

「相続財産診断士®」概要

【入会資格】 全3日間の養成講座を修了された方

【入会金・年会費】 ●入会金なし ●年会費12,000円(税別)

- 【入会特典】
- ① 『相続財産診断士』名称利用
 - ② 「相続税土地評価のための不動産調査」相談
 - ③ 不動産オーナー向けセミナーサポート

「相続財産診断士®養成講座」申込書

FAX送信先 **03-5539-3751**

HPからのお申込みはこちら <http://farbe-net.com/>

必要事項をご記入の上、FAXにてお申込みください。折り返し受付確認票を送付いたします。HPからもお申込みいただけます。

申込日：平成 29 年 月 日

属性 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 宅地建物取引士 公認不動産コンサルティングマスター 不動産鑑定士 建築士 税理士
 土地家屋調査士 司法書士 その他相続系資格者(相続鑑定士など)

氏名 | フリガナ 事務所名

ご住所 〒

TEL.1 TEL.2 携帯電話など必ず連絡がつく先をご記入ください。

FAX E-mail

2017年6月開講

不動産事業者のための 相続財産診断士® 養成講座 **全3日間**

養成講座の目的

第1期生
30名様
募集!

不動産相続ビジネスに必須の 相続税土地評価と時価評価を理解

東京

2017.6/27(火)・28(水)・7/7(金)



相続財産診断士とは

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です。

宅建士・不動産鑑定士

税理士



- 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**相続財産診断士**が対応することで最適な相続対策が可能



1日目 相続税財産評価に必要な都市計画法・建築基準法 ～不動産の相続対策の基礎～

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



2日目 広大地評価と時価(戸建開発法とマンション開発法) ～広大地の生前対策～

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. 純山林と宅地造成費

4. 広大地と売却時価・不動産分割プランニング

5. 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



3日目 特殊な土地の調査と時価 ～不動産再生コンサルの必要性～

1. 特殊な土地の調査

高压線下地/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/
純山林/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

- (1) 宅地 (2) 農地 (3) 雑種地

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

一般的な相続系資格は...

- ✕ 相続税財産評価に基づく不動産調査ができない、わからない
- ✕ 税理士からの不動産評価の相談にのれない
- ✕ 財産評価がわからないので不動産相続の窓口になれない
- ✕ 長期的な視点に立った不動産承継アドバイスができない

「相続財産診断士」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

セミナー概要

日程 2017. **1日** 6/27(火)・**2日** 28(水)・**3日** 7/7(金) 各日10:30-17:30

受講料 ~~120,000円(税別)~~ ▶ **初開催記念価格 95,000円(税別)**

定員 30名様(最少開催人数5名以上)

● 受講対象者

- ・ 相続実務にたずさわる宅建士、不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士
- ・ 相続実務にたずさわる税理士、会計事務所職員
- ・ 他の相続系資格を有する方

会場案内 / 講師 / 企画協力

● 東京会場 [ビジョンセンター田町]

東京都港区芝5-31-19 オーエックス田町ビル4F TEL:03-6262-3553

〈最寄駅からのアクセス〉

- JR山手線・京浜東北線「田町駅(三田口)」徒歩2分
- 都営浅草線・三田線「三田駅(A3出口)」徒歩1分

● 講師



石川 真樹 株式会社ファルベ 代表取締役

宮城県石巻出身。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 当社において、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展に大きく貢献した。
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。

『相続財産診断士』は士業とは異なり、それ自体で報酬が得られるものではありません。また、公的資格を付与したり、その他資格を認定するものでもありません。(株)ファルベが、設定した独自名称です。