

東京都内の
土地持ち資産家の
着眼点が変わる！

金融資産運用に待ったなし！

不動産×金融資産の時代へ

不動産中心の資産家でも、株や債券などの金融資産をもつオーナーは多い。どうしても慣れ親しんだ不動産を軸に考えがちだが、今は収益不動産を新たに取得して運用するには逆風が強い。手持ちの金融資産をどう生かすべきか？ 財産運用のプロ・相澤さんに聞いた。



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

不動産以外の資産運用に こんなお悩みはありませんか？

- ☐ 何から始めたら良いかわからない
- ☐ 過去に失敗した経験があり、一歩が踏み出せない
- ☐ 自分に合った運用方法が見つからない
- ☐ 複数の金融商品を検討したが、結局決めかねている
- ☐ 家族や次世代への承継面も考えたい

図1 運用の2本柱！ 収益不動産と有価証券

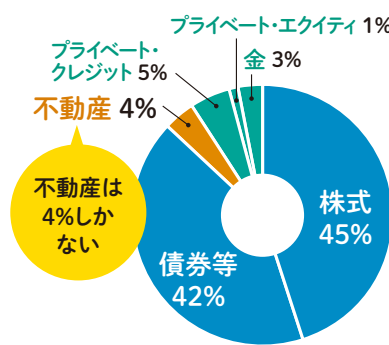


稼ぐのは基本的にこの2つ

グローバルな資産運用の新常識
地主も株と債券の運用を視野に
(株)青山財産ネットワークス(以下AZN)には、土地持ち資産家から、次のような相談が増えてきているという。「不動産を売却した資金の運用先に悩んでいる」「証券会社の提案通りに売買を繰り返して

いるが、成果が出ずストレスを感じている」と。資産の組み換えにしても、購入候補の不動産が値上がりし、都心の優良物件には手が届かない。また「相続税の納税資金の確保のために、古いアパートの建て替えで収益を高める検討をしても、建築費の高騰や金利上昇で採算が合いにくい。長期的に安定経営が続けられるか不安もある」。こうしたオーナーの悩みを聞くうち、もともと不動産運用に強みを持つていたAZNでも、金融資産運用の重要性を再認識。土地持ち資産家も株や債券の運用の仕方次第で明暗が分かれているという。「財産防衛のためには収益を生む資産の運用が欠かせません。その2本柱が『収益不動産』と『有価証券』です。日本では、安定した

図2 世界の運用資産比率は 株式と債券が主流

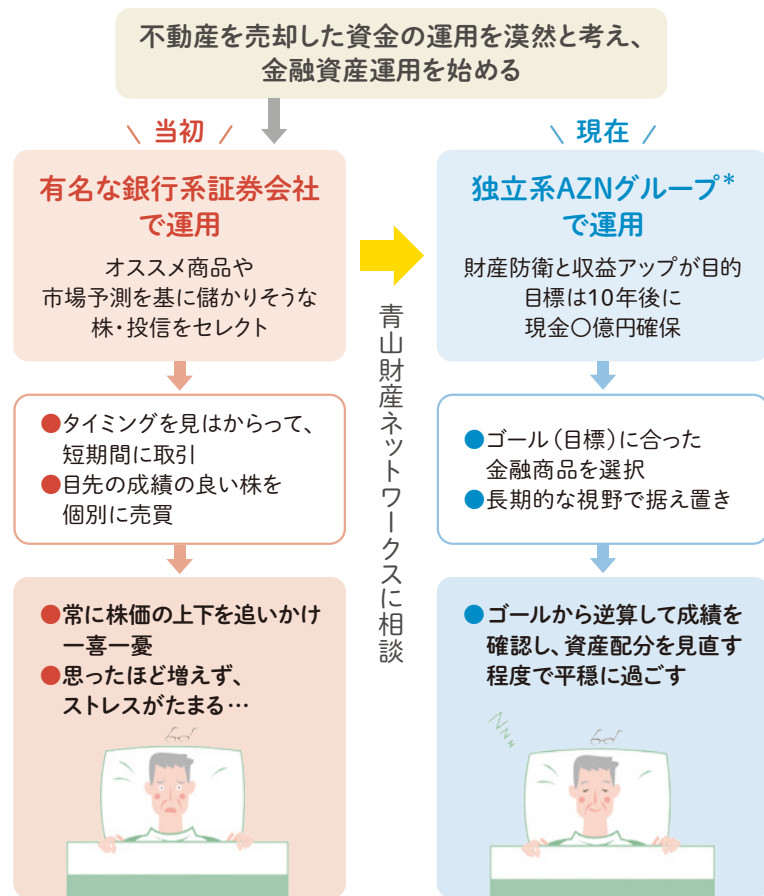


出典：「STATE STREET GLOBAL ADVISORS Global Market Portfolio 2024」
をもとにAZNが作成

収益が見込める不動産を相続対策として活用するケースが多く見られます。しかし現在は、建築費や維持管理コストの高騰といった不動産の逆風が強くなっています。収益性を考えるなら、運用の軸足を替えて、有価証券を含めた金融資産の運用にウェイトを置く選択肢もあるはずだ(図1)

取材・文／木村 元紀

図3 土地持ち資産家Aさんの金融資産運用のケース



*商品仲介は青山フィナンシャルサービス

と、図2のように株式が45%でトップ、次いで債券等が42%。この2つで9割近くを占め、不動産はわずか4%。一方、日本では、資産家の財産比率は不動産と現・預貯金が3分の1ずつ、有価証券は2割に満たない(※)。

ストレスの溜まる短期売買から 心の平穩をもたらし長期戦略へ

土地持ち資産家でも、金融資産に関心のある層はいる。先代から株を引き継いだ相談者から「証券会社に薦められるまま売買を繰り返しているけれど、興奮や落胆を繰り返すばかりで夜もゆっくり眠れない」といった相談も珍しくない。中身をチェックすると、リスクの高い商品だったり、手数料が高すぎたり……。「保有している株価が上がって嬉しい反面、相続税の負担が重くなるのではないかと心配」「いくら売買しても終わりが

ない。何のために運用しているのか」といった声も寄せられる。「目先の株価の上下に振り回されているからでしょう。資産運用で大切なのは、目先の株価や市場動向に振り回されず、ご自身やご家族のライフプランに合わせて明確な目的と目標を設定することです。まず、目的は何なのか。たとえば相続税の納税資金対策なのか老後資金の確保なのか。次に、何年後までに、いくら必要かという目標

をアドバイス。入札で一番高く売れる事業者の選定も可能だ。「AZNは、不動産と金融資産を組み合わせた総合的な資産運用を提案しています。2020年には100%子会社の金融商品仲介会社『株』青山フィナンシャルサービス』を設立し、より幅広いご要望にお応えできる体制を整えました」相続や事業承継を視野に入れ、不動産と金融資産を組み合わせてバランスよく運用したいと考えているなら、同社の見立てを聞いてみる価値はある。不動産会社でも金融機関でもない、独立系コンサルティング会社ならではの中立的なアドバイスは一味も二味も違う。

※国税庁「相続税の申告実績の概要」より

1月27日(火)・29日(木)に開催！ 不動産×相続資産の 戦略的防衛セミナー

※首都圏在住オーナー向け

詳しくは
17ページ

お問い合わせはメールまたはインターネットからどうぞ
azn-marketing@azn.co.jp
https://www.azn.co.jp/

株式会社青山財産ネットワークス

東京都港区赤坂8-4-14 青山タワープレイス3階

【問い合わせができる項目】資料請求 無料相談
●資料請求・無料相談の仕方は9ページをご覧ください●