

平成 29 年度 自己研鑽研修 1

# 不動産無料相談に係る調査研究

平成 29 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。

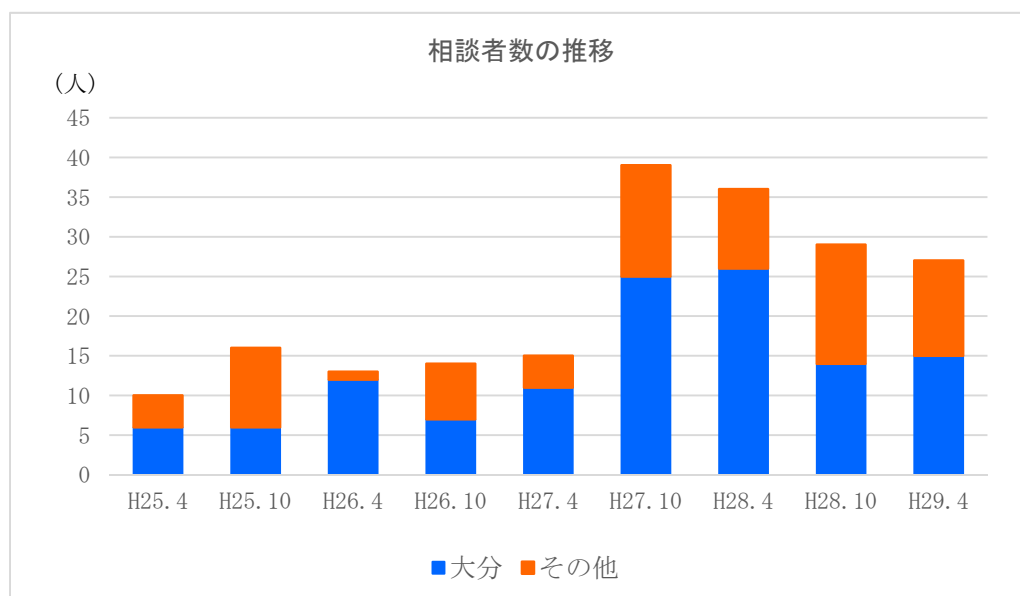
本調査研究は、平成29年4月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

## 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29年4月3日(月)	10:00～16:00	大分市役所 本庁舎 2階市民相談室
別府市	平成29年4月3日(月)	13:30～16:00	別府市役所 市庁舎 1階ロビー
日田市	平成29年4月3日(月)	13:30～16:00	日田市役所 本庁舎2階 202会議室

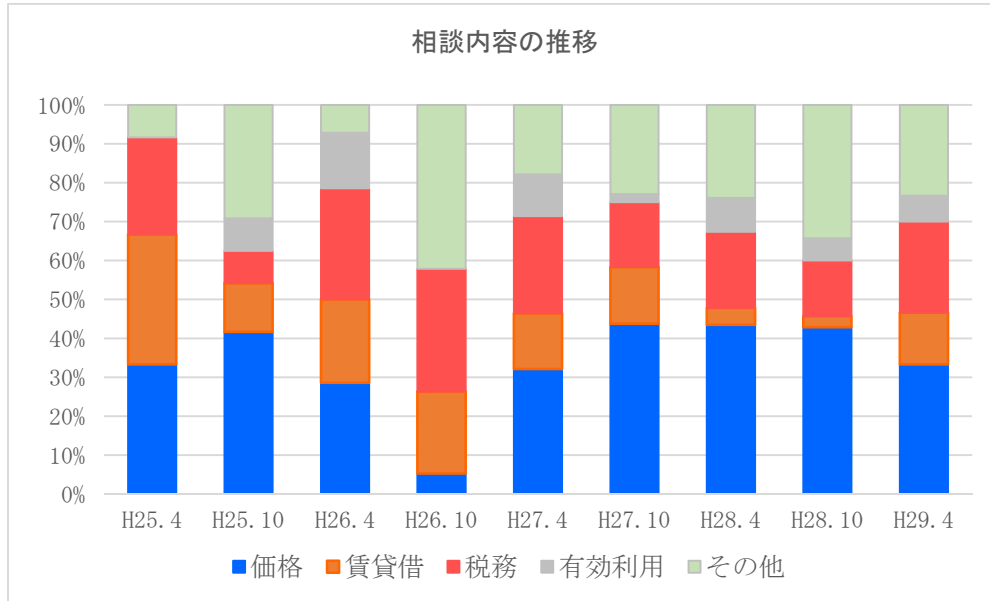
## 2. 相談者数及び相談内容の推移

### 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人超と急増したものの、30人台から20人台へ減少傾向にある。

## 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概ね50%で高い。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、登記や相隣関係に関する相談が多く見られた。

## 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っている。

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、不動産に関しての争いごとの相談も目に付いたことから、報告者が関与している裁判所における調停制度について「調停制度と不動産鑑定士」をテーマとして整理する。

##### (1) 民事調停制度の意義及び役割

現代社会では、争いが当事者間で解決できない場合のために裁判所が設けられ、公権的に解決される仕組みになっています。この争いを解決する典型的な手段として訴訟と我が国特有の調停制度があり、大きな役割を果たしており、近年外国からも注目されています。

調停は、調停主任である裁判官1人と信頼できる第三者として一般市民のなかから良識と知識経験を具備した代表である調停委員2人以上（通常2人）から成る調停委員会が申し立てられた事件を、単に法律的な判断のみでなく、道徳や情義の要求をも加味し、条理に基づいて具体的に妥当な解決を図ろうとする手続きである（法1条）。これは裁判所が公権的な判断を下し、強制的に紛争を解決する「訴訟」とは性格を異にしており、公の紛争解決制度として国家が広く民事・家事の紛争全般をその対象とし、裁判手続きの1つとして、そのような手続きを設けている例は稀であり、我が国の調停制度は珍しい存在と言えます。

##### (2) 法定制度の特色

###### 1) 合意による解決

あくまでも当事者間の自由意思での合意が基本となる制度ですが、その内容が法的観点から適正でないと判断される場合や、いくら適正妥当と思われる解決案であっても、当事者が納得しない限り強制的に紛争を解決することはできません。

###### 2) 全体的な紛争の解決

単に法的、若しくは経済的な利害の調整だけでなく、双方の感情的な対立等を含む人間関係を調整する目的も同時に達成することができる。

### 3) 簡易的な手続きによる迅速な解決

訴訟のような複雑な手続きは定めなく、必要に応じて当事者や関係人から事情を聴いたり、土地や建物の状況を見分したり、事実の調査を行うことも簡易な手続きが設けられている。

また、手続き費用も安く済み、事件終了までの期間もそれほど長期にわたりません。

### 4) 民間人の参加

調停委員は社会の様々な分野で幅広い知識や経験を有する民間人の立場から意見を聞かれます。当事者も民間人であれば、本年も打ち明けやすく、弾力的な解決が期待できます。

### 5) 裁判官を主任とする調停委員会による手続き

調停では、紛争解決の豊富な経験を有する裁判官が、民間人の調停委員とともに調停委員会を構成しています。そのため法律の専門家による権利の判定を踏まえた解決案を提示することができます。

### 6) 非公開の手続き

訴訟の手続きは公開が原則です（日本国憲法 82 条 1 2 項）が、調停の手続きは非公開です（法 22 条）。これは当事者のプライバシーを守り、気兼ねなく話を聞くため、相手方を含め関係者以外は許可なく立ち入ることは許されません。また調停の記録を見ることも、当事者と利害関係人に限られています（法 12 条の 6 第 1 2 項）。

### 7) 調停調書の効力

調停も訴訟と同様、裁判所の手続きなので調書に合意の内容が記載されると、判決と同じような効力が付与され、合意の内容によっては、これを守らない場合、相手方に対し強制執行ができる効力（執行力）も与えられている（法 16 条）。

## (3) 不動産鑑定士と調停制度

### 1) 地代借賃増減請求事件について

地代または借賃の増減請求に関する事件は、訴訟を提起する前に先ず調停の申し立てをしなければならない（法第 24 条の 2 第 1 項、平成 3 年法律第 9 1 条）。

この制度を「調停前置主義」といい、民事事件としては平成 3 年の法改正により取り入れられた。この趣旨は①土地建物の賃貸借契約という継続的な法律関係にある利

害の調整を目的とするものであり、判決によって一刀両断的に解決するよりも、当事者間の互譲による合意に基づいて円満に解決されることが望ましいこと、②調停によれば、不動産取引及び評価に関する専門的な知識を有する調停委員を活用することにより紛争を適正、迅速かつ低廉な費用で解決できることが挙げられています。この評価に関する専門的な知識を有するものとして不動産鑑定士等の調停委員を調停委員会に当初から参加させたり、調停委員会を組織していない場合には、調停の中途からでも不動産鑑定士等を調停委員に任命し、専門的な知識経験に基づく意見の聴取ができる制度（規18条）を活用したりすることがあります。

## 2) 一般の不動産をめぐる調停事件について

以下は、具体的に不動産ないしは不動産価格の専門的知識を有する者として調停を行った特徴的な案件から、いくつか紹介させていただきます。

### ① 相続関連

特に家庭裁判所の調停委員にも任命されている調停員には、遺産分割にあたって遺産の中に不動産を含んでおり、その価格が当事者双方の合意が得られない場合に専門家としての意見を求められるケースで、意見の求められ方は、口頭での陳述から意見書的なメモ、さらには鑑定評価書まで求められるなど内容は多様です。

### ② 共有地（離婚や相続案件を含む）の分割案件

比較的広い土地の一部に建物を占有していて、他の共有者から分割を求められ、具体的に分割案を提示するケース等

### ② 境界確定案件

近親者どうしが境界を確定させていないまま利用していた案件から、一方が確定させる必要に迫られて、相手方と話がまとまらないケース

### ③ 建築や土木工事等で修復困難な状況に陥った案件

建築や宅地造成等の工事の竣工後に修復困難な状況が発見され、当事者間では話しができないケース等

以上のような内容の紛争の解決に向けて調整することが、主な職務であります。