

# 地主相続を “不動産事業の承継”と捉えれば 『不動産はこのように分ける』

～ 一族の資産を“守る”ための家督相続と法定相続をミックスさせた相続実務 ～

実家を相続する長男は、価値がある不動産であっても売れません。広大な実家を維持するためには、多額のコストが必要です。しかし、将来のコストは、相続時に考慮してくれません。収益がないにもかかわらずです。

兄弟、士業専門家は“平等?”に遺産を分けようとします。相続税財産評価は、ストック面しか考えていません。

しかも、それは時価でもありません。平等とは何なのか?

キャッシュフロー経営から見れば、相続税はお父様が亡くなった後、10か月以内に現金で支払わなければならない国からの借金(負債)です。

その借金を支払うために、不動産を売却しなければならないとしたら、それは「会社の清算」(不動産事業の失敗)と同じことです。

本講座では、相続税理士ができる族の資産を“守る”(事業を継続する)ための新しい相続提案のあり方をお伝えいたします。

講師

石川 真樹 氏

株式会社ファルベ 代表取締役

宮城県石巻市出身。宮城県石巻高等学校(高校3年時、全国高校ラグビー大会花園出場)、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/大手不動産鑑定会社入社、不動産鑑定・不動産コンサルティング業務に従事。

2003年～/セミナー事業部最高責任者、2007年～/不動産コンサルティング部・セミナー事業部兼任取締役。

2014年/相続専門の不動産コンサルティングファームの(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、人と人との「つながり」に重点を置いた不動産相続コンサルティング事業を展開。



東京生講座

6/18 火 13:30-15:30

[新宿]  
AP西新宿

会場受講 先着 40 名様

東京生講座

7/9 火 13:30-15:30

[横浜]  
ビジョンセンター横浜

会場受講 先着 40 名様

東京生講座  
オンラインLIVE講座\*

8/5 月 13:00-15:00

[浜松町]  
ビジョンセンター浜松町

会場受講 先着 40 名様

\*オンラインLIVE講座は  
チャットによる質問が可能です。

受講料

一般: [会場受講]  
[オンライン] 15,000円会員: 無料 (資産税実務研究会/定額制クラブ  
/資産税オンラインスクール)

お申込み・詳しい講座内容は裏面をご覧ください。

### 1.地主相続を不動産事業の承継と捉える

- ①不動産にはストックとフローの両面がある
- ②相続実務をストック資産だけで捉えると失敗する
- ③相続に時価会計を導入する  
～相続税財産評価は時価ではない
- ④将来得られるであろう「収益」を現在価値にしたものが時価
- ⑤事業の目的は「継続」すること
- ⑥事業を継続するためには、「後継者」が必要
- ⑦後継者教育の重要性

### 2.事例でみる相続財産の捉え方

- 自宅を「マイナス」の収益資産とみる  
～将来に渡って維持できますか？
- 貸家の相続財産に、数年後の大規模修繕費（負債）は入っていますか？
- 底地を利回り0.8%程度の金融資産とみる
- 相続税を国からの“借金”とみると・・・不動産賃料から払える？
- 遺産分割時に、市街地山林の“実際の造成費”を考慮していますか？
- 生産緑地を事業の面で考えるとどうすればいいか？
- 豪邸建物の簿価3億円、固定資産税評価2億円  
・・・土地付きで売れる地域ではない！遺産分割はどうする？

会場案内

### 新宿

## AP西新宿

東京都新宿区西新宿7-2-4  
 新宿喜楓ビル6F・5F・4F  
 TEL:03-5348-6109

- ・JR「新宿」駅  
中央西口小田急百貨店前から徒歩6分
- ・小田急・京王・都営新宿線「新宿」駅  
徒歩6分
- ・都営大江戸線「新宿西口」駅  
D5出口徒歩約1分
- ・西武新宿線「西武新宿」駅  
徒歩約5分

### 横浜

## ビジョンセンター横浜

神奈川県横浜市西区北幸2-5-15  
 プレミア横浜西口ビル3階  
 TEL:03-6262-3553

- ・JR 東海道線・京浜東北線
- ・横須賀線・総武線  
「横浜駅(西口)」徒歩5分

### 浜松町

## ビジョンセンター浜松町

東京都港区浜松町2-8-14  
 浜松町TSビル4F,5F,6F  
 TEL:03-6262-3553

- ・JR山手線・京浜東北線  
「浜松町駅(南口-S5階段・金杉橋方面)」  
徒歩3分
- ・東京モノレール羽田空港線  
「モノレール浜松町駅(南口-1出口)」  
徒歩3分
- ・都営大江戸線・浅草線  
「大門駅(A1出口)」徒歩5分

お申込み方法

必要事項をご記入の上、FAXにてお申込みください。折り返し受付確認票を送付いたします。HPからもお申込みいただけます。

FAX送信先 **03-5539-3751**

HPからのお申込みはこちら <http://farbe-net.com/>

## 地主相続を“不動産事業の承継”と捉えれば『不動産はこのように分ける』

受講日・会場 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 6月18日(火)AP西新宿
- 7月9日(火)ビジョンセンター横浜
- 8月5日(月)ビジョンセンター浜松町

受講形式 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 生講座会場受講(40名様)
- オンラインLIVE講座(浜松町限定)

種別 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 資産税実務研究会 会員(無料)
- 定額制クラブ(無料)
- 資産税オンラインスクール(無料)
- 一般

参加者名 | フリガナ

事務所名

ご住所 〒

TEL.1

TEL.2 携帯電話など必ず連絡がつく先をご記入ください。

FAX

E-mail

セミナーの詳細、インターネットからのお申込みは

ファルベセミナー



で検索!