

今こそ  
基本を  
学び直す

不動産企画・営業に求められる重要スキル  
不動産投資判断・提案に活かす基本知識を習得する

# 不動産投資「収益計算」 基礎講座

本気で理解！  
提案スキルアップ

- キャッシュフロー(CF)計算・損益計算の基本
- 収益計算の要素「減価償却」「借入金」「税金」の理解
- 収益計算法シミュレーション(CF/PL/BS)の計算例

## ご 案 内

不動産投資には、個人・法人を問わず、多様な目的、顧客層が意欲的に参入してきています。投資の提案を行ない、投資判断にあたっては、クライアントに利益を享受できるような不動産の「収益計算書」が重要となり、収益計算の理解が不動産企画・営業マンに求められる重要スキルとなります。

本セミナーは、投資家に投資意欲を起こさせ、自らが投資判断するうえで収益計算の提案に際して必要とされる、具体的な基本知識を習得するための実務講座として開講いたします。改めて「損益計算」「キャッシュフロー(CF)計算」「損益計算書(PL)」「貸借対照表(BS)」の理解をしたうえで、不動産投資における「減価償却」「借入金」「税金」の基本知識を学びます。さらに「収益計算」シミュレーション(CF/PL/BS)の計算例を交えて、不動産投資提案の具体戦略を提案するスキルを理解する機会として、セミナーを開催してまいります。

[日 時] 2022年6月10日(金) 13:00~17:00

[会 場] 都市センターホテル  
東京都千代田区平河町2-4-1  
TEL. 03-3265-8211  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

[参加費] 50,600円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
46,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代を含む

[主 催] 総合ユニコム株式会社  
プロパティマネジメント  
月刊レジャー産業資料  
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部(FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。  
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

## 参加申込書

### 不動産投資「収益計算」基礎講座

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●振込予定日( 月 日)	●当日現金支払い希望… <input type="checkbox"/>
●ご担当者名( )	
●所在地(〒 )	
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
  - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
  - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
  - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮をお願いします。
  - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
  - ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねます。

# 不動産投資[収益計算]基礎講座

## セミナープログラム

13:00～17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

## I. 不動産投資判断における「収益計算」とは

1. 「利益」が出たら「Cash」が残るのか?
2. 「収益計算」の理解によって得られるメリットの数々
3. 「損益計算」と「キャッシュフロー計算」の乖離を受け入れるのが「収益計算」
4. 「収益計算」の理解は「財務諸表」の理解
5. 「財務諸表」の目的とは? (金融機関、税務署、オーナー自身)
6. 「財務諸表」とは?
7. 損益計算書(PL)とキャッシュフロー(CF)計算書は「単年度」の収益計算
8. 貸借対照表(BS)は「複数年度」の収益計算
9. 貸借対照表(BS)完全理解へのアプローチを探る
10. 貸借対照表(BS)から財務諸表を理解する

## II. 「収益計算」をわかりにくくさせる3大要素

——不動産投資における「減価償却」「借入金」「税金」の基本知識

1. 乖離の3大原因である「減価償却」「借入金」「税金」
2. 減価償却の基礎的知識
  - 減価償却の対象は?【建物・建物付属設備】
  - 「耐用年数」が減価償却に与える多大なる影響
  - 償却方法は大きく分けて2つ!【定額法と定率法】
  - 取得価額を建物と土地に按分する方法
  - 固定資産税と仲介手数料の取り扱い
3. 借入金の考え方
  - 金利と返済期間
  - 元金均等返済と元利均等返済
  - 自己資金の割合はどれくらいが最適か?
  - 減価償却費と借入金返済額の密接な関係とバランス
  - 売却に係る簿価と借入金残高
4. 不動産投資と税金
  - Cashの手残りに大きな影響を与える税金(税金の種類)
  - 法人税と所得税との違い(法人化すべきかどうか?の提案)
  - 所得税の仕組み(個人で不動産投資をした場合の例)
  - 法人税の仕組み(法人で不動産投資をした場合の例)
  - 賃貸時の税金、売却時の税金

## III. 「収益計算」シミュレーション(CF/PL/BS)の計算例

1. 金融機関が注目するところとは?
2. 投資家が注目するところとは?
3. 税務当局が注目するところとは?
4. 税引前利益と税引後利益の考え方
5. 売却のシミュレーションについて

理解を深めるため「電卓」をご持参ください。

## 講師プロフィール

稲垣 浩之 (いながき ひろゆき)

稲垣浩之税理士事務所 代表  
税理士

1964年千葉県生まれ。税理士・コンサルタント。3代続いた下駄製造小売業、靴小売業の家に生まれ、4代目を期待されるも、幼い頃より自営業で苦勞する両親を見て、大学卒業後は会社員としてアパレルメーカーの営業マンの道に。(営業マン時代は愛知・岐阜担当)。

しかし5年後には他人に雇われる生き方に疑問を感じ、嫌がっていた自営業である税理士の道を目指し、99年税理士登録。2002年5月稲垣浩之税理士事務所を開業。

独立開業以前、大手会計事務所勤務時代、クライアントの地主である不動産投資家の確定申告、相続税対策を担当した際、世の中に不動産投資というものがあることを知る。以来、独立後、不動産投資に係る税務申告、キャッシュフローシミュレーション等コンサル業務を中心に、顧客も含め現在まで累計2,500人以上の不動産投資相談に従事。同時に数多くの不動産仲介、売買、管理会社の顧問税理士としての立場から、両者の利害関係も熟知している。

そのなかで数多くの不動産投資家の成功例、失敗例を目の当たりにし、現在は「失敗しないサラリーマン大家」の育成に心血を注いでいる。

著書に『不動産投資専門税理士が明かす 金持ち大家さんの共通点』(双葉社)、『不動産投資専門税理士が明かす 金持ち大家さんが買う物件 買わない物件』(双葉社)、『不動産投資専門税理士が教える 不動産投資の「収益計算」本格入門』(ソシム)がある。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等のご案内と商品検索がご利用いただけます。

また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。

ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>



総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。

ご参加のおお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。