



講座概要

- 日時 **東京** 2017.9/14(木) 11:00-18:00・15(金) 10:00-17:00
- 受講料 **81,000**円(税込)
- 定員 各会場**30**名様(各会場最少開催人数6名)
- 締切日 2017.9/4(月)

「ERA賃貸経営アドバイザー養成講座」申込書

必要事項をご記入の上、FAXにてお申込みください。

FAX番号 **03-5652-0075**

申込日：平成 29 年 月 日

氏名 | フリガナ 加盟店名

ご住所 〒

TEL

FAX

株式会社LIXILイーアールエージャパン

〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町14-15 マツモビル5階

【お問い合わせ先】ERA本部 研修部 03-5652-0015

【受講料お振込み先】みずほ銀行新宿中央支店 当座 0124021 株式会社LIXILリアルティ

※受講料は研修開始日の7日前までにお振込みください。

キャンセルは3日前より50%、当日キャンセルは100%申し受けます。振込み手数料はご負担ください。

請求書、領収書は発行しません。



ERA加盟店は、すべて独立自営の会社です。



東京 2017年9月開講

ERA賃貸経営 アドバイザー 養成講座 **全2日間**



養成講座の目的

不動産オーナーへの
適切な経営アドバイスと
資産承継対策の立案

東京 2017.9/14(木)・15(金)



不動産キャッシュフロー表を作成し、
不動産オーナーの立場に立った
運用アドバイスと不動産価値に見合った
資産承継対策の立案ができる専門家です。

短期的目線の賃貸管理から
中長期的予測で不動産オーナーの
経営と資産承継をサポートします。



将来予測により不動産オーナーへの提案は変化して いきます





キャッシュフロー分析で不動産オーナーへの提案がしやすくなる!

- キャッシュフロー分析から判断する経営改善のアドバイス
- 適正な運営支出比率の把握
- 大規模修繕費の計画
- レントロール(賃料明細表)から分析する賃料予測
- 借入金元利支払額からのリスク分析
- 相続税不動産評価と利益率から判断する優良・不良資産の色分け



1日目 賃貸不動産の現状分析 [6時間]

1. 賃貸管理会社が最低限知っておきたい不動産知識

- 公図、登記簿の見方
- 公示地、基準地
- 相続税路線価
- 固定資産税路線価
- 相続税土地評価の仕組み
- 相続実務で知っておきたい不動産知識
- 容積率の概念
- 名寄帳の見方
- 相続対策に必要な不動産対策
- 建物の価値

2. 不動産オーナーが賃貸物件を持つ意味を知る

- ① 不動産経営の目的
- ② 不動産の収益とは
- ③ アパート経営と相続税対策の関係
- ④ 価格と賃料
- ⑤ 利回りと利益率の区別

3. 利益率から測る資産の色分け

- ① 相続税不動産評価の算定
- ② 利益率の算定
- ③ 利益率による優良・不良不動産の色分け

4. 不動産の問題点を把握する ～不動産診断

- ① すぐに売却できる土地か否かの判断
- ② 不動産対策の重要性



2日目 キャッシュフロー経営分析の実務 [6時間]

1. 複数年のキャッシュフロー表の作成

- ① キャッシュフロー表からわかる実務チェックポイント
(1)収入項目 (2)費用項目 (3)大規模修繕費
- ② 年間借入金支払額から判断するリスク分析(借入金償還余裕率の把握)
- ③ 運営支出比率などの各指標分析
- ④ キャッシュフロー表分析による不動産オーナーへの様々な提案

2. キャッシュフロー表からわかる不動産価値

- ① DCF法による収益価格の算定
- ② 借入金を併用した場合のレバレッジ分析

3. 資産の色分け後の資産承継対策

- ① 生前贈与
- ② 不動産の法人化
- ③ 不動産信託
- ④ 売却現金化
- ⑤ 相続対策
- ⑥ 優良不動産への組換え

参加特典

● **キャッシュフロー表**

こんな事がありましたら是非、受講して下さい！

- ✕ 管理オーナー様の資産売却の窓口になれない事がある
- ✕ 資産承継のタイミングで管理が他社に移ってしまった事がある
- ✕ 相続相談に答えられない
- ✕ 空室対策で家賃値下げ交渉以外の提案内容が少ない
- ✕ 長期的な視点に立った経営アドバイスができない

この講座を受講するとこんな事が出来るようになります！

- オーナー様の賃貸経営計画への改善提案力がつき信頼が得られます
- 単なる空室対策や突発的な修繕ではなく、計画的な修繕計画の提案ができ、競合と差別化が図れます
- 銀行との金利、条件交渉の考え方が学べ、管理オーナーの条件交渉のお手伝いができ、信頼を得られます
- 優良・不良資産の色分けにより資産承継アドバイスが可能になります
- 資産承継アドバイスにより、次世代オーナー(ご子息)との結びつきが強くなります
- 相続税納税資金のための不動産売却にかかわれます
- 次世代オーナーへの土地活用提案もしやすくなります
- オーナーの認知症対策への取り組みがしやすくなります
- 収支改善のための都心部への不動産組換え提案も可能となります

● 東京会場

〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町14-15
マツモトビル1階ERA本部セミナー室

〈最寄駅からのアクセス〉

JR馬喰町徒歩3分、都営新宿線馬喰横山徒歩5分、日比谷線小伝馬町徒歩5分

● 講師



石川 真樹 株式会社ファルベ 代表取締役

宮城県石巻出身。早稲田大学社会科学部、東京理科大学第二工学部建築学科卒業。
1997年 (株)東京アプレイザル入社。税理士・相続に特化した不動産コンサルティングに従事。
2003年 同社において、セミナー事業部を立ち上げ、11年にわたり事業部最高責任者として勤務。自らもセミナー講師としても登壇する一方、相続・不動産ビジネスの新たなマーケットを開拓し、同社の業績の飛躍的な伸展に大きく貢献した。
2014年 独立し、(株)ファルベを設立。これまでに培ってきた幅広いネットワークを活かし、人と人の「つながり」に重点を置いた事業を展開中。
2016年 さらに充実したセミナーの企画・運営に加え、「相続ビジネス」における新しい「不動産コンサルティングファーム」を構築。名古屋・大阪事務所開設。

● 企画協力 株式会社ファルベ

Farbe(ファルベ)は、ドイツ語で『色』という意味。

「不動産投資・土地活用」や「不動産相続」には税理士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士、建築士、宅地建物取引士など考え方や持っている情報、知識も異なる専門家が複数関わっており、それらを“最適に”合わせることで新たな特色を持つ『不動産コンサルティングスタイル』を創っていきます。

『ERA賃貸経営アドバイザー』は土業とは異なり、それ自体で報酬が得られるものではありません。また、公的資格を付与したり、その他資格を認定するものでもありません。ERAが、設定した独自名称です。