

科目	相続財産診断 <b>実務研修</b>		受講年月日	平成29年8月2日(水)・3日(木)	
フリガナ	姓	名	性別	男・女	
氏名					
生年月日	大正・昭和・平成		年	月	日
現住所	〒 (郵便番号を必ずご記入ください) (団地・マンション等の部屋番号までご記入ください)		電話	( )	
	都道 府県		FAX	( )	
申込講座	<input type="checkbox"/> プレ講座 ①[自主研修] <input type="checkbox"/> プレ講座 ②[自主研修] <input type="checkbox"/> 実務研修				
現在の勤務先 (支店名、営業所名、事業所名等まで記入してください)	商号又は名称	神奈川県不動産コンサルティング協議会 <input type="checkbox"/>		(実務研修会員であれば✓をつける)	
	所在地	電話	( )		(振込済控コピー貼付欄) ※ここに貼付できない場合は別紙にて、申込書とセットでFAXしてください。
		FAX	( )		
〒 (郵便番号を必ずご記入ください)	都道 府県				
注) 希望連絡先	勤務先		・ 現住所		
不動産コンサルティング技能登録の有無	有		・ 無		
	登録番号	( )	第	号	
所属団体に○をつけてください (1)(2)で他県の方は訂正の上〔 〕内に県名を記入してください	(1) 神奈川県宅地建物取引業協会 [ ] (2) 全日本不動産協会神奈川県本部 [ ] (3) 全国住宅建設産業協会連合会 (4) 不動産協会 (5) 日本住宅建設産業協会 (6) 不動産流通経営協会 (7) その他 [ ]				

注) 記入がない場合は勤務先とさせていただきます。

【個人情報の取扱いについて】

- 当協議会が受講生より提供を受けた個人情報(氏名・生年月日・住所・電話番号等、個人を特定することのできる情報のことを言います)は、お申し込みになった講習の管理の他、当協議会と不動産コンサルティング中央協議会および公益財団法人不動産流通近代化センター間の照会業務等の目的に使用します。
- お預かりした個人情報は、前項の目的以外には使用しません。また、ご本人の同意を得ずに第三者に提供することはありません。ただし、法令により開示する場合があります。

▲▲▲ FAX : 045-633-3031 (宅建協会) まで ▲▲▲

不動産コンサルティングマスターのための

# 相続財産診断

## 実務研修

### 研修の目的

第1期生  
30名様  
募集!

# 不動産相続ビジネスに 必須

## 相続税土地評価と時価評価

神奈川  
[関内]

プレ講座 ①【自主研修】  
不動産オーナーの相続対策

6/8(木)

プレ講座 ②【自主研修】  
不動産診断の実務

7/20(木)

実務研修

8/2(水)・3(木)



# 相続財産診断の目的

相続税土地評価(以下、財産評価)を適正に行うための不動産調査と、  
財産評価では対応できない不動産の時価を理解することにより  
不動産オーナーの相続・資産承継対策の最適化を目指す専門家を養成します。

宅建士・不動産鑑定士

税理士

A物件

1億円  
更地

B物件

3億円

時価

不動産

乖離・問題点

相続税  
財産評価

3億円  
更地

1億円

- ① 遺産分割対策
- ② 納税資金対策

- ③ 相続税対策

大規模画地(戸建・マンション)	←	→	広大地
貸家及びその敷地(低収益・高収益)	←	→	貸家建付地
底地(一時金、低収益)	←	→	貸宅地

その他建築制限のある土地(都市計画道路 予定地、高圧線下地、無道路地など)の比較

相続税土地評価と時価の乖離がわかる

**不動産コンサルティングマスター**

が対応することで最適な相続対策が可能



## 不動産相続の基礎実務

相続税財産評価に必要な都市計画法・建築基準法

### 1. 不動産相続の基礎知識

- (1) 一物四価(時価と公的評価)
- (2) 公示地・基準地
- (3) 相続税路線価
- (4) 固定資産税路線価
- (5) 不動産の種類  
(更地、建付地、借地権、底地、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地・・・)
- (6) 不動産評価の手法  
(原価法・取引事例比較法・収益還元法・開発法)
- (7) 地目・評価の単位
- (8) 不合理分割
- (9) 時価評価の活用場面  
～交換、共有物分割、建物法人化、遺産分割など
- (10) 抵当権などの担保権

### 2. 相続税土地評価に必要な都市計画法の知識

- (1) 区域区分と用途地域
- (2) 開発行為と開発許可 ～広大地面積基準の判定
- (3) 敷地が用途(容積率)の異なる地域に存する場合
- (4) 都市計画道路予定地

### 3. 相続税土地評価に必要な建築基準法の知識

- (1) 建築基準法上の道路と私道評価
- (2) セットバック
- (3) 接道義務 ～無道路地の相続税評価
- (4) 建築基準法43条1項ただし書
- (5) 建物の用途制限
- (6) 建蔽率と容積率(指定容積率・基準容積率)
- (7) 建築条例
- (8) 一敷地一建築物の原則と評価単位
- (9) 建築計画概要書の入手



## 不動産相続コンサルティングの実務

### I. 広大地コンサルティング

～広大地評価と時価(戸建開発法とマンション開発法)～

#### 1. 広大地の基礎

#### 2. 広大地調査・判定の実務

- (1) 広大地面積基準
- (2) マンション適地か否か
- (3) 標準的な宅地と公共公益的施設用地の負担の有無
- (4) その他の広大地判定 ① 現に宅地として有効利用されているか  
② 既に開発を了しているマンション・ビルの敷地

#### 3. 広大地と売却時価・不動産分割プランニング

#### 4. 広大地の組み換えコンサルティング ～平成30年広大地改正を踏まえて

### II. 不動産再生コンサルの必要性

～特殊な土地の調査と時価～

#### 1. 特殊な土地の調査

高圧線下地/区分地上権設定地/土壌汚染地/埋蔵文化財包蔵地/がけ地を含む宅地/  
赤道・水路が含まれている場合の宅地/土地区画整理事業施行区域内の土地/  
利用価値の著しく低下している宅地 他

#### 2. 市街化調整区域の調査

#### 3. 貸家建付地と貸家及びその敷地

#### 4. 借地権・底地

### 参加特典

- 相続税財産評価に対応した物件調査シート付き



## 不動産オーナーの「相続財産診断」が可能になると!

- 財産評価の仕組みを知ることによって税理士とのコミュニケーションが可能となります
- 財産評価と時価との乖離を活用した相続対策が可能となります
- 不動産診断により不動産オーナーの生前対策が可能となります
- 不動産診断により優良・不良不動産の色分けが可能となります
- 不良不動産のコンサルティングが可能となります
- 不動産承継アドバイスにより、次世代のオーナー(ご子息)との結びつきが強くなります
- 相続対策としての不動産組換え提案も可能となります

## 会場案内 / 講師 / 企画協力

### ● 会場

神奈川県不動産会館 5F大会議室 神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3

### ● 講師



石川 真樹 株式会社ファルベ 代表取締役

宮城県石巻市出身。早稲田大学社会科学部、東京理科大学第二工学部建築学科卒業。  
 1997年 (株)東京アプレイザル入社。税理士・相続に特化した不動産コンサルティングに従事。  
 2003年 同社において、セミナー事業部を立ち上げ、11年にわたり事業部最高責任者として勤務。  
 自らもセミナー講師としても登壇する一方、相続・不動産ビジネスの新たなマーケットを開拓し、同社の業績の飛躍的な伸張に大きく貢献した。  
 2014年 独立し、(株)ファルベを設立。これまでに培ってきた幅広いネットワークを活かし、人と人の「つながり」に重点を置いた事業を展開中。  
 2016年 さらに充実したセミナーの企画・運営に加え、「相続ビジネス」における新しい「不動産コンサルティングファーム」を構築。  
 名古屋・大阪事務所開設。

### ● 企画協力 株式会社ファルベ

Farbe(ファルベ)は、ドイツ語で『色』という意味。  
 「不動産投資・土地活用」や「不動産相続」には税理士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士、建築士、宅地建物取引士など考え方や持っている情報、知識も異なる専門家が複数関わっており、それらを“最適に”合わせることで新たな特色を持つ『不動産コンサルティングスタイル』を創っていきます。

## プレ講座【自主研修】概要

### ● プレ講座 ①【自主研修】

## 不動産オーナーの相続対策

不動産コンサルティングマスターが相続対策の適任者である!

1. 不動産オーナーの相続
2. 不動産オーナーの本当の相続対策

日程 2017.6/8(木) 13:30-16:30

定員 100名様  
(定員に達し次第締め切ります)

受講料 一般 6,000円(税別) 実務研修会員 3,000円(税別)

### ● プレ講座 ②【自主研修】

## 不動産診断の実務

優良不動産と不良不動産の『色分け』で提案できること

- ・ 資産の組み換え(不良不動産の売却→優良投資不動産の購入コンサル)
- ・ 未利用土地の有効活用提案
- ・ 不良資産の再生コンサル ~再生後売却
- ・ 不動産を活用した相続対策提案

日程 2017.7/20(木) 13:30-16:30

定員 100名様  
(定員に達し次第締め切ります)

受講料 一般 6,000円(税別) 実務研修会員 3,000円(税別)

## 実務研修概要

日程 2017. 1日 8/2(水)・2日 3(木) 各日10:00-17:30

受講料 一般 40,000円(税別) 実務研修会員 30,000円(税別)

### ● 受講対象者

- ・ 相続実務に携わる宅建士、不動産鑑定士、建築士、不動産コンサルティングマスター
- ・ 他の相続系資格を有する方

### ● 終了書の進呈

全2日間の養成講座を修了した方は、神奈川県不動産コンサルティング協議会認定「終了証」を進呈いたします。

