



# “失敗しない” 不動産投資と 相続対策

「不動産投資の適否」と「貸家建付地の相続税評価」の“本質”を理解した相続対策

## セミナー の ポイント

- 不動産投資の適否と相続税対策の順番
- 不動産投資の目的と相続対策の目的を理解する
- 相続税対策のためのアパート建築は必ず失敗する
- 土地活用も不動産投資である

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 & アーカイブ

11/22(月) 13:00-17:00 (4時間)

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

会場受講 先着 20名様限定

オンライン受講 無制限

会場

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  
東京モレール羽田空港線「モレール浜松町駅(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] 35,000円(税込)  
[オンライン]

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 /  
資産税オンライン会員

お申込み・詳しい講座内容は裏面をご覧ください。

不動産投資の本来の目的は、収益力の最大化です。不動産投資は金額が大きいので借入金を併用しますが、レバレッジ効果による自己資金収益率がどの程度アップし、経営リスクが高まるのかを理解していなければ、不動産投資そのものが失敗してしまいます。

一方、相続税対策のため不動産投資では、上記「投資理論」を無視していることがほとんどです。なぜなら、不動産投資の目的が「節税」になっているからです。

相続税が大幅に軽減されても、不動産経営が上手くいかなければ、相続対策は失敗となります。

そこで、本講座では、不動産実務家や資産税担当者が相続対策（遺産分割対策、納税資金対策、相続税対策）における不動産投資を提案する場合のポイントを解説していきます。

講座内容

1. 相続税評価

- (1) 相続税の評価
  - ～貸家建付地、建物固定資産税評価
- (2) 借入金と相続税評価

2. 収益不動産の評価

- (1) 収益価格の基礎を学ぶ
  - ① 不動産の収益
  - ② 不動産の利回り
  - ③ 借入金を併用した場合のレバレッジ効果
  - ④ 不動産のリスク
- (2) DCF法等による収益価格をイメージする

3. 収益価格の時価と相続税評価の乖離

- (1) 容積率が重要
- (2) 賃料水準
- (3) 路線価水準
- (4) 不動産の規模（土地・建物）

4. 相続対策としての不動産投資

- (1) 不動産投資のサイクルと相続のサイクル
- (2) 不動産経営と借入金
- (3) 相続税と遺産分割
- (4) 自己資金の再投資の重要性

会場案内

**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 ・都営大江戸線・浅草線「大門駅(A1出口)」徒歩5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

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/>

11/22(月)「失敗しない”不動産投資と相続対策」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（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 会員(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)
- 資産税オンライン会員(無料)
- 一般

参加者名 | フリガナ

事務所名

ご住所 〒

TEL

FAX

E-mail