

平成 28 年度 10 月期

# 不動産無料相談に係る調査研究

平成 2 8 年 1 0 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。

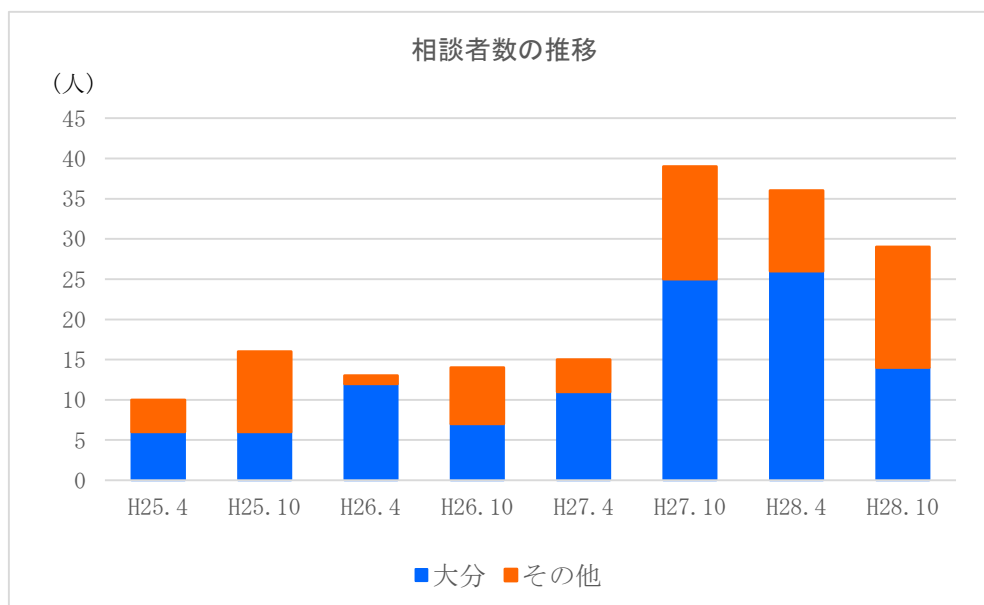
本調査研究は、平成28年10月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

## 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10月3日(月)	10:00～16:00	大分市役所 本庁舎 2階市民相談室
中津市	平成28年10月3日(月)	13:30～16:00	中津市役所 市庁舎 1階市民ホール
佐伯市	平成28年10月3日(月)	13:30～16:00	佐伯市役所 本庁舎2階 203会議室

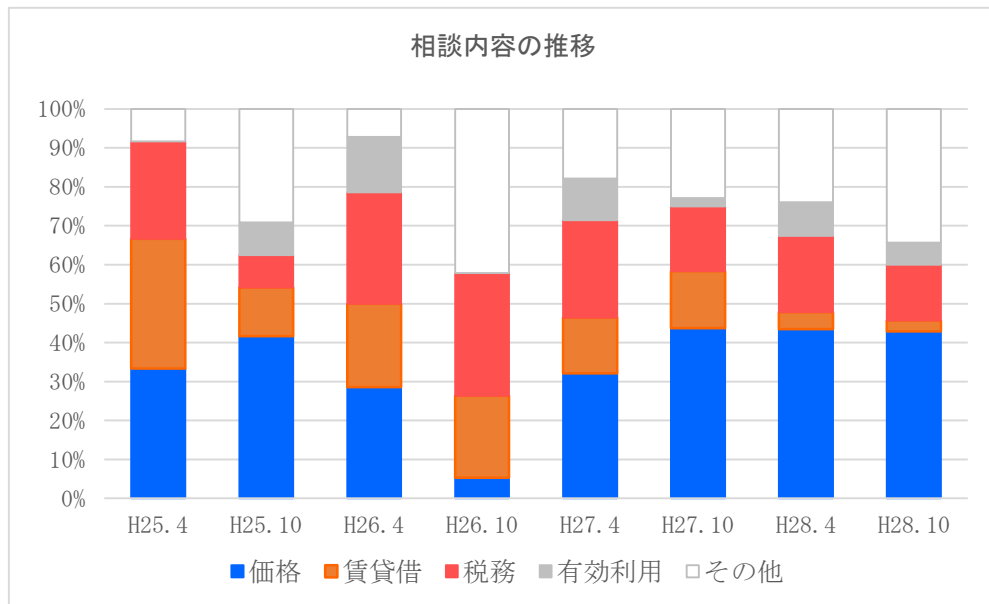
## 2. 相談者数及び相談内容の推移

### 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25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。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、登記や相隣関係のほか、今回は係争事案に関する相談が多く見られる。

## 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ろう。

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、「相続手続き」の相談が多かったことから、法務省が新設すると発表した「法定相続情報証明制度」（仮称）の概要等を整理する。

## 1) 法定相続情報証明制度（仮称）の概要

現在は、相続人が不動産登記の変更税申告銀行口座解約などをする場合、各地の法務局や各金融機関に、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本など大量の書類一式を集め提出する必要がある、相続人の負担となっている。

新制度では、最初に書類一式を登記所に提出すれば、その後は登記所が発行する1通の証明書の提出で済むようになる。

## 2) 法定相続情報証明制度（仮称）の背景

各地に散在する不動産を相続する場合、手続きの煩雑さから、特に資産価値の低い土地では名義が書き換えられないケースがあり、所有者不明土地問題や空き家問題を生じさせる大きな要因の一つとなっている。

相続手続きの簡素化は、相続人や金融機関などの負担軽減を図るとともに、相続登記を促進するための新たな制度であり、所有者不明の不動産を解消する狙いがある。

### ① 現行の相続手続き等に必要な書類

被相続人の住民票の除票

被相続人の死亡時から出生時にさかのぼる戸籍謄本

相続人全員の現在の戸籍謄本

遺産分割協議書

相続人全員の印鑑証明書

※法定相続分どおりの登記の場合や相続人が1名の場合は不要

物件を取得する相続人の住民票

対象物件の登記簿謄本

対象物件の固定資産評価証明書

### ② 所有者不明不動産

#### ア. 土地の「所有者不明化」アンケート結果

《主な調査結果》

◎土地の所有者が特定できないことによって問題が生じたことがある自治体 63%

◎死亡者課税の人数は「わからない」が 83%

◎今後、死亡者課税は増えると予想するのは 87%

◎「課税保留」のうち「所有者不明」関連は 77%

・対象：1,718 市町村および東京都（23 区）

・回答率：52%（全国 888 自治体が回答）

※公益財団法人東京財団

イ. 「司法統計年報」「国税庁発表資料」による相続財産放棄

	相続放棄受理件数	被相続人数(万人)
平成16年	141,477	103
平成17年	149,375	108
平成18年	149,510	108
平成19年	150,049	111
平成20年	148,526	114
平成21年	156,419	114
平成22年	160,293	120
平成23年	166,463	125
平成24年	169,300	126
平成25年	172,936	127
平成26年	182,089	127

※一般財団法人土地総合研究所

### 3) 今後の流れ

今年3月、法務省は相続登記の手続きの簡素化に関する通達(法務省民二第219号)を発出し、滅失によって除籍などの謄本を提出できない事案で、従来は相続人全員による「ほかに相続人はいない」旨の証明書が必要だったが、今後は市町村長によるその旨の証明書の提出をもって代えられるとした。

法定相続情報証明制度(仮称)については、行政手続法所定の意見公募手続(いわゆるパブリックコメント)を経て、平成29年の運用開始を目指す。