

Farbe 財産評価サポートセンター主催

財産評価に特化した!!

# 不動産調査手法

路線価評価・倍率評価で絶対失敗しないための不動産調査と不動産知識

相続税財産評価で失敗(不動産調査ミスによる過大評価・過小評価)しないための「都市計画法・建築基準法」などの不動産知識を、“なぜ”そのような減価が発生するのかという行政法規の趣旨を説明し、その具体的な調査実務を解説いたします。

不動産に精通した専門家が「財産評価基本通達」にあてはめ、かつ、相続実務に即した内容で解説しますので、今までにない相続・財産評価セミナーです。

テキストは、不動産調査をイメージし易いように、写真やイラストを使用し、財産評価や不動産調査に自信が持てなかった方にも理解できるように構成されています。

講師

## 石川 真樹



株式会社ファルベ 代表取締役 / 相続・事業承継実務研究会 事務局長

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。

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、人と人との「つながり」に重点を置いた事業展開を目指す。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」における新しいソリューションシステムの構築に向けて邁進中。

2016 **1/27** 水 10:00-17:30

定員 **40**名

詳しい講座内容は裏面をご覧ください。➤

会場[八重洲]

ビジョンセンター東京

東京都中央区八重洲2-3-14 ケイアイ興産東京ビル 4F-7F,B1 TEL:03-3527-9841

JR東京駅 八重洲南口 徒歩2分・東京メトロ銀座線京橋駅 7番出口徒歩2分

受講料

会員※: **無料**

(Farbe定額制クラブ / 不動産ビジネス研究会 / 相続・事業承継実務研究会)

| 一般: **20,000円**(税込)

# 講演内容

## 第1 路線価評価に必要な不動産調査

1. 不動産調査の全体像と調査の流れ ～対象不動産の確定と確認
2. 不動産情報の入手と現地調査前の情報収集
3. 現地調査手法 ～現地調査のポイント
4. 役所調査手法  
(1) 都市計画課 (2) 建築指導課 (3) 開発指導課 (4) 道路課 (5) 農業委員会など

## 第2 広大地の調査

1. 広大地の面積基準の調べ方 ～開発指導要綱その他
2. 開発登録簿の調査 ～開発指導課
3. 標準的宅地面積の調査 ～公示地、最低敷地面積、固定資産税評価標準宅地その他

## 第3 特殊な土地の調査～土地の減価要因の見極め方

1. 高圧線下地 ～公図、全部事項証明書、電力会社など
2. 区分地上権設定地 ～地下鉄やトンネル上の土地
3. 土壌汚染地
4. 埋蔵文化財包蔵地
5. かけ地を含む宅地
6. 赤道・水路が含まれている場合の宅地
7. 私道 ～建築基準法の道路からの考察～
8. 土地区画整理事業施行区域内の土地
9. 不合理分割
10. 地目(市街地農地・原野・山林及び雑種地)の異なる土地を一団として評価することが合理的な場合
11. 利用価値の著しく低下している宅地
12. 庭内神しの敷地等
13. 宅地造成費
14. 市街地山林
15. (建物)固定資産税の評価替えがされないリフォームに要した費用の評価

## 第4 市街化調整区域の土地調査

1. 市街化調整区域とは
2. 市街化調整区域内の宅地  
(1) 一般的な宅地 ～固定資産税評価の調査など～  
(2) 農業用施設用地(宅地)  
(3) 広大地
3. 市街化調整区域内の農地 ～農業委員会  
(1) 農地の面積単位  
(2) 農地の区分  
(3) 立地基準(農地転用許可の可否)  
(4) 農地の評価上の分類
4. 市街化調整区域内の雑種地  
(1) 雑種地の評価  
(2) 調査の手順  
(3) 宅地に近い雑種地  
～建築制限の調査から  
しんしゃく割合を判断するポイント～  
(4) 農地に近い雑種地 ～地目判定のポイント～  
(5) 貸し付けられている雑種地
5. 市街化調整区域内の山林

### お申込み方法

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。

FAX送信先 **03-5539-3751**

HPからのお申込みはこちら <http://farbe-net.com/>

## 2016/1/27(水)「不動産調査手法」申込書

種別 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

一般  Farbe定額制クラブ会員  不動産ビジネス研究会会員  相続・事業承継実務研究会会員

参加者名1 | フリガナ

参加者名2 | フリガナ

参加者名3 | フリガナ

E-mail

E-mail

E-mail

事務所名

ご住所 〒

TEL

FAX