

「平成 24 年度不動産税制に係る消費者実態調査」

報告書

平成 23 年 5 月

(社) 全国宅地建物取引業協会連合会

目 次

《調査の概要》

(1) 調査の方法と調査の期間	3
(2) 調査対象範囲と対象名簿の整備方法	3
(3) 調査票の回収状況	3
(4) 調査項目	3
1. 消費税の税率引き上げによる住宅購入者への影響等	
(1) 消費税率引き上げによる影響	4
2. 住宅を購入した消費者の資金捻出方法及び税特例の利用状況について	
(1) 自ら売主及び代理・媒介での売買取引	5
(2) 売買取引をおこなった住宅用土地の条件・売買形態	5
(3) 住宅購入者の主たる資金	6
(4) 消費者が住宅ローンを利用する場合の現状の問題点／自由記述	7
(5) 贈与税特例措置の利用状況	8
(6) 利用または利用を検討していた贈与税特例措置の種類	8
3. 不動産の固定資産評価に係る消費者への影響について	
(1) 固定資産評価額の購入価格との価格差	9
(2) 固定資産評価額が取引価格より高いのは	9
(3) 固定資産評価額が特に高いと思われる建物の用途	10
(4) 固定資産評価額が取引価格より高いことによる影響／自由記述	10
4. 新築住宅に係る固定資産税減税措置見直しによる消費者への影響	
(1) 固定資産税率引き上げによる影響	11
5. 消費者が居住用不動産を売却したケースについて	
(1) 売却による譲渡損失の発生した案件	12
(2) 譲渡損失が生じた案件の件数	12
(3) 譲渡損失が生じて売却した売却理由	13
(4) 譲渡損失が生じて売却した物件の種類	13
(5) 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例の利用	14
(6) 譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例を利用するにあたり改善する点	14

6. 不動産の買取再販の現状について	
(1) 過去5年間の不動産買取再販の現状について	15
(2) 買取再販にあたっての工事費用、工事個所、契約までの期間	16
(3) 買取再販を行う上での問題点／自由記述	18
(4) 買取再販を行わない理由	19
7. 新築住宅分譲の販売期間について	
(1) 過去1年間における新築住宅の分譲の有無	20
(2) 過去1年間に手がけた新築住宅の分譲件数	20
(3) 建物完成から販売開始までの期間	21

資料

《調査の概要》

＜アンケート調査の実施方法＞

（１）調査の方法と調査の期間

本アンケート調査は、郵送調査で実施した。調査票は、2011年4月19日（火）に送付し、回収は専用の返信用封筒によって回収した。

回答期限は5月10日（火）とし、集計・分析の対象とした。

（２）調査対象範囲と対象名簿の整備方法

アンケート調査の対象は、全国宅地建物取引業協会連合会のモニター会員1,032件である。

（３）調査票の回収状況

発送後、宛所不明等で返送されたものなどがあったため、有効発送数は1,028件であった。回収状況は以下のとおりである。

調査票発送対象数	:	1,032
有効発送数	:	1,028
有効回答数（集計対象数）	:	595
有効回答率	:	57.9%

（４）調査項目

主な調査項目は以下のとおりである。

1. 消費税の税率引き上げによる住宅購入者への影響等
2. 住宅を購入した消費者の資金捻出方法及び税特例の利用状況等について
3. 不動産の固定資産評価に係る消費者への影響について
4. 新築住宅に係る固定資産税減額措置見直しによる消費者への影響
5. 消費者が居住用不動産を売却したケースについて
6. 不動産の買取再販の現状について
7. 新築住宅分譲の販売期間について

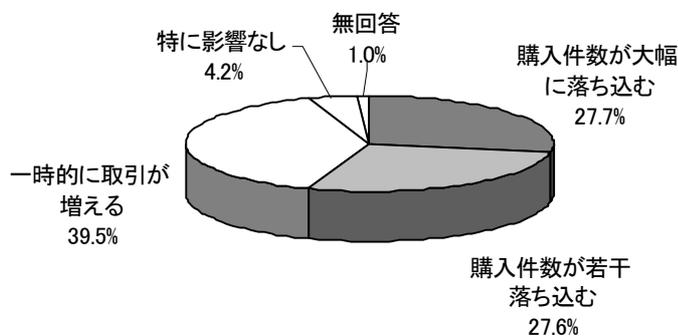
1. 消費税の税率引き上げによる住宅購入者への影響等

(1) 消費税率引き上げによる影響

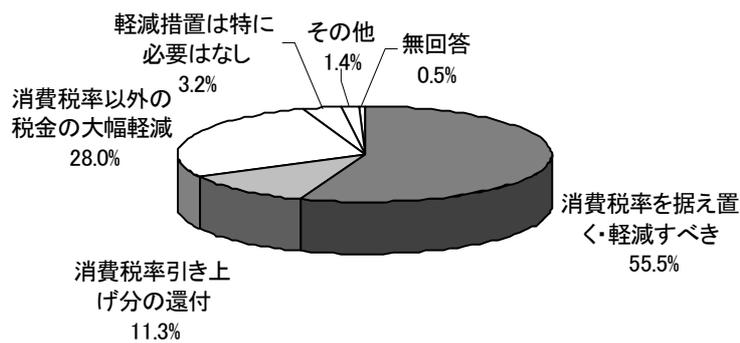
消費税率が引き上げられた場合、「一時的に取引が増える」が最も多く39.5%、「購入件数が大幅に落ち込む」27.7%、「購入件数が若干落ち込む」27.6%と”落ち込む”が合計で半数を超えた。(図表1-1)

また、必要と思われる軽減措置は「消費税率を据え置く・軽減すべき」が55.5%と過半数、つづいて「消費税率以外の税金の大幅軽減」28.0%となった。(図表1-2)

図表1-1 消費税率引き上げによる影響



図表1-2 税制軽減措置の必要性

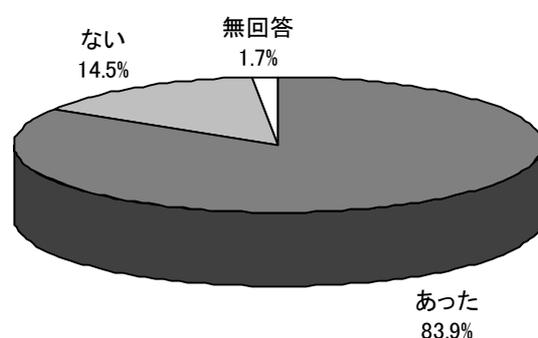


2. 住宅を購入した消費者の資金捻出方法及び税特例の利用状況等について

(1) 自ら売主及び代理・媒介での売買取引

過去1年間（平成22年4月～平成22年3月）に住宅用不動産を自ら売主及び代理・媒介行為によって買主と売買の取引を行ったことがあるかをたずねたところ、売買取引を行ったことがあるが83.9%であった。（図表2-1）

図表2-1 自ら売主及び代理・媒介での売買取引の有無



(2) 売買取引をおこなった住宅用土地の条件・売買形態

上記(1)で「あった」と回答した事業者に対し、過去1年間取引した住宅用不動産に係る売買契約について、取引を行った件数を種別に具体的にたずねた。なお、開発分譲等の場合は1区画単位で回答を求め、媒介の場合は個人売主等の場合も含んだ。（図表2-2）

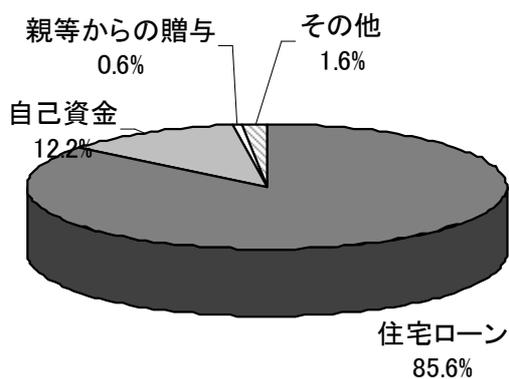
図表2-2 売買取引をおこなった住宅用土地の条件・売買形態

	自ら売主	代理・媒介
売地	1,747件	3,708件
新築戸建住宅 (建売)	2,490件	1,072件
新築分譲マンション	554件	212件
既存(中古)戸建住宅		2,883件
既存分譲マンション		2,165件

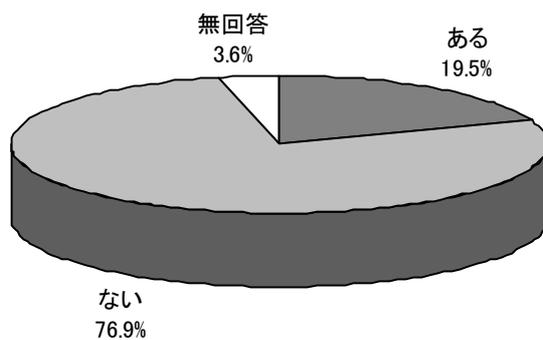
(3) 住宅購入者の主たる資金

上記(1)で「あった」と回答した事業者に対し、過去1年間取引した売買契約について、住宅を購入された方の主たる資金をたずねたところ、「住宅ローン」が(85.6%)で最も多く、その内76.9%が現状の住宅ローンは実務上問題ないとしている。(図表2-3、図表2-4)

図表2-3 住宅購入者の主たる資金



図表2-4 住宅ローン利用での実務上の問題



(4) 消費者が住宅ローンを利用する場合の現状の問題点／自由記述

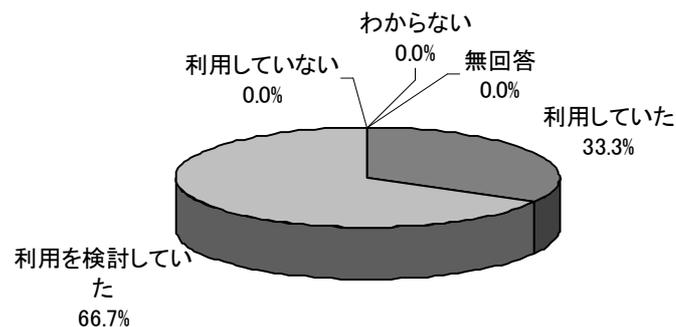
消費者が住宅ローンを利用する場合に、現状の取引において実務上問題があると回答した事業者が住宅ローンを利用する場合の現状の問題点をたずねたところ、下記のような内容の回答が多く得られた。

- ・審査が厳しい。
- ・所得が下がっている為（給料）親からの支援が無いとローンが通らない場合が増えている。・ローン審査が厳しくなっている。
- ・公務員・準公務員は最優遇金利で問題なく貸してくれるが中小企業従業員や自営業の方には冷たく貸してくれない金融機関が大半である。最近特に住宅ローンが出にくくなっている。
- ・個人事業主についての融資が厳しいこと。過払い請求（消費者金融）をした人、また消費者金融を利用した人への融資が厳しいこと。
- ・消費者の勤務先を重視し（属性重視）、住宅ローンの手続が遅くなる銀行が多い。
- ・審査に時間がかかる、担保評価出し等、与信の見方も厳しい。
- ・買主の年収が少なくなっている。・正社員が少なくなっている。
- ・借入者の勤数年数でこまった。最近転職が多く年数が足りないで借入が出来なかった。

(5) 贈与税特例措置の利用状況

上記(3)で「親からの贈与」と回答した事業者に対し、親から贈与を受けた買主は住宅取得資金に係る贈与税の特例措置を利用したかをたずねたところ、「利用していた」が66.7%を占め、「利用を検討していた」が33.3%、「わからない」・「利用していない」及び「無回答」は0%だった。(図表2-5)

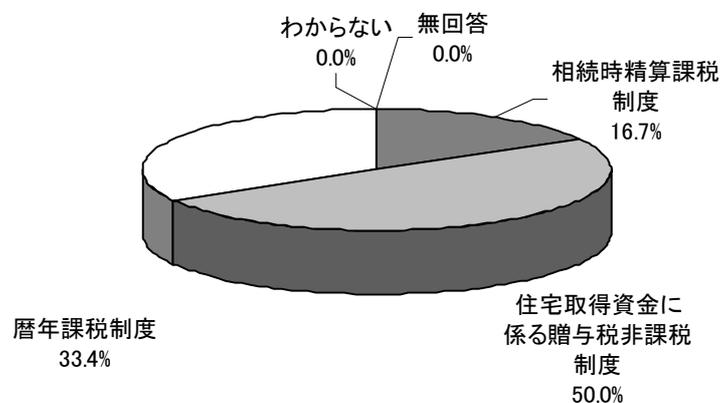
図表2-5 贈与税の特例措置の利用



(6) 利用または利用を検討していた贈与税特例措置の種類

上記(5)で「利用していた」または「利用を検討していた」と回答した事業者に対し、買主が利用していた、もしくは利用を検討していた住宅取得資金に係る贈与税の特例措置の種類をたずねたところ、相続時精算課税制度(2500万円までの課税の繰延)が16.7%、「住宅取得資金に係る贈与税非課税制度(※平成22年度は1500万円までの非課税)」が50.0%、暦年課税制度(年110万円まで非課税)が33.4%だった。(図表2-6)

図表2-6 贈与税の特例措置の種類

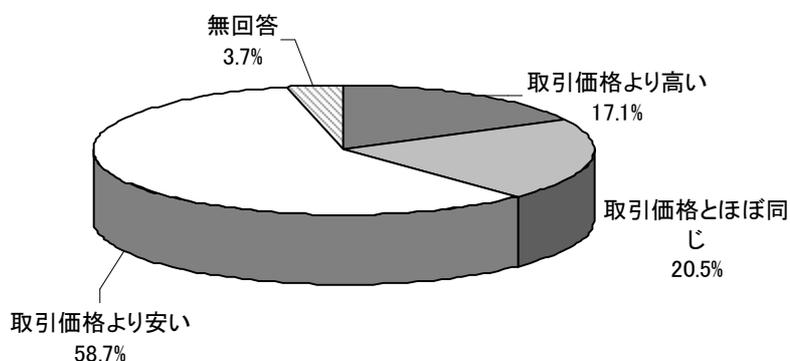


3. 不動産の固定資産評価に係る消費者への影響について

(1) 固定資産評価額の購入価格との価格差

固定資産税等の根拠となる不動産の固定資産評価額について、御社の事業エリアにおける不動産の固定資産評価額と消費者の購入価格（成約価格）との価格差についてたずねたところ、「固定資産評価額が取引価格より安い」が 58.7%、「固定資産評価額が取引価格より高い」が 17.1%、「固定資産評価額と取引価格がほぼ同じである」が 20.5%であった。（図表 3-1）

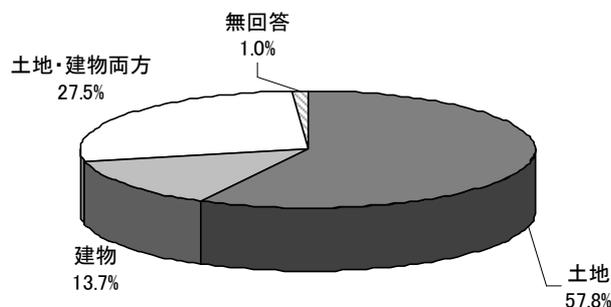
図表 3-1 固定資産評価額の購入価格との価格差



(2) 固定資産評価額が取引価格より高いのは

上記（1）で「固定資産評価額が取引価格より高い」と回答した事業者に対し、高いと思われるのは「土地」、「建物」または「土地・建物両方」のいずれかをたずねたところ、「土地」が 57.8%、「土地・建物両方」が 27.5%、「建物」13.7%という順であった。（図表 3-2）

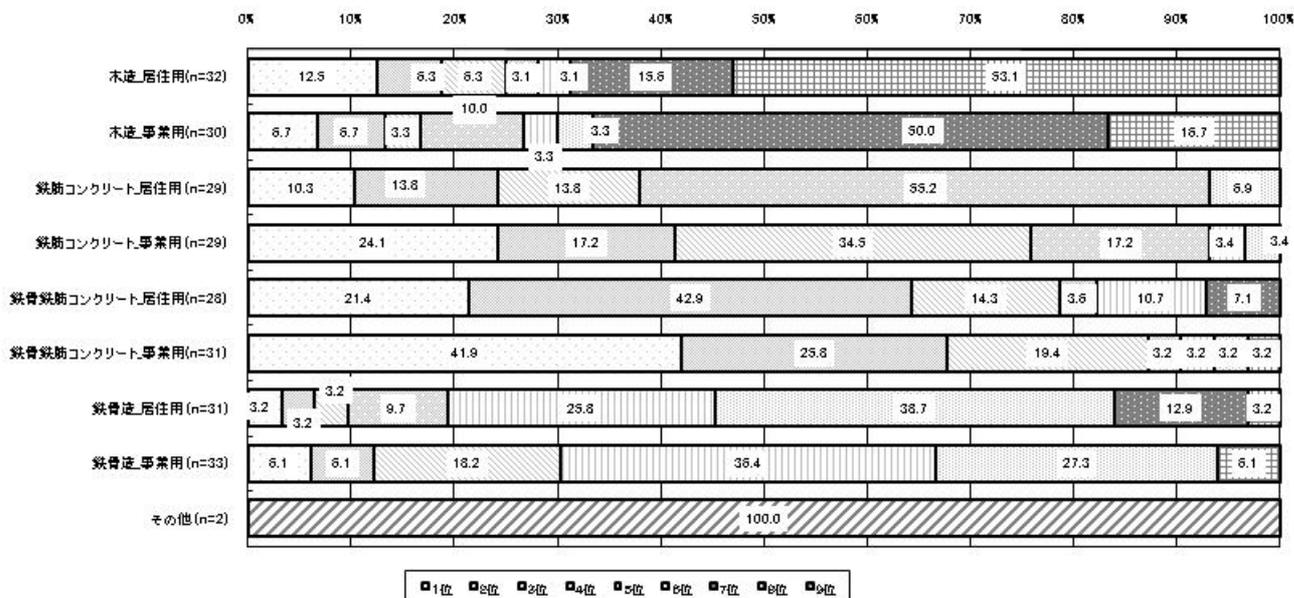
図表 3-2 固定資産評価額が取引価格より高いのは



(3) 固定資産評価額が特に高いと思われる建物の用途

上記(2)で「建物」または「土地・建物両方」と回答した事業者に対し、固定資産評価額が特に高いと思われる建物の構造用途の順序をたずねたところ、鉄骨鉄筋コンクリート(事業用)が41.9%、鉄筋コンクリート(事業用)が24.1%、鉄骨鉄筋コンクリート(居住用)が21.4%だった。(図表3-3)

図表3-3



(4) 固定資産評価額が取引価格より高いことによる影響／自由記述

上記(1)で「固定資産評価額が取引価格より高い」と回答した事業者に対し、固定資産評価額が取引価格より高いことにより、消費者にどのような影響を及ぼしているかをたずねたところ、以下のような内容の回答が多く得られた。

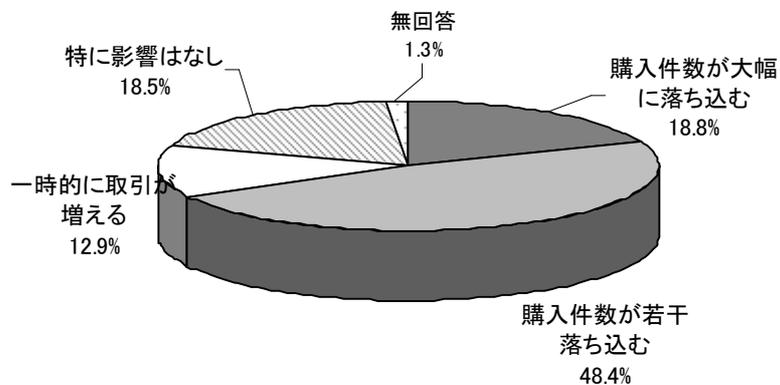
- ・固定資産の評価に不信をいただいている。評価額の変更が出来ないのか？
- ・登記料、不動産取得税の負担が大きい。
- ・固定資産税、都市計画税に不満をもつ。
- ・取引の活性化につながらない。売却希望者が少なくなる。
- ・土地に対する割安感、安心感を説明できる。
- ・売主が固定資産評価額の方が実勢価格より基本的に高いものだと思っているので販売価格設定時に説得するのが大変。

4. 新築住宅に係る固定資産税減額措置見直しによる消費者への影響

(1) 固定資産税率引き上げによる影響

今年度政府において制度見直しが検討されているが、仮に新築住宅に係る固定資産税の減額措置（一戸建：3年間 マンション：5年間 固定資産税評価額の1/2）が廃止・若しくは縮減することにより税率が引き上げられた場合消費者の住宅購入にどのような影響を与えるかをたずねたところ、購入件数が若干落ち込むが48.4%、購入件数が大幅に落ち込むが18.8%だった。（図表4-1）

図表4-1 固定資産税率引き上げによる影響



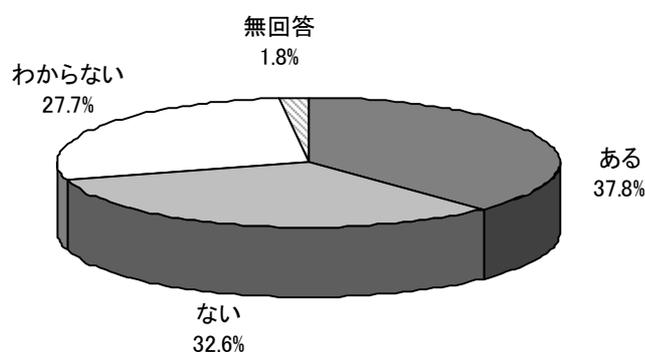
5. 消費者が居住用不動産を売却したケースについて

(1) 売却による譲渡損失の発生した案件

平成22年1月以降に、消費者が居住用不動産を売却（買換えではない）して譲渡損失が発生した案件はありますかという問いに、「ある」が37.8%、「ない」が32.6%だった。

（図表5-1）

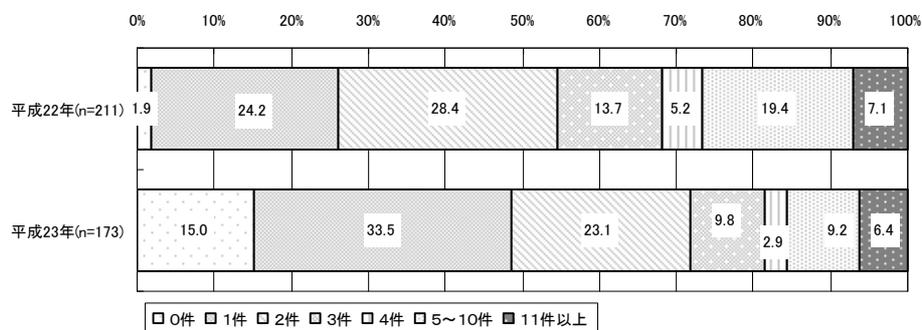
図表5-1 売却による譲渡損失の発生した案件



(2) 譲渡損失が生じた案件の件数

上記(1)で「ある」と答えた事業者に対して、譲渡損失が生じた件数をたずねたところ、平成22年は3件が最も多く28.4%、平成23年は2件が最も多く33.5%だった。（図表5-2）

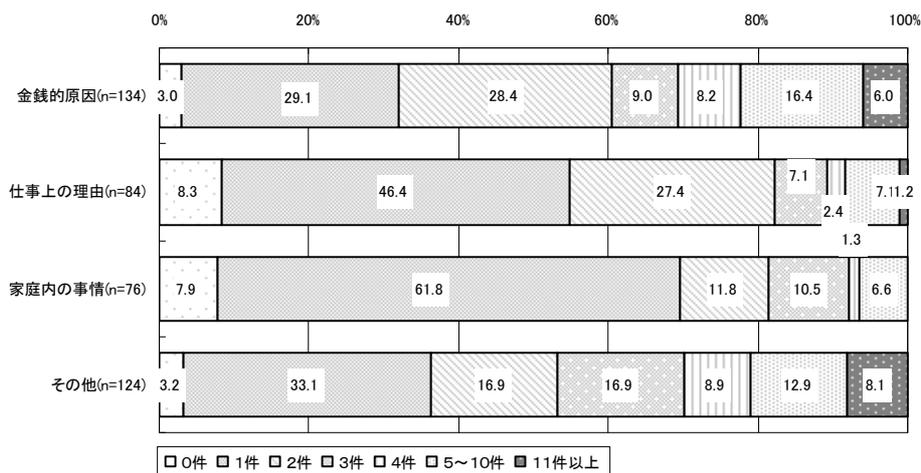
図表5-2 譲渡損失が生じた案件の件数



(3) 譲渡損失が生じて売却した売却理由

上記(1)で「ある」と答えた事業者に対して、譲渡損失が生じて売却した売却理由を案件ごとに件数をたずねたところ、金銭的原因が最も多かった。(図表5-3)

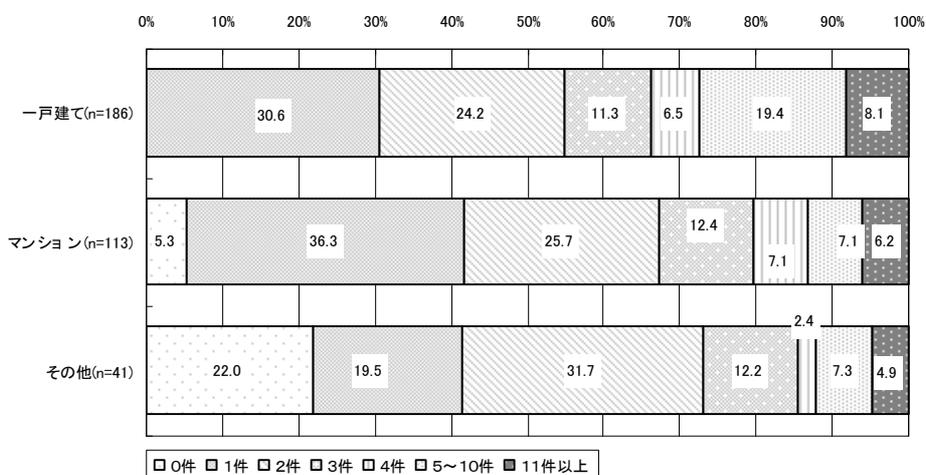
図表5-3 譲渡損失が生じて売却した売却理由



(4) 譲渡損失が生じて売却した物件の種類

譲渡損失が生じて売却した物件の種類を案件ごとにたずねたところ、「1件」と回答した事業者が戸建 30.6%、マンション 36.3%といずれも一番多く、「2件」と回答した事業者が次いだ。(図表5-4)

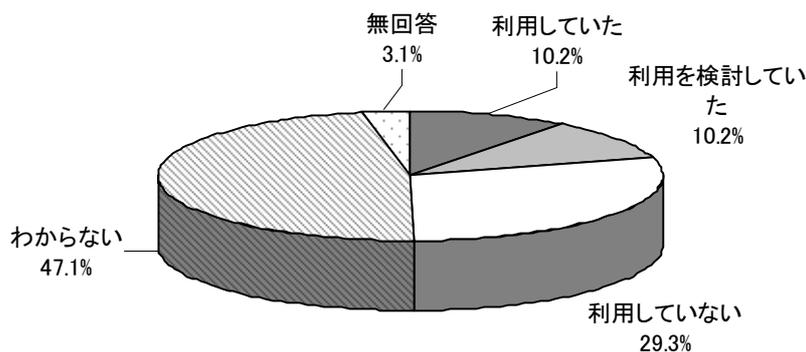
図表5-4 譲渡損失が生じて売却した物件の種類



(5) 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例の利用

上記(1)で「ある」と答えた事業者に対して、譲渡損失が生じて売却した消費者は、「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」を利用したかをたずねたところ、「わからない」が47.1%で最も多く、続いて「利用していない」が29.3%、「利用していた」、「利用を検討していた」はそれぞれ10.2%だった(図表5-5)。

図表5-5 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例の利用



(6) 譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例を利用するにあたり改善する点/自由記述

「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」を「利用していた」または「利用を検討していた」と回答した事業者に対し、消費者がこの特例を利用するにあたり改善する点等をたずねたところ、以下のような内容の回答が多く得られた。

- ・損益通算の期間をもっと延長して欲しい。譲渡損が1000~2000万円前後でているので。
- ・手続きがわかりにくい。→だれにでも理解できるものにして欲しい。
- ・消費者は特例を知らない。業者が教えて、税務署の指導を受けることを勧めた。
- ・自動的に控除が良いと思う。
- ・売却損については出来れば全額損益通算出来ることが望ましい。
- ・建物の譲渡時の価格を算定する為のマニュアルがほしい。(税理士まかせの為)。

6. 不動産の買取再販の現状について

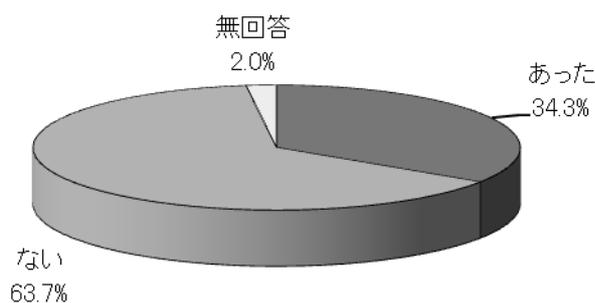
(1) 過去5年間の不動産買取再販の有無

過去5年間の取引において、自ら売主となった不動産の買取再販（中古不動産等を自ら買取再販する）の有無は、「ない」が63.7%で過半数を占め、「あった」の34.3%を上回った。（図表6-1）

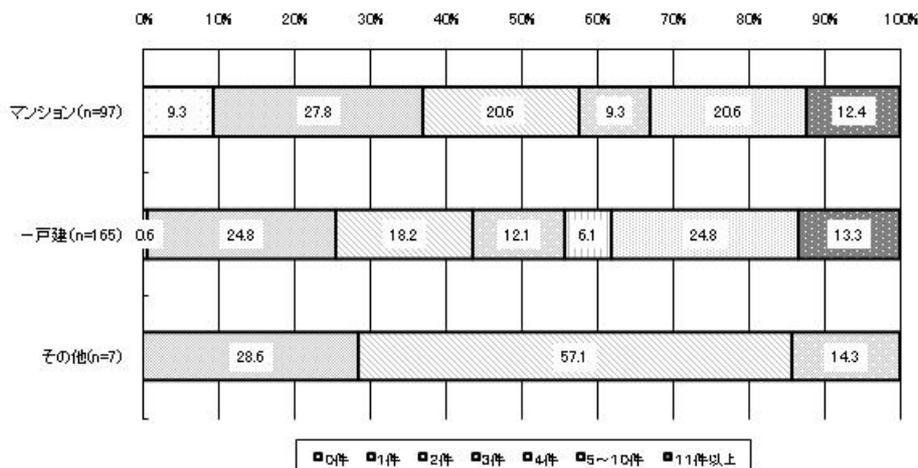
また、「あった」と回答した事業者に対し、買取再販の案件件数と、そのうち改修リフォームを行って販売した件数をたずねた。（図表6-2、図表6-3、図表6-4）

「マンション」では「1件」が27.8%で最も多く、「2件」「5～10件」がそれぞれ20.6%で次いでおり、平均は28.66件であった。このうち改修リフォームの件数は平均で27.82件、買取再販の件数とほぼ同数である。「一戸建て」では「1件」と「5～10件」がそれぞれ24.8%と並んだ。平均は19.32件、うち改修リフォーム件数の平均は18.22件であった。

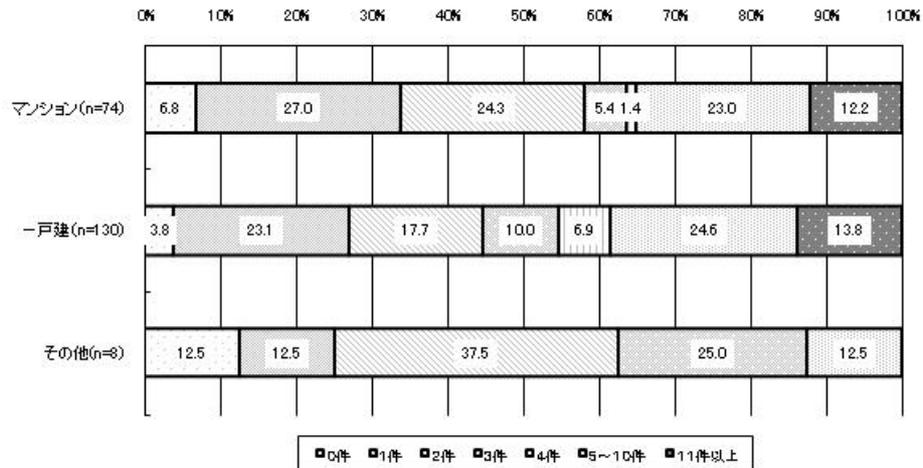
図表6-1 過去5年間における不動産の買取再販の有無



図表6-2 過去5年間における不動産の買取再販の件数



図表 6-3 過去 5 年間における不動産の買取再販のうち改修リフォーム物件数



図表 6-4 過去 5 年間における不動産の買取再販の件数（最大、最小、平均）

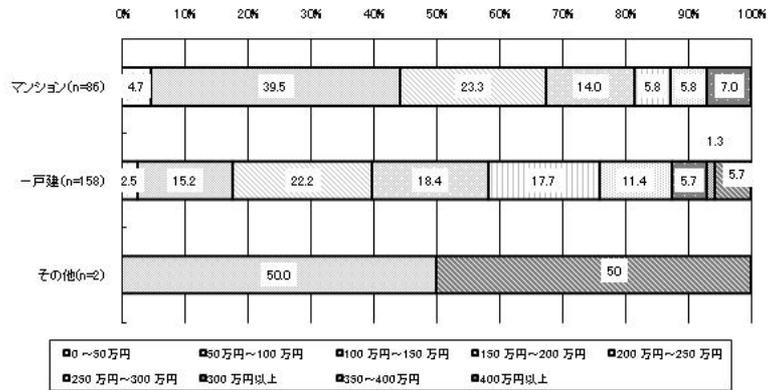
マンション (回答事業者数 97 件)	【最大】2,000 件 【最小】 0 件 【平均】 28.66 件	→ 内、改修リフォーム物件 (回答事業者数 74 件)	【最大】 1,400 件 【最小】 0 件 【平均】 27.82 件
一戸建 (回答事業者数 165 件)	【最大】2,000 件 【最小】 0 件 【平均】 19.32 件	→ 内、改修リフォーム物件 (回答事業者数 130 件)	【最大】 1,400 件 【最小】 0 件 【平均】 18.22 件
その他 (回答事業者数 7 件)	【最大】 3 件 【最小】 1 件 【平均】 1.86 件	→ 内、改修リフォーム物件 (回答事業者数 8 件)	【最大】 5 件 【最小】 0 件 【平均】 2.25 件

(2) 買取再販にあたっての工事費用、工事箇所、契約までの期間

① 工事費用

改修リフォームに要する 1 件あたりの平均工事費用は、「マンション」では「50 万円～100 万円」が 39.5%で最も多く、「100 万円～150 万円」が 23.3%で次いでいる。「一戸建て」の場合は「100 万円～150 万円」(22.2%)、「150 万円～200 万円」(18.4%) が特に多いほか、「400 万円以上」も 5.7%ほどみられる (図表 6-5)。

図表 6-5 工事費用



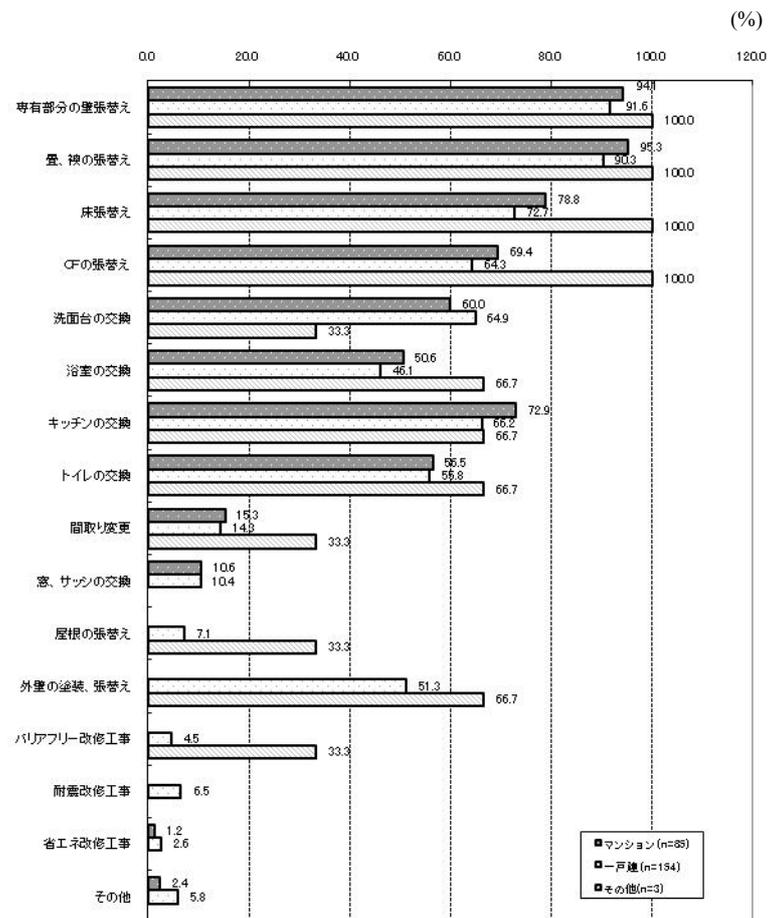
※選択肢「350~400万円」「400万円以上」は「マンション」では設定なし。

② 工事箇所

改修リフォームを行う工事箇所は、「マンション」では「専有部分の壁張替え」が94.1%、「畳、襖の張替え」が95.3%と9割以上の非常に高い割合を示した。

一方、「一戸建て」では「専有部分の壁張替え」が91.6%「畳、襖の張替え」が90.3%となっている。(図表6-6)。

図表 6-6 工事箇所

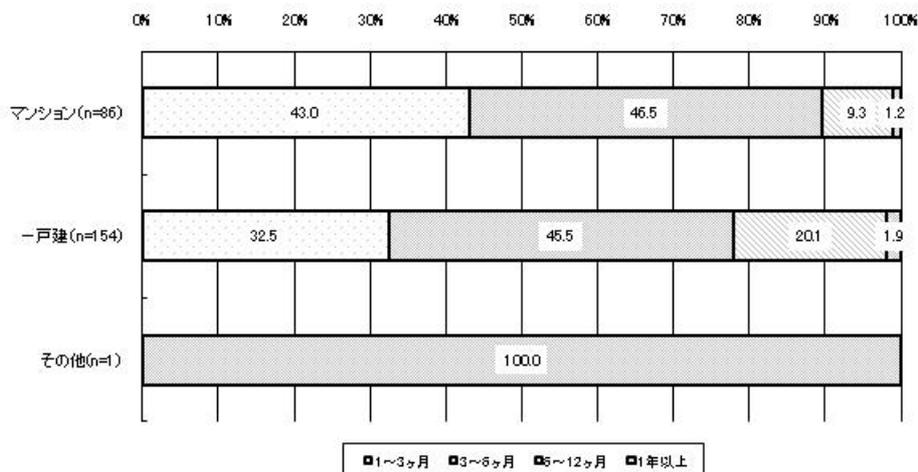


③ 契約締結までの期間

改修リフォームの終了後、販売開始から売買契約締結までの平均期間は、「マンション」では「1～3ヶ月」と「3～6ヶ月」がほぼ4割ずつを占めた。

「一戸建て」では「3～6ヶ月」の42.7%に対し「1～3ヶ月」は30.5%となり、「マンション」と傾向が似ているものの契約締結までの期間はやや長くなっている（図表6-7）。

図表6-7 契約締結までの期間



(3) 買取再販を行う上での問題点／自由記述

上記(1)で「ある」と回答した事業者に対し、買取再販を行う上での問題点をたずねたところ、以下のような内容の回答が多く得られた。

- ・不動産登録免許税、同所得税、固定資産税等特有価税が高い為、消費者に価額を載せられず、買取は不発になる。
- ・設備機器交換をどのくらい行うとよいか。
- ・当社で販売した建物には大きな問題はなかったが、給湯・水通配管が目視出来ない為後日の修理となった。・業者の瑕疵保証内容を短期とする必要有り。・個人売買の場合は瑕疵保証が免責されている。買主は個人売買の場合その保証がない分リスク有る。
- ・不動産取得税や登録免許税を買取再販に限り免除してほしい。
- ・住宅ローンの金利優遇だけでなく、耐震化工事住宅に対しては助成金支給等の見える施策をしないと災害対策住宅化は促進されない。
- ・耐震工事がこれから必要となってくる。
- ・中古住宅設計図、確認書の保存があれば大いに助かる。

(4) 買取再販を行わない理由

上記(1)で「ない」と回答した事業者に対し、買取再販を行わない主な理由をたずねたところ、下記のような回答が多く得られた。

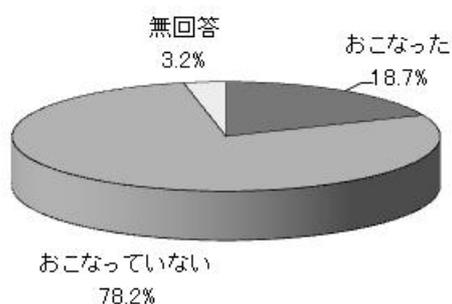
- ・資金調達がむずかしく、再販ができない。リフォーム費用が販売価格にみあわない。
- ・資金繰りがきびしい。融資が出来れば実行したい。
- ・不動産の価格が不透明であり、また不動産業者への規制が厳しいのでリスクを考えた場合に仲介した方が良いと考えるから。
- ・再販時適正な利益を見込める物件がなかった。
- ・たまたま買取請求がなかった。
- ・業者として瑕疵担保責任を負わなければならないことと、価格変動が著しい為。
- ・不動産業者が中古住宅（マンション）の売主となった時の制限制約が厳しすぎる。瑕疵担保責任に於いても同様に思います。
- ・特に中古一戸建（連棟も含む）については瑕疵担保責任の問題などの発生が懸念されるので。消費者契約法等の制約が厳しい。
- ・瑕疵担保の問題とリフォームを外注し、アフターサービスが出来るかが問題である。
- ・仲介業で経営が成り立っているので現在のところリスクも負って買取をする必要がないので。

7. 新築住宅分譲の販売期間について

(1) 過去1年間における新築住宅の分譲の有無

過去1年間（平成22年4月～平成23年3月）における新築住宅分譲の有無についてたずねたところ、「おこなった」が18.7%、「おこなっていない」が78.20%であった（図表7-1）。

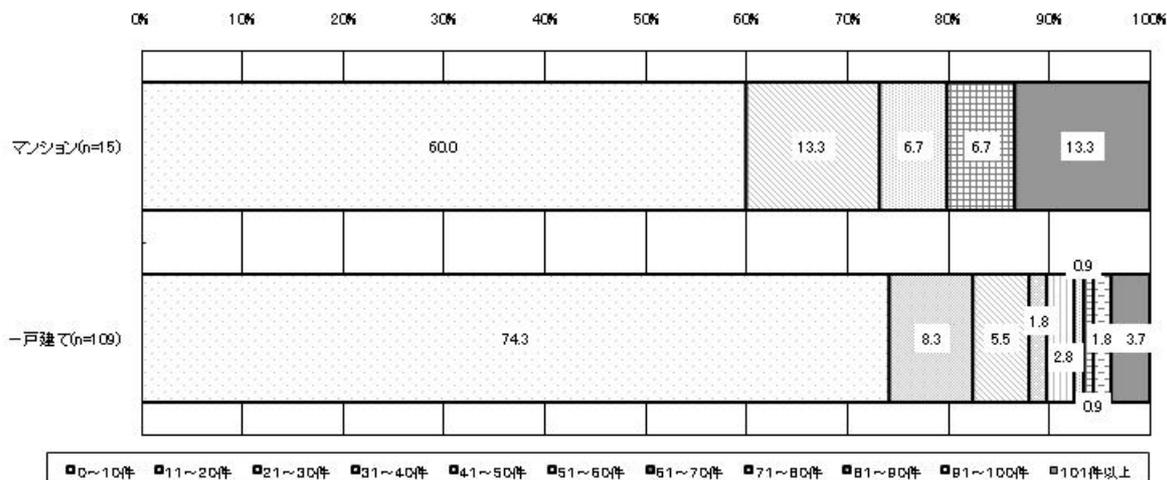
図表7-1 過去1年間に新築住宅の分譲を行ったか



(2) 過去1年間に手がけた新築住宅の分譲件数

上記(1)で「おこなった」と回答した事業者に対し、分譲件数をたずねたところ、「一戸建て」では「0～10件」が74.3%で最も多く、「11～20件」が8.3%で次いだ。平均では27.19であった。一方、「マンション」では「0～10件」が60%を占めた（図表7-2）。

図表7-2 過去1年間における新築住宅の分譲件数



図表 7-3 過去 1 年間ににおける新築住宅の分譲件数（最大、最小、平均）

マンション (回答事業者 15 件)	【最大】 300 【最小】 0 【平均】 46.13
一戸建 (回答事業者 109 件)	【最大】 1077 【最小】 0 【平均】 27.19

(3) 建物完成から販売開始までの期間

建物完成後、販売開始から実際に販売できるまでの期間とその件数については下表のとおりである（図表 7-4）。

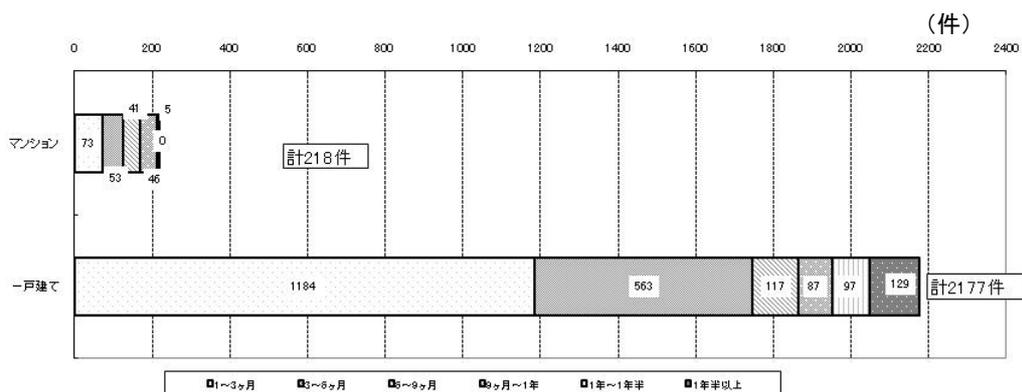
また、マンション・一戸建て別に期間別の件数をみると（図表 7-5）、「マンション」では合計 612 件のうち、「1～3 ヶ月」が 152 件、「3～6 ヶ月」が 151 件と、期間が長くなるに従い緩やかに件数が減少する傾向にある。「一戸建て」では合計 1,599 件のうち、「1～3 ヶ月」が 702 件で半数近くを占めており、「3～6 ヶ月」が 436 件で次いでいる。

また、これを地域（地区連の地域）別にみると（図表 2-6）、「マンション」の 612 件のうち 247 件が「九州」、200 件が「近畿」、115 件が「中部」。これに対して「関東」「中国・四国」は 0 件だった。「一戸建て」の場合、1,599 件のうち 540 件が「関東」、「近畿」が 463 件、「中部」が 454 件と、この 3 地域で 9 割以上を占め、「関東」ではその半数以上を「1～3 ヶ月」が占めるなど、地域による違いも見受けられる。

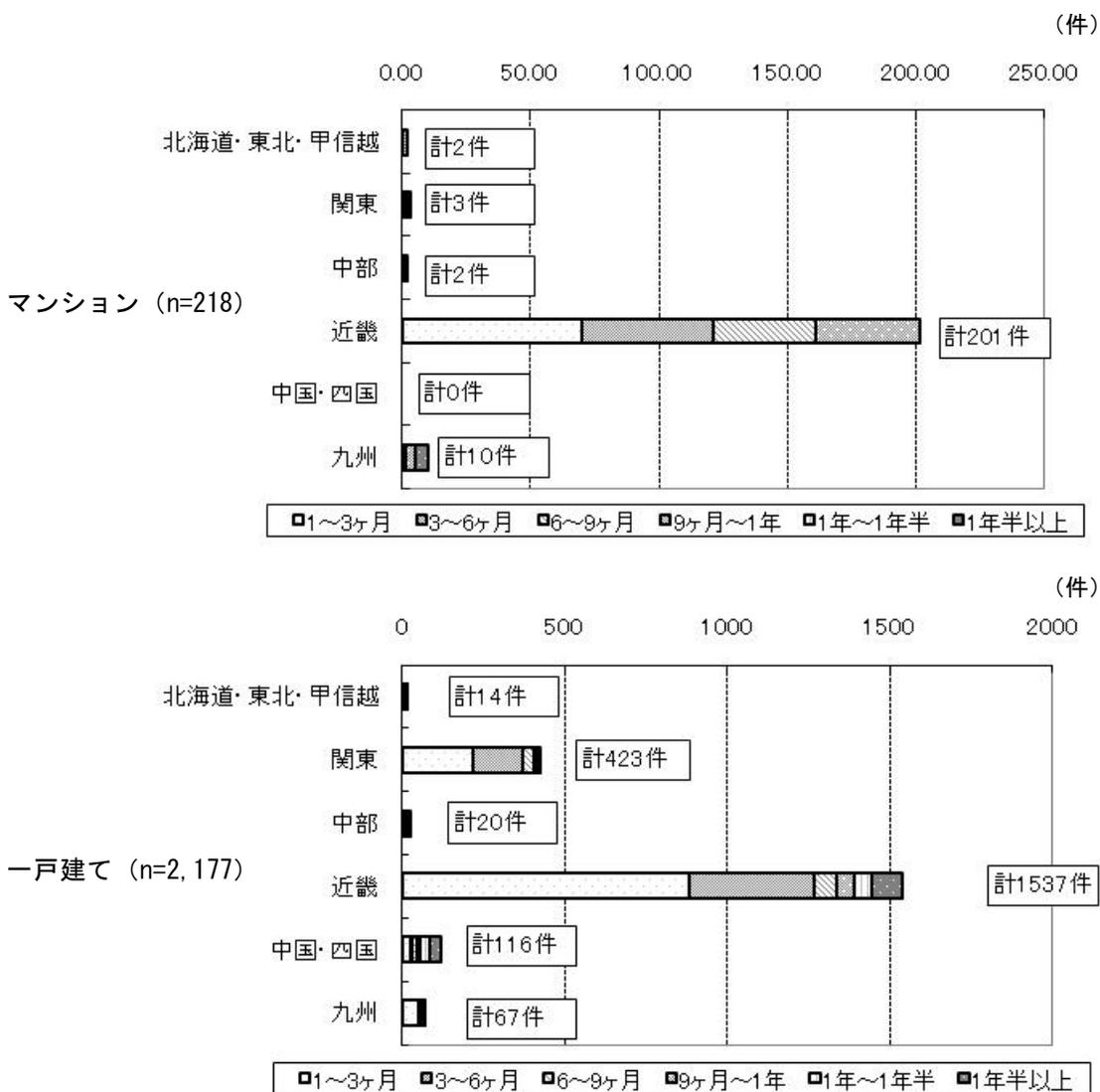
図表 7-4 実際に販売できるまでの期間（最大、最小、平均）

		平均	最小値	最大値	回答事業所数
マンション	1～3ヶ月	12.67	1	70	6
	3～6ヶ月	10.80	1	50	5
	6～9ヶ月	14.67	1	40	3
	9ヶ月～1年	12.00	2	40	4
	1年～1年半	-	-	-	-
	1年半以上	47.00	5	89	2
一戸建て	1～3ヶ月	22.38	1	777	53
	3～6ヶ月	11.51	1	300	51
	6～9ヶ月	4.52	1	40	27
	9ヶ月～1年	4.48	1	40	21
	1年～1年半	6.25	1	40	16
	1年半以上	11.42	1	80	12

図表 7-5 実際に販売できるまでの期間（マンション、一戸建て別、総数）



図表 7-6 実際に販売できるまでの期間（マンション、一戸建て別、地域別）



※具体的な件数は次ページの基礎データを参照

(上記図表 7-6 の基礎データ)

マンション (n=218)

(件)

	1~3ヶ月	3~6ヶ月	6~9ヶ月	9ヶ月~1年	1年~1年半	1年半以上	合計
北海道・東北・甲信越	-	-	-	2	-	-	2
関東	1	1	1	-	-	-	3
中部	1	1	-	-	-	-	2
近畿	70	51	40	40	-	-	201
中国・四国	-	-	-	-	-	-	-
九州	1	-	-	4	-	5	10
合計	73	53	41	46	-	5	218

一戸建て (n=2,177)

(件)

	1~3ヶ月	3~6ヶ月	6~9ヶ月	9ヶ月~1年	1年~1年半	1年半以上	合計
北海道・東北・甲信越	5	1	2	2	2	2	14
関東	218	154	30	13	6	2	423
中部	10	4	3	2	1	-	20
近畿	880	386	67	55	56	93	1537
中国・四国	24	8	11	12	30	31	116
九州	47	10	4	3	2	1	67
合計	1184	563	117	87	97	129	2177

