

令和6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6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。

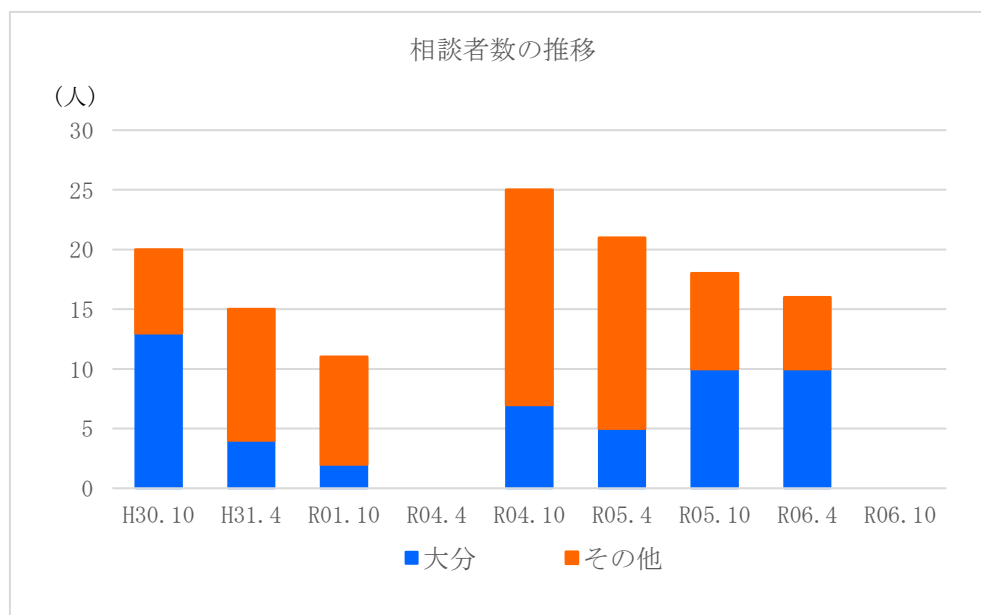
本活動報告は、令和6年4月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

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	令和6年4月1日(月)	10:00～16:00	J:COM ホルトホール大分 エントランスホール
別府市	令和6年4月1日(月)	13:30～16:00	別府市役所 1階総合案内横
日田市	令和6年4月1日(月)	13:30～16:00	日田市役所 1階ロビー

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6名、合計16名であり、前回10月に開催した無料相談会の相談者数（大分市10名、その他の会場8名、合計18名）と比べて、その他の会場が若干減少した。

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への関心の高まりなどを敏感に反映しているものでない。なお、今回の天気はいずれの会場も晴れであり、外出における天候面でのマイナス要素はなかった。

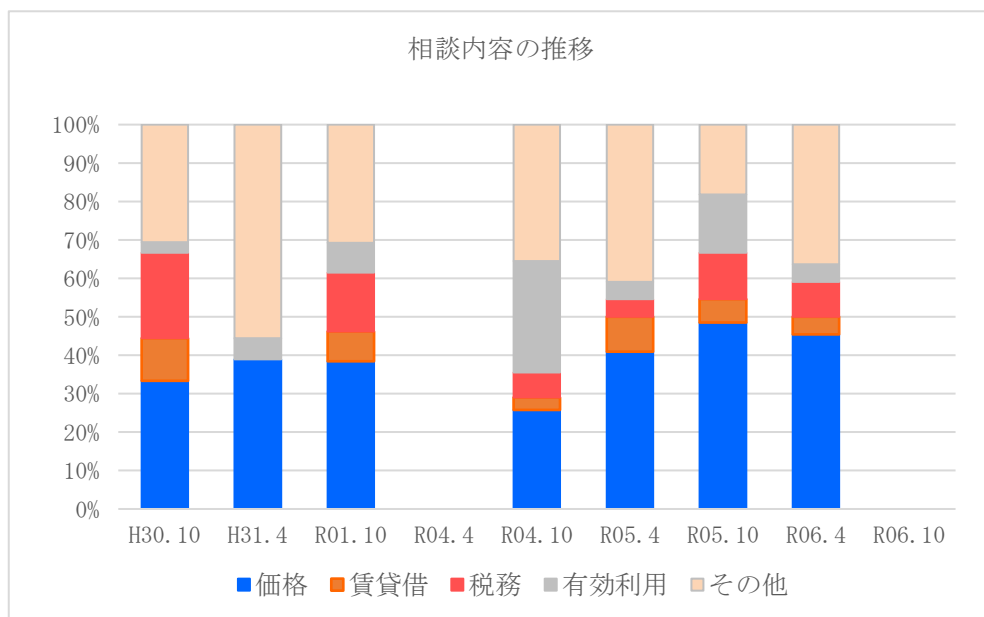
また、大分市については、会場を前回10月に開催したJ:COMホルトホール大分の4階会議室から今回は同施設のエントランスホールに移して開催し、相談し易い環境を整えたが、相談人数は前回と同数であり、今回はあまり会場変更による効果は見られなかった。

以前、大分市役所1階玄関口で相談会を開催していたときは、市役所に他の用事で来所した方が相談に来るケースもあったが、今回は通行人が看板などを見て来場したのは1名のみであり、ほとんどの相談者は新聞の告知やチラシなどで事前に開催を知った方であった。

その他の会場においても、来場のきっかけは新聞の告知や市報で事前に開催を知った方がほとんどであり、周知の方法としては、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窺われる。タイミングや各市町村の方針などによっては「市報」の掲載がかなわないこともあるが、できるだけ今後も「市報」に掲載してもらえよう努力すべきである。

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、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、全体の半数程度を占めており、次いで「その他」に関する相談が多く見られた。

「価格」に関する相談として、所有する不動産や相続不動産の価格水準や売買に関する相談が多く、土地価格については、地価公示価格、地価調査基準地価格や相続税路線価、固定資産税評価額などの公的評価を基に対象地の個別的要因や市場性を考慮して相談者に価格の説明を行った。

また、今回は老朽建物付きで建物の取壊し費用を考慮した価格の提示や農地の価格水準に関する相談も複数見られ、不動産鑑定士の専門性を活かした説明を行った。

売買に関する相談として、不動産業者の選び方や不動産業者が提示する価格が適正であるか否か、また、売買に係る費用についての相談があり、相談員の知識の範囲で説明が行われた。

「その他」の相談としては、建築基準法上の接道義務や建物の再建築に係る相談のほか、相続登記の義務化による登記関連の相談や相続土地国庫帰属制度に関する相談が複数見られ、最近の制度変更に対する関心の高さが窺われた。

今回は「税務」に関する相談が2件、「賃貸借」「有効利用」に関する相談は各1件であり、相談件数は少なかったが、「価格」に関する相談に付随した相談が大半であった。また、税務関連では一般的な内容の説明は行えたが、税率や特例措置等の専門性が高い回答が必要な相談については、税理士への相談を紹介さざるを得ないケースも見られた。

今回の相談者の多くが、所有する不動産や相続不動産の売却に関するものであり、高齢化が進行する中で今後も相続不動産や空家の処分についての相談の増加が予想される。

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、価格水準や賃料など、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、相続土地国庫帰属制度など、不動産鑑定士の周辺分野については、多くの回答が、他の専門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、各種制度など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
- ・相続登記の義務化

○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
- ・不動産売買に係る税務対策
 - －所得税，住民税（短期譲渡所得・長期譲渡所得）
 - －印紙税，登録免許税

○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）
- ・相続土地国庫帰属制度（申請条件，手続き，負担金など）