

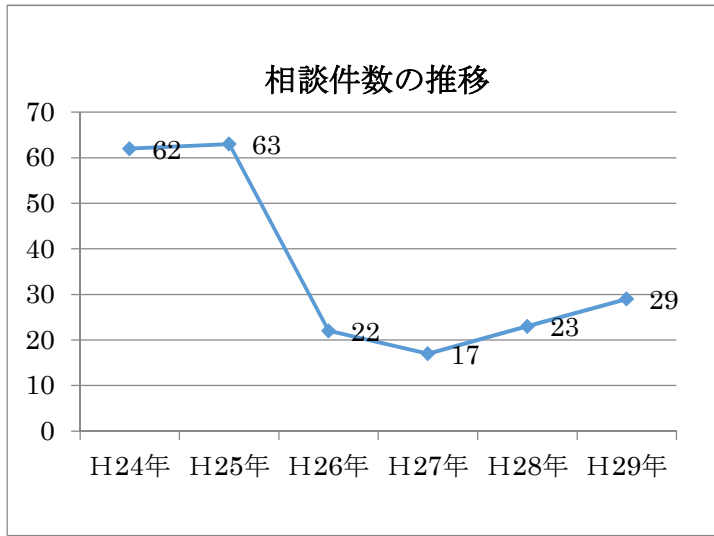
不動産無料相談に係る調査研究報告

1. 相談件数の推移について

本年の相談者数は3会場合計で20名、相談件数は29件で、昨年に比べ、2名、6件増加したものの、平成24年比、-27名(△57%)、-33件(△53%)と激減している。

相談員24名配置したにもかかわらず、20名の相談者という結果になった。

これは主催者側の事情によるものだけに限らず、近年のインターネットや不動産業者による情報誌の提供等、多様な情報量にも起因するものと推測される。

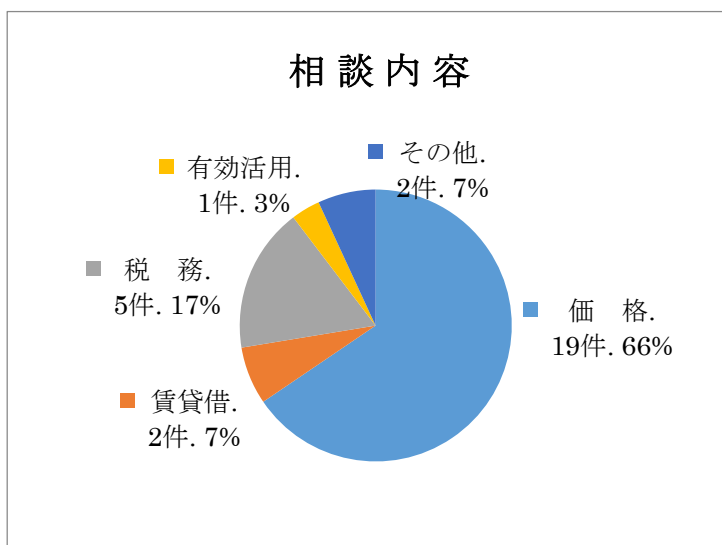


よって、相談日時や場所が限定されていることから、なかなか当日は相談に来づらいという相談者が少なからずいるものと思われることから、今後は常時インターネットでの相談を受け付ける等の配慮も必要ではないかと考える。

また、無料相談会を市の広報で知ったという相談者が半数を超えており、無料相談会の存在を多くの方に知ってもらうための広報のあり方について、例えば複数回掲載する等の戦略が必要と思われる。

2. 相談内容について

相談内容は、価格に関するものが中心で全体の過半数、また税務関係、賃貸借、有効活用等、例年と同傾向にある。



(1) 価格に関する相談は、価格水準のほか、売買交換についての質問が多くみられた。

それも、道路、造成、宅地見込地等、多岐にわたる事柄が絡んだもので、相談員の法律知識が問われると思われるものがあつた。

また、相談者は、この土地は約〇〇〇万円、この建物は約〇〇〇万円、とかなり具体的な価額の説明を求めていると思われる場合が多く、相談員も公示価格や相続税路線価に関する資料などを用意し、丁寧な説明を心掛けている。

しかし、相談者の中には具体的な価額を求めていながら、土地、建物に関する具体的な資料（登記簿、課税関係資料等）を持参してこない場合が多く、抽象的な説明に終始せざるを得ないケースも多々見られ残念である。この点に関し、広報において資料の持参を求めるなど工夫が必要と思われる。

(2) 税務に関する相談は、固定資産税評価額に関する質問が多いが、本年は、相続放棄についての手続きや共有者の持ち分を取得した場合の税金等の相談があり、何れも専門的な相談であり、一般論を説明した後、詳細は専門家に相談すべきと回答しており、適切な対応といえる。

(3) 賃貸借に関し、アパートの貸主から賃貸借契約後まもなく退去の申し出があり、かつ生活保護を受けているとのことで、特殊な内容の相談であり、一般論の説明に加え、福祉事務所に相談すべきとの適正な回答・指導がなされていると認められる。

(4) このほか、道路使用に関するもの、住宅ローンの借主変更について等の質問があつた。全体として、複雑な相談が多くみられたことから、相談員側としては不動産鑑定の方幅のみならず、コンサルタントとしての知見も広く備えておく必要があると感じられた。

3. その他

何れの相談案件に対しても、わかり易いように工夫して説明しており、概ね相談者は満足したものと感じられた。

今後とも無料相談会等の公益活動を通して、より一層の認知度の向上を図ることが望まれる。

以上

