

コンサルティング型不動産仲介のベースとなる実務を学ぶ！ 「都市計画法」「建築基準法」 実務基礎講座

受講者特典「物件調査シート」を
受講者全員に配布！

不動産時価(最有効使用)×相続税財産評価×固定資産税評価×簿価がわかれば、あらゆる対策・立案が実行可能になります。対象物件の「最有効使用の把握」や、「不動産価格査定」で“失敗しない”ための基礎知識と調査手法を習得！

ご案内

対象物件の最有効使用や価格の把握は「コンサルティング型不動産仲介」のベースとなります。しかし、不動産の調査や価格査定をするうえで、実務に必要な知識がなければ、対応できないことが数多くあります。

例えば、都市計画道路や用途地域などの「都市計画法」や、建築基準法上の道路や容積率などの「建築基準法」の知識です。さらに土地や建物によっては、建築基準法の知識だけではならず、東京都建築安全条例等の「各自治体の条例」に関する知識も必要となります。

不動産調査ミスによる過大評価や最有効使用判定の間違いは、損害賠償の対象となる可能性があるだけに細心の注意が必要です。

本セミナーは、実務に必須となる「都市計画法」「建築基準法」の知識を、“なぜそのような減価が発生するのか”といった行政法規の趣旨を説明したうえで、実際の不動産調査や価格査定の現場で「どのような点に留意して対応すべきか」を具体的な事例を通して解説いたします。

さらに相続税財産評価や簿価の考え方を学ぶことによって、時価だけでなく、相続税財産評価や固定資産税評価にも留意しながら、個人や法人を対象に用地取得や売却提案などのコンサルティングを進めるための実務知識の習得も目指します。

また配布テキストは、不動産調査をイメージしやすいように写真やイラストを多用することで、これまで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しやすい構成としています。

開催日時 2017年10月16日(月) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス

東京都文京区湯島1-7-5 TEL.03-3813-6211(代)

※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 43,200円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税3,200円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
38,880円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社

Property レジャー産業

シニアビジネスマーケット

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階

TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

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

※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！
<http://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迄おかけ直してください。

お問合せ先 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

●お申込み方法

- 左記「参加申込書」をご記入後、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にて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、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ご記入いただいた個人情報、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。なお、そ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ので、予めご了承ください。

参加申込書

「都市計画法」「建築基準法」実務基礎講座

●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... ☐

●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

O-0320171004-060

セミナープログラム & タイムスケジュール

講師

13:00～17:00 ※15時前後に15分のコーヒーブレイクのほか、随時休憩を挟み進行いたします。

I. なぜ実務において「都市計画法」「建築基準法」の知識が必要か

1. 不動産調査の目的
2. 不動産調査の手順
3. 最も有効使用を前提とした不動産の調査
4. 不動産価値最大化とROA分析の必要性
5. 価格の種類
 - 一物五価（時価、公示価格、相続税路線価、固定資産税路線価、簿価）は本当か？
 - 時価（更地と収益物件では土地価格が異なる）と公的時価の関係

II. 不動産調査で「相続税法上の時価」と「実際の時価」を整理する

1. 相続税法上の時価で遺産分割することが不適合な不動産
2. 納税資金対策での不動産売却の見極め方
3. 相続税評価と売却時価
4. 不動産移転対策のための不動産調査

III. 評価に必要な「都市計画法」の知識

1. 区域区分
2. 用途地域
3. 開発行為（土地の区画形質の変更）と開発許可
4. 敷地が用途（容積率）の異なる地域に存する場合
5. 都市計画道路予定地 ～ 計画決定と事業決定
6. 都市計画道路類似事例①：高圧線下地
7. 都市計画道路類似事例②：区分地上権設定地
～ 地下鉄が通っている地上の土地

IV. 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評価
 - 幅員4m以上の道路の種類
 - 42条2項道路（セットバック減価）
 - 43条1項但し書き道路上の空地
2. 接道義務
3. 建物の用途制限
4. 建ぺい率と容積率（指定容積率・基準容積率）
5. 各種建築条例
 - 一般建築物
 - 特殊建築物
6. 一敷地一建築物の原則とその例外
7. 建築計画概要書の入手
8. 建物調査と評価

V. 不動産調査失敗事例と不動産知識を活用したコンサル事例

1. 遺産分割失敗事例
2. 共有物分割失敗事例
3. 建築基準法上の道路と時価の関係
4. 広大地調査と時価



石川 真樹（いしかわ まき）

株式会社ファルベ 代表取締役

宮城県石巻市生まれ。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年間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する。14年に独立し、(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た、人と人との「つながり」に重点を置いた事業展開を目指す。充実したセミナー企画・運営に加え、「不動産×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。

主な講師実績に、東京税理士会各支部、東京地方税理士会各支部、関東信越税理士会各支部、近畿税理士会各支部研修、ミロク情報サービス研修会、TKC支部研修、(株)LIXILイーアールエージャパン、SMBCコンサルティング、全国賃貸管理ビジネス協会、神奈川県不動産コンサルティング協議会、宅建協会、全国相続鑑定協会、(株)TAC、(株)清文社、(株)マネーフォワード、旭化成ホームズ社内研修、税理士法人タクトコンサルティング社内研修があるほか、外部研修および内部研修等での講師実績も多数。

ここが調査のポイントです!!

- Point① 都市計画課での情報入手
- Point② 建築指導課での情報入手
- Point③ 開発指導課での情報入手
- Point④ 現地での調査
- Point⑤ 所有者からのヒアリング調査
- Point⑥ 評価単位・地目・持分の調査

“失敗しない”ための
基礎知識と調査手法を
わかりやすく解説！