

データ分析と立案力に違いあり！ 総合財産コンサルティングの神髄

本当に実力のある財産コンサルティングは、テクノロジーと頭脳を駆使して難題を解き、道を切り拓く。第一線で活躍するプロにそのポイントを聞いた。ここまでやるの？と驚くプロセスを、誌上で体感してみよう。



株式会社
青山財産ネットワークス
相澤 光さん

シニア・プライベートバンカー(日本アナリスト協会認定) / 公認 不動産コンサルティングマスター / 1級ファイナンシャル・プランニング技能士 / 宅地建物取引士

Case Study

十分な財産を
子に残すため
土地活用をしたい
Aさん(妻・子2人)



Aさんの資産状況

- 換金性の高い資産
(現金や生命保険など)
5億円
 - 換金性の低い資産
(土地、建物)
12億円
→総資産 約17億円
 - 負債 3億円
 - 相続税額 約6億円
- 納税資金 1億円不足

相続対策として約500坪の土地を何かに活用できないかと相談。資産状況を分析していくと、納税資金が不足していることが判明。

納税資金の不足が課題

POINT
すべての財産の価値・収益力・将来性、ご家族全員の事情・意向を踏まえて、現状を緻密に分析していく。オーナーも気づかなかった埋もれた課題をすべて「見える化」したうえで、総合的な視点で対策を検討する。

Step 1

土地活用の あらゆる選択肢を検討

住宅、介護施設、スーパー、飲食店、物販など、可能性として考えられる活用手法の会社すべてにプラン打診。数十パターンの利回り・リスク・適性を一覧化し、最適な活用を検討する。

敷地活用打診リスト

業種	会社	利回り
1. 介護施設	A社	9%
2. 介護施設	B社	4%
3. 介護施設	C社	3%
4. 集合住宅	F社	10%
5. 戸建て	T社	10%
6. 戸建て	E社	8%
7. ドラッグストア	F社	辞退
8. スーパー	G社	辞退
9. スーパー	H社	8%
10. 飲食店	I社	辞退
11. ファーストフード	J社	辞退

店舗系で利回りが高くても、もし撤退した場合には後継テナントがいるか、後継テナントが同額の賃料を支払えるか検討する必要がある。

介護施設と、 住宅に絞り込み

POINT
同じ活用方法でも、会社によってプランや利回りは大きく異なる。自社製品を持たない会社だからこそ、多様な角度から可能性を探り、提案内容の良否を見極めて選択できる。

Step 2

活用プラン別に長期収支 と手取り額を試算

候補を絞り、35年間の事業収支計画を同社でシミュレーション。活用の目的に合わせた初期投資と借入比率を設定、CF(キャッシュフロー/現金収支)の推移と累計を計算。

シミュレーションのポイント

- 地域マーケットに即した将来の家賃下落・空室率を反映して試算
- 初期投資費用は、地盤改良費など予備費を含め余裕をもって設定
- 税引き後の手取り額で計算。リスクも楽観・悲観シナリオを想定



イメージ

シミュレーションでは空室率、賃料の下落率、所得税、大規模修繕費等、しっかりと考慮されているかが重要。

戸建て住宅に 決定

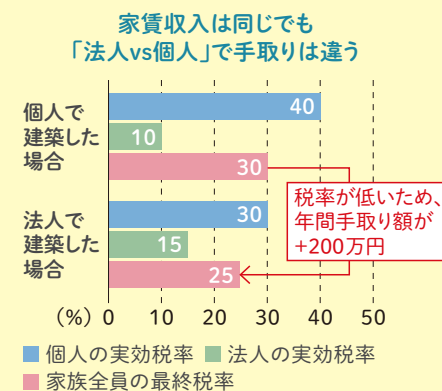
POINT
ストレスをかけた試算によるリアルな数値で比較。最終案の決め手は、利回りもよく、投資コストが低くて回収期間が短いこと。ニーズも高く、遺産分割も問題ないプラン。

Step 3

手取りCFの比較と 対策パターン別比較

物件単体の収支に加え、建築主体で個人と法人の両方のパターンで家族全員の手取り収入を試算。個人と法人それぞれの税率、総合的な実効税率を算出して、数値で効果を比較。

事業主体は法人？個人？



資産管理法人で建築したほうが、家族全員の最終的な実効税率は低くなり、税引き後の手取り額も多いと判明。

法人での 建築が良い？

POINT
オーナーだけでなく、ファミリー各人の確定申告書や既設の資産管理会社の決算書、借入の返済予定表を基に全員のCFを試算。家族の生活への影響も見て判断していく。

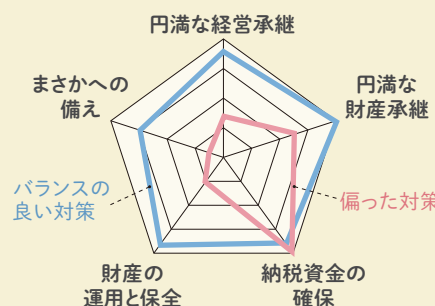
Step 4

全体への影響を可視化 さらに検討、決定へ

一般的には建築直後の相続税試算に止まるが、何年後に相続を想定するかによって判断は分かれる。活用してから20年後までの収支や相続税額の変化を示した判断材料を提供。

バランスの良い対策、悪い対策

5つの視点(指標)で検証



現金収支と資産や税金の変化などを見て、今建築するなら個人が良いと判断。

個人での建築に決定

総合財産コンサルティングは いかがでしたか？

あらゆる可能性やリスクを洗い出してくれるので安心。選択はこちらに委ねてくれますが、根拠のある数字を提示してくれるので比較しやすく、納得して決断できます。



セミナー開催！

必聴
失敗できない相続対策 /
財産の将来分析から導く
戦略的土地有効活用術

財産コンサルタントによる
個別相談会も実施(無料)

2024年1月17日(水)、24日(水)

会場 株式会社青山財産
ネットワークス本社

セミナーの詳細は17ページをご覧ください

「参照」。経営と財産の円滑な承継、納税、運用と保全、まさかへの備え、どれ1つないがしろにできない。複雑にからみあう課題をあらゆる角度から検証し、数十年先までのキャッシュフローや相続税の変化などを明確なデータで示せるように発したのが同社の「ARTシステム」。同社の30年にわたるノウハウを集約した独自のツールだ。「財産全体の状況がわかり、スッキリできた」「判断材料が豊富で、すべて数字で示してくれるので、選びやすいし、家族も納得できる」という声も多い。まさに「一見の価値あり。保有不動産が多くて財産規模が大きいオーナーほど有効だろう。他社の追随を許さない財産コンサルティングの神髄を、まずはセミナーで体験してみることをお勧めしたい。