

令和元年度 自己研鑽研修

## 不動産無料相談会に係る活動報告

平成 31 年 4 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。

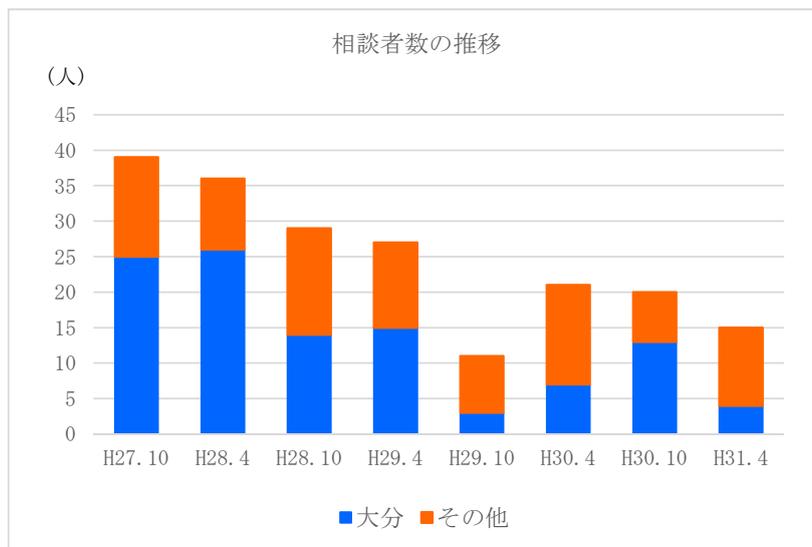
本活動報告は、平成31年4月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

## 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31年4月1日(月)	10:00～16:00	ホルトホール大分 エントランスホール
別府市	平成31年4月1日(月)	13:30～16:00	別府市役所 1階・ロビー
日田市	平成31年4月1日(月)	13:30～16:00	日田市役所 3階・303会議室

## 2. 相談者数及び相談内容の推移

### ① 相談者数



相談者数の増減は、相談会の開催地や会場，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盛衰や不動産取引等への関心の高ま

り等を敏感に反映しているものでないが、今回の相談者数は15人と前回から減少となった。これまでの推移を見ると、全体としては平成27年10月の39人を頂点にその後は減少傾向で推移している。平成29年10月に急減し、平成30年4月には21人と増加に転じたが、その後も減少傾向となっている。今回4月の天気は前回10月に引き続き晴れで、外出における天候面でのマイナス要素はなかった。

大分会場は、前回（平成30年10月）から相談者の交通利便性と広域からの参加を図り、JR大分駅に近接する複合文化施設「J：COMホルトホール大分」に変更している。又、今回は前回の3階会議室から、周知効果があり偶発的な来場きっかけも期待できる1階エントランスホールへ変更した。当該施設は大分駅に近接し、各種イベントや教室も開催され、集客力を有するが、今回の大分会場への来場者は前回10月（13人）よりも大幅に減少（4人、-9人）した。過去には平成29年10月に大分会場の急減（3人）があり、これは天候が雨であったこと及び周知効果の大きい大分市報への掲載不可という要因があげられた。今回の急減要因の一つとしてはやはり周知効果の大きい大分市報への掲載がかなわなかったことが挙げられる。近年は市報への掲載情報の多さと優先順位から無料相談会開催の掲載が困難になってきており、これを補完するために今回初めて無料相談会開催を知らせるチラシを作成し、開催会場や公共施設への配置を行ったが、今後とも継続していきたいところである。

その他会場は、4月は例年通り別府市と日田市である。前回10月と会場（中津市、佐伯市）が異なり前回との直接の比較は難しいため、同じ会場である前年4月（相談者数14人）と比べるとやや減少（別府会場11人→10人、日田会場3人→1人、その他合計14人→11人）している。ここ数年の相談者数の推移を見ると、今回やや減少したものの、近年はやや増加傾向にあると思われる。周辺市町村や過疎地は空家や相続問題などが深刻な状況になりつつあることから、今後はこれまでの大分市プラス2市に加え、交通の便を考慮した新たな会場を追加することも検討したいところである。

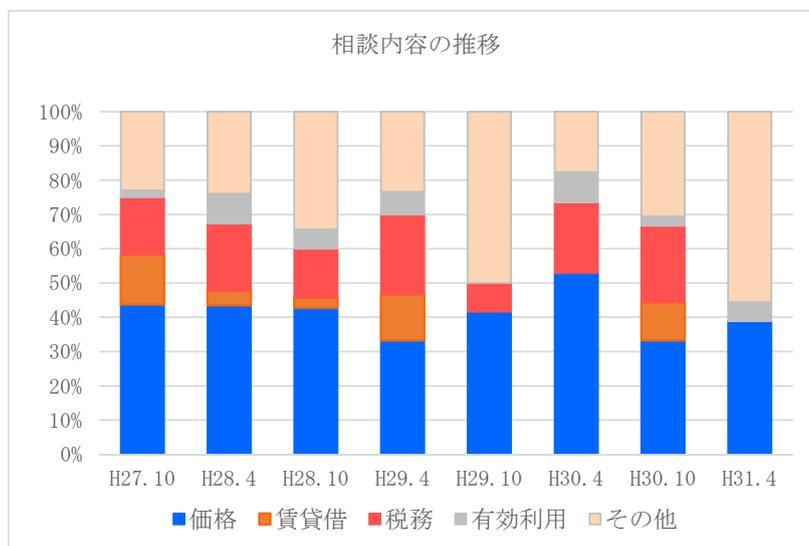
なお、前回10月の無料相談会当日の同時間は全日本不動産協会による全国一斉「不動産無料相談会」（後援：国土交通省、大分県、大分市）（弁護士、税理士等も参加）が大分駅北側（J：COMホルトホールは駅の南側）で開催されており、10月は「土地月間」でもあるので、次回は不動産関係団体の動きも注視していきたい。

不動産無料相談会への来場のきっかけを見ると、大分会場では大分合同新聞などの「地元地方新聞」で無料相談会の開催を知った方がほとんどである。一方、別府会場については「市報」と「地元地方新聞」と会場の「看板を見て」がほぼ同数であった。周知方法としては、大分合同新聞などの地元地方新聞や各市町村の広報紙の効果が大きいことがうかがわれる。又、会場で偶然、相談会を知り相談される方も少なくなく、潜在的な需要に応えるには通行量の多い場所も効果的かと思われる。

る。

なお、実際に来場者された方は具体的な相談内容を持って来られており、不動産無料相談会のニーズは底堅く、開催意義は大きいと思われる。

## ② 相談内容の推移



相談内容について見ると、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。「税務」に関する相談はこれまで一定数見られたが、今回はなかった。「その他」の相談としては、相続に関するもの、相続を踏まえた不要資産の有効活用、処分方法等が多かった。

なお、近年の相談内容は複雑化、多様化するものが増えており、様々な専門分野にまたがる学際的なものとなっている。相続を契機とする相談内容にこの傾向が見られ、売買、登記等の権利関係、相続税等の税務、測量、有効活用等の隣接周辺業務の各分野にまたがる内容となっている。

## 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。最終的な解決方法はその分野の専門家に任せるとして、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、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し相談者に役立つ相談会とすることが望まれる。

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）