

令和4年度 自己研鑽研修
不動産無料相談会に係る活動報告

令和4年10月

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会 広報委員会

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会は、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。

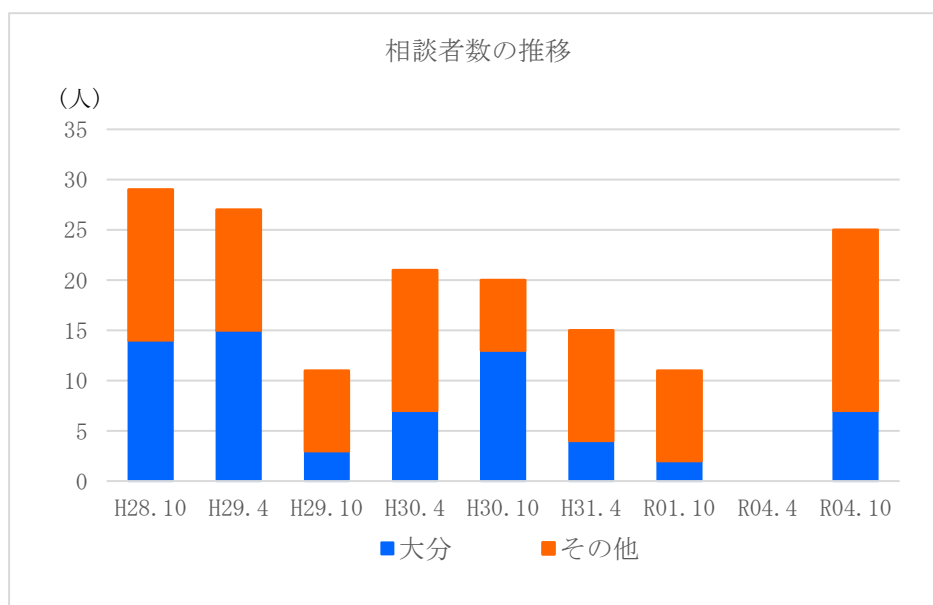
本活動報告は、コロナ禍における中止期間を経て3年振りの開催となった令和4年10月の無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

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	令和4年10月3日(月)	10:00～16:00	ホルトホール大分 403会議室
中津市	令和4年10月3日(月)	13:30～16:00	中津市役所 1階市民ホール
佐伯市	令和4年10月3日(月)	13:30～16:00	佐伯市役所 1階ロビー

2. 相談者数及び相談内容の推移

(ア) 相談者数



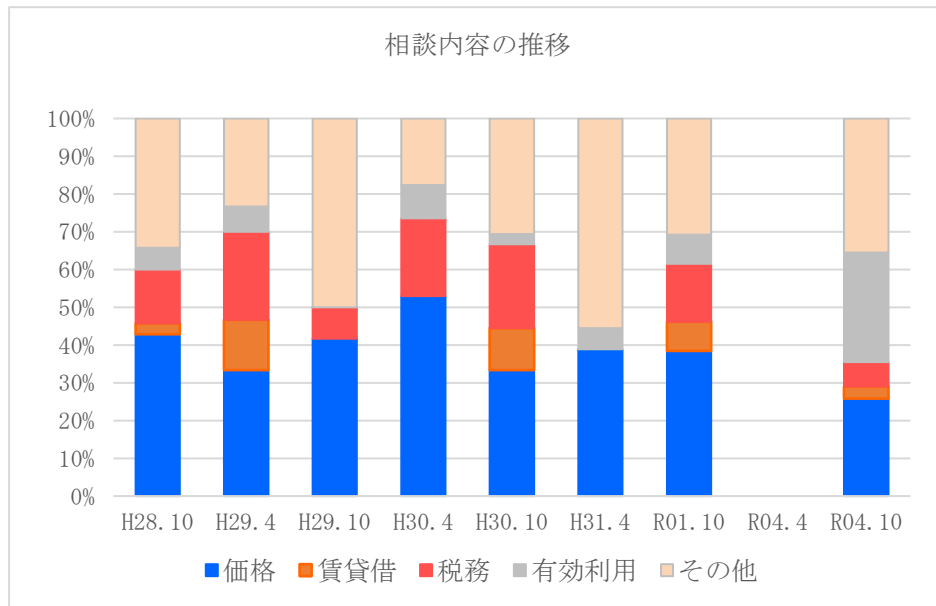
今回の相談者数は25人と前回から大幅増加を示したが、3年振りの開催ということもあり瞬間風速的な面は否めず、過去との単純比較はそれほど意味を持たないものと思われる。その中で、特筆すべきは「その他」（大分市以外）の人数が過去最大ということであろう。一方、大分会場については平成30年4月より市役所から「ホルトホール大分」に

会場が移ってからというもの人数が伸び悩んでおり、苦戦要因の一つとしてホルトホールのアクセス利便性が考えられる。また施設内においても4階会場までの案内表示もなく、扉の閉じられた状態の会議室は気楽に立ち寄る雰囲気とは言い難い。しかしながらこれは1階ロビー開催の回においても改善できなかったことから、苦戦要因としてはアクセス面に加えて、開催周知の面が大きいように思える。具体的な推移を観ると、大分市役所で開催された平成29年10月の相談会は周知効果の大きい市報への掲載が叶わず、天候不良という悪条件が重なったため3人と落ち込んだが、その反動のように、翌2回は連続増加となった。平成30年10月からは3回連続で減少となっていた中、3年振り開催となった今回、ようやく増加に転じたものの、これは前記した通りコロナ禍明けという瞬間風速要因が大きいものと推測される。今回目立ったのはホルトホール掲示物を見て来場した相談者数(3組)であり、今後はこちらの周知に力を入れることも検討されたい。相談者数の増減は、開催地や会場、広報の方法、さらにはその日の天候等にも左右されるため、必ずしも不動産市場の動向等を敏感に反映しているものでないが、いずれにせよ今回、回復の兆しを見せたことは久しぶりに明るい材料といえる。

その他会場は、例年通り中津市と佐伯市で開催した。平成28年以降の推移を見ると増えたり減ったりと落ち着かない基調ながら、今回は最大人数を更新している。県都大分市や一部地区を除き、周辺市町村では高齢化と人口減少に伴う空き家の増加が深刻な問題となっており、相談内容も価格面よりも有効利用や相続(登記)、相隣関係等が中心となっている点は今後考慮すべきところであり、他士業との連携は急務といえる。無料相談会を知ったきっかけは、中津は全て新聞、佐伯は全て広報とわかりやすく地域性が反映されており、今後も当該媒体への出稿が望ましいと思われる。

無料相談会を開催する意義は大きく、継続する必要性は変わらないが、今後は相談内容の多様化に応じた実施計画の見直しが必要といえる。特に10月は「土地月間」であることから、他の不動産関係団体の動向も勘案しながら開催日を決定すべきであり、他士業との合同相談会に切り替えることも検討すべきである。また、新しい生活様式に合わせ、今後はリモート相談なども柔軟に対応していく姿勢が望まれる。

(イ) 相談内容の推移



相談内容を見ると、「有効利用」「その他」が不動産鑑定士の本分である「価格」に関する相談割合を越えてきており、不動産に関する問題の多様化、複雑化を反映するものとなっている。また、不動産が「負動産」となっているケースも増えていることから、相談内容は解決困難なケースが増えてきており、特に相続を契機とする相談内容にこの傾向が見られ、売買(処分)や登記等の権利関係、相続税等の税務、境界(測量)等の周辺分野にまたがる内容となるため単独開催の限界も感じられる。

3. 個別相談案件の検討

個別の相談及び回答の内容を見ると、価格、賃料、有効利用など、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、相続争い、税務、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。最終的な解決方法はその分野の専門家に任せるとしても、不動産鑑定士は少なくとも不動産に関わる専門家の一であり、不動産に関わる諸問題に広く対応できるよう周辺分野についても、他士業団体との連携を図りながら基礎知識を習得することで、相談内容に適う回答ができるように努めるべきである。

今回の相談会で寄せられた相談内容も含め、基礎的知識の習得が求められる事項としては次のものが例示される。

○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
- ・相続税評価

○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）