

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。

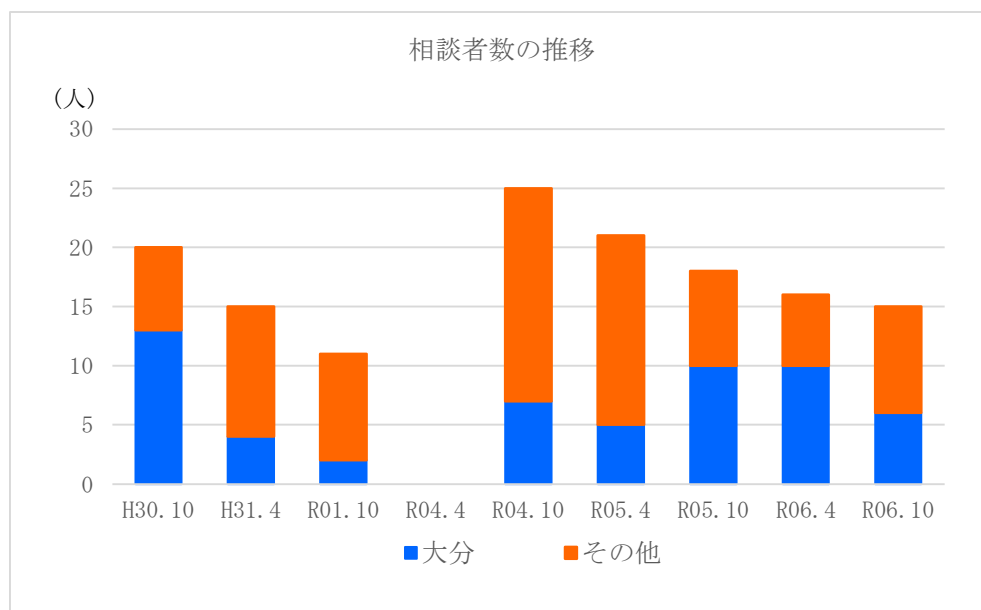
本活動報告は、令和6年10月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

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10月1日(火)	10:00～16:00	J:COM ホルトホール大分 エントランスホール
中津市	令和6年10月1日(火)	13:30～16:00	中津市役所 1階市民ホール
佐伯市	令和6年10月1日(火)	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6名、その他会場9名、合計15名であった。前回4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6名、合計16名）に比べ、大分市が4名減少、その他の会場が3名増加となり、合計で1名減少となった。

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4月と同じJ:COMホルトホール大分のエントランスホールで開催し、駅に近く相談し易い環境を整えたが、相談人数は減少した。また、その他の会場は、今回が中津市・佐伯市で、前回の別府市・日田市といずれも異なるが、中津市の相談人数が今回の大分市と同数と比較的多かったため、前回は3名上回った。

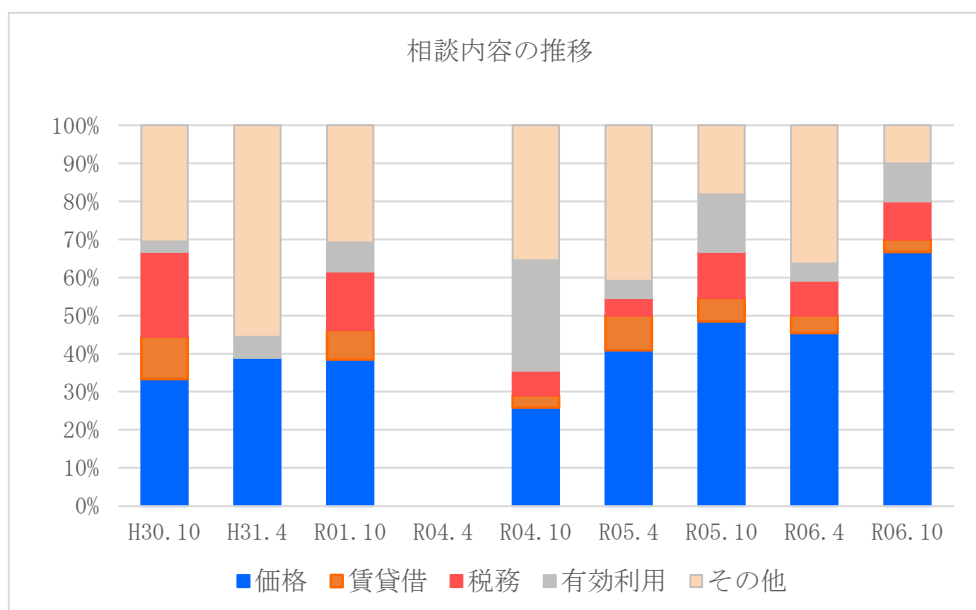
大分市に関しては、以前、大分市役所1階玄関口で相談会を開催していた頃は、市役所に他の用事がある人が相談に来るケースもあったが、今回、通行人が看板などを見て来場したケースは皆無であり、すべての相談者が新聞で事前に開催を知った人であった。大分市の集客については、最も人通りが多い大分駅の至近に存する会場のメリットが生かされておらず、駅構内における看板の設置や広告の掲載等も一考すべきである。

一方、その他の会場における来場のきっかけは、大分市と大きく異なる。新聞は1名のみで、市報や市役所職員から聞いて事前に開催を知った人が大半であった。

周知方法としては、依然として、大分合同新聞などの地元地方紙や市報等の市町村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町村広報紙の掲載がかなわないこともあるが、できる限り今後も市町村広報紙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」に関する相談が全体の3分の2を占め、圧倒的多数であった。次に「有効利用」に関する相談が多かったが、「価格」に関する相談の5の1にとどまった。

「価格」に関する相談として、「水準」に関するものが最も多く、半数以上を占め、次に「売買交換」に関するものが多かった。「水準」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。

3. 個別相談案件の検討

売買に関する相談として、役員と会社間の売買等、税務リスクが発生する取引の相談があり、実務経験に基づく適正価格や税務リスクに対する説明が行われた。

「賃貸借」の相談としては、建物譲渡特約付借地権で、20年近く使用していない病院建物の買取価格の相談等があり、不動産鑑定士の専門性を活かした説明が行われた。

「有効利用」の相談としては、相談者が完全所有権を有する土地と相談者が5人で共有する土地が隣接しており、どのようにすれば有効に活用でき、売却できるかの相談があった。また、相続した土地の有効利用に関する相談があった。

「その他」の相談としては、上記相談と関連して、接道義務や登記・隣接地に関するものがあつた。

今回は「価格」に関する相談が20件、「有効利用」に関するものが4件、「税務」「その他」に関するものが3件、「賃貸借」に関するものが1件であったが、相談内容は、「価格」に関する相談に付随したものが大半であった。

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。

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が、「固定資産税評価を基準にして考える」という回答も多かった。回答内容の詳細は不明であるが、農地や宅地見込地は、固定資産税評価額と実勢価格に大きな階差がある場合がほとんどであるため、やや不親切で正確性を欠く回答であるように思えた。不動産鑑定士は少なくとも不動産に関わる専門家の一人であり、今後は、「税務」を含む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）

○借地借家法に関する事項

- ・定期借地権
- ・建物譲渡特約付借地権
- ・定期借家権

○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）