



未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。

株式会社 アセット・アドバイザー



会社概要 2018年3月



ごあいさつ

私ども「株式会社アセット・アドバイザー」は、
お客様の『不動産』の『相続』に対する問題解決を支援している会社です。
不動産の問題には、複雑な法規や関係する当事者が多く、
その解決から目を背けたくなる事案が、お客様の中にもあると思います。
当社は、これらの問題に正面から立ち向かい、早期の解決に努めます。
お客様の不動産の安心に、ぜひ、当社をお役立て下さい。

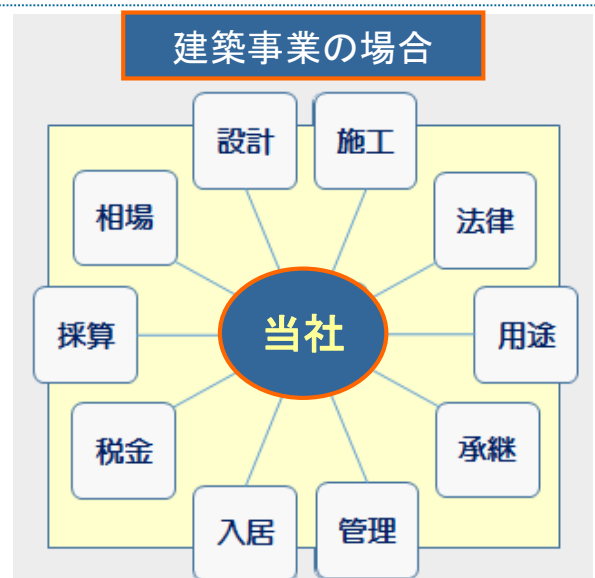
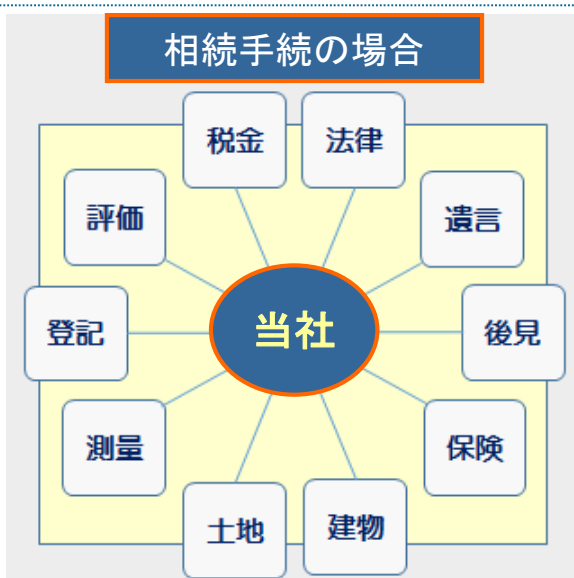


代表取締役 安食正秀

株式会社アセット・アドバイザーの主な業務内容

- i. 相続対策・相続実務コンサルティング。
- ii. 不動産活用・管理運営コンサルティング。
- iii. 収益用不動産購入支援コンサルティング。
- iv. 不動産売却支援コンサルティング。
- v. 事業承継・経営承継コンサルティング。
- vi. 不動産管理・運営コンサルティング。
- vii. 相続ビジネスコンサルティング。
- viii. 相続や不動産に関連する研修・セミナーの講師。

実務を進めるには、全体を俯瞰して専門家を繋ぎ合わせる**推進役**が必要です。
株式会社アセット・アドバイザーは、**専門家の間を調整し実務を推進**します。



専門家の役割を考慮し、お客様の立場に沿った実務の推進が可能です。

i. 不動産の承継・相続対策に関するコンサルティング。

残された家族が幸せに暮らしてほしい。相続対策は究極の愛情表現です。
株式会社アセット・アドバイザーは、愛する家族への思いを具現化します。

【相続対策を成功させる 8つのステップ】

1. 財産の全体像を把握する。
2. 相続税の有無と税額を知る。
3. 相続税の納税手法を考える。
4. 家族に遺る財産を確認する。
5. 遺せる財産の分割を考える。
6. 相続対策を家族と話し合う。
7. 公正証書遺言を作成する。
8. 毎年見直す。

【主な相続対策実績】

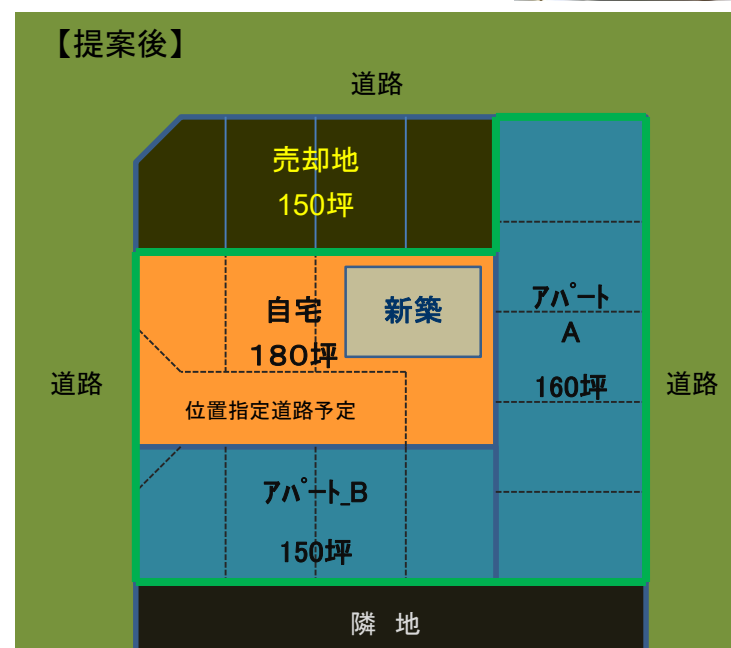
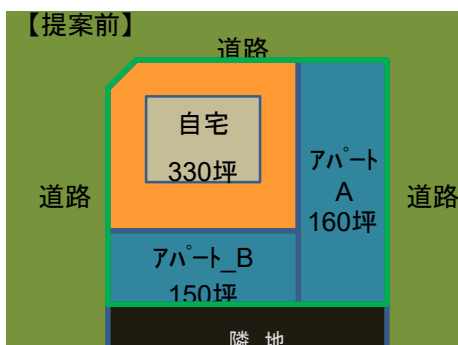
- 資産の棚卸に基づく分割対策の検討
- 遺産分割の対策を含む遺言状の作成
- 養子縁組による後継者の確立
- 納税地の測量及び境界確定の実施
- 開発行為を伴う納税地の確保
- 接道条件の整備を伴う収益建物の建設
- 借地権者との権利調整を伴う底地対策
- 不動産の交換による小規模宅地の節税
- 収益不動産への保有資産の組み換え
- 生命保険を利用した納税資金の準備
- 現金の贈与を利用した資産の承継
- 財産分与を見越した借入金返済の実施

相続対策を含む問題解決事例の紹介

相続対策を考慮し、売却価格と残地の不動産価値を高めた事例

□ 問題解決の手法について

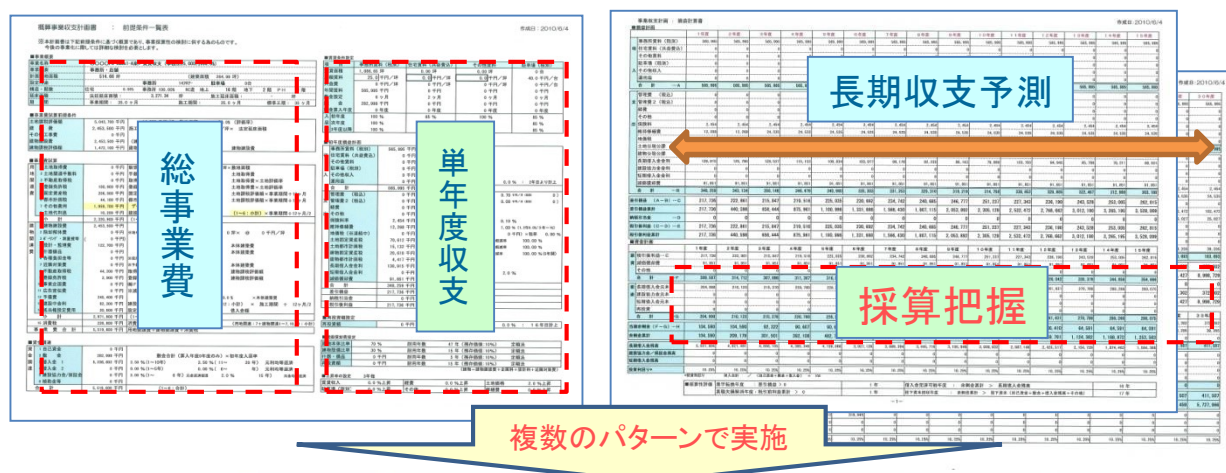
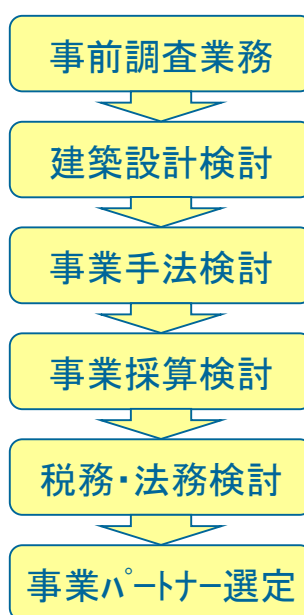
- ① 開発道路負担のない売却地をつくり単価を上げる。
- ② 子供が均等に相続できるよう、残る財産を区分する。
- ③ アパート老朽化を考慮し、将来の土地形状を考える。
- ④ 子供のため、一部の土地を売却可能な状態にする。



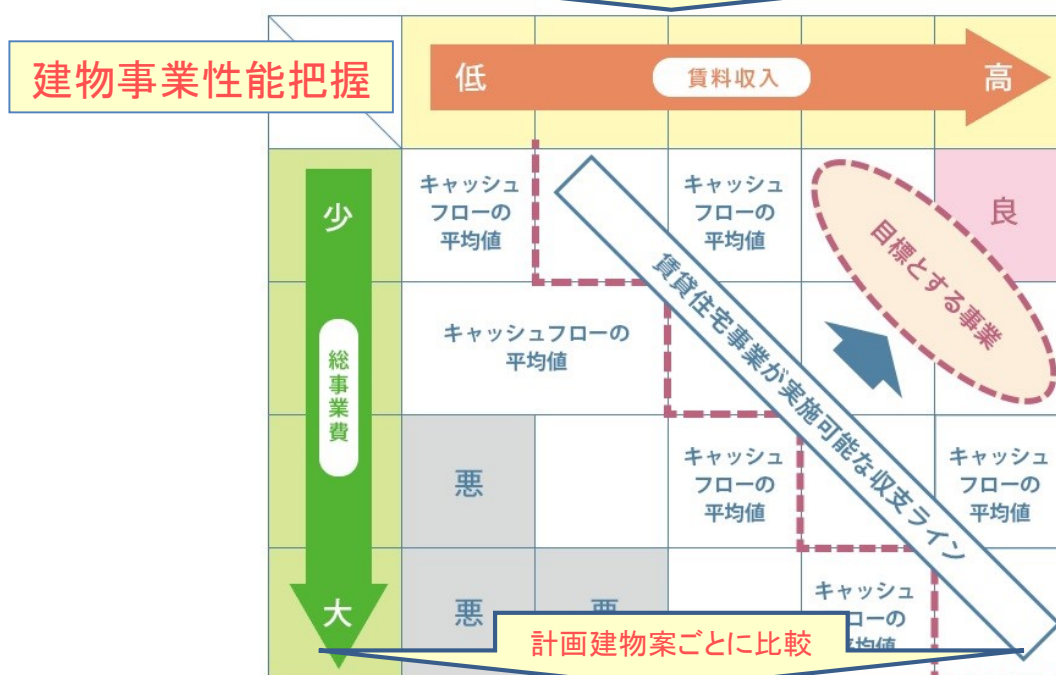
※ 上記は、あくまで過去の事例紹介であり、
不動産の諸事情や、法規制の改正等によって、現在適用できない場合があります。

ii. 不動産の有効活用・組み換えに関するコンサルティング。

アパート等の賃貸事業用の建物計画は、
建物を建てることが目的でしょうか？
建設会社は建物の建設が事業目的ですが、
お客様にとっては、建物が長期に安定して
運用できる事が事業目的です。計画段階で、
どのような事業性能の建物計画なのかを
よく理解してから、建設を決断することが
大切です。当社は、複数の事業手法を検討、
何通りもの収支予測を計算する事によって、
ご所有地に最適な事業計画を提案します。



複数のパターンで実施



お客様が、建物事業性能を十分に理解したうえで、
最適な計画建物を絞り込むことが可能になります。

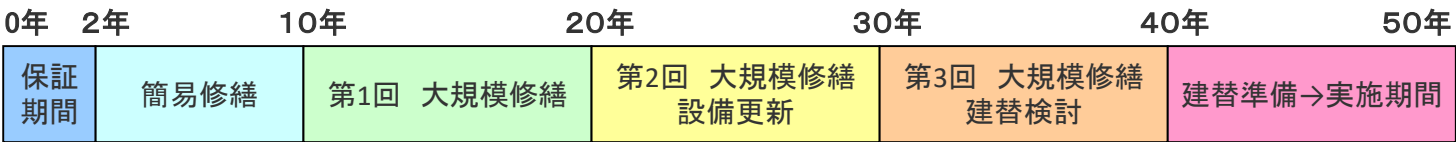
iii. 不動産の購入・売却に関するコンサルティング。

お客様にとって、
収益用不動産を選ぶポイントは何でしょうか？
利回り、立地、賃料、収支、入居率、築年数、予算…、
残念ながら、希望の全てを満たす物件はありません。
重要なことは、どのような特徴を持った不動産なのかを
よく理解してから、購入を決断することが大切です。
当社は、収益用不動産を長期安定して保有して戴くため、
購入時だけではなく、購入した後に必要な、
管理会社の選定から長期修繕計画の立案まで、
不動産の長期保有に対するアドバイスを実施しています。

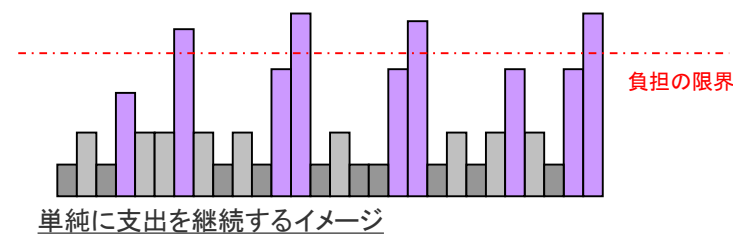


iv. 不動産の維持管理・修繕に関するコンサルティング。

建物は概ね10～15年の間隔で大規模修繕による負担が発生します。また、使用目的や用途、状態にもよりますが、一般的に40～50年で建て替えを検討する時期になります。

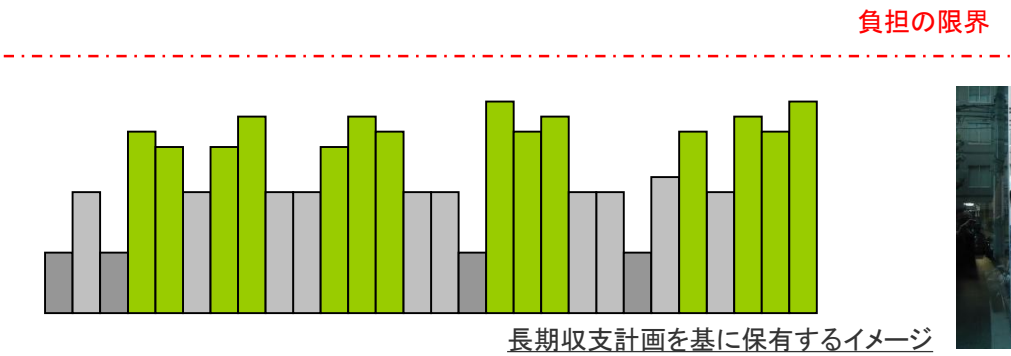
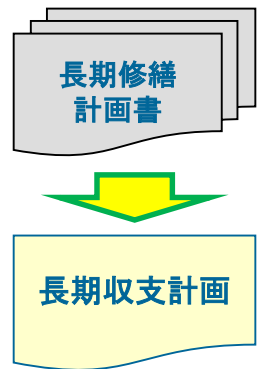


一般的な建物サイクルのイメージ



建物を保有するための長期計画が無い状態で、その場の対応を続けて修繕支出を繰り返せば、ある時、負荷の限界を超える支出が発生します。

建物の長期修繕計画を基に、所有不動産全体に対する『長期収支計画』を策定する事で、収支バランスの安定した不動産事業の運営が、長期に亘って可能となります。



長期収支計画を基に保有するイメージ



株式会社アセット・アドバイザーは、
「不動産」の「相続」に対する的確なアドバイスを通じて、
お客様の役に立ちます。お気軽にご相談ください。

個人のお客様

- ☐ 相続税の支払いが心配。相続対策について考えたい。
- ☐ 貸地を持っているが、賃貸契約書も無く地代が適正かわからない。
- ☐ アパートの空室が多く、修繕負担もあり維持するのに苦労している。
- ☐ アパート建築を考えている。相続対策とはいえ多額な借金に不安がある。
- ☐ 収益不動産を購入したいが、どれが良いか、また買って良いかわからない。

法人のお客様

- ☐ 創業者の不動産と、会社の不動産が混在している。
- ☐ 所有する建物が老朽化しており、多額な修繕費負担が心配である。
- ☐ 所有する建物が、違法建築であると言われた。
- ☐ 使用していない土地や、古い建物の再生を図りたい。
- ☐ 不動産の契約書について、優先すべき重要な項目がわからない。

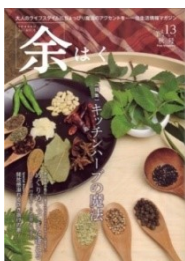
不動産を売却されるお客様

- ☐ 今回、売却できる最後の不動産を売却する予定である。
- ☐ 滞納した税金の支払より、金融機関への返済が優先している。
- ☐ 売主責任の内容や、いつ迄に何をするのかを知らない。
- ☐ 売買契約書の停止条件や特約条項の意味がわからない。
- ☐ 不動産業者が購入したい理想の土地形状を知りたい。

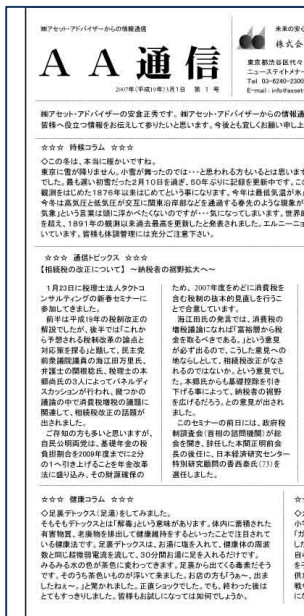
不動産を購入されるお客様

- ☐ 建物が建築基準法や消防法等の関連法規に遵法かわからない。
- ☐ 紹介者は近年発生する建物修繕について理解していない。
- ☐ 店舗と、事務所と、住宅の原状回復の違いを知らない。
- ☐ 購入物件を一度しか見ていない。駅から歩いたことがない。
- ☐ 確認済証と、検査済証の違いがわからない。

『タ刊フジ』等のメディアへの記事掲載や、『千葉テレビ』出演の実績があります。



お客様へ役立つ情報を発信。『AA通信』を隔月で発行しています。



株式会社アセット・アドバイザーでは、
お一人でも多くの皆様に対し、役に立つ情報を発信しようと考え、本件資料(AA通信)をダイレクトメールとして発送致しております。

もし、本件資料の送付がご迷惑になっている場合には、誠に恐縮ですが、当社へご連絡をお願い致します。ご連絡を戴いた際には、今後、同様の資料発送を致しません。

株式会社アセット・アドバイザー
東京都渋谷区代々木2-23-1 ニューステイトメナー833号
TEL 03-6240-2300 / FAX 03-6240-2301 / E-mail : info@asset-adv.co.jp

詳しくは、当社ホームページのプライバシーポリシー（個人情報の保護に関する方針）をご参照下さい。
<http://www.asset-adv.co.jp/>



【会社概要】

会 社 名： 株式会社 アセット・アドバイザー

住 所： 東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイットメナー833号室 〒151-0053

TEL： 03-6240-2300

FAX： 03-6240-2301

WEB： <http://www.asset-adv.co.jp/> E-mail： info@asset-adv.co.jp

設 立： 2006年(平成18年)7月3日

免許番号： 宅地建物取引業者 東京都知事(3)第86838号

代表取締役： 安食正秀 (1963年12月生)



1963年東京都生まれ。立教大学経済学部卒業後、大手建設会社に入社、東京都庁舎新築工事の経理担当を経て、建築事業の企画推進課に所属。不動産事業の採算性に関する比較検討、不動産の権利調整、超高層住宅建設事業のプロジェクトマネジメントを担う。2000年にバブルの後遺症で建設会社が規模縮小し、財産コンサルティング会社へ転職。個人および中小企業の相続対策の企画立案、相続実務の推進業務を担い、本部主要拠点の責任者を任される。

2006年7月、顧客の財産トラブルをより親身に解決するため、株式会社アセット・アドバイザーを設立。財産を次世代に承継することを最優先に、顧客の不動産の全体像を把握し、様々な視点から有効活用や相続対策の企画立案、問題解決の提案および実務支援を行う。不動産の実務経験は30年以上。相続関連の実務経験は20年以上。建設会社、電力会社、不動産企業の社員研修をはじめ、外資系生命保険、各種不動産団体、首都圏各地の住宅展示場で豊富な講師経験を持つ。週刊住宅新聞の取材、夕刊フジで「激変！相続税に備える」の連載、千葉テレビ「捕手・里崎智也のビジネス配球術」の出演などメディア実績がある。

資格：相続アドバイザー協会®認定会員 上級アドバイザー
不動産コンサルティングマスター／宅地建物取引士／
ファイナンシャルプランナー(AFP)／二級建築士

役職：東京都宅地建物取引業協会 渋谷区支部 幹事
東京商工会議所 渋谷支部 評議員

提携先：株式会社ワールド・ヒューマン・リソース (法務コンサルティング)
東京メトロポリタン税理士法人／藤代節子税理士事務所 (税務コンサルティング)
株式会社樋口建築企画設計事務所／アーキ・クラフト エフ (建築企画コンサルティング)
株式会社オフィスG10／アーキテクト (建築施工コンサルティング)

取引金融機関：三井住友銀行 錦糸町支店
東京むさし農業協同組合 小平支店