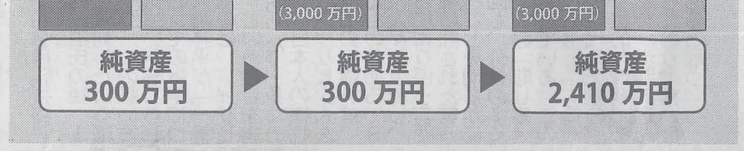


した300万円ない限り、損はとわかる。
ジ効果（限ら得られる効果）うか確認したいCCR（キャッ・キャッシュ・を算出する。は、キャッシュ己資金×100 1億円の物件際に、自己資金金利3％で8千入れたとする。いのみの借り入と、家賃収入が、返済額が24り、キャッシュ510万円。CCるると、510／×100＝25・り、この投資で益を4年で回収でうことだ。一方、済25年での借り円、元利金支払い円となり、年間95万円。CCR2000×10％で、約7年でるとわかる。うに数値化すれ気なときは相続の考えもしないが、からでは対応で、なるべく早い策をおすすめす

法人化の有効活用 所得分散が可能に

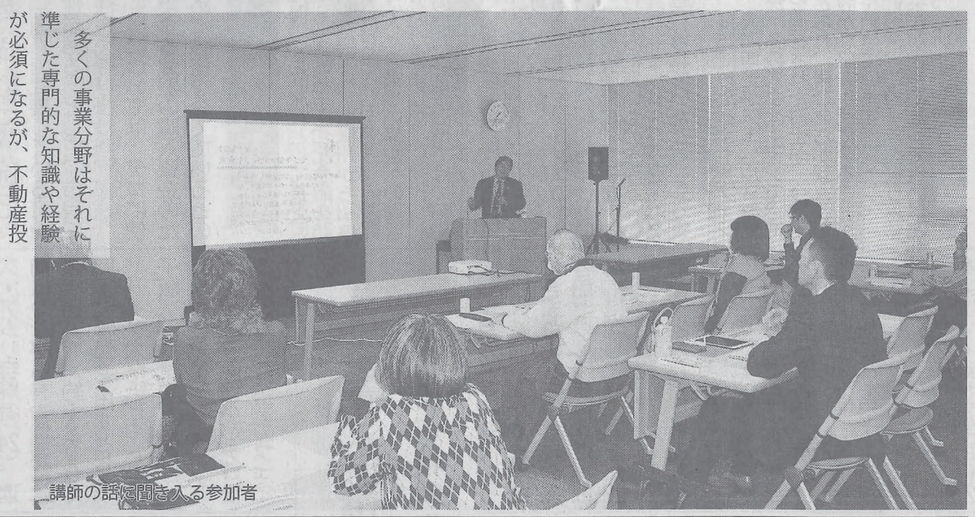
る。相続税の算出を難しいと思っている人が非常に多いが、理解すれば実に簡単なことなので、これを機にぜひ知っていただきたい。

まず、「遺産（不動産、金融資産、みなし財産、その他）総額」から「非課税財産（墓地、生命保険非課税枠分、公益財産）」と「債務（借入金）」を引いて、「三年以内に相続された財産」を足したものが「課税価格」になり、ここから「基礎控除額」を引けば「課税遺産総額」がわかる。不動産以外はすべて数字化されているので、誰でも算出可能である。目安を知るためにも、自分で一度確認してみるといいだろう。

相続税は遺産額が大きいほど税率が上がるので、相続人を苦労させないためにも、無益な不動産は早いうちに売却して、有効な不動産に再投資することをおすすめする。間違っても、相続人を苦しめるような不動産を残さないためには、所有する財産をあらかじめチェックしておくことが不可欠であり、最低限の義務だといえる。

相続税の対策方法として、所得分散が有効になるが、個人では制限が厳しく、対策は難しい。一方、法人であれば、「役員報酬」「退職金積み立て」「人件費」が経費として計上できるので、奥さんや子どもを役員にして役員報酬を与えることで身内への所得分散も可能である。さらに、身内にお金を借りた場合、個人だと借用書があっても一定期間を過ぎると債務控除を受けられないが、法人であれば、債務控除を受けられる。そのため、役員報酬として子どもに所得を分散させて、お金が必要になれば子どもから借りる方法もある。つまり、金融機関から借り入れるのではなく、相続人から借り入れる流れだ。不動産も法人株式も自分名義で所有しなければ、相続税は発生しないので、子ども名義で不動産を所有するのも相続税対策になる。親が連帯保証人になれば、子どもの名義で借り入れも可能である。万一、相続が発生しても、これを売却すれば納税もできる仕組みだ。

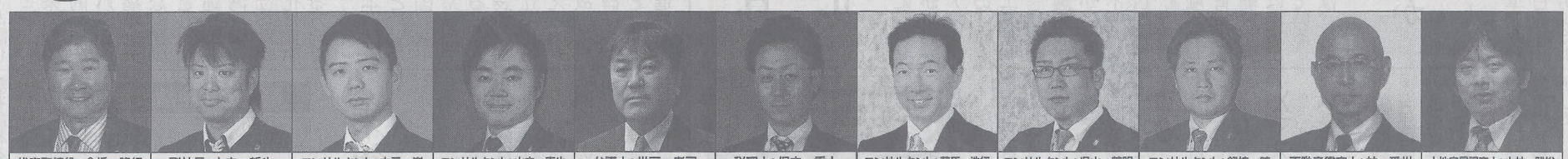
相続で家族を困らせるか笑顔にさせるかは、事前の対策次第だと忘れないでほしい。


多くの事業分野はそれに準じた専門的な知識や経験が必須になるが、不動産投資は見る目とお金があれば参入できる。しかも、個人の能力と成果があまり関係しないため、遺族に事業継承しやすいのも利点である。

講師の話に聞き入る参加者

相談無料 CFネッツ個別相談会開催！ 資産運用 資産管理 年金不安 相続問題 事業継承

不動産（土地・建物の売買・賃貸・管理）相続・借地・借家・新築・修繕・建替え・不動産投資等の資産活用。不動産にまつわる様々な悩みを、弁護士・税理士・土地家屋調査士・行政書士・建築士・不動産コンサルタントがワンストップ解決！


代表取締役：倉橋　隆行 | 副社長：木内　哲也 | コンサルタント：中元　崇 | コンサルタント：山内　真也 | 弁護士：世戸　孝司 | 税理士：保立　秀人 | コンサルタント：藤原　浩行 | コンサルタント：呉山　英明 | コンサルタント：剱持　暁 | 不動産鑑定士：林　愛州 | 土地家屋調査士：小林　雅裕

CFネッツの個別相談会が選ばれる3つの理由！

1 一人一人にあった解決策のご提案

数多くのお客様に対して最善のご提案をしてきた CFネッツだからこそできるご提案があります。お客さまひとりひとりの背景を汲み取った上で一番理想のご提案を差し上げます。

2 多種多様の専門家集団が集結

社内には弁護士をはじめ、税理士・土地家屋調査士・行政書士・建築士・不動産コンサルタントなどの専門家が在籍しており、幅広い問題に対して対応することが可能です。

3 ワンストップでお悩みが解決

不動産のあらゆる部門に精通した、様々な専門家が一つの会社に在籍しています。そのため手間と時間が大幅に軽減され、効率の良い問題解決を行うことができます。

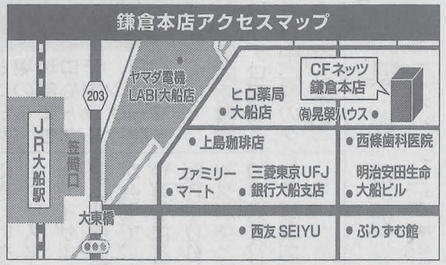
日時 2017年1/21（土）・22（日） 連日2日間

時間 ①11:00～11:50 ②12:00～12:50 ③14:00～14:50 ④15:00～15:50 ⑤16:00～16:50 ⑥17:00～17:50

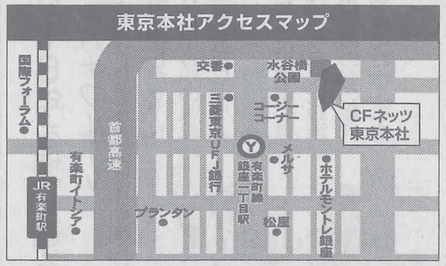
場所 鎌倉本店：神奈川県鎌倉市大船2-19-35 CFネッツ鎌倉ビル
東京本社：東京都中央区銀座1丁目13-1 ヒューリック銀座一丁目ビル7階

費用 完全無料 ※初回のみ無料となります。

鎌倉本店アクセスマップ



東京本社アクセスマップ



株式会社シー・エフ・ネッツ
CF Net's CFネッツ コンサルティングネットワークス Customer Focus Consulting Networks
〒247-0056 神奈川県鎌倉市大船2-19-35CFネッツ鎌倉ビル国土交通大臣 (4)6045号

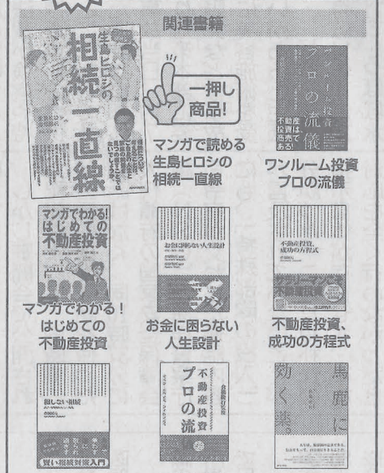
不動産関係の事、些細なことでもご相談ください。

※詳しい内容はホームページをご覧ください。http://www.cfnets.co.jp/ CFネッツ 検索

お問合せはこちら！ 0120-177-213

PICK UP! 最新メディア情報

関連書籍



マンガで読める生島ヒロシの相続一直線
ワンルーム投資プロの流儀
マンガでわかる！はじめての不動産投資
お金に困らない人生設計
不動産投資、成功の方程式
損しない相続
不動産投資プロの流儀
馬鹿に効く薬
プロが教えるアッと驚く不動産投資
やっぱり不動産投資が一番！
これであなたも大家さん

テレビ放送
おとなの歩き方 J:COM(11ch) 毎週月曜日 22:45頃～
ここが知りたい不動産 J:COM(11ch) 毎週水曜日 22:30頃～

ラジオ
Fm yokohama 84.7
FMヨコハマ(84.7)「MorningSteps」内 毎週木曜日 朝8：20頃～