



確定申告時期  
に提案する!

# 古貸家の 建替え・リノベーション・売却 の選択と相続対策

～ 古貸家を相続する問題点と生前対策の必要性 ～

相続税評価と売却価格が乖離する不動産である「貸家建付地」。

その中でも相続する際に問題となる古貸家(アパート・マンション)。

相続税評価上、「築40年の2階建てアパート」も「8階建て新築賃貸マンション」も、同じ土地に建っていれば、どちらも「貸家建付地」の評価で“同額”になります。

相続実務において上記問題をどう解決するか?

続きは裏面をお読みください →



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  
オンラインLIVE講座\*

3/9 月 13:00-15:00

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。

会場

[浜松町] ビジョンセンター浜松町 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  
東京都港区浜松町2-8-14 浜松町TSビル4F,5F,6F TEL:03-6262-3553

受講料

一般: [会場受講] 15,000円  
[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 /  
不動産コンサルティング実務研究会 /  
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。

## セミナー内容

相続税評価と売却価格が乖離する不動産である「貸家建付地」。  
その中でも相続する際に問題となる古貸家(アパート・マンション)。

相続税評価上、「築40年の2階建てアパート」も「8階建て新築賃貸マンション」も、同じ土地に建てれば、どちらも「貸家建付地」の評価で“同額“になります。

相続実務において上記問題をどう解決するか？

当然、賃料や時価は異なるために、相続実務上は揉め事の原因になります。  
特に古貸家は建物メンテナンスの状況によって時価は相当変わってきます。

遺言書があったとしても相続人は、メンテナンスがされていない古貸家を相続したいとは思わないかもしれません。

そこで、古貸家の生前対策として、

- ①借家人立ち退き後、建物を解体の上、新築マンションに建て替える
  - ②リノベーションを施し賃貸アパートを継続する
  - ③借家人居住のまま収益不動産として第三者へ売却する
- の選択肢が考えられます。

その選択時に重要なのが費用対効果の分析と、上記物件を“誰が”承継するかという相続対策です。

特に、建替えに当たっては、立ち退き料・建物解体費・建築費という費用がかかります。その費用を借入できるのか、実際に借りた場合、家賃収入で返済できるのかもポイントになります。

当講座では古貸家を相続すると、どのような“問題点”が発生するのかを不動産理論を踏まえ解説していきます。

また、貸家を所有している方は地主層なので、生前対策相談を入口に相続税申告案件の受注にもつながります。

不動産の「相続対策メニュー」を増やしたい税理士や不動産事業者の皆さまの参加をお待ちしております。

## 【プログラム】

- 1.人口減少時代のアパート経営と相続
- 2.古貸家の相続の問題点
  - ①相続税評価と時価
  - ②賃料下落・空室率上昇と年間借入金返済額
  - ③20年後の時価と借入金残高
- 3.建替え・リノベーション・売却の選択と相続問題

## 会場案内

# 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/>

## 2020/3/9(月)「古貸家の建替え・リノベーション・売却の選択と相続対策」申込書

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

種 別 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 定額制クラブ(無料)       資産税実務研究会 会員(無料)       不動産コンサルティング実務研究会 会員(無料)  
 資産税オンラインスクール 会員(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