

好評につき  
新春特別企画!

事例から学ぶ 三福グループ特別企画

2週連続  
開催

相続・家族信託の  
基本セミナー・相談会

2/5<sup>±</sup>

失敗しない為の  
土地対策勉強会

2/12<sup>±</sup>

認知症による財産凍結・  
相続トラブル・争続を防ぎたい方へ

# 相続・家族信託の 基本セミナー・相談会

## 2/5<sup>±</sup>開催

相続税がこんなにかかるなんて…  
預貯金や不動産の凍結を防ぐ!

何も対策をしないと…こんな「認知症による財産凍結」や「相続トラブル」に

超高齢社会において、遺言・後見・家族信託などの制度を上手に利用しないとあなた自身が大変な目に遭います。相続税・相続税手続き・遺言・後見・家族信託を専門に扱ってきた税理士・専門家が自身の経験から皆さまにお伝えします。

- ① 相続税の知識を知って節税したい!
- ② 自宅が空き家に!?!不動産が売却できなくて大変!
- ③ 成年後見人がつくことに!?!裁判所から監督されることになった!?
- ④ 自宅の収益不動産が凍結し、管理や修理、売却ができない!
- ⑤ 遺産の分け方や、相続税の負担方法で家族がバラバラ!?
- ⑥ 銀行の預金口座からお金が引き出せなくなって大変!?

### 講師紹介

大伴直人税理士事務所 代表

大伴 直人 氏

基礎控除の引き下げで  
身近になった相続税、あなたは大丈夫?



家族信託コンサルタント

森本 一郎 氏

両親・祖父母の万が一に備え、  
新しい認知対策を!



空き地活用・古いアパート活用・  
賃貸住宅・福祉住宅どうしたら良い?

# 失敗しない為の 土地対策勉強会

## 2/12<sup>±</sup>開催

本勉強会に参加されて得られる知識とは…

- 新築なのに「空室」?  
現在の賃貸、アパート・マンションの実情とは…
- 所有の不動産を誰にどのように引き継ぐ?  
資産継承と相続は大丈夫?
- 相続税対策、現金を残しながら賢い対策方法とは…
- 間違っていないか?あなたの相続税対策!
- 初期費用・収益・土地の地域特性で差の出る土地活用術のしくみ
- 安心できる、賃貸物件活用術
- 困っていませんか?遊休地活用!
- 安心安全な計画はこう進める!その具体的な内容とは…  
利回り12%以上、20年家賃保証、入居率100%、  
駅から遠くても問題なし!
- 完成前に満室!福祉の今後と福祉住宅での土地活用…
- 補助金を使い短期返済、福祉事業の秘密…
- 世間を騒がす一括借上、サブリース、家賃保証は大丈夫か…?

とき 両日とも 13:00~15:00  
受付開始 12:30~

参加方法 事前にお電話にてご予約頂くか、  
当日会場へ直接お越しください。

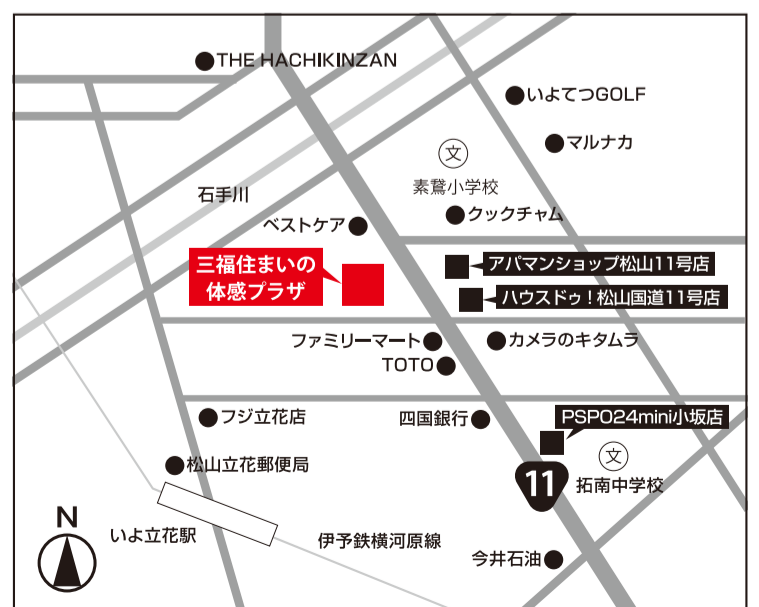
受付 参加費無料・先着20名様  
受付開始は30分前、先着20名で締切となります。

ところ 愛媛県松山市中村2丁目1-3  
三福本社ビル3Fセミナールーム

主催 三福グループ 不動産活用・賃貸不動産経営のコンサルティング  
株式会社 賃貸不動産研究所

フリーダイヤル 0120-964-926

〒790-0964 松山市中村2-1-3 ■FAX089-913-2331  
■メールアドレス info\_kodate@3puku.co.jp ■担当:木村・安平



# 固定資産税対策、相続税対策、 遊休地活用など多岐に渡り ご相談をお受けいたします

空きが目立ってきた収益物件、入居者とのトラブル、どう活用して良いか分からない土地、税金対策etc…。  
三福グループ賃貸不動産研究所へお任せ下さい!!

## 弊社でのコンサルティング事例

### デベロップメント 北 斎 院



#### 放置された土地を三福タウンへ生まれ変わらせることに成功

耕作を放棄した農地を開発し、土地が蘇りました。

- ①4人のオーナー様の土地、約6,000㎡、全25区画を活用
- ②三福だから出来た分譲と賃貸の融合
- ③土地の譲渡により開発資金を確保することに成功
- ④三福の企画により早期の売却と賃貸客付に成功
- ⑤企画～造成、建築、客付、アフターフォローまですべて三福が担う

### コンストラクション 和 泉 北



#### ジャングルのような荒地が建築可能な土地に

昔の土地によくありますが袋小路の接道のない土地  
当社にご相談頂き、建物が建つようになりました。

- ①給水の本管の引き込み(松山市の負担で施工)
- ②雨水・汚水の本管の引き込み(松山市の負担で施工)
- ③隣地の地主様と交渉を重ね4mの幅の道路が出来ました
- ④市役所での審議をお願いして建築の出来る土地になりました

### リノベーション 古 川 南



#### 古い借家を解体し高利回りの物件へ

古い借家がありオーナー様の依頼があり  
新しい戸建賃貸の建築を致しました。

- ①市場調査、プラン作り、融資の銀行の選定
- ②10棟の古い借家がありオーナー様の依頼に基づく8棟の戸建賃貸を建設しました
- ③6名の入居者がいらっしゃいましたが全て弊社で転居先を斡旋
- ④古い家賃4万5千～5万円→新家賃10万5千円・全棟満室が続いています

### タックスプランニング 鴨 川



#### 相続税を視野に入れ空きの多い駐車場を活用

空きの多い駐車場を活用。

- ①5棟の戸建賃貸の建築、月極駐車場も整備
- ②3年後に相続発生時、相続税0に
- ③高収益(利回り12%)ファイナンスも10年で返済可
- ④補助金を使って2次相続の対策中
- ⑤福祉施設・グループホームの建設を予定

### ソーラーシェアリング



#### 耕作放棄地や後継者問題などの諸問題を解決

農地の約3m高さに太陽光発電設備を設置し、農業と発電事業を同時に行うシステムを構築しました。

- ①遮光率は30%程度で作物の生育にほぼ支障なし
- ②作物に一定の量以上の太陽光は光合成に利用されず(光飽和点)、強い光は作物にとってかえってストレスとなる
- ③日本の農業が抱えている農家の後継ぎ不足、農業従事者の高齢化、耕作放棄地などの諸問題を解決する可能性を有する