

青山財産 Aoyama Zaisan Networks Report

2024 Winter Vol.27

新年を迎えましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。
当社グループは「社会にある、あらゆる財産に関する問題を解決する存在でありたい」という想いを軸に各分野の専門家がチームとなり、コンサルティングサービスをご提供しています。「まさか」の時にも最適なプランをご提供することで、お客様に安心をお届けできるよう、チーム一丸となって尽力してまいります。本年も当社グループをよろしく願いいたします。

代表取締役社長 蓮見正純

Topics

Special Feature

地方在住でも、
安心して東京都心の不動産運用を
～不動産購入コンサルティングサービス～

AZN News

- TSURUGA POLT SQUARE「otta」が
国土交通大臣賞受賞
- ディメンショナル社
人気プレゼンターが日本初登場。
お客様向けイベントを開催
- ADVANTAGE CLUB
「神楽坂通り」「渋谷文化村通り」を新規組成



地方在住でも、安心して東京都心の不動産運用を ～不動産購入コンサルティングサービス～

青山財産ネットワークスが提供する「不動産購入コンサルティング」のサービスについて、実際に活用された企業オーナー様の事例を交え、ご紹介します。

「将来の価値」を考え、 東京都心部の物件を購入

将来の承継を見据え、東京都心の不動産を購入された企業オーナー様の事例をご紹介します。

Aさんは関西エリアで製造業を営む企業の3代目オーナー。まだ50代ながら、「今から備えておきたい」と、青山財産ネットワークスにご相談いただきました。

「資産の運用をしつつ、相続人が複数いるため円滑な承継に向けて備えたい」というAさんに対し、複数ある有効策のうちの一つとして「不動産の購入・運用」をご提案。将来的な地価・賃料の上昇・下落の展望から、「東京都心部での不動産運用が最善」と判断されました。

過去の不況期やコロナ禍を振り返ると、東京都心部の不動産価値は早期に回復しています(下グラフ参照)。グローバル視点で見ても東京のマーケットは価値が高く、都心での不動産需要は続くことが予想されます。

Aさんには候補物件として東京都心部の10物件以上をご紹介し、検討の結果、複数路線の乗り入れで駅の利用者数が多く、ビジネス拠点や住居としても人気が高いエリアの物件を購入されました。

「評価の高さ」「稼働の安定性」「将来的な価値下落率の可能性の低さ」が決め手となりました。

「地方在住」「本業が多忙」でも、 東京での不動産運用を可能に

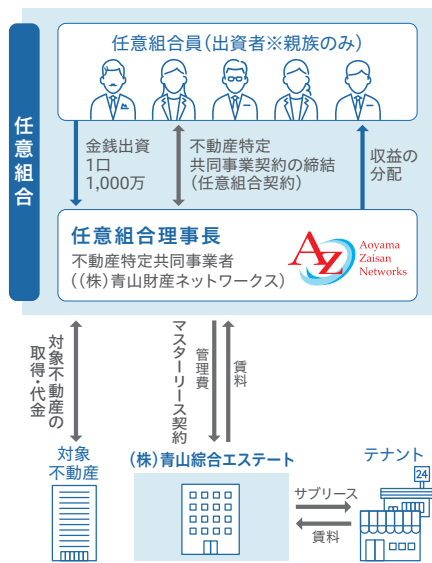
Aさんには青山財産ネットワークスが運営する不動産共同所有システム「ADVANTAGE CLUB(アドバンテージクラブ)」の仕組みを活用いただいています。これは東京都心部の資産価値が高い不動産を共同購入し、不動産賃貸で収益を受け取るシステムですが、Aさんの場合は単独出資により親族

のみで形成する任意組合の組成を行いました。不動産運用には、物件選定をはじめ、購入手続き、購入後の管理・運営、将来的な売却など、多くの不安があり、Aさんからも安心して委託いただけました。不動産の管理・運営上の判断や入居者の窓口対応などを全て私たちが担い、お客様は賃料を受け取るだけで済む仕組みを構築しておりますので、地方にお住まいのお客様、あるいは本業が忙しく不動産管理に手が回らないことを懸念されるお客様に活用いただいています。

また、後継者・相続人が複数いらっしゃる方にとっても、不動産の所有権移転登記は不要で、出資者の名義変更手続きによって承継が可能であるという点で、メリットがあるシステムです。

このような不動産特定共同事業法を用いたシステムを有する事業者は都内でも数が限られており、かつ単独出資者での組成を行える事業者はさらに限定されます。青山財産ネットワークスでは「財産」の専門家と「不動産」の専門家が連携することで、お客様一人ひとりに合ったサービスをご提案いたします。当社ならではのシステムとノウハウを活かし、安定・安心の不動産運用をサポートいたします。

■単独出資(親族のみ)による任意組合の仕組み



不動産事業本部 都心統括第二事業部
コンサルティンググループ グループ長

永倉 恵介

学生時代に不動産に興味を持ち、宅地建物取引士を取得。大学卒業後、大手不動産仲介会社にて仲介業務を経験し、2018年当社入社。収益不動産の購入、売却などの不動産に関するサポートを得意とする。

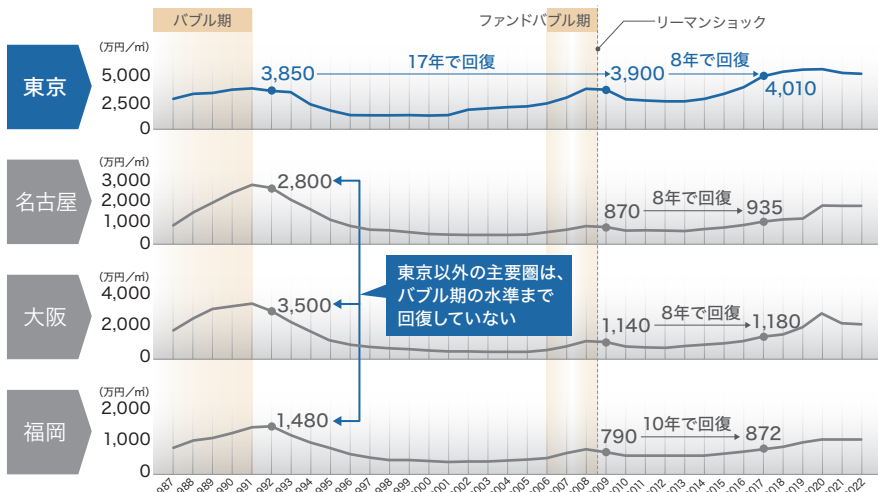


コンサルティング統括本部
コンサルティング第二事業本部
第一事業部 第二グループ チームリーダー

中小路 正幸

大学卒業後、複数の税理士法人を経て2022年当社入社。税理士法人では、中小企業から上場企業まで幅広く法人の税務顧問を中心に従事しながら、個人(所得税、資産税)に関する業務も経験。入社後は企業オーナー、資産家向けに財産承継、事業承継に関するコンサルタントとして多数の案件に関与。

■主要都市の商業地「最高価格」の推移



TSURUGA POLT SQUARE「otta」が 国土交通大臣賞受賞

一般財団法人都市みらい推進機構主催(後援 国土交通省)「令和5年度(第20回)土地活用モデル大賞」において、当社地域創生事業の第2号案件である敦賀駅西地区土地活用事業『TSURUGA POLT SQUARE「otta(オッタ)」』が、国土交通大臣賞を受賞いたしました。

昨年10月に表彰式が執り行われ、敦賀市様と共に出席。地方都市の地域活性化を図るため、集客性の高い土地の有効活用を実現すると同時に、官民連携の持続的な仕組みが実現したとして高い評価をいただきました。



敦賀市様と出席した授賞式の様子

ディメンショナル社 人気プレゼンターが日本初登場。 お客様向けイベントを開催

当社グループ(株)青山フィナンシャルサービスでは、投資哲学や理念が多く共通するディメンショナル・ファンド・アドバイザーズ社の運用を組み入れたサービスをご提供しています。

ディメンショナル社は機関投資家やファイナンシャルアドバイザーから絶大な支持を受けているトップクラスの運用会社で、ノーベル経済学賞受賞者が多数在籍。昨年12月、ディメンショナル社の人気プレゼンターであるアポロ・ルベスク氏をお招きし、当社のお客様へ向けた資産運用に関する対談イベントを実施いたしました。ディメンショナル社の投資哲学や投資を考える上での重要なポイントを直接伺える機会として、大変ご好評をいただきました。今後もお客様に役立つセミナー・イベントを開催してまいります。



左:当社代表 蓮見 正純 右:アポロ・ルベスク氏

ディメンショナル・ファンド・アドバイザーズ について

1981年創立、米国を中心に世界14拠点に1,600名超の従業員を配し、6,182億米ドル(約92兆円)を運用する運用会社(2023年9月30日現在、1米ドル=149.35円)

(任意組合金銭出資型)

不動産特定共同事業 ADVANTAGE CLUB®

「神楽坂通り」「渋谷文化村通り」を新規組成

当社が主力コンサルティング商品として提供する不動産小口化商品「ADVANTAGE CLUB」は、多くの方にお申込みいただき、2023年11月に「神楽坂通り」、12月に「渋谷文化村通り」の任意組合を新規組成いたしました。いずれの地域も近年再開発が活発に進められており、今後更なる賑わいの創出が期待されるエリアとなっています。ADVANTAGE CLUBではお客様の多様なニーズにお応えできるよう、定期的な商品組成を展開してまいります。

ADVANTAGE CLUB® 2002年～(2023年12月末現在)

累計組合数	組成累計額	のべ組合員数
71組合	1,412.1億円	5,769名



AD神楽坂通り:DEAR LIFE神楽坂



AD渋谷文化村通り:J+Rビル



2024年度(令和6年度) 税制改正大綱発表!

トピックス記事は
こちら▶



3年にわたったコロナ禍が収束し、30年ぶりの高水準の賃上げ、過去最大の民間投資が実現するなど、日本経済は長期にわたるデフレ脱却に明るい兆しが見えつつあります。昨年12月に発表された税制改正大綱は、これをさらに後押しするための賃上げ促進税制の拡充、各種投資促進税制など法人税制を中心に減税色の強い内容となりました。主な改正項目についてホームページのトピックスに記事としてまとめていますので、ぜひご覧ください。また、税制改正に関するパンフレットも毎年発行しており、本年は2月に発行を予定しております。ご希望の方は当社HPよりお問い合わせください。



賃貸経営+相続対策 「大家さんフェスタ 2023秋」セミナー講演記事を公開

10月21日、オーナーズ・スタイル主催「大家さんフェスタ2023秋」で、当社コンサルタント 相澤光が講演を行いました。戦略的な土地の有効活用や、高収益不動産・失敗しない不動産の選び方等、相続における事例をわかりやすくご紹介しています。セミナーの様子の記事にまとめましたので、ぜひご覧ください。



コンサルティング統括本部
コンサルティング第二事業本部
第三事業部 副部長

相澤 光

不動産会社の代表を経た後、当社入社。不動産や信託の活用を軸とした永続型の財産承継コンサルティングを執行。当社の30年に渡るノウハウをまとめた『「5つの視点」で資産と想いを遺す～人生100年時代の相続対策』を執筆。

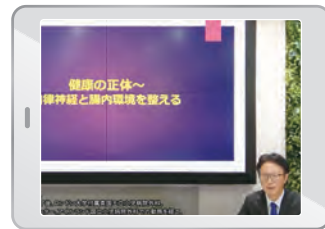
資格:1級ファイナンシャル・プランニング技能士、シニア・プライベートバンカー、公認不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士

セミナー登壇の
記事はこちら▶



第6回「心」と「体」の 健康オンラインセミナーを開催しました。

青山財産ネットワークスは、人生100年時代を幸せに過ごすために、「財産」面での支援に注力すると同時に、「心」と「体」の健康も大切であると考えています。昨年11月、自律神経研究の第一人者であり、多数のベストセラー著書やメディアでお馴染みの腸のスペシャリスト、小林弘幸先生をお招きして「健康の正体」をテーマにオンラインセミナーを開催いたしました。今日から簡単に始められる健康で幸せな日々を過ごすためのコツについてお話いただいております。



順天堂大学大学院
医学研究科・医学部教授
小林 弘幸氏



【講演内容】
健康の正体
自律神経と腸内環境の重要性

【第1部】講演/健康の正体 他
【第2部】質疑応答

健康のために重要な要素や、
自律神経・腸内環境を整えるための方法をご紹介します。
ぜひ本セミナーのレポートおよび動画をご覧ください。



◀セミナー
レポート



◀セミナー
動画

「財産」のことなら青山財産ネットワークス



株式会社 青山財産ネットワークス
Aoyama Zaisan Networks Company, Limited

青山財産ネットワークスグループ
株式会社 日本資産総研

相続・事業承継・不動産に関するご相談がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

☎0120-022-313 平日/9:00~17:00

■ご意見、ご感想などございましたらこちらまで

青山財産レポート事務局 ▶ azn-pr@azn.co.jp

本冊子は、過去に当社にご相談いただいたお客様へ向けて、当社および当社グループ会社の業務に関する情報のご案内として送らせていただいております。お客様の個人情報は、個人情報保護関連法及び当社のプライバシーポリシーに従い、適切に管理しております。今後、当社からのご案内をご希望されない場合は、お手数ですが、上記お問い合わせ先までお申し出ください。
株式会社青山財産ネットワークス 個人情報お問い合わせ窓口