

■ 講師紹介・講師実績

株式会社ファルベ 代表取締役 **石川 真樹**



● 講師紹介

(株)東京アレイザルにおいて、セミナー事業部の最高責任者として同社の業績の躍進に大きく貢献。2014年独立し、(株)ファルベ設立。セミナー開講で情報の共有に努めると同時に、人と人とのつながりに重点を置いた新しいビジネスプランの創出に挑む

● 講師実績

東京税理士会各支部、東京地方税理士会各支部、関東信越税理士会各支部、近畿税理士会各支部研修、TKC研修会、ミロク情報サービス研修会、株式会社LIXILイーアールエージャパン、SMBCコンサルティング、全国賃貸管理ビジネス協会、神奈川県不動産コンサルティング協議会、全国相続鑑定協会、タクトコンサルティング社内研修、その他外部研修および内部研修等で講師の実績も多数。

Farbe
株式会社ファルベ

税理士のための財産評価サポート。広大地無料診断サービス。セミナー企画・運営。
相続ビジネスにおけるコンサルティング事業、マーケティングリサーチ事業、コラボレーションの推進。
人材育成・支援。ビジネスモデルの企画・開発。プロモーション企画・セミナー企画のアウトソーシングなど。

● 研修開催について

- 講演料【無料】 ※東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県以外につきましては、「交通費実費」のみご負担ください。
- 基本研修時間【3時間】 ※会場などのご都合により時間のアレンジは可能です。
- 事前にメール添付にてレジュメはお送りいたしますので、【参加人数分】のご用意をお願いいたします。
- 会場でご用意いただきたいもの【ホワイトボード】

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送信先	03-5539-3751
事務所名(または、団体名)	ご担当者様 フリガナ	予定参加人数	名
会場名	所在地		
TEL	FAX	E-mail	
希望講座	講座番号	講座名	
希望日時	第1希望	年 月 日 曜日	: ~ : (時間)
	第2希望	年 月 日 曜日	: ~ : (時間)
	第3希望	年 月 日 曜日	: ~ : (時間)
その他ご要望			

お問合せ

まずは、お気軽にご相談ください。

Farbe 株式会社ファルベ ソリューション事業部 担当:内海 裕之

〒104-0032 東京都中央区八丁堀4-1-3 宝町TATSUMIビル4F

TEL 03-6228-3272 FAX 03-5539-3751 Mobil 070-1271-9758 MAIL info@farbe-net.com

[URL] <http://biz.farbe-net.com> [Farbe実務セミナー] <http://farbe-net.com>

[不動産ビジネススクール] <http://farbe-net.com/fudousan-biz-school/>

《宅建協会、不動産コンサルティング協議会研修》

全国対応



社員研修で
お困りの
研修担当者様へ

無料

Farbe

講師派遣サービス

不動産事業者が 「相続・不動産コンサルティング」に 強くなるための「全8講座」

不動産業界で
生き残るために必要なのは“プロデュース”のカ!

研修の特徴

相続などの横断的な業務は土業チームをプロデュースし、総合的なコンサルティングを行う必要があります。地主の資産構成はほとんど不動産であることから、「不動産を理解し、お客様に身近な」不動産事業者こそ適任者と言えます。研修を通じて、時代を先取りし、不動産業界全体のビジネスの創出と地位向上を、皆様とともに目指してまいります。

宅建協会研修でなく、宅建士の任意団体でも講演をお受けいたします。

また、「10名以上」の宅建士・FPの方がお集まりいただければ、社員研修などでもご対応いたします。

お気軽にお申込みください。

- ▶ 詳しい講演内容については、次ページ以降をご覧ください。
- ▶ 参加者の属性によって、研修のアレンジも可能ですのでお気軽にご相談ください。
- ▶ レジュメの「見本」をご郵送いたしますので、必要な方はお申し出ください。



相続編 相続をテーマとした実務・ビジネス研修

1 土地資産家に対する【新】コンサル提案 『相続は“経営戦略”である』

～資産や内部留保を増やし、収益性の高い不動産を次世代に早くつなぐ相続戦略～

- 現在時点の現金は価値がある～相続に「ファイナンス」の知識を取り入れる
……現金1,000万円を5%・35年で運用すると、いくらになりますか？
- 財産(相続)をストックではなく、フローで考える～キャッシュフローと利回り
- 節税対策を目的とした相続税財産評価引き下げは無意味
- 相続税額を課税時点から10か月以内に返済しなければならない短期の借入金と考える
- 投資や相続において「借入金」を活用する意義～借入金をする場合は投資の発想を!!
- 収益がない不動産や収益性の低い不動産を所有しては、資産を残せません

2 相続税財産評価基本通達による 「土地適正評価」のための不動産実務

～不動産知識を相続実務に活かす～

- 会計事務所とのアライアンスに都市計画法・建築基準法の知識が活かす
- 相続財産評価における不動産調査の意義 ● 必ずマスターしたい土地評価減価項目
- 土地評価と相続対策

3 「広大地」を切り口とした相続ビジネス

～相続税財産評価における広大地適正評価のための不動産実務～

- 広大地が相続対策に与える影響～広大地評価と相続税額
- 不動産事業者こそ広大地調査のエキスパートである
- 広大地調査・判定の実務 ● 広大地評価と時価

4 地主・不動産オーナーに対する!! 不動産診断からはじめる相続対策

～不動産の現状分析ができれば 問題把握・対策立案のステップが踏める～

- 財産評価と時価はなぜ乖離するのか、何が問題となるのか
- 相続対策においてなぜ「不動産」がキーワードになるのか
- 生前対策提案資料としての「不動産診断」の重要性
- 公的評価(財産評価・固定資産税評価)と不動産マーケットとの違い
- 相続対策において重要となる不動産の考え方(空間・時間概念)
- 譲渡、交換、共有物分割時における時価とは
- 遺産分割や遺留分減殺請求時の時価は財産評価?

不動産投資・コンサルティング編

5 不動産投資と相続対策

～財産評価と時価との“乖離”を理解した不動産投資及び土地活用のすすめ～

- 不動産総合コンサルティングの必要性
- 財産評価と時価の乖離はなぜおきなのか
- 収益物件別の相続実務の注意点
貸家及びその敷地と貸家建付地/土地活用≠土地有効利用/将来を予測した相続対策と大規模修繕の提案/区分所有建物及びその敷地
- 不動産投資と財産評価との関連知識

6 税理士と連携した不動産相続コンサルティング

～財産評価と時価との乖離を活用した不動産コンサルティング～

- 民法上の時価と相続税法上の時価の違い～遺産分割
- 市場価値と相続税法上の時価の違い～納税資金のための土地売却戦略
- 固定資産税土地評価の見直し業務 ● 税理士の相続税財産診断に時価の概念を取り入れる
- 財産評価と時価が特に乖離する物件 ● 不動産相続コンサルティング実例

7 不動産投資分析とDCF法入門 不動産投資・運用分析に役立つ【キャッシュフロー表】付

～これからの不動産市場を予測し、
買い手(需要者)の立場にたった真の不動産投資コンサルティングを目指す!!～

- 不動産投資の基礎 (1) インカムゲインとキャピタルゲイン・ロス (2) 不動産投資はサイクルビジネス
- 不動産投資と相続対策・企業不動産戦略の関係 ● 不動産DCF法は“需要者”サイドの価格である
- 不動産の経済価値 ● 不動産の利回りを見極める
- 不動産投資分析の基礎 (1) レバレッジ効果 (2) IRR法 (3) リスク分析
- 不動産キャッシュフロー表の作成

8 借地・底地と限定価格を活用した 不動産コンサルティング

～不動産相続コンサルティングの現場で役立つ「借地権・底地と限定価格の知識」～

- 借地権及び底地価格の基礎
(1) 借地権の基礎知識格の査定 (2) 底地(貸宅地)の基礎知識
- 限定価格の基礎
(1) 限定価格とは (2) 限定価格を求める場合の例示 (3) 限定価格の手順
- 限定価格を理解した不動産コンサルティング
(1) 借地権と底地の併合 (2) 隣接不動産の併合(無道路地ほか)
(3) 土地の分割 (4) 借家権者が貸家及びその敷地を購入