

令和 7 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 7 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。

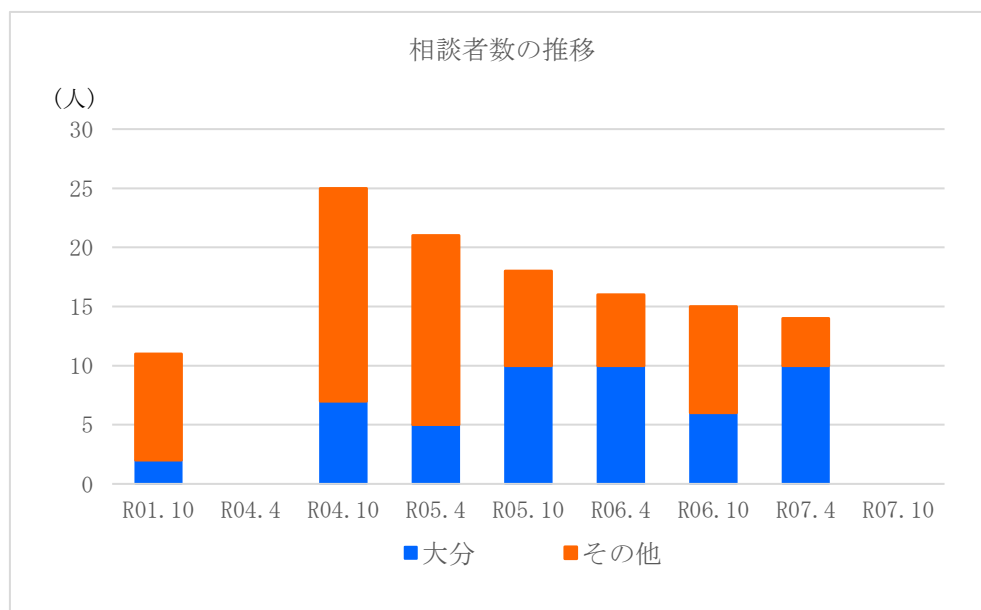
本活動報告は、令和7年4月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

## 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7年4月1日(火) | 10:00～16:00 | J:COM ホルトホール大分<br>エントランスホール |
| 別府市 | 令和7年4月1日(火) | 13:30～16:00 | 別府市役所<br>1階総合案横             |
| 日田市 | 令和7年4月1日(火) | 13:30～16:00 | 日田市役所<br>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 4 名、合計 14 名であった。前回 10 月に開催した無料相談会の相談者数（大分市 6 名、その他の会場 9 名、合計 15 名）に比べ、大分市が 4 名増加、その他の会場が 5 名減少となり、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、今回が別府市・日田市で、前回の中津市・佐伯市といずれも異なる。

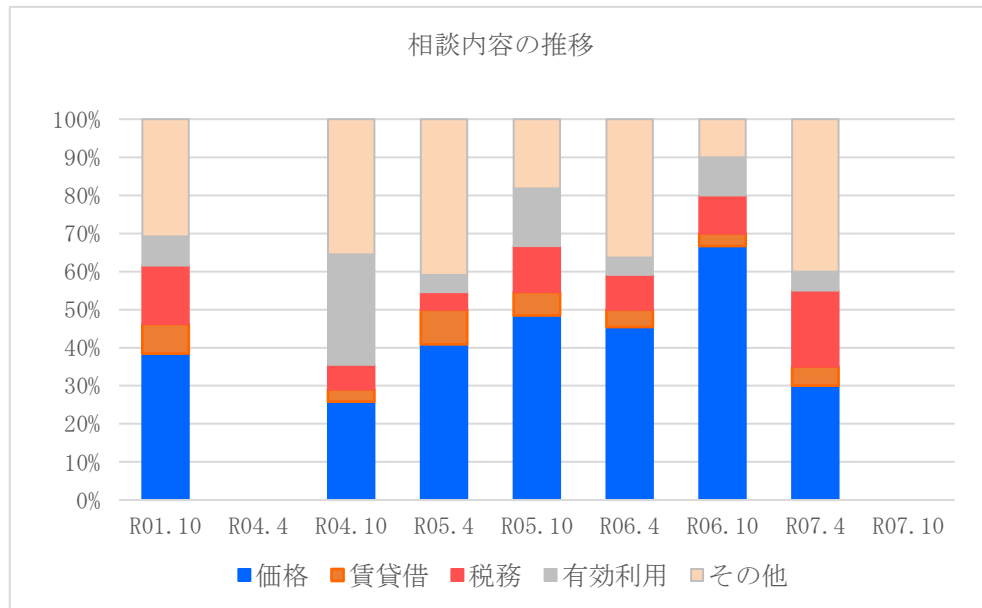
大分市に関しては、以前、大分市役所 1 階玄関口で相談会を開催していた頃は、市役所に他の用事がある人が相談に来るケースもあったが、今回、通行人が看板などを見て来場したケースは 1 件にとどまり、それ以外の相談者は新聞等で事前に開催を知った人であった。大分市の集客については、最も人通りが多い大分駅の至近に存する会場のメリットが生かされておらず、駅構内における看板の設置や広告の掲載等も一考すべきである。

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 0 名で、全員が市報や看板、チラシをきっかけとする来場であった。

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おおよそ3分の1にとどまり、カテゴライズしにくい多岐にわたる相談内容になった点が特徴的であった。

## 3. 個別相談案件の検討

今回の無料相談会では、大分市とその他の市で、相談内容に明確な傾向の違いが見られた。

### 【大分市における相談内容の傾向】

大分市では、相談内容の約3分の1が「価格」に関するものであった。特に、自宅等の不動産の評価に関する「水準」についての相談が目立ち、贈与や売却を前提とした価格水準の確認や、夫婦共有不動産の処分に関する実務的な質問が多く寄せられた。

また、鑑定評価における特殊事例として、浸水被害のある物件に関する相談があった。これは現在訴訟中という背景もあり、不動産鑑定評価が裁判の中でどう位置づけられるのかという点においても、非常に実務的な観点からの問い合わせであった。

「賃貸借」に関する相談では、利権関係や契約実務の基礎的な内容が中心であり、賃貸借契約やリフォーム業者選定、退去時の注意点など、日常生活に直結した内容であった。「税務」では、相続・贈与に関する相談が複数あり、評価額の把握を前提とした判断材料を求める内容が多かった。

「有効利用」についても、老朽化アパートの活用に関する現実的な悩みが挙げ

り、名義変更未了の不動産についての登記の問題や、鑑定士志望者からのキャリアに関する相談など、分類しにくい多様な内容が含まれていた。

総じて、大分市では「価格」を軸としつつも、相続や登記など法務的要素と、賃貸実務に関する日常的な疑問が交錯する、生活密着型の相談が多かった点が特徴である。

ところで、相談会では税務に関する相談がつきものであるが、不動産鑑定士である本職が、たとえ無報酬であっても税務相談に応じることは税理士法に抵触する可能性がある旨を丁寧にご説明し、個別の税務判断については回答を差し控えた。相談者もその趣旨をご理解のうえ、納得していただけた。むろん、(個別具体的なものでなく) 一般的な税務知識の次元であれば回答することに問題はないであろう。

#### 【その他の市における相談内容の傾向】

一方、その他の市における相談は、価格や税務に関するものが少数にとどまり、「その他」に分類される多様な相談が大半を占めた。

たとえば、道路の使用状況に関する口約束の法的整理、空き家問題、相隣関係、また相続人不在の物件に対する不安、登記名義の整理に関する実務的問題など、不動産に付随する生活課題や人間関係が中心であった。

不動産投資に関する相談もあり、大分・別府の不動産市況や、中古アパートの購入後の対応など、地域特性を踏まえた将来的な投資判断に関する関心がうかがえた。

#### 【所感】

今回の相談会を通じて実感したのは、相談者が抱える不動産に関する悩みの多くが、不動産鑑定そのものにとどまらず、登記・税務・相続・賃貸借・空き家対策などの「周辺業務」に深く関わっているという事実である。不動産鑑定士が直接関与できる範囲は限定されているものの、相談者の立場から見れば、そうした線引きは意味をなさないことが多く、あくまで「不動産の専門家」として総合的な見立てを求められる場面が多かった。

たとえば、価格の評価が必要な背景に、相続登記や贈与税申告があったり、空き家の利活用において価格算定だけでは解決できない法的・経済的制約があったりと、各分野は密接に絡み合っている。こうした複合的課題に対応するためには、不動産鑑定士としての中立性と専門性を維持しつつ、隣接士業との連携の在り方を常に意識する必要がある。

また、鑑定評価が直接の目的でなくとも、「合理的な意思決定に必要な情報を提供する」という点では、不動産鑑定士が果たすべき役割は大きい。鑑定士が提供できる知見や視点を、隣接業務の現場に活かすことができれば、相談者にとっても大きな安心材料となる。

今後、不動産鑑定士は「価格算定の専門家」にとどまらず、「不動産を起点とした問題解決の起点役」としての自覚を持つべきである。そのためには、周辺隣接業務との知識的接点を意識し、必要に応じて士業間連携のハブとなるような姿勢で相談対応に臨むことが、専門家としての信頼を築く第一歩であるとする。

とまれ、不動産鑑定士が多様な相談ニーズに対応するためには、税務・相続・登記・建築・賃貸借等の周辺知識を広く習得し、全体像を把握した上で、他士業との連携体制を構築しておくことが重要である。また、相談者の不安に寄り添うための傾聴力や説明力といったコミュニケーション能力も不可欠である。

一方、回答においては、税務判断や法的解釈など不動産鑑定士の職域を逸脱する内容については、明確に一線を引くべきである。一般論の紹介や制度の概要にとどめ、必要に応じて他の専門家につなぐ姿勢が求められる。不動産鑑定士は、鑑定評価の専門家であると同時に、不動産に関する課題解決の案内人としての役割を果たすことが期待されていると考える。

以上