

令和5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5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。

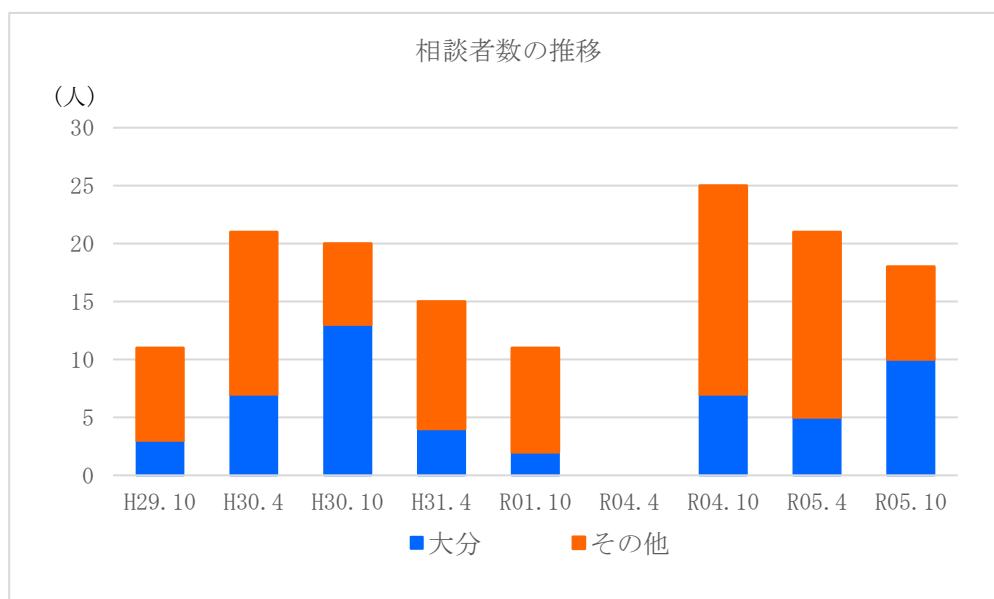
本活動報告は、令和5年10月に実施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

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	令和5年10月2日(月)	10:30～16:00	J:COM ホルトホール大分 403会議室
中津市	令和5年10月2日(月)	13:30～16:00	中津市役所 1階市民ホール
佐伯市	令和5年10月2日(月)	13:30～16:00	佐伯市役所 本庁舎1階展示ホール

2. 相談者数及び相談内容の推移

① 相談者数

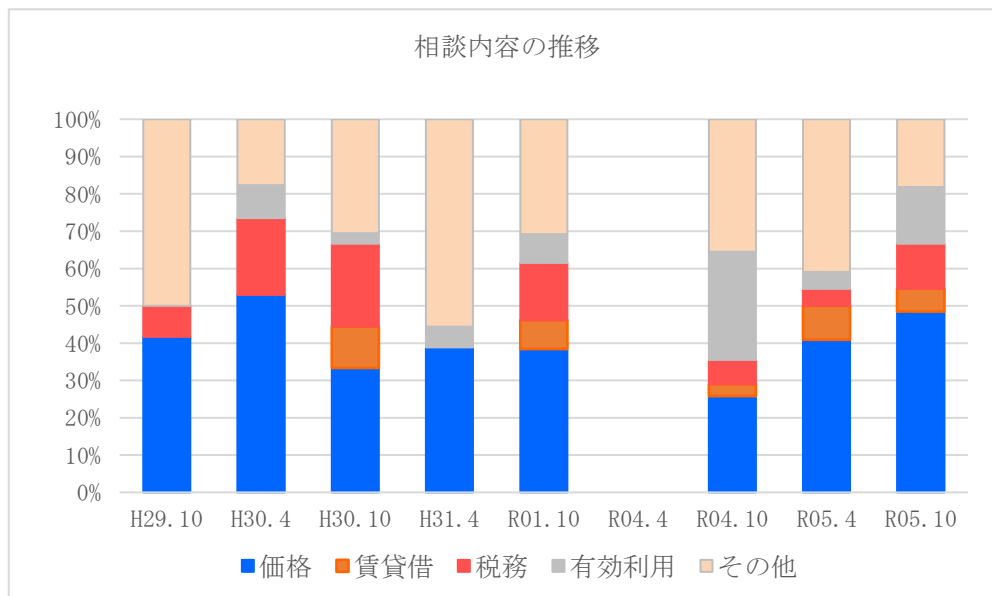


今回の相談者数は、大分市10名、その他会場8名、合計18名であり、前回4月にコンパルホールにて開催した無料相談会の相談者数（21名）より減少した。

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、今回はいずれの会場においても天候に恵まれ、外出における天候面でのマイナス要素はなかったことを考慮すると、単に開催方法及び周知方法に起因するものではなく、近年における県内不動産取引件数の減少を反映したものと考えられる。

② 相談内容の推移

相談内容の内訳は以下のとおりとなった。



今回の相談内容について見ると、前回に引き続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く、全体の約半分を占めており、次いで、「その他」、「有効利用」、「税務」、「賃貸借」の順となっている。

なお、「その他」の相談内容としては、所有者不明土地に関するもの、隣接地との境界争いのほか、相続に伴う登記関係の相談等がみられた。

また、前回に引き続き今回も相談者の多くが、親が所有する不動産、または自分が所有する不動産について、今後相続が発生したとき処分又は有効活用するにはどうすればよいか、あるいは今のうちに不動産を整理しておきたいといった悩みを抱えており、地縁性が強く、高齢化・過疎化が進んでいる地域における不動産の処分が困難な現状を鑑みると、今後も相続不動産や空家の処分についての相談が増加することが予想される。

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、価格を中心とした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、境界など、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。

なお、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）