

# 青山財産 Aoyama Zaisan Networks Report

2022 Summer Vol.21

現在、ウクライナ情勢、急速な円安進行、自然災害など、新型コロナウイルス以外にも世の中は多くの困難に直面しています。今後も予測のできない事態が起こりうる状況ですが、一方で少しずつリアルでの活動再開の兆しも感じています。先日、感染防止対策を行った上で、久しぶりにリアル開催のセミナーに登壇させていただきました。多くの方々にご参加いただき、直接お会いできたことで私自身もエネルギーをいただきました。目まぐるしい社会情勢の中でお悩みを抱えてしまうこともあるかと思いますが、解決できるよう尽力いたしますので、お気軽にご相談ください。引き続き、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

「100年コンサルティング」を目指して、  
お客様と長期にわたるリレーションを構築

### AZN News

- 「長期的な安心」を提供する金融商品運用コンサルティング、  
青山フィナンシャルサービスの稼働から1年
- ADVANTAGE CLUB「表参道」を新規組成



# 「100年コンサルティング」を 目指して、お客様と長期にわたる リレーションを構築

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**  
コンサルティング事業本部 大網 健  
事業承継・M&A事業部 部長

大学で経済を学び、福祉業界・会計業界を経て現職。得意分野は相続・事業承継を中心とした個人向けコンサルティング。税理士も知らない知識をベースとするアドバイス、お客様自身が気付いていない問題点の掘り起こしを行う。セミナー講師も務め、専門的な言葉を使わずに行うわかりやすい解説に定評がある。



## 30年にわたり相続対策を支援

Aさん（現在70代後半）のご一族と、私たち日本資産総研（以下、NSS）とのお付き合いは約30年にわたります。

ご一族は不動産賃貸業を営む地主。Aさんのお父様（当時70代）の相続対策のご相談を受けたのが始まりです。お母様は他界されており、一族側の窓口となっていたのは、5人兄弟の長女でありAさんの妹であるBさん（当時40代）でした。

当社からは、相続対策として収益物件の建築、将来の退職金準備として増定期保険への加入、物件の法人化、青山財産ネットワークスの『アドバンテージクラブ（ADVANTAGE CLUB）』の活用などを提案・実行。順調に運んでいました。

ところが数年後、お父様より先に長女のBさんが病気で亡くなってしまったのです。死亡保険金が法人に入り、相続対策プランを変更する必要があり、長男であるAさん（当時40代）が窓口を引き継ぐことになりました。5人兄弟のうち、Bさんだけが実家に関わり、Aさんを含む4人は疎遠な状態でした。実家の資産状況を把握していなかったAさんに、当社からこれまでの経緯と現状をご説明し、顧問契約を継続。分析・提案をし直し、新たなプランを実行しました。

やがてお父様が他界され、保有物件に新たな連帯保証人が必要となりましたが、弟妹3人は拒否。保証人が付かないことで銀行から借入金の一括返済を求められました。

Aさんは物件の売却を希望されたため、当社の他のお客様にご案内し、スムーズに売却が完了。借入金を全額返済できました。

ただし、収益は低下するため、手元の資産を活用し、前回より低額の収益物件の購入を提案。結果、新たに2物件を購入され、後に高値で売れるタイミングで売却したことで利益を生むことができました。

## 財産だけでなく想いをつなぐ

途中で私が主担当を引き継ぎ、およそ15年が経ちます。この間、『アドバンテージクラブ』を継続的に保有しながら、その物件を購入。タイミングを見計らっての売却をご提案することで、数億円の売却益を生み出しています。

主担当は私ですが、さまざまな分野の専門担当者と連携しているため、NSSおよび青山財産ネットワークスのグループでは、総勢10名以上のメンバーでAさんを支えていることになりました。私自身は最低でも月2回、新たな情報を携えてAさんを定期訪問しています。

毎回心がけているのは、「何か一つはAさんが関心のある情報を届けること。『アドバンテージクラブ』の物件への入居が好調です」「賃料が上がってきています」といった情報をお伝えしています。

現在、70代後半となったAさんは、2年ほど前に「終活」を始めました。結婚歴がなく子どもがいないAさんにとって、相続人は今も疎遠なままの弟妹たちです。「不動産を遺しても、弟妹たちには管理ができず困るだろう」——そんなお考えから、現在は保有物件を売却し、換金する方向で進めています。

しかし、売却して得た現金を銀行口座に置いておいても、金利はほとんどつきません。そこで、青山財産ネットワークスグループで金融商品運用コンサルティングを行う「青山フィナンシャルサービス」と連携。リスクが少ない資産運用に

よって、安定的に資産を増やしていけるようにサポートを行っています。

弟さん妹さんとは何十年も疎遠な状態が続いている状態ですが、いつか相続の場面に立ち会う日が来たら、Aさんの想い・心配りをしっかりとお伝えしたいと考えています。

また、いずれAさんが遺すことになる財産は、Aさんの生き方が反映されるような活用ができれば、と考えています。

Aさんは災害などが起きたとき、被災地にポンと1,000万円の寄付をするような方。社会貢献につながるように活用ができれば嬉しいのではないかと思います。

青山財産ネットワークスでは、教育・文化・科学・スポーツなどの「財団」の設立・運営や、官民連携の「地域創生プロジェクト」など、社会貢献につながる取り組みも行っています。Aさんのご希望に応じて、さまざまな選択肢を提供していきたいと考えています。

私が目指すのは、「他の人には話せないことも安心して話せるコンサルタント」です。何でも話していただけて、誰よりもお客様のことを知ること、最適な商品やサービスを見極め、提案したいのです。

これからもお客様にとって「なくてはならない存在」「かけがえのない存在」でありたいと思います。

さらに詳しい記事は  
下のQRコードから  
ご覧いただけます。



青山財産

検索

# 「長期的な安心」を提供する金融商品運用コンサルティング、 青山フィナンシャルサービスの稼働から1年



1年前の2021年6月、「青山フィナンシャルサービス」において金融商品仲介業をスタートしました。

青山フィナンシャルサービス(以下、AFS)では、IFA(独立系フィナンシャル・アドバイザー)<sup>※1</sup>として、次のようなご相談にお応えしています。

- 不動産を中心とした運用をしてきたが、金融資産の運用も考えていきたい
- 事業の売却で得た資金を運用していきたい
- 安心して任せられる運用を始めたい
- 他社からこんな提案を受けているが、意見を聞かせてほしい

他社で運用中の資産も開示いただいて現状を分析すると、お客様が求めているリスク・リターンのバランスに対し、リスクを取り過ぎているケースや、コスト(手数料)がかかり過ぎているケースが多数見られます。

そこで私たちは、現状の金融資産運用の全体像を把握した上で、最適なポートフォリオを導き出すお手伝いをしています。青山財産ネットワークスグループは、次世代・次々世代までを見据えた長期的な資産形成に伴走することを掲げており、AFSにおいても、この考え方をベースに何十年もの長期スパンで安定的な資産運用を目指しています。

お客様の中には、金融機関での頻繁な担当者の変更による、関係の再構築に悩まれている方もいらっしゃいます。

私たちは、お客様のお考えや価値観、ご要望を細部まで共有し、長期にわたって寄り添い続けていきたいと考えています。

## AFSが運用で大切にしている3要素

### 長期

短期的にリターン(結果)を求めるのではなく、長期的な視点で着実に資産を増やす

### 分散

投資対象、タイミングの分散によりリスクを低減する

### 安心

マーケットの変化に感情を振り回されたり、時間を削られたりせず、安心して人生を送れる

実現する手法として、米国で実績を持つディメンショナル・ファンド・アドバイザーズが実際の運用を行う「グローバルAZファンド<sup>※2</sup>」を活用

※2 グローバルAZファンド/日本を含む先進国の株式と債券を主要投資対象とし、外貨建て債券には為替ヘッジを行い、広く分散投資する

(2021年5月14日設定)

※1 IFA/金融機関から独立し、中立的な立場で資産運用アドバイスを行う専門家。金融商品仲介業者として金融庁の登録を受け、証券会社や銀行と業務提携し、金融商品の売買の仲介を行う。

ホームページにより詳しい記事を掲載しています。  
右のQRコードからご覧ください。



## 不動産特定共同事業

(任意組合金銭出資型)

# ADVANTAGE CLUB<sup>®</sup>

## 「表参道」を新規組成

不動産共同所有システム「ADVANTAGE CLUB表参道」(総口数472口)は多くのお申し込みをいただき2022年6月に組成いたしました。表参道エリアは、明治神宮・国立競技場・赤坂御所などの東京を代表する名所や、原宿・渋谷・六本木などの有力なエリアに囲まれ、進行中の神宮前六丁目地区再開発事業などでも注目されています。

今回の組成により、組成累計額は1,000億円を超え、累計組合数も60組合となりました。これからも魅力的な商品組成を展開してまいります。



ミル・ロッシュビル

## ADVANTAGE CLUB<sup>®</sup>

2002年～(2022年6月末現在)

累計組合数	組成累計額	のべ組合員数
60組合	1041.7億円	3,797名

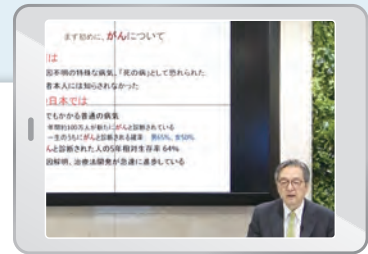
## ADVANTAGE CLUB<sup>®</sup>(アドバンテージクラブ)とは?

都心部の不動産を共同で所有し、賃貸収益を受け取る「不動産共同所有システム」です。昨今の不動産運用において、都心部の限られた優良物件以外では安定した賃料収入を得ることは難しくなっています。また、それらの物件は高額で、豊富な「資金」と「経験」、また、購入後の管理・運営にも多くの時間と手間が必要となります。「ADVANTAGE CLUB」はプロが不動産を厳選し、管理・運営を行うことで、こうしたわずらわしさを軽減するシステムです。



## 第3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創立以来、総合財産コンサルティングの提供を通じ、主に「財産」面での支援に注力してまいりました。一方、人生100年時代を幸せに過ごすためには、同時に健康な「心」と「体」も大切であると考えており、専門家をお招きしてセミナーを開催しています。「がんを知って、がんに備える」をテーマに本年6月に行ったオンラインセミナーのレポートをお届けします。



### 今やがんは「ごく普通の病気」に

かつて、がんは「原因不明の特殊な病気」であり、「死の病」として恐れられていました。ところが、今の日本では、がんは「誰でもかかる普通の病気」だと認識されつつあります。年間に新たにがんと診断されるのは約100万人。一生のうちにはがんと診断される確率は、男性で65%、女性は50%です。そして、がんと診断された人の5年相対生存率（年齢・性などの特性が同じ集団で期待される生存率と比較した際の相対的な生存率）は64%と、多くが回復しています。ですから、今やがんは「ごく普通の病気」であり、また以前ほど恐れる必要のない病気なのです。特にこの5年～10年は、がんの原因解明、治療法の開発が急速に進歩しています。

### がんは「早期発見」が重要

がんは「早期発見」が重要になる病気です。「早期」という言葉は、がんによって定義が少し違いますが、まだ小さくて転移が起こっていない状態です。そこに塊としてあるだけです。切り取れば治ります。多くの場合抗がん剤は必要なく、治療が簡単です。切り取る範囲も小さく、正常な臓器への影響を抑えられます。手術さえ必要なく内視鏡で切り取るだけで治る場合もあります。早期発見のために、がん検診はぜひ受けた方が良いでしょう。何か気になる症状があれば、ためらわずに医療機関を受診しましょう。早期発見することが最良のがん対策であり、同じ治るにしても「良い形で治る」ことになるのです。

#### 【講演内容】

がんを知って、がんに備える

#### 【第1部】講演

消化器がん発生リスクについて 他

#### 【第2部】質疑応答



公益財団法人  
がん研究会有明病院 病院長  
佐野 武氏

本セミナーでは、がんについて佐野先生がよく受ける3つの質問「がんができる原因」「予防方法」「がん検診について」を取り上げてお答えいただいております。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



## 路線価が2年ぶりに上昇、全国平均0.5% 回復傾向もエリアで明暗が分かれる結果に。

国税庁が7月1日、今年路線価を発表しました。全国の平均変動率は前年比プラス0.5%ですが、コロナ禍前の水準までは戻らず、国内外の観光客動向、リモートワークの浸透やワーケーションの広まり等で地方都市でも明暗が分かれた結果となっています。全国トップは東京・銀座の鳩居堂前で1㎡あたり4,224万円。2年連続の下落にはなりませんが、前年比マイナス1.1%に留まっています。

詳しくはWEB記事に  
まとめていますので  
ぜひご覧ください。



「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](mailto: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