



Profit & V

PVコンサルティング株式会社

PVコンサルティング株式会社は銀行OB による収益コンサル企業です

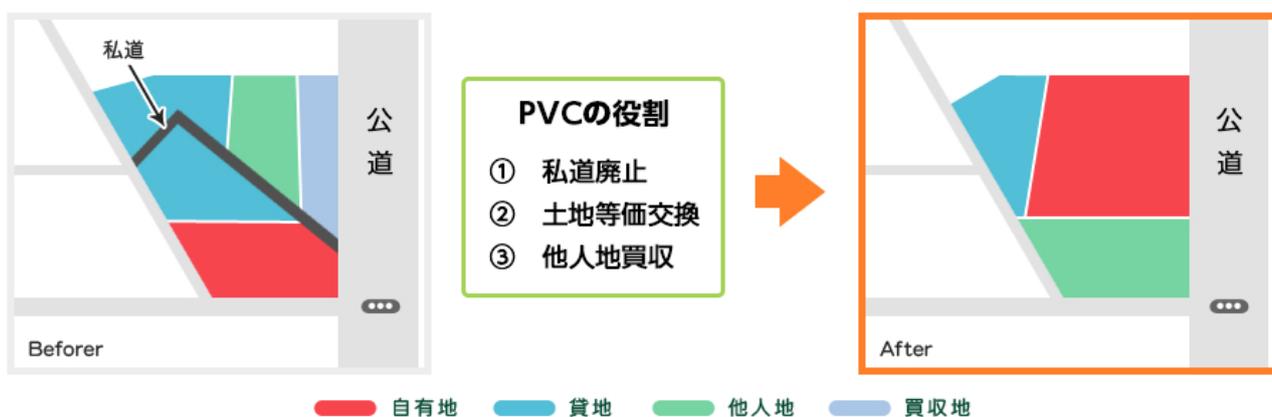
tel.06-6210-3340

受付時間 10:00~15:00 (営業日:月・火・木・金)

## コンサル事例紹介

Vol.1 **土地再生** 土地の資産価値が大幅 UP! (面積2倍 × 容積6倍)

### ■図で見るビフォー・アフター



Vol.2 **有効活用** 市場環境を重視し有料老人ホームに

### ■図で見るビフォー・アフター

古い長屋跡地と一部月極め駐車場として利用中であった。土地の高度利用と併せて将来の相続対策としても検討した。

Before

**PVCの役割**

- ① 総合プラン立案
- ② 借主誘致・契約
- ③ 資金調達支援

After

**ここち野田阪神**

介護付き有料老人ホーム (60室)  
 2012年10月オープン  
 運営: (株) ベネッセスタイルケア

長年コインパーキングとして  
盛業中であったが、  
周辺の再開発に合わせ  
高度利用を決断した。

Before

### PVCの役割

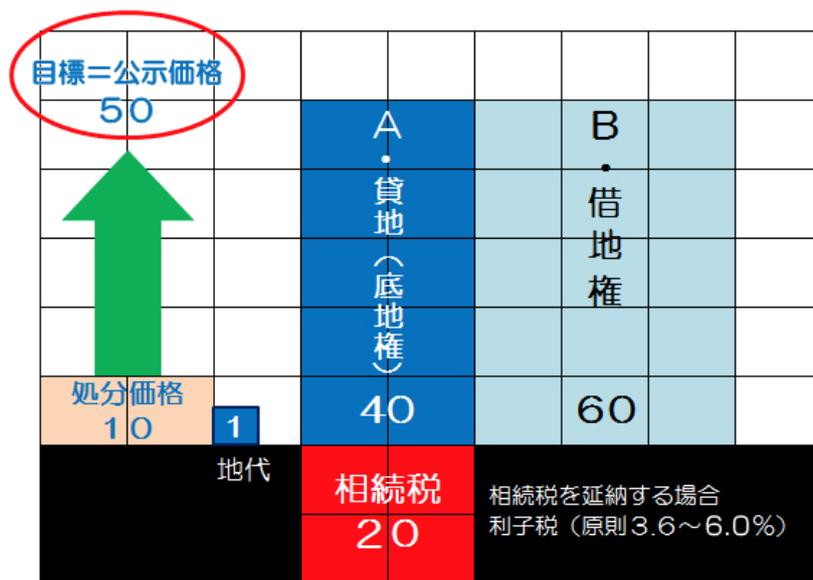
- ① 総合プラン立案
- ② 借主誘致・契約
- ③ 資金調達支援



アジュールコート福島

賃貸マンション（1LDK40戸+店舗）  
2020年12月（竣工予定）

## Vol.3 貸地整理 今すぐ着手のご決断が重要です



図表の数字は、ご所有の住宅地を前提に、更地の路線価を100としたイメージ指数です。

### 問題点

- 相続発生と同時に、相続税の納税義務が発生します。
- 相続税評価額と市場価値の差が大きく、A + Bは100になりません。
- 大半の貸地は、低利回りです。

### 解決策

家と土地は、一体で価値を発揮します。

- **借地権者に底地を売却**
- **等価交換を検討**

交渉の成否は、貸借双方から**信頼される仲介者**の選任にあります。