

平成30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30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。

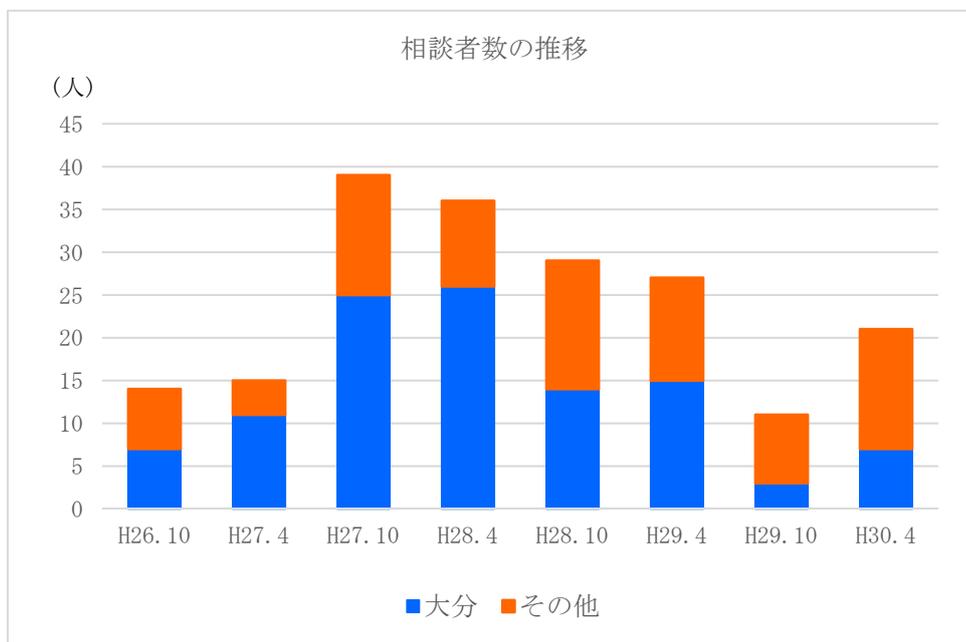
本調査研究は、平成30年4月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

## 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30年4月2日(月) | 10:00～16:00 | ホルトホール大分<br>301 会議室    |
| 別府市 | 平成30年4月2日(月) | 13:30～16:00 | 別府市役所<br>市庁舎1階談話コーナー   |
| 日田市 | 平成30年4月2日(月) | 13:30～16:00 | 日田市役所<br>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



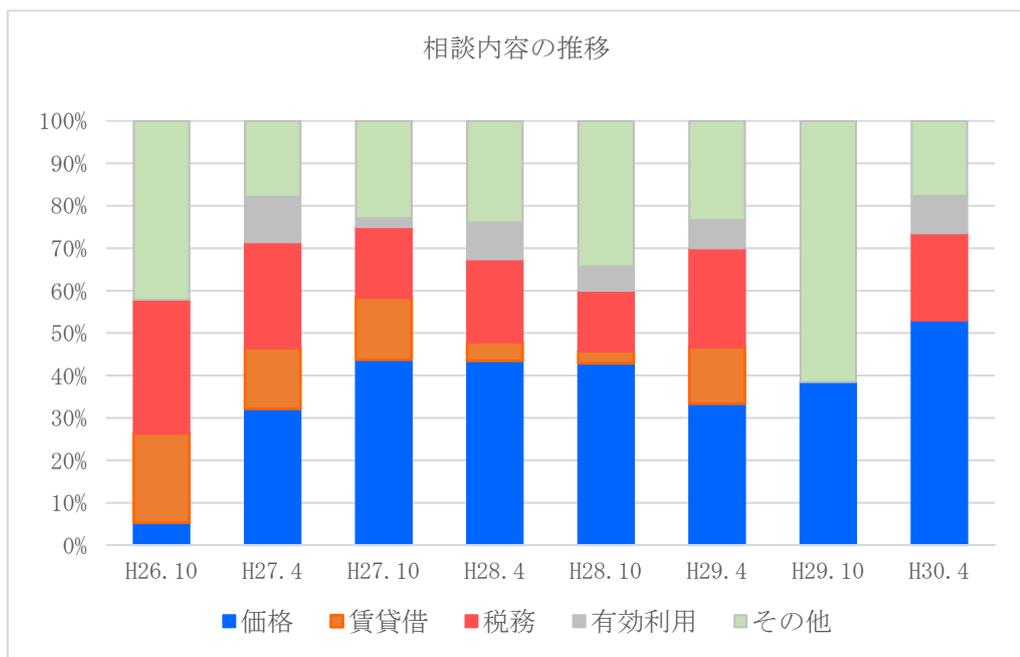
相談者数は、相談会の開催地、会場、広報の方法や天候等にも左右されるため、その増減は、必ずしも不動産市場の盛衰や不動産取引等への関心の高まりを敏感に反映しているものでないが、平成27年4月までは10人台で推移していた相談者が、平成27年10月で39人と急増したものの、その後は減少傾向にある。当日の

天気は晴れ、今回（平成 30 年 4 月）は前回（平成 29 年 10 月）と比べると大分、その他（別府、中津会場）ともに増加した。しかし大分は依然として少ない状況にある。

大分会場は、例年、大分市役所で開催していたが、相談者の交通利便性と広域からの参加を図り、今回は初の試みで JR 大分駅に近接する複合文化施設「ホルトホール大分」の 3 階会議室にて行った。ホルトホール大分では各種イベントや教室が開催され抜群の集客力を有するが、相談者の数は県下最大都市での会場に関わらず例年に比べ少ない結果となった。なお、実際の来場者は新聞等の案内を見て来た方が殆どで、偶然の来場ではなく、相談するという目的を持って来られた方が多かった。

大分市での相談者数が少ない要因の一つに、大分市の市報への掲載がここ 2 回ほど実現していないことがある。他の会場（別府、中津）の来場のきっかけを見ると無料相談会の開催を市報で知った方が大部分を占める。周知方法としての市報の効果が大きいことをうかがい知れる内容であるが、県士協会としては大分市の担当課へのお願いに出向いているところであるがなかなか難しいのが現状である。よって、今後も市報への掲載依頼は続けつつ、他の周知方法も検討する必要があると思われる。また、市報への掲載が叶わなかった中、大分会場の来場きっかけとしては地元地方紙で知った方がほとんどであり、新聞等マスメディアへの広告、周知方法を工夫することも効果があるのではないと思われる。なお、相談者数が少ないことは景気の回復傾向を表すものであるとの意見もある。

## 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」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、登記や不動産売買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
- ・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）

#### 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、相続に関連する評価額や有効活用の相談が目についたことから、平成29年度の税制改正（平成30年1月1日以降の相続税、贈与税より適用）により、財産評価基本通達に新設された「地積規模の大きな宅地の評価」について取り上げ、その概要について報告する。

##### (1) 広大地評価の改正

相続税・贈与税の申告の際の財産評価は、国税庁の「財産評価基本通達」に基づいて行われることが通常であるが、平成30年1月1日以降より、当該通達の24-4「広大地の評価」が廃止され、20-2「地積規模の大きな宅地の評価」が適用されることとなった。

実務上は平成29年12月31日までの相続税の申告は、平成30年10月31日までが申告期限であり、広大地評価を適用した申告もまだ存すると思われる。

広大地評価は、実務上、適用要件が必ずしも明確でないため、適用要件の判断に迷うことが多い点や、広大地を適用した場合の補正率が大きいため時価よりもかなり低額となることが多い反面、広大地評価が適用されない場合は、規模による減価が行われず時価を上回るケースも生じるなど、問題点が多い状況にあった。

これらの問題点を解決するために今回の「地積規模の大きな宅地の評価」が創設された。

相続税申告の際の大規模地の評価は、時価との比較が重要であるため、不動産鑑定士による大規模地の時価評価は重要な論点であると思われる。

(2) 広大地評価

評価額＝正面路線価×広大地補正率(※)×地積

※広大地補正率＝ $0.6 - 0.05 \times \text{地積} \div 1,000 \text{ m}^2$  (0.35 が下限)

(3) 地積規模の大きな宅地の評価

評価額＝正面路線価×地積×補正率(※1)×規模格差補正率(※2)

※1…形状、奥行等を考慮した補正率

※2…規模格差補正率＝ $\frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積(A)}} \times 0.8$

(三大都市圏以外の地域に所在する宅地)

| 地区区分                 |                   | 普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区 |     |
|----------------------|-------------------|--------------------|-----|
| 記号                   |                   | Ⓑ                  | Ⓒ   |
| 地積<br>m <sup>2</sup> | 1,000 以上 3,000 未満 | 0.90               | 100 |
|                      | 3,000 以上 5,000 未満 | 0.85               | 250 |
|                      | 5,000 以上          | 0.80               | 500 |

①面積基準…三大都市圏以外の地域は 1,000 m<sup>2</sup>以上

②適用地域…路線価地域では、普通商業・併用住宅地区、又は普通住宅地区に所在するもの。

倍率地域では、大規模工場用地に該当しなければ適用される。

以下は除く。

○市街化調整区域に所在する宅地

○工業専用地域に所在する宅地

○指定容積率が 400%以上の地域に所在する宅地

※市街地農地、市街地山林等については、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用した後、個々の農地等の状況に応じた宅地造成費相当額を別途控除して評価する。

(4) 地積規模の大きな宅地の評価の特徴

①適用要件が明確化されたことで、地域の標準的使用や最有効使用の分析が不要となり、マンション適地や公共施設用地の負担が不必要な土地についても、面積要件さえ満たせば適用が可能となった。

②上記の対象地域に該当するものであれば、評価対象地上にどのような建物が建っていても「地積規模の大きな宅地」に該当することとなった。

(5) 時価との乖離による不動産鑑定評価の有用性

- ①都市計画上、工業専用地域以外で、路線価図の地区区分が中小工場地区に該当する地域で、中小工場と住宅が混在し宅地分譲業者が購入すると考えられる土地は、今回の「地積規模の大きな宅地の評価」に該当しないため、鑑定評価による時価の方が評価額が下がるケースがあると思われる。
- ②高低差の大きい宅地は、切土・盛土等の多額の造成費を要するため、規模格差補正率等と造成費の減額を併用しても、相続税評価額が時価を上回るケースがあると思われる。
- ③市街地山林、市街地農地については、広大地評価に比べ改正後の算定では、減価額が相当縮小されるため、相続税評価額が時価を上回るケースがあると思われる。
- ④無道路地に該当する場合に、広大地評価よりも減価額が小さくなるため、相続税評価額が時価を上回るケースがあると思われる。

以上、今回の「地積規模の大きな宅地の評価」について概要を述べたが、当該評価は、面積と適用地域が明確化されたことで、申告を行う税理士にとって適用し易いしくみとなったが、反面、広大地評価に比べ、多くの場合、減価割合が小さくなり増税となることが見込まれる。従って、時価との比較が重要になり、鑑定評価の必要性が増すものと考えられる。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。