・南北線 四ツ谷駅 徒歩6分
- 東京メトロ丸ノ内線 四谷三丁目駅 徒歩8分

*西側「ヤマト運輸」側の入り口からお入りください



@tokyoalliance



tokyoalliance



@tokyoalliance



株式会社東京アライアンスアドバイザー

〒160-0008 東京都新宿区四谷三栄町3-7 森山ビル西館402号室

☎ 03-5357-7976 ✉ info@taai.co.jp



四谷不動産コンサルティング

〒160-0008 東京都新宿区四谷三栄町3-7 森山ビル西館402号室

☎ 03-6273-2821 ✉ info@4fc.jp

An aerial photograph of a river delta, likely the Ganges-Brahmaputra delta, showing a complex network of water channels and land. A large, prominent orange-colored structure, possibly a dam or a large industrial facility, is visible on the right side of the image. The water is a mix of light blue and green, with some darker patches. The land is a mix of green and brown, indicating a mix of vegetation and bare earth.

TOKYO ALLIANCE ADVISORY

計画策定に全力を尽くすが執着せず、
偶然に意味を与え、
奇跡を重ねるコンサルティング。

“Audentes fortuna iuvat.”