

平成 29 年度 自己研鑽研修 2

# 不動産無料相談に係る調査研究

平成 29 年 10 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。

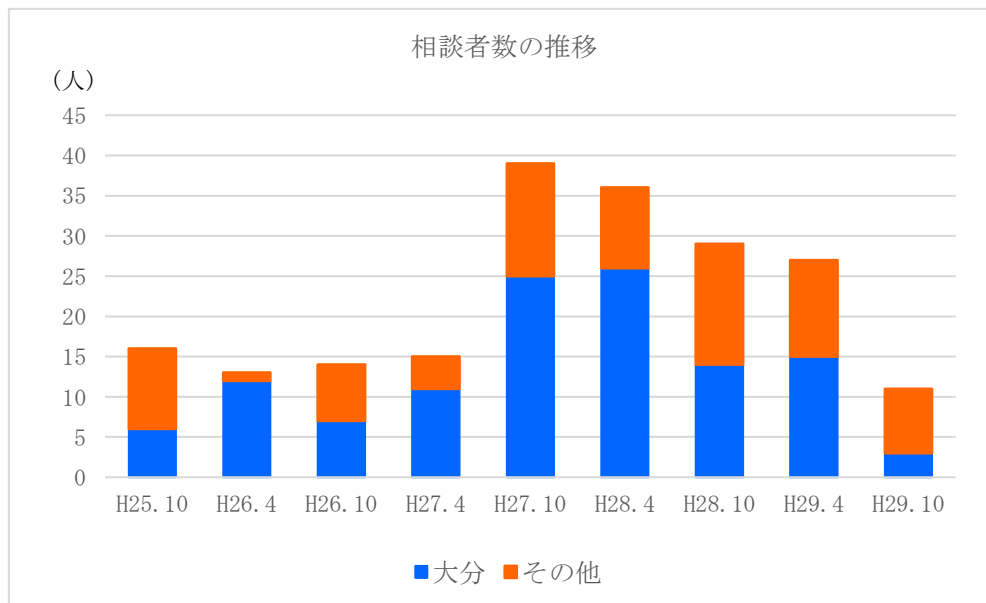
本調査研究は、平成29年10月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

## 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29年10月2日(月)	9:00~16:00	大分市役所 本庁舎 2階市民相談室
中津市	平成29年10月2日(月)	13:30~16:00	中津市役所 市庁舎 1階ロビー
佐伯市	平成29年10月2日(月)	13:30~16:00	佐伯市役所 本庁舎2階 203会議室

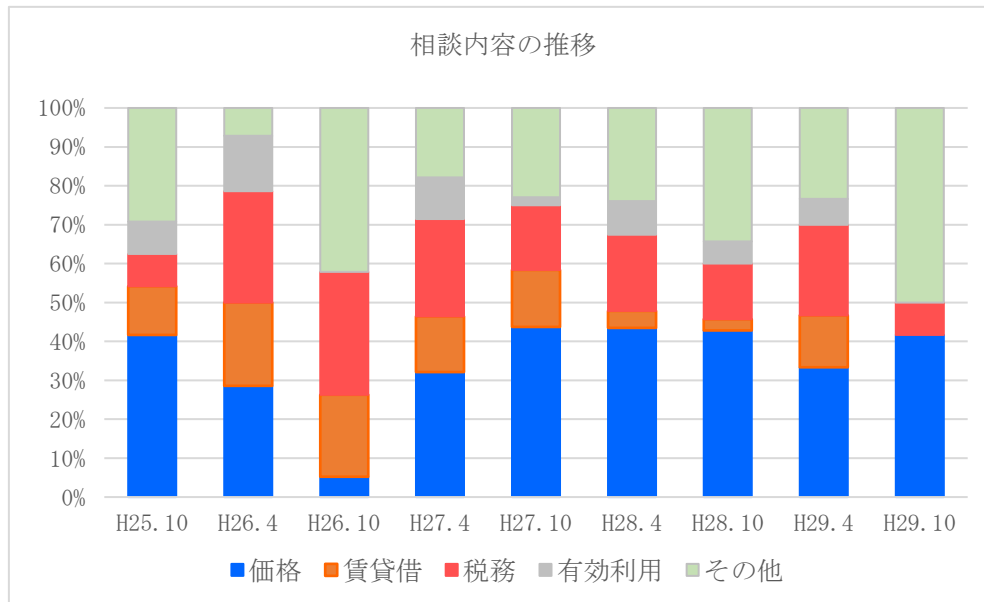
## 2. 相談者数及び相談内容の推移

### 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月で39人と急増したものの、その後は減少傾向にある。

## 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）
- ・ 空き家問題（相続、管理、所有者不明など）

#### 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、今後相談が増えると予想されるほか、鑑定実務においても重要性が増すと思われる「空き家対策特別措置法」を取り上げ、その概要について報告する。

##### (1) 空き家等対策の推進に関する特別措置法の成立

平成 26 年 11 月 19 日、空き家等対策に関する特別措置法（空き家対策法）が成立し、同月 27 日に交付された。

##### (2) 空き家対策法の目的及び制定の背景

適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進しようとするものである。

全国の空き家の総数（平成 20 年）は約 760 万戸に及び、そのうち約 270 万戸を個人住宅が占めており、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の面で地域の大きな問題となっており、今後さらに空き家の増加が見込まれることから制定された。

##### (3) 空き家対策法の内容

###### 1) 空き家の定義

ア 居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物

イ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

ウ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

エ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

オ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

以上のうち①に該当する建物を空き家、さらに②～⑤に該当する建物を特定空き家と認定している。

##### (4) 市町村長の権限等主な法令

###### 1) 立入調査権

「市町村長は、当該市町村の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる（空き家対策法第 9 条第 1 項）」等が定められて

おり、市町村長に立入調査権を認めている。

## 2) 空き家情報の利用権

「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。(同法第10条第1項)」等が定められており、市町村長に情報利活用権を認めている。

## 3) 特定空き家の除去等

「市町村長は、特定空き家等に関し、除去、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。(同法第14条第1項)」、「市町村長は、助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。(同条第2項)」、「市町村長は、必要な措置を命じた場合において、その措置を命じられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。(同条第7項)」等が定められており、市町村長に助言や指導、勧告権等及び行政代執行権を認めている。

## 4) データベース等の施策

「市町村は、空き家等に関するデータベースの整備その他空き家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。(同法第11条)」、「市町村は、空き家等及び空き家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。(同法第13条)」等、空き家データベースの整備や空き家等及びその跡地の活用等が定められている。

## 5) 財政上及び税制上の施策

「国及び都道府県は、市町村が行う空き家等対策計画に基づく空き家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空き家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。(同法第15条第1項)」、国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空き家等対策計画に基づく空き家等に関する対策の適切

かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。(同法第 15 条第 2 項)」等、財政上及び税制上の措置が定められている。

#### (5) 固定資産税等の改正

空き家が増えている原因のひとつに、固定資産税の特例制度(※1)が影響している

との指摘がある。空き家の除却適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、固定資産税に係る措置を講ずることとなった。

平成 27 年度税制改正において、住宅地の固定資産税及び都市計画税について、特定空き家等として認定された建物のある敷地に関する住宅用地に課する特例が廃止されることになった。

##### ※1 現行の住宅用地特例

ア 小規模住宅用地(200 m<sup>2</sup>以下の部分)

固定資産税の課税標準額が 1/6 に減額

イ 一般住宅用地(200 m<sup>2</sup>超の部分)

固定資産税の課税標準額が 1/3 に減額

#### (6) まとめ

空き家対策法により、現在約 820 万戸といわれている空き家について、市町村等による調査及び撤去等の強制的な措置を可能にした上、それと連動して固定資産税の優遇措置から除外するという措置がとられることになった。

その結果、空き家の所有者は、早急に対応しなければ経済的な負担や、行政による強制的な措置を受ける可能性が出てきたため、空き家の所有者にとっては今後早急に対処することが必要になる。

以上、不動産鑑定評価実務において大いに関連性を有するため、不動産鑑定士にとって同法の理解と知識の習得が早急に求められる。