



生講座を「オンラインLIVE講座」にて配信!



# “老朽”賃貸不動産の相続

～ 相続(継続利用)すべきかvs売却すべきか? ～

新型コロナに始まる社会環境の急速な変化と人口減少時代において、不動産市場は不透明感が増していくことが予想されます。相続財産は「不動産」が中心となっていることから、今後、相続対策は大きく変わっていきます。

**地主・家主の相続対策は、「節税」だけでは対応できない時代が来ました。**

これからの地主の相続対策は、「所有者の高齢化」と「不動産の老朽化」を“セット”で考えなければなりません。

たとえ、老朽賃貸建物が現在満室であったとしても相続を迎えるときには、さらに建物は古くなり、空室も出始めます。その際、①建て替えか、②リノベーションか、③そのまま築古物件として売却するかを早急に決めなければなりません。

では、その築古賃貸不動産を誰が相続するのか……  
相続した後に、どうしたいのか……

続きを裏面でお読みください

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\*

**10/19月 13:00-15:30**

※オンラインLIVE講座はチャットによる質問が可能です。  
※オンラインアーカイブは3営業日後12:00より1週間

会場受講 先着 **20**名様限定

オンライン受講 **無制限**

会場

[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

受講料

一般: [会場受講] **20,000円**  
[オンライン] **20,000円**

会員: **無料**

定額制クラブ / 資産税実務研究会 /  
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。**

## ご案内

相続する者が、建替える場合、立ち退き料、建物解体費、建築費の費用を負担しなければなりません。

相続税を納めた後に、借入金をして土地活用するにあたって投資採算が合わなければ、相続する人はいないでしょう。

また、老朽賃貸不動産の多くは相続税財産評価と時価が大きく乖離するために、遺産分割は難しくなります。それは、争族の原因にもなりかねません。

それでは、相続税対策として、生前にお父様が建て替えた方がよいのか……

それも多額の借入金によって相続税対策にはなっても、賃料から借入金元利が返せず経営破綻してしまつては意味がありません。

用途地域、容積率、建物の構造、床面積などによって、土地活用プランは大きく変わってきます。

そこで、本講座では、築40年以上の賃貸不動産を相続するべきか否かの検証と、相続する場合にはどのような点に注意すべきかを、実例で検証していきます。

## プログラム

1. 老朽賃貸不動産を相続する場合の問題点
2. 老朽賃貸不動産の相続税財産評価と時価の乖離
3. 建替えか、リノベーションか、売却か
4. 建替える場合のコスト  
～立ち退き料、建物取り壊し費用、建物建築費
5. 老朽賃貸不動産の相続対策の重要性

## 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/>

## 10/19(月)「老朽」賃貸不動産の相続」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 (20名様)     オンラインLIVE講座 (無制限)     オンラインアーカイブ講座 (無制限)

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