▲

FAX送信先　03-5539-3751

必要事項をご記入の上、必要書類と一緒にFAX・郵送にてお申込みください。

不動産机上診断【無料】申込書

氏名｜フリガナ　　事務所名

ご住所　〒　　相続発生日

年　月　日

TEL　FAX　E-mail

● ご用意いただきたい資料

- 場所がわかるもの → 住宅地図
- 数量がわかるもの → 全部事項証明書（登記簿謄本）
- 形状がわかるもの → 公図
- 現況地目がわかるもの → 固定資産税評価証明書、または、名寄帳

● その他サポートを希望する場合　※いずれかの項目にチェックを入れてください。不明な場合は結構です。

□路線価評価サポート　□純山林サポート　□市街化調整区域サポート
□税務鑑定サポート　□相続不動産売却サポート　□不動産相続コンサルティング
□その他（　　）

不動産机上診断の流れ

税理士様・会計事務所様 → 資料を送る

事務局：（株）ファルベ 机上診断

税理士様・会計事務所様 → 診断書・見積書を受け取る

ここまで無料 ¥0

必要であれば → 正式依頼 → 財産コンサルティング

ここから 有料

総合受付・お問合せ

Farbe 株式会社ファルベ（担当：藤井・内海）　〒104-0032 東京都中央区八丁堀4-1-3 宝町TATSUMIビル4F

TEL 03-6228-3272　MAIL info@farbe-net.com　URL http://biz.farbe-net.com

【名古屋】〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄5-27-12 富士火災名古屋ビル6F　TEL：052-253-9473

【大　阪】〒550-0005 大阪市西区西本町1-7-7 CE西本町ビル9F　TEL：06-6533-6688

東京本社 ● 大阪支社 ● 名古屋支社　**全国対応**

Farbe **税理士・相続税申告**

財産評価サポート

相続専門

不動産コンサルティングファームの
ファルベ 代表取締役 石川 真樹

財産評価と時価の両面から資産承継の最適化をサポート

◆ 広大地・財産評価サポート ―― 3
◆ 税務鑑定サポート ―― 9
◆ 相続不動産売却サポート ―― 11
◆ 不動産相続コンサルティング ―― 13

ファルベ財産評価サポート事務局

Farbe

Farbe（ファルベ）は、ドイツ語で『色』という意味。
「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、建築士など考え方や持っている情報、知識も異なる専門家が関わっており、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。

株式会社ファルベ　代表取締役

石川　真樹

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 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。
2017年 税理士法人ファルベ不動産（代表税理士 木下勇人）併設。
2018年 一般社団法人 民事信託協会 理事

7つの特徴

1	広大地無料診断	業界内最速の**3**営業日以内にご報告
2	無料診断書	単なる業務報告ではなく、相続における**問題点・リスク**なども**ご指摘**します
3	現地調査	机上だけでは判断できない案件は**現地・役所調査**（原則有料）
4	品質	財産評価セミナー開催数 **業界No.1**　知識（研修）と実務に裏打ちされた**最高品質**の意見書
5	期間	業界内最速現地調査日より【**3**週間】で納品
6	費用	● **正規報酬型**　事前に見積書を提示します。 ● **更正の請求における完全成功報酬型** ※正規報酬型か成功報酬型かを選択できます。
7	説明	税理士との**コミュニケーション**を重視していますので、原則お届けし、メリットだけでなく、**リスク**も**ご説明**いたします。

不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士、宅建士、建築士、弁護士が「ファルベパートナー」として【税理士・相続特化型】不動産コンサルティングファームを形成しています。
相続に関わる不動産業務（測量、分筆・共有物分割、交換、売却・投資不動産購入、民事信託、建築プラン、有効活用、耐震化・リノベーション、権利調整など）についてもフルサポートいたします。
相続税申告の対応でお悩みの税理士様は、資産税特化型税理士からのサポートのお引き受けも可能です。詳しくはお問い合わせください。

1 広大地サポート

「広大地評価」の適用を受けられるか否かの判断は、明らかにマンション適地か、一般的に路地状開発が行われているかなど、不動産の専門家でも難しい判定となります。評価対象地がマンション適地か否か、公共公益的施設用地（開発道路）の負担をどのように判断するかは不動産のプロでも迷うところです。それは、対象物件の個別性及び物件の所在する地域の特性だけではなく、社会的・経済的・行政的条件よって判断しなければならないからです。
弊社では、不動産専門家として、何が最適地なのかを判定することが可能です。

【1】広大地意見書作成

広大地意見書　基本報酬額表

● 現地調査、役所調査、土地利用計画平面図、意見書の作成まで

路線価＼地積	700㎡まで	1,000㎡まで	1,500㎡まで	2,000㎡まで	2,000㎡超
50,000円/㎡まで	30万円	35万円	40万円	45万円	50万円～
100,000円/㎡まで	35万円	40万円	45万円	50万円	55万円～
200,000円/㎡まで	40万円	45万円	50万円	55万円	60万円～
300,000円/㎡まで	45万円	50万円	55万円	60万円	65万円～
300,000円/㎡超	50万円～	55万円～	60万円～	65万円～	70万円～

※表記金額はすべて2017年1月1日より適用。消費税別途・税抜金額となります。

意見書作成の流れ

当社へ調査を依頼

↓

現地調査・役所調査

↓

総合的に判断!

- 街路条件　道路幅員、系統・連続性の良否
- 環境条件　戸建が多い地域か、マンションが多い地域か
- 交通接近条件　駅距離、最寄駅の性格
- 行政的条件　建ぺい率、容積率、各自治体の開発指導要綱

↓

戸建用地か、マンション用地かを判断

↓

公共公益的施設用地（開発道路）が必要かを判断

↓

その他の条件で広大地に該当するかを判断

↓

「意見書」の提出

【2】土地利用計画平面図作成サポート

基本報酬額表

● 開発指導要項に基づく図面作成

1,000㎡まで	10万円
2,000㎡まで	15万円
2,000㎡超	20万円～

※表記金額はすべて2017年1月1日より適用。消費税別途・税抜金額となります。

【3】広大地セカンドオピニオン

不動産鑑定士が広大地に「該当しない」と判断した案件でも、不動産鑑定評価基準の「最有効使用」と財産評価基本通達おける「最有効利用」の概念が異なるケースがありますので、疑問が残る場合は、ご相談下さい。

- ◆ 標準的な宅地面積の取り方
- ◆ 著しく地積が広大とは（形式基準と実質基準）
- ◆ 容積率が300%以上の土地はマンション適地?
- ◆ 現に宅地として有効利用されているかどうか
- ◆ 中高層集合住宅等の敷地に適しているとは?
- ◆ 一般的に路地状開発が行われている地域か

ファルベは財産評価基本通達、情報、質疑応答事例、タックスアンサー、裁決事例、裁判例などの最新情報の収集に努め、調査・判定を行っております。
また、机上判定だけでは、広大地を見逃してしまうケースがありますので、現地・役所調査をお勧めいたします。

- ◆ 都心部・容積率280%で更正の請求（広大地是認）
- ◆ 奥行20mで広大地是認
- ◆ 道路高低差を見落としている（現地調査していない）
- ◆ 幅員26m都道に戸建開発事例の存在を見落としている
- ◆ 工業地域に戸建開発事例の存在を見落としている
- ◆ 市街化調整区域の広大地を見落としている
- ◆ 条例改正を見落としている
- ◆ 5階建マンションが建っている敷地で広大地是認
- ◆ 建築条例・開発指導要綱の確認をしていない（マンションの建築不可、路地状開発不可）

更正の請求における【完全】成功報酬での対応も可能です。 詳しくはお問い合わせください。

2 路線価評価サポート

財産評価基本通達による土地評価に必要な役所調査、現地調査、想定整形地作成まで。
現地調査による地目・利用単位の調査もおまかせください。
都市計画法・建築基準法から不動産行政法規に関する土地評価減価項目を網羅いたします。

現地調査、役所調査、その他外部機関の調査により、土地評価の減価項目をすべて調査いたします。
また、公図・建築計画概要書などの資料から「CAD」により、間口・奥行・想定整形地・蔭地割合を算定します。

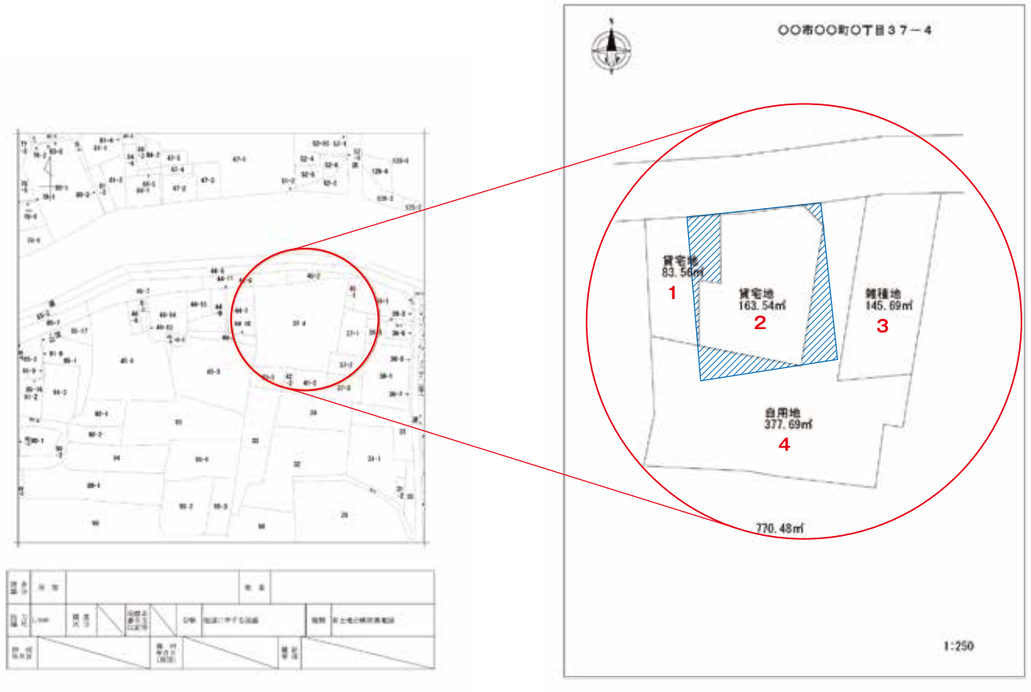
【1】路線価評価サポート

現地調査・評価資料・CAD図面作成　基本報酬額表

●基本調査料100,000円（1役所）　＋　一評価単位70,000円※

※評価単位が6件以上の場合は、複数地点割引が適用されます。詳しくはお問合せください。

※表記金額はすべて2017年1月1日より適用。消費税別途・税抜金額となります。



【例 ：4評価単位】
基本調査料 100,000円 ＋（70,000円 × 4単位）＝ 380,000円

【2】路線価評価セカンドオピニオン

1. 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地
2. 都市計画道路予定地
3. 無道路地、建築制限のある土地
4. セットバック
5. 高圧線下地
6. 区分地上権設定地
7. 土壌汚染地
8. 埋蔵文化財包蔵地
9. がけ地を含む宅地
10. 赤道・水路が含まれている場合の宅地
11. 私道
12. 土地区画整理事業施行区域内の土地
13. 不合理分割
14. 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
15. 利用価値の著しく低下している宅地
16. 図面チェック（間口・奥行・想定整形地）

※報酬については、個別に対応いたします。詳しくはお問合せください。

サポートの流れ

ここまで無料 ¥0

税理士様・会計事務所様

・依頼書
・物件案内図
・公図
・登記簿表題部
・名寄帳

資料を送る。

▶ 財産評価サポート
事務局：（株）ファルベ

▶ 税理士様・会計事務所様

・見積書

FAXにて見積書を送りしますので
ご検討ください。

必要であれば

ここから 有料

正式依頼。 ▶ 現地調査　評価資料作成 正式に評価資料を作成いたします。 ▶ 内容説明。

3 純山林サポート

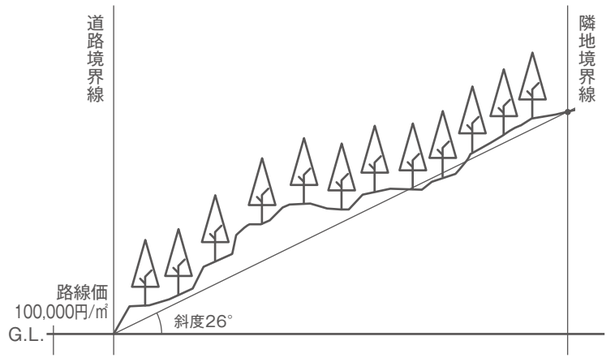
市街地山林については、経済合理性の観点から宅地への転用が見込めないと認められるか否かを判定いたします。

純山林意見書作成

経済合理性の観点から宅地への転用が見込めない市街地山林かを判定

宅地への転用が見込めないと認められる市街地山林については、近隣の純山林の価額に比準して評価する（財産評価基本通達49（市街地山林の評価））こととしています。したがって、宅地であるとした場合の価額から宅地造成費に相当する金額を控除して評価した価額が、近隣の純山林に比準して評価した価額を下回る場合には、経済合理性の観点から宅地への転用が見込めない市街地山林に該当するので、その市街地山林の価額は、近隣の純山林に比準して評価することになります。

不動産鑑定（戸建開発法）に準じて判断いたします。



宅地販売総額 1億7千万円 ー 宅地造成費2億円 ＝ ▲3千万円 損失
∴宅地への転用不可能 ⇒ 純山林評価

純山林意見書作成　基本報酬額表

路線価＼地積	2,000㎡まで	2,000㎡超
50,000円/㎡まで	70万円	80万円～
100,000円/㎡まで	80万円	90万円～
100,000円/㎡超	90万円～	100万円～

※表記金額はすべて2017年1月1日より適用。消費税別途・税抜金額となります。

条件
・市街地山林
・路線価100,000円/㎡
・地積2,000㎡

広大地評価 1億円 ＞ 純山林評価 200万円　**純山林意見書の効果大**

4 市街化調整区域サポート

市街化調整区域は、都市計画法上、市街化を抑制すべき区域と定められていますが、条件によっては広大地の適用も可能です。また、市街化調整区域は農地法とも密接に絡むため、調査の仕方を間違えると評価に直接影響してしまいます。不動産実務の観点から市街化調整区域内の土地（宅地、雑種地）の調査を行います。

【1】固定資産税評価（宅地の画地補正）チェック

基本調査料100,000円（1役所）　＋　一評価単位10,000円

※表記金額はすべて2017年1月1日より適用。消費税別途・税抜金額となります。

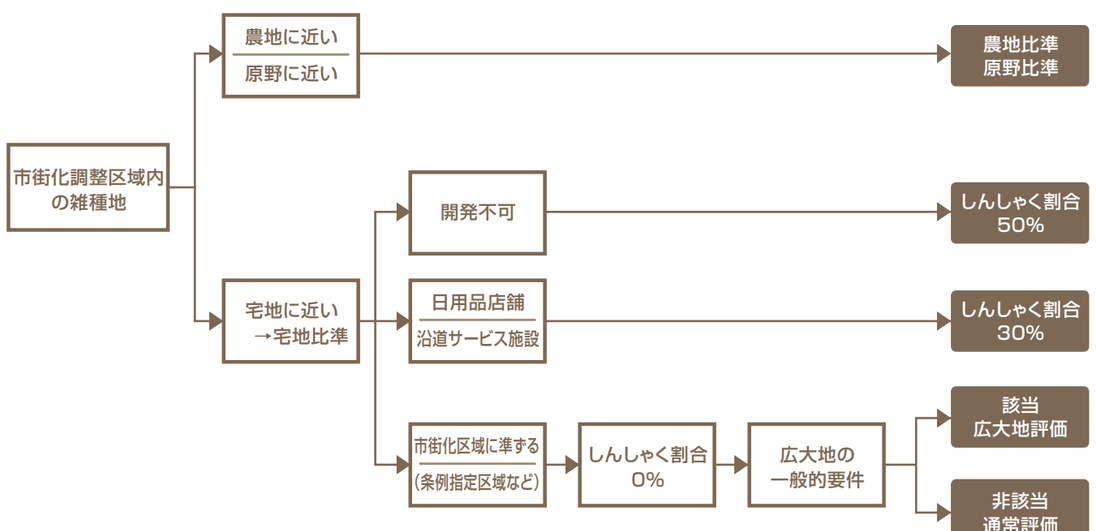
【2】雑種地の調査（農業委員会、建築指導課、開発指導課、固定資産税課など）

（1）宅地比準か農地比準かの調査　　（2）しんしゃく割合（建築制限）の調査

基本調査料100,000円（1役所）　＋　一評価単位100,000円

※表記金額はすべて2017年1月1日より適用。消費税別途・税抜金額となります。

市街化調整区域の雑種地フローチャート



※市街化調整区域の【広大地】は、①の広大地サポートをご覧ください。

5 税務鑑定サポート

財産の評価は、相続税法第22条において「当該財産の取得の時における時価」とされています。したがって、相続税の申告において土地等の場合、財産評価基本通達に基づく路線価評価で算定した価格が適正な時価を大幅に超える高い評価額となる場合には、不動産鑑定による時価申告も検討する必要があります。

また、遺産分割や共有物分割時に財産評価で分けると不都合な土地については、鑑定を検討する必要があります。
その他、 個人から同族法人等に不動産を移転する場合など、売却価格の算定根拠として、不動産鑑定評価が多く利用されます。

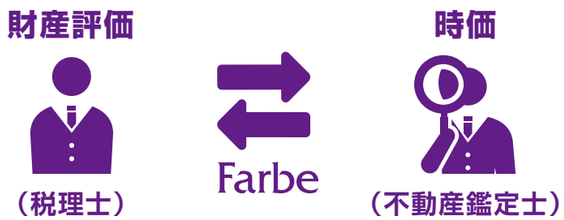
税務申告等において不動産鑑定評価が必要な場合

【1】相続税申告、いわゆる時価申告で利用する不動産鑑定評価

相続税評価よりも極端に時価が低い場合は、不動産鑑定評価での時価申告を検討する必要があります。

財産評価2億円 ＞ 不動産鑑定評価（時価）5千万円

しかし、税理士は時価に精通していなく、また、不動産鑑定士は財産評価に精通していません。
その架け橋として、ファルベの税務鑑定サポートがあります。



1. 建築制限がある土地

① 再建築不可のケース
- 無道路地（建築基準法の道路に面しない土地）
- 間口2m未満の土地（建築条例によっては3m未満）
- 極端な狭小地、または、不整形地

② 建築制限があるケース
- マンションが建たない大規模路地状敷地
- 道路面から高低差のある土地
- 既存不適格物件

2. 傾斜地系
- 市街地山林　・急傾斜地　・凹凸がある土地

3. 市街化調整区域の大規模宅地、雑種地、山林

4. 土地区画整理地内の大規模宅地

5. 面積が大きく広大地に該当しない土地

6. 借地権・底地（貸宅地）

7. 別荘地・リゾートマンション

8. 土壌汚染地・埋蔵文化財包蔵地・地下埋設物のある土地

【2】交換・譲渡・現物出資・法人化・共有物分割・遺産分割に必要な不動産鑑定評価

特に、共有物分割・遺産分割で必要となる時価は財産評価と極端に乖離する土地です。

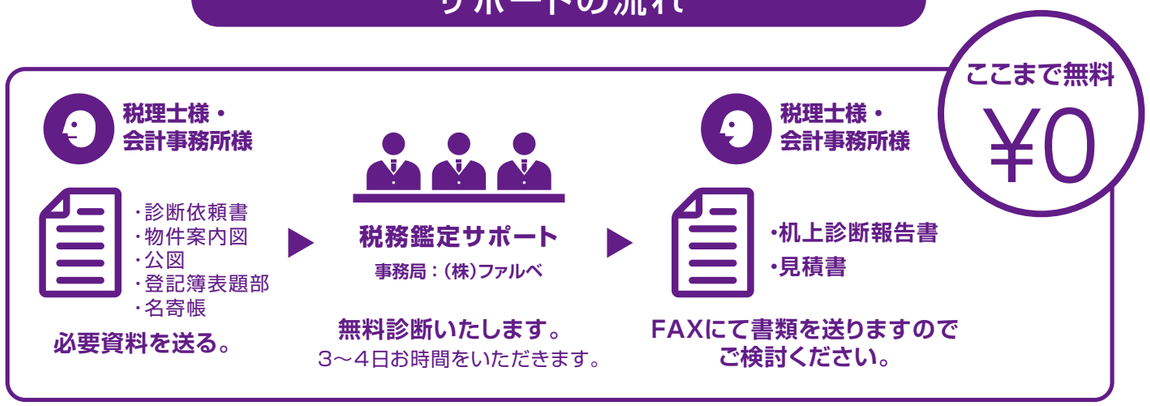
- 収益物件（貸家建付地と貸家及びその敷地との相違点を把握）

低収益アパート:財産評価 ＞ 時価

高収益アパート:財産評価 ＜ 時価

- 借地権や底地
- 広大地に該当する土地

サポートの流れ



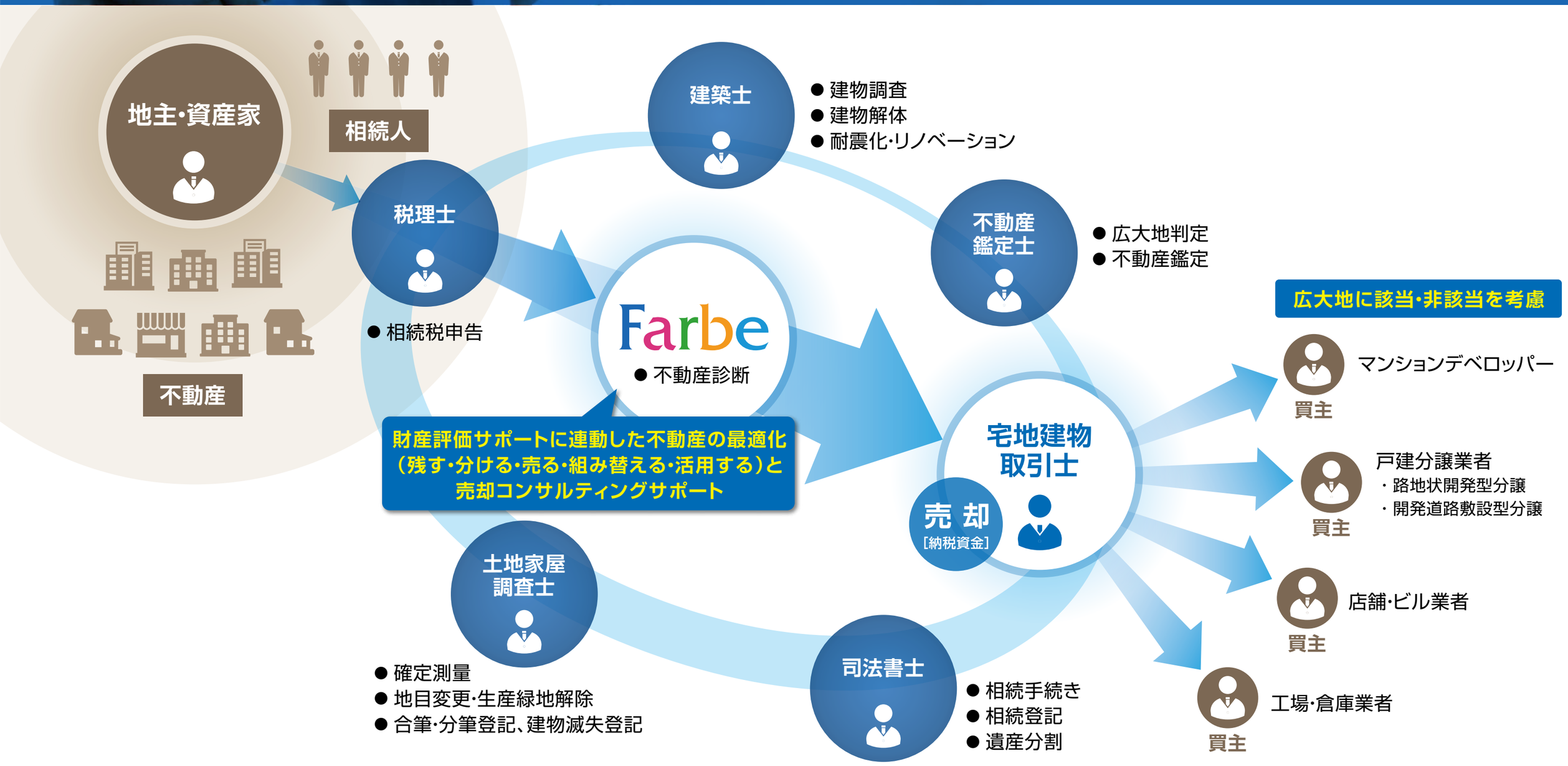
必要資料をいただければ無料診断いたします。
鑑定報酬については、個別に対応いたします。

6 相続不動産売却サポート

資産承継の最適化（残す・分ける・売る・組み替える・活用する）と納税・分割のための売却現金化

相続税申告期限内に処理しなければならない不動産を、「資産承継の最適化」の観点からサポートいたします。残す、分ける、売る土地を最適に選別し、その分野に精通した宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士、建築士などのエキスパートと共に的確に実行いたします。

評価対象地が広大地に該当するか否かによって、評価額・相続税が大幅に変わるため、納税資金確保（売却）や遺産分割のあり方が大きく変わってきます。
また、広大地だけに限らずアパート、底地、駐車場など多くの土地を所有する地主（相続人）にとっては、どの土地を売却するのか、残すのかを最適化の観点から検証する必要があります。相続税の観点だけでは資産承継は成功しません。



7 不動産相続コンサルティング

遺産分割などで失敗した不良不動産の再生と相続対策に必要な不動産対策

共有物件は所有権が複数人いるため意思決定することができず、ほとんどの土地が売却や有効活用ができていない状況にあります。そこで、不動産の適正価値を把握し、交換・共有物分割・売却での単独所有を目指します。また、瑕疵物件などの不良不動産は「限定価格」を活用したコンサルティングでの再生をご提案いたします。

まだ、相続が起きていない地主様へは、相続で不動産トラブルにならない予防対策を施します。

【1】不動産再生コンサルティング

すぐに売却できない物件や有効活用ができていない物件は、不良不動産です!
このような不動産は、時価よりも財産評価が高いため早めの限定価格等を活用した「不動産再生」が必要となります。最適化後の不動産は売却サポートさせていただきます。

- **共有物件（交換、共有物分割コンサルティング）**
- **評価単位と筆（所有）の単位が違う物件**
- **借地・底地**
- **無道路地及び接道義務を満たしていない宅地**
- **建築制限がある不動産（日影、間口、形状、建築条例など）**
- **土壌汚染地・地下埋設物がある土地**
- **古貸家・古ビル・古アパート**
- **不整形地**
- **旧耐震建物**

コンサルティング報酬は、資産価格に応じた「成功報酬型」となります。
詳しくはお問い合わせください。

【2】不動産の相続対策

不動産診断により不動産の問題点やリスクを指摘し、相続対策に必要な不動産を最適化させます。
相続で不良不動産にならないための事前対策です。

①広大地の事前対策
②相続税対策のための不動産投資物件購入サポート
③土地の有効活用コンサルティング
④法人化サポート
⑤民事信託サポート

不動産診断の流れ

必要資料をいただければ無料診断いたします。
診断後の不動産対策については、個別に対応いたします。