

# 青山財産 Aoyama Zaisan Networks Report

2024 Summer Vol.29

最近、お客様とお話すると、「財産や事業を円滑に承継するには、部分的に見聞きした小手先の対策では上手くいかない。自分自身が心配していること、希望していることを全部話したい、そして、しっかり取組みたい」とおっしゃる声が大きくなっているように感じています。本当にその通りで、部分的な対策を積み上げても全体として良い対策になるとは限りません。是非、全体最適な承継プランを立案され、実行していただきたいものです。そのお手伝いを私たちは永きに渡り取組んできていますので、是非お気軽にご相談いただければと思います。代表取締役社長 蓮見正純

## Topics

### Special Feature

## 土地の有効活用コンサルティングで金融機関と提携 ワンストップで多様な選択肢を提案

### AZN News

- 2024年度(令和6年度)路線価発表!
- ADVANTAGE CLUB  
都内3物件(4組合)を新規組成
- 第7回「心」と「体」の  
健康オンラインセミナーを開催しました



# 土地の有効活用コンサルティングで金融機関と提携 ワンストップで多様な選択肢を提案

青山財産ネットワークスでは、財産コンサルティングサービスの一環として、創業当初から土地の有効活用コンサルティングを手がけています。3年ほど前に専門事業部を立ち上げ、独自のルートとしての提携先が金融機関に広がり、より多様なお客様の土地活用もご支援しています。土地の有効活用提案における私たちの強み、金融機関との協力体制、案件の事例などについてご紹介します。

## 目的・価値観に合う最適な 活用方法を

青山財産ネットワークスでは企業オーナーや個人資産家の皆様に、財産承継・事業承継・財産運用・財産管理などの総合財産コンサルティングサービスを提供。財産ポर्टフォリオを分析し、「全体最適」を重視した課題解決の選択肢をご提案しています。

財産の中でも「不動産」に関するサービスの一つに「土地有効活用コンサルティング」があります。私たちの強みは、建物用途や契約形態など多岐にわたる活用方法の検討・実施が可能であることです。

土地活用の相談相手としては、不動産会社、ハウスメーカー、ゼネコンなどがありますが、その会社が得意とする物件や手法のみの提案に限られることが多いようです。一事業者からの提案が最善でないと判断したり、不安を抱いたりした場合、別の事業者に一から相談しなければならず、多くの時間と手間を要することになるでしょう。

私たちは、事業者側の都合によるご提案ではなく、お客様の財産全体の「最適化」「高収益化」の視点で最適な選択肢をご提案します。例えば、下の図に例を示しているような用途が考えられます。

立地・規模など不動産が同じ条件であっても、不動産オーナー様の方針や価値観に応じてご提案内容は変わります。例えば、利回り重視であればコストを抑制できるプランを、社会貢献を大切にされる不動産オーナー様であれば、マーケティングも踏まえクリニックモールなどの提案をするケースもあります。

建築プランが決定したら、複数の建設会社の

見積もりを比較し、建設コストの抑制を図ることも私たちの特徴の一つです。

## 金融機関と提携し、課題解決を支援

有効活用事業部では、多様な金融機関と協力関係を築いています。金融機関の方々もまた、顧客の不動産活用のお悩みに対し、最善策に辿り着くまでに時間がかかることを課題とされてきました。私たちがワンストップで多様な活用方法を示せること、有効活用やテナント誘致のほか、売買のサポートにも対応していることなどから「このような相談先はありそうでなかった。まさに求めていた」と好評をいただき、連携を強めています。

お客様にとっても、金融機関の提携先ということで安心感・信頼感を持って相談することができます。専門的かつ柔軟なコンサルティングサービスを受けられるという点でメリットを感じていただいています。

### 〈金融機関経由でのご相談一例〉

「本社の老朽化が激しく、建て替えたいが、一部賃貸にして収益性も確保したい」

「遊休地について、本業とシナジー効果が期待できるもの、話題性があるもの、社会貢献性があるもの、SDGsに沿った有効活用方法を提案してほしい」

「本社・工場を移転するが、移転後跡地を、活用すべきか売却すべきか」

「店舗開発を進めたいので、出店条件を満たす建物・土地の情報が欲しい」

「現在駐車場を所有しているが、より良いキャッシュフローの活用方法を考えたい」

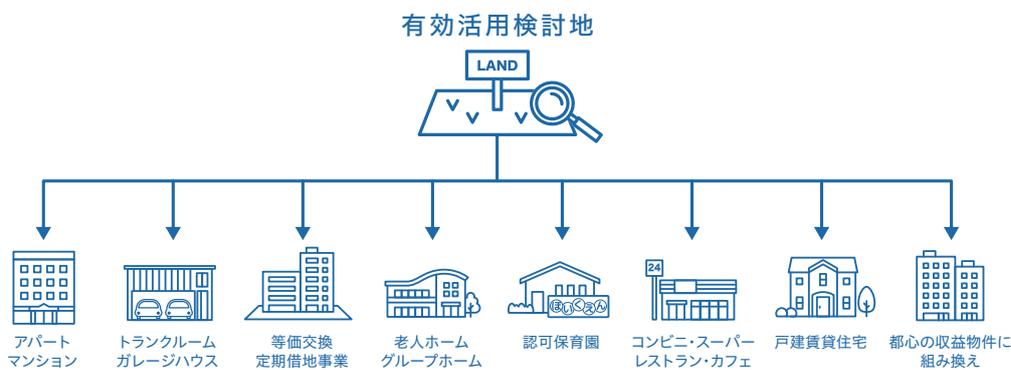
「所有ビル・所有物件のテナントの撤退が決まり、賃料収入減が懸念される。後継テナントを見つけてきてほしい」



コンサルティング第一事業本部  
有効活用事業部

## 庄司 真太

ハウスメーカーでの土地有効活用提案経験を経て、2022年当社入社。主に金融機関からご紹介いただいたお客様に対し、不動産の最も有効活用方法を提案、課題解決に従事。



具体的な案件の事例を  
Webでご紹介しています。

私たちは広い視野を持って、不動産の価値を最大化できる方法をご提案します。

# 2024年度(令和6年度)路線価発表!

国税庁が7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2024年度の路線価を発表いたしました。当社コンサルタントが分かりやすくまとめた記事を公開いたしましたので、ぜひご覧ください。

🔊 相続税評価が気になる方や、不動産のキャッシュフロー等を見直しされたい方は、ぜひ当社コンサルタント又は当社HPからお問合せください。

ホームページに  
まとめ記事を掲載しています。



## 不動産特定共同事業(任意組合金銭出資型)

# ADVANTAGE CLUB® 都内3物件(4組合)を新規組成

当社は主力コンサルティング商品として、不動産小口化商品「ADVANTAGE CLUB」を提供しています。本年4月に「麹町」、5月に「飯田橋駅前」、6月・7月に「渋谷スクランブル交差点第一・第二」の3物件4組合を新規組成いたしました。いずれの商品も希少性の高い立地や再開発に伴う賑わいが期待される等、安定的な運用が期待できる物件となっています。今後も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～(2024年7月19日現在)

累計組合数	75組合
組成累計額	1,568.2億円
のべ組合員数	6,705名



MK麹町ビル



LEO飯田橋BUILDING



VIVEL渋谷

## 第7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。本年6月、食と医療の専門家で、メディアにも多数出演されご活躍されている馬淵知子先生をお招きして「食が変われば、人生も変わる」をテーマにオンラインセミナーを開催いたしました。昨今関心が高まっている“健康寿命”を延ばす秘訣についてお話しいただいています。



マブチメディカルクリニック院長  
学校法人食糧学院 学院長  
馬淵 知子氏

### 【講演内容】

食が変われば、人生も変わる  
～食べて、飲んで、ベターエイジング～

### 【第1部】

講演/食が変われば、人生も変わる 他

### 【第2部】

質疑応答

身体をつくり、健康を保つために必要な成分や食材について解説いただいています。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



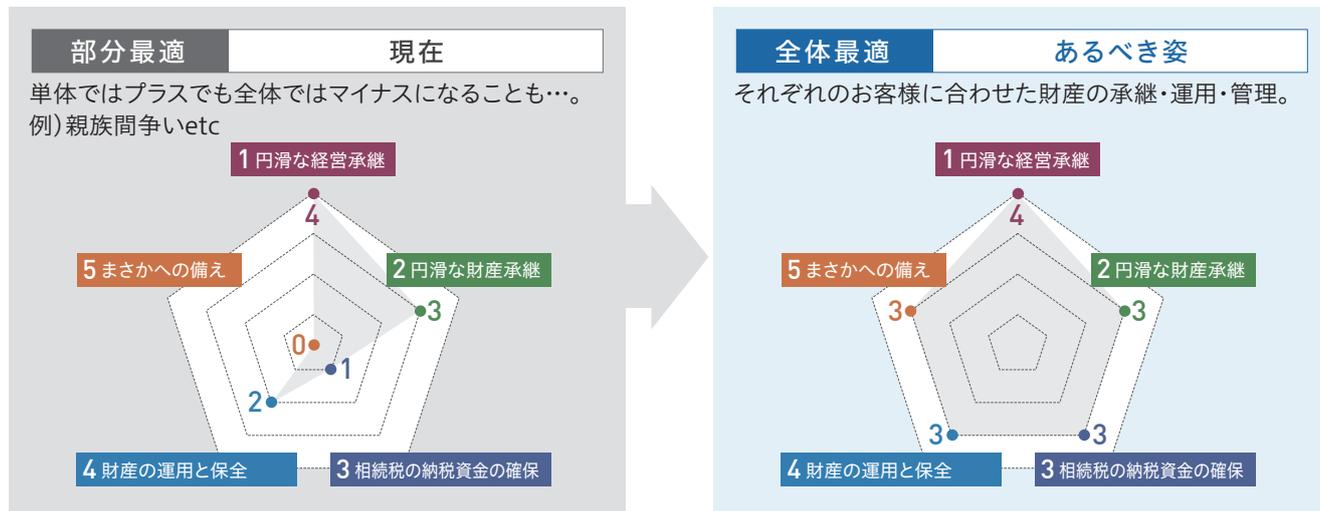
←セミナー  
動画



# 青山財産ネットワークスならではの 次世代・次々世代先を見据えた戦略的な資産形成

## 5つの視点で備えていますか？

長期的な視点で5つの指標(「1.円滑な経営承継」「2.円滑な財産承継」「3.相続税の納税資金の確保」「4.財産の運用と保全」「5.まさかへの備え」)を網羅しているか否かで会社経営やご家族との将来を左右します。



## 長期的な視点で最適な財産構成の実現に伴走

### 独立系コンサルティング企業ならではの柔軟性

当社はおお客様のヒアリングをもとに独自の分析システムや専門家による現状分析、課題の抽出、提案、実行、そして検証・見直しを継続的に行うことで最適な財産構成を実現いたします。

#### ■コンサルティングの流れ



【サービス例】最適な財産構成のため、様々なサービスから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。

<b>現状分析</b> 5つの視点による分析で、お客様それぞれの問題を抽出	<b>プランニング、顧問契約</b> 中長期の視点で、計画・実行を継続的にご支援	<b>相続包括コンサルティング</b> 各種相続手続きのご支援、円滑な相続を行うための家族間コミュニケーションのご支援等	<b>ADVANTAGE CLUB</b> 都心一等地の物件を1口1,000万円の不動産小口化商品としてご提供
<b>不動産売却支援</b> 公共機関への売却を含む、不動産売却のご支援	<b>購入コンサルティング</b> 東京圏の不動産購入から保有・売却までを一気通貫でサポート	<b>不動産有効活用コンサルティング</b> お客様一人ひとりにあった最適な土地や建物の活用方法をご提案	<b>事業承継コンサルティング</b> 親族承継・社員承継・M&Aなどお客様にあった事業承継のご支援

現状の分析・見直しをされたい方、サービスについて詳しく知りたい方は、お気軽に当社コンサルタント又は下記問合せフォームからご相談ください。

### 「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

問合せ  
フォーム



■ 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)