

### プログラム概要

「資産運用学科」では、様々なオーナー事例を基に、不動産経営でのお金の流れや財務諸表を読み込む基本知識を体系的に学びます。

### 「税金対策科目」(前期)で学ぶこと

不動産業で成功する上で欠かせない「お金と税金の仕組み」について、

不動産経営を切り口から学びます。

新たに不動産を購入する時に限らず、不動産を所有管理していくうえでは、日々のお金の流れや税金の仕組みを理解し、

中長期的な「経営の安定化」を考えていく必要があります。

ここでは複数の資産家の事例を基に、不動産オーナーの悩みに対して課題として認識する能力を高め、課題解決能力を身に着けます。



### 「事業承継科目」(後期)で学ぶこと

不動産業で長く安定した経営体制を築くためには、「事業承継対策」は避けては通れません。不動産経営においては、「資産圧縮」、「分割」、

「納税」など事業承継前の対策だけでなく、「所有」と「経営」の両面から資産を組み替える事業承継後の対策が重要となります。

ここでは財務諸表に主眼を置き、中長期ビジョンでの資産組換えや追加投資、建替えなどの事業計画をつくり、実行するまでを考えていきます。



### 前 期

### 税金対策科目 (B-1)

#### 第1回

不動産の資産経営総論①と事例検証①

不動産の資産運用とは?

講義 : 不動産税務の基本／節税対策と相続税対策の違いとは

#### 第2回

事例検証編②

キャッシュフローの最大化(単年度)

講義 : 銀行借入対策とローン返済計画／3つの節税対策／決算対策

検証 : 年間収入1600万円、資産2億円の1棟不動産オーナーの運用ケース(個人)

#### 第3回

フィールドワーク 財務諸表調査(個人)

調査 : 実際の不動産オーナーの課題検証と税金対策

#### 第4回

事例検証編③

ポートフォリオの最適化(複数年度)

講義 : 不動産評価の方法／売却物件の選別と資産組換え戦略／株式評価と法人化とは

検証 : 年間収入1億3000万円、資産13億円の複数棟不動産オーナーの運用ケース(法人)

#### 第5回

自由研究

調査 : グループで集まり、発表に向けた調査や練習を行う。

#### 第6回

卒業制作発表

不動産の税金対策実例と発表

発表 : 最終調査発表

### 後 期

### 事業承継科目 (B-2)

#### 第1回

不動産の資産経営総論②と事例検証①

不動産の資産運用とは?

講義 : 不動産税務の基本／リフォームや建替えにおける税務と中長期ビジョン対策とは

#### 第2回

事例検証編④

事業承継対策

講義 : 大規模修繕と建替え時期／財務諸表改善／不動産資産の分割手段

検証 : 資産5億円の資産家の事業承継対策

#### 第3回

フィールドワーク

不動産オーナーの承継実例(新築取得時)

調査 : 実際の不動産オーナーの課題検証と承継対策

#### 第4回

事例検証編⑤

土地活用と物件の追加投資タイミング

講義 : リスクとリターン／アパート新築時の収入精査／利回りの計算方法

検証 : 資産1億円6千万円の資産家の土地活用のケース

#### 第5回

自由研究

調査 : グループで集まり、発表に向けた調査や練習を行う。

#### 第6回

卒業制作発表

不動産の事業承継対策と発表

発表 : 最終調査発表、修了式