

東洋開発の

アセットマネジメント

東洋開発 AM (アセットマネジメント) 業務について



相続対策・事業承継のコンサルティングや不動産の購入・売却など資産の組み換えや不動産の有効活用に対してのアドバイスまで、不動産経営や資産運用に関わる様々な課題をオーナー様一人一人の視点・立場に立ち短期・中期・長期でトータルサポート致します。

相続対策・事業承継を見据え資産全体のバランスを考え、 ベストな選択を検証・提案する、東洋開発のアセットマネジメント

オーナー様の資産

オーナー様の立場でのコンサルティング



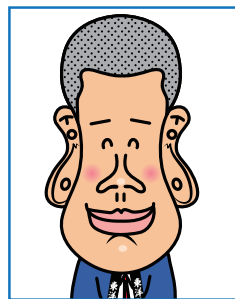
オーナー様

①資産全体の検証

- ・資産全体の現状把握
- ・資産相続・事業承継
- ・資産全体の収益性

②個別資産の検証

- ・個別案件の現状把握
- ・投資案件の事業計画



東洋開発

適切な業者や専門家の選定及び事業コンサルティング

自宅

農地

賃貸住宅

駐車場

現金・預金

借入金

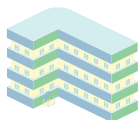
貸地(底地)

有価証券

保険

事業(株式)

マンション、アパート、
貸家を建てましょう



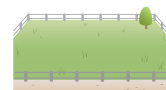
リフォーム・
リノベーションを
しましょう



不動産の購入
(投資)をしましょう



土地を
売りましょう



賃貸事業経営の
法人設立をしましょう



相続に備え
自社株の評価や
保険贈与をしましょう



貸駐車場に
しましょう



貸地を整理
しましょう



問題解決

もっと効率的な
資産活用方法はないか？

相続税は大丈夫か？

過大投資に

なっていないか？

事業承継はスムーズか？

プロパティ
マネジメント
(不動産管理)
で培ったノウハウ
で検証

様々なパターンの有効利用を検証し、常にベストなプランをご提案致します。

専門業者ではないので、オーナー様の立場にたったコンサルティングができます。

資産全体の運用最適化を考えるため、偏った運用ではなくバランスよく運用することができます。

税理士・各専門家とも連携し税務上の特例も視野に入れた提案ができます。

AM（アセットマネジメント）

相続対策・事業承継

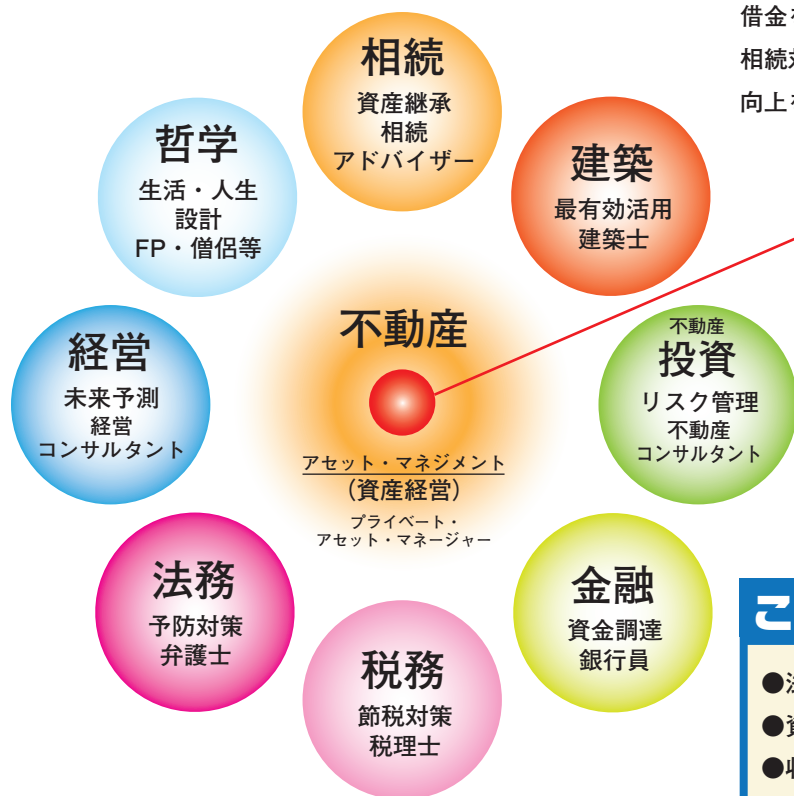


相続対策・事業承継

収益不動産や、法人設立を活用した資産相続・事業承継戦略を依頼主の顧問税理士（当社顧問の紹介も可）と共に策定を行い、法人設立や収益不動産を取得する際の選定作業を支援し、取得後についても不動産管理運営（PM:プロパティマネジメント）業務を通じてサポート致します。

借金を増やす~~×~~相続対策

借金を増やす（借入を増やし投資を行う）だけが相続対策ではありません。”収益面から見た資産価値”の向上を考えた相続対策。それが当社の考える相続対策です。



**東洋開発の
相続対策・事業承継
コンサルティング**

これからの相続対策とは？

- 法人設立や遺言の後見で後継者育成
- 資産運用のポートフォリオを重視
- 収益性をメインに考えたコンサルティング
- 次世代の意見・将来設計を取り入れたプラン
- 相続税評価額と収益面から見た時価のギャップに着目

不動産は、相続対策・事業承継を行う上で最も重要な資産です。

税制や税率には様々な差異・特例等がありますが、不動産はその差異を他の資産と比べ意図的に作り易い資産であり「節税＝収益」を創出する事を考えた場合、非常に有効に使えるという特徴があります。しかしながら従来の収益不動産を利用した相続対策では、負債を増やし総資産の評価（相続税評価額）を下げる事のみに終始してしまっており、節税効果（相続税の減少効果）より資産価値の減少額の方が大きくなってしまったという、本末転倒な結果が散見されるのが現状です。その様な案件の計画書に目を通すと、10年後も20年後も現在と同じ賃料・入居率・維持管理費・修繕費・借入金利が続く事を前提とした建築受託のみを目的としているとしか思えないような当初から達成が不可能な計画書が多々あります。

当社では「借金を増やす~~×~~相続対策」という観点から、「キャッシュフロー向上」・「資産価値向上」・「流動性（換金性）向上」の3つの向上と「相続税や所得税など税金納付額の減少」の1つの減少をバランスよくアレンジした相続対策を行う事を重視しております。