



<不動産投資の正体><誰も書かなかった不動産投資の出口戦略・組合せ戦略>著者が語る  
**相続コンサルタントとして知っておくべき**  
**不動産投資の仕組み**

平成28年 **2月9日火**

定員 **60名** 様  
限定

各会員 **割引あり**  
※裏面をご参照ください。



お申込み多数の場合は、事前に締め切らせていただきます。  
 また、事前入金による先着順とさせていただきますので、予めご了承ください。

**14:00-17:00** (受付開始13:30)

受講料：**25,000円** (資料代・税込み)

講師 **猪俣 淳氏** 不動産コンサルタント・一級建築士  
 【主な著書】「不動産投資の正体」(住宅新報社)  
 「誰も書かなかった不動産投資の出口戦略・組合せ戦略」(住宅新報社)

会場：**AP大阪淀屋橋**  
 (京阪本線淀屋橋駅中央改札口徒歩約2分)

講座内容

**① 相続対策と不動産投資の仕組み**

- (1) そもそもなぜアパマン建築・購入は相続対策になるのかという仕組み  
 ・そもそも論で間違えていませんか？
- (2) 節税貧乏にならないために知っておくべき不動産投資の仕組み  
 ・不動産投資、理解の段階  
 (①表面利回り ②NOI利回り ③税引後CFとデッドクロス ④レバレッジとROI ⑤IRRとNPV ⑥MIRRと資本蓄積)  
 ・時間の経過とキャッシュフロー  
 ・ローン残高とキャッシュフロー累積  
 ・ローン残高と減価償却  
 ・投資を加速させる5つの方法

- (3) なぜあの物件はいつも入居者で一杯なのか？満室経営の仕組み  
 ・すべての地域が空室に苦しんでいる訳ではない  
 ・別のところに購入した方が良い場合①  
 ・別のところに購入した方が良い場合②

**② 事例研究**

- ・「資産圧縮ホープ」と「金喰い虫」の見分け方
- ・複数の試算がある場合の資産圧縮効果比較
- ・投資効率比較
- ・運営費負担率比較

**③ 相続以前の問題**

- ・3つの不安…年金・リストラ・健康
- ・老後にかかるお金
- ・現役時代の実質可処分所得
- ・誰かに頼らなくても生きていけるか

**④ いろいろな投資**

- ・駐車場・コインパーキング
- ・太陽光発電
- ・借地・底地
- ・再建築不可
- ・土地＋新築
- ・賃貸併用住宅
- ・戸建賃貸
- ・シェアハウス
- ・新築／中古
- ・一棟／区分
- ・木造／RC
- ・都心／地方
- ・商業店舗
- ・海外不動産

**⑤ まとめ**

- ・良いパートナーの条件
- ・不動産投資を成功させる8つのポイント

『不動産相続ビジネス研究会・大阪』とは

不動産実務家が主体となって相続コンサルティングを実行していくことを目的に、2012年5月東京(高田馬場)にて発足し、現在、大阪会(2014年7月発足)と合わせて全国160名の方が会員となられています。当研究会に入会された方は、定例会や特別研修にて相続知識や不動産相続コンサルティング実践の習得に努めていただきます。地主向け不動産相続対策は、一人(一事務所)で行える時代ではありません。あらゆる業種や専門家がチームとなって対応していくことが必要であることから、当研究会では、会員様の情報交流会も行っています。



## 講師紹介 猪俣 淳氏

不動産コンサルタント・一級建築士  
 不動産証券化協会認定マスター資格  
 宅地建物取引士  
 不動産コンサルティングマスター  
 CPM(米国認定不動産経営管理士)  
 CCIM(米国認定不動産投資顧問資格)  
 相続アドバイザー協議会認定会員(第15期)

1961年神奈川県横須賀市出身。23歳での自宅取得を皮切りに、40歳から不動産投資を開始。築40年超の築古物件から新築まで、また、区分・一棟、居住系・商業系とさまざまな物件でポートフォリオを組成し、資本改善+出口戦略、法人への権利移動等で資産を拡大中。著書に「不動産投資の正体」「誰も書かなかった不動産投資の出口戦略・組み合わせ戦略」(住宅新報社)他。BSTV「不動産王」コメンテーターをはじめ、「日経マネー」「週刊SPA!」「FPジャーナル」ほか執筆・出演多数。全国で不動産協会、ハウスメーカー、税理士会といったプロ向けも含め年間70回以上の講演をこなす。(1)建築・不動産・保険・金融・相続等、不動産投資に関連するあらゆる分野の資格を保有する専門家(2)最前線で30年を超える現場経験を積むプロフェッショナル(3)自ら物件を保有し、実践する不動産投資家・大家というそれぞれの立場をもち、理論と実践を融合した異色の不動産コンサルタントとして活動中。

### 〈主な著書〉

・「不動産投資の正体」(住宅新報社) ・「誰も書かなかった不動産投資の出口戦略・組合せ戦略」(住宅新報社)



FAXでのお申し込みは >> FAX: 03-3208-6255

## 2月9日(火)「相続コンサルタントとして知っておくべき不動産投資の仕組み」受講申込書

ご記入月日	平成 年 月 日		
ふりがな			
事務所名 または会社名			
事業所または 会社所在地 ご住所	〒		
ご連絡先	TEL 携帯電話など必ず連絡がつく先をご記入ください。	FAX	
ふりがな			
参加者名	E-mail		
業種	<input type="checkbox"/> 弁護士 <input type="checkbox"/> 税理士 <input type="checkbox"/> 公認会計士 <input type="checkbox"/> 司法書士 <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士 <input type="checkbox"/> 行政書士 <input type="checkbox"/> 社会保険労務士 <input type="checkbox"/> 土地家屋調査士 <input type="checkbox"/> 中小企業診断士 <input type="checkbox"/> FP <input type="checkbox"/> 金融機関 <input type="checkbox"/> 証券 <input type="checkbox"/> 保険 <input type="checkbox"/> コンサルティング会社 <input type="checkbox"/> 不動産業 <input type="checkbox"/> 住宅・建設 <input type="checkbox"/> その他( )		認定区分に○印 AFP・CFP® 番号
	<input type="checkbox"/> 大阪定額制クラブ会員・不動産相続ビジネス研究会会員 <input type="checkbox"/> それ以外の会員 <input type="checkbox"/> 一般		

- 本書・受講申込書をコピーし、必要事項をご記入の上、FAXにてお申込下さい。「受講申込書」が届きしだい参加者様宛に、折り返し「受付確認書」をFAX致します。
- お申し込み多数の場合は、事前に締め切らせて頂きますので予めご了承ください。
- **各会員割引** ※1 **無料** : 大阪定額制クラブ会員、不動産相続ビジネス研究会会員、東京定額制クラブ会員  
 ※2 **30%OFF** : 相続アドバイザー協議会認定会員  
 ※3 **10%OFF** : 資産税ビジネス研究会会員、税務鑑定研究会会員

## <会場> AP 大阪淀屋橋

[所在地] 大阪市中央区北浜3-2-25 京阪淀屋橋ビル3F・4F

### [交通アクセス]

地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」北改札より徒歩約3分  
 地下鉄堺筋線「北浜駅」北改札1A出口より徒歩約5分  
 京阪本線「淀屋橋駅」中央改札口徒歩約2分  
 京阪本線「北浜駅」中央改札口徒歩約5分

NPO法人 日本ファイナンシャルプランナーズ協会  
 法人賛助会員・継続教育認定単位研修機関

**TAP** 株式会社 東京アプレイザル

〒169-0075 東京都新宿区高田馬場1-31-18 高田馬場センタービル3階  
 TEL.0120-02-8822 FAX.03-3208-6255 [担当:藤江・柴田]  
<https://www.t-ap.jp>   [seminar@t-ap.jp](mailto:seminar@t-ap.jp)

