

平成 28 年度 4 月期

# 不動産無料相談に係る調査研究

平成 2 8 年 4 月

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会では、不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性をより一層高め、県民からの不動産に関するあらゆる相談に適切に対処するため、毎年2回、4月（不動産鑑定評価の日）と10月（土地月間）に、県内の各市役所などで、不動産に関する無料相談会を行っているところである。

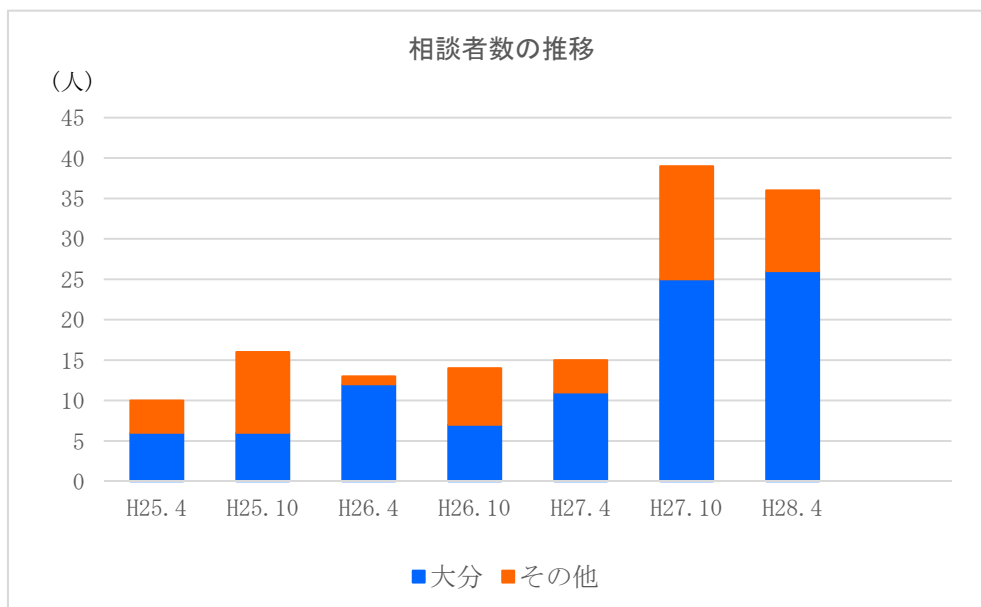
本調査研究は、平成28年4月に実施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

## 1. 無料相談会の概要

開催地	開催日	時間	開催会場名
大分市	平成28年4月1日(金)	10:00～16:00	大分市役所 第2庁舎 1階ロビー
別府市	平成28年4月1日(金)	13:30～16:00	別府市役所 市庁舎 1階ロビー
日田市	平成28年4月1日(金)	13:30～16:00	日田市役所 本庁舎4階 401会議室

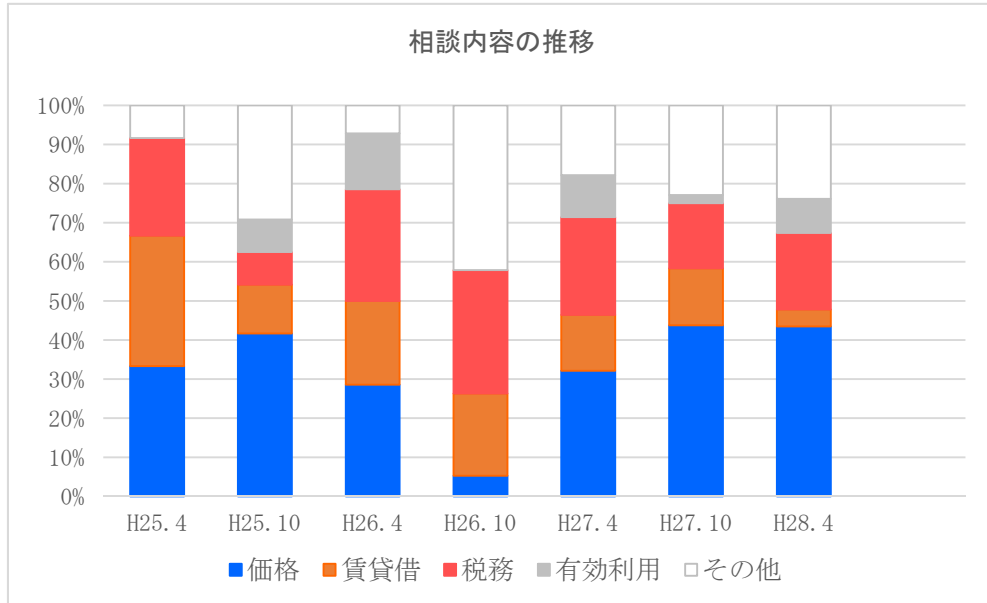
## 2. 相談者数及び相談内容の推移

### ① 相談者数



相談者数は、相談会の開催地、会場、広報の方法や天候等にも左右されるため、その増減は、必ずしも不動産市場の盛衰や不動産取引等への関心の高まりを敏感に反映しているものでないが、平成27年4月までは10人台で推移していた相談者が、平成27年10月以降は30人超と急増している。

## ② 相談内容の推移



相談内容について見ると、平成26年10月を除き、不動産鑑定士の本業的な相談内容とも言える「価格」や「賃貸借」に関する相談の割合が高い（両者を合わせて概ね50%程度）。一方、「税務」や「その他」に関する相談も比較的多い。なお、「その他」の相談としては、登記や相隣関係に関する相談が見られる。

## 3. 個別相談案件の検討

個別の相談及び回答の内容は、「付属資料 個別相談受付表」に添付している。

個別の相談及び回答の内容を見ると、価格や賃料など、不動産鑑定士の主要業務に関わる内容については、概ね的確に回答されている。

一方、税務や登記など、不動産鑑定士の周辺分野については、多くの回答が、他の士業や他の相談窓口を紹介するに留まっており、必ずしも相談者の満足を十分には得ていない可能性がある。今後は、不動産に関わる諸問題全般に広く対応できるよう、不動産鑑定士の周辺分野についても、各種制度等の基礎知識を習得することが課題となる。

今回の相談会で寄せられた相談内容を中心に、基礎知識の習得が求められる事項を例示すれば以下のとおりである。

### ○相続に関する事項

- ・遺言（法的に有効な遺言の方法、遺言の効力など）
- ・法定相続分（相続人の範囲、法定相続分など）
- ・遺留分（遺留分権を有する相続人の範囲、遺留分の計算方法、遺留分減殺請求など）
- ・相続放棄（熟慮期間、相続放棄と相続分の放棄、限定承認、手続きなど）
- ・相続税 ※税務の項目参照

○贈与に関する事項

- ・ 贈与税 ※税務の項目参照
- ・ 生前贈与 ※税務の項目参照

○税務に関する事項

- ・ 相続税の税務対策
  - － 配偶者軽減制度の利用
  - － 小規模宅地等特例制度の利用
- ・ 生前贈与による税務対策
  - － 贈与税の基礎控除の利用
  - － 居住用不動産の配偶者控除の利用
  - － 相続時精算課税制度の利用
  - － 子・孫等への住宅取得等資金，結婚等資金，教育資金の優遇措置の利用

○登記に関する事項

- ・ 登記義務（登記内容別の義務の有無，期間・罰則など）
- ・ 登記手続（特に相続登記の手続きなど）

○その他の事項

- ・ 成年後見制度（後見・保佐・補助制度，成年後見人の選任、手続きなど）
- ・ 調停（民事調停の概要，効果，手続きなど）

#### 4. 重要課題の調査・研究

ここでは、前項で整理した「基礎知識の習得が求められる事項」のうち、現下の社会情勢を踏まえ、不動産鑑定士が習得すべき基礎知識として重要と考えられる事項について整理する。

なお、今回は、高齢社会の進展に伴って、今後、相談等が増えると思われる「成年後見制度」を取り上げその概要等を整理する。

1) 成年後見制度の概要

「成年後見制度」とは、認知症等により判断能力が不十分な状態にある者を対象に、対象者の不動産や預貯金等の財産管理、各種契約の締結、遺産分割協議などに際し、対象者を保護し、対象者の利益を守るための制度である。

成年後見制度は、大きく分けると、「法定後見制度」と「任意後見制度」の2つがあり、さらに法定後見制度は、対象者の判断能力の程度に応じて、「後見」・「保佐」・「補助」の3つに分かれている。

① 法定後見制度

	後 見	保 佐	補 助
対 象 者	判断能力が欠けているのが通常の状態の者	判断能力が著しく不十分な者	判断能力が不十分な者
申 立 人	本人，配偶者，四親等内の親族，市町村長など		
申立時の本人の同意の要否	不要		必要
鑑 定 の 要 否	必要		不要（診断書等で可）
後見人等の同意権・取消権の範囲	日常生活に関する行為以外の行為	民法13条1項所定の行為（借金，訴訟行為，相続の承認・放棄，新築・改築・増築など）	民法13条1項所定の行為のうち、申し立ての範囲内で家庭裁判所が定める特定の法律行為 ※本人同意要
後見人等の代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申し立ての範囲内で、家庭裁判所が定める特定の法律行為 ※本人同意要	

② 任意後見制度

任意後見制度は、本人が、十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分な状態になった場合に備えて、あらかじめ自らが選んだ代理人（任意後見人）に、自己の生活や財産管理に関する事務について代理権を与える契約（任意後見契約）を公正証書で締結しておく制度である。

本人の判断能力が低下した後に、任意後見人が任意後見契約で定めた事務について、家庭裁判所が選任する「任意後見監督人」の監督のもと、本人を代理して財産管理や各種契約の締結をすることができる。

③ 成年後見人等の選任

成年後見人等は、本人のためにどのような保護・支援が必要かなどの事情に応じて、家庭裁判所が選任する。本人の親族以外にも、法律・福祉の専門家その他の第三者や福祉関係の公益法人等が選ばれる場合がある。また、成年後見人等を監督する成年後見監督人が選ばれることもある。

④ 成年後見登記制度

成年後見登記制度は、成年後見人等の権限や任意後見契約の内容などを登記し、登記事項証明書を発行することによって登記情報を開示する制度である。実際の登記は、東京法務局後見登録課で、全国の成年後見登記事務が取り扱われている。

2) 成年後見制度の手続き等について

法定後見制度を利用するには、対象者の住所地の家庭裁判所に後見開始の審判等を申し立てる必要がある。審理期間は、個々の事案により異なるが、鑑定手続、成年後見人等の候補者の適格性の調査、本人の陳述聴取などのために、概ね4か月程度を要する。

問合せ先としては、各家庭裁判所、社会福祉協議会等がある。

また、任意後見制度を利用するには、原則として、公証役場で任意後見契約を結ぶ必要がある。

問合せ先としては、近くの公証役場、日本公証人連合会等がある。