

# 「平成29年度不動産税制改正等に向けた消費者実態調査」

## 報告書

平成28年5月

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

# 目 次

## 調査の概要

(1)調査の主旨及び項目	2
(2)調査の方法と調査の期間	2
(3)調査対象範囲と対象名簿の整備方法	2
(4)調査票の回収状況	2

## 1. 土地に係る各種税制特例について

(1)土地の売買に係る登録免許税の軽減措置について	3
(2)「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の 長期譲渡所得の課税の特例」について	4
(3)「優良建築物の建築事業」について	5

## 2. 住宅に係る各種税制特例について

(4)居住用住宅に係る登録免許税の特例措置について	6
(5)不動産取引に影響があると思われる住宅について	7

## 3. 買取再販に係る税制特例等について

(6)自らが売主となった不動産の買取再販について	8
(7)買取再販の案件の戸数について	9
(8)買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置利用について	10
(9)買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置が 廃止・縮減された場合の影響について	11
(10)買取再販事業について	12
(11)買取再販事業を行うにあたって	13

## 4. 新築住宅分譲の販売期間について

(12)新築住宅の分譲について	14
(13)新築住宅の分譲実績について	15
(14)建物完成後、販売開始から売買契約締結までの期間について	16

## 5. その他の税制特例措置について

(15)長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例について	17
(16)本特例の適用、又は受ける見込みのある事例について	18
(17)平成24年度税制改正の本特例の要件の追加について	19

## 資料

単純集計結果	20
自由記述全文	30
アンケート調査票	36
回答用紙	40

## 調査の概要

---

### (1) 調査の主旨及び項目

平成29年度不動産税制改正提言活動に資するため、以下の調査を行う。

1. 土地に係る各種税制特例について
2. 住宅に係る各種税制特例について
3. 買取再販に係る税制特例等について
4. 新築住宅分譲の販売期間について
5. その他の税制特例措置について

### (2) 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、2016年4月7日(木)に送付し、回収はFAXにて行った。

回収期限は4月22日(金)とし、集計・分析の対象とした。

### (3) 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1,010件である。

### (4) 調査票の回収状況

発送後、宛名不明等で返送されたものなどがあつたため、有効発送数は997件であつた。回収状況は以下の通りである。

調査票発送対象数	:	1,010
有効発送数	:	997
有効回答数(集計対象数)	:	386
有効回答率	:	38.7%

(調査協力) (株)マイナビサポート

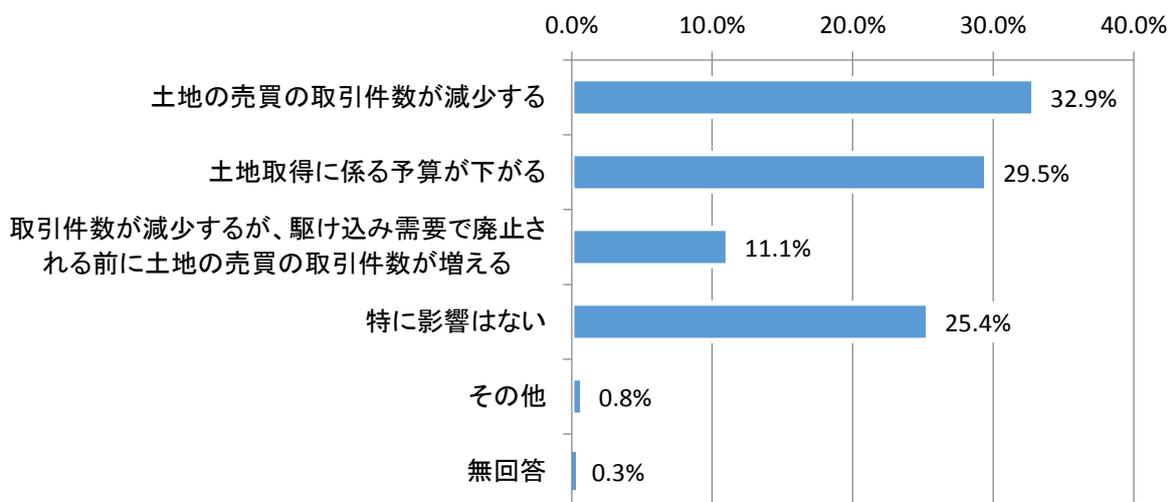
## 1. 土地に係る各種税制特例について

### (1) 土地の売買に係る登録免許税の軽減措置について

土地の売買に係る登録免許税の軽減措置が講じられておりますが、仮に本軽減措置が廃止・縮減された場合、住宅取得に係る一般消費者への影響はどのように思われますか？という質問を行った。

その結果、「土地の売買の取引件数が減少する」が32.9%、「土地取得に係る予算が下がる」が29.5%、「取引件数が減少するが、駆け込み需要で廃止される前に土地の売買の取引件数が増える」が11.1%、「特に影響はない」が25.4%と意見が割れた。（図表1－1）

図表1－1 土地の売買に係る登録免許税の軽減措置について



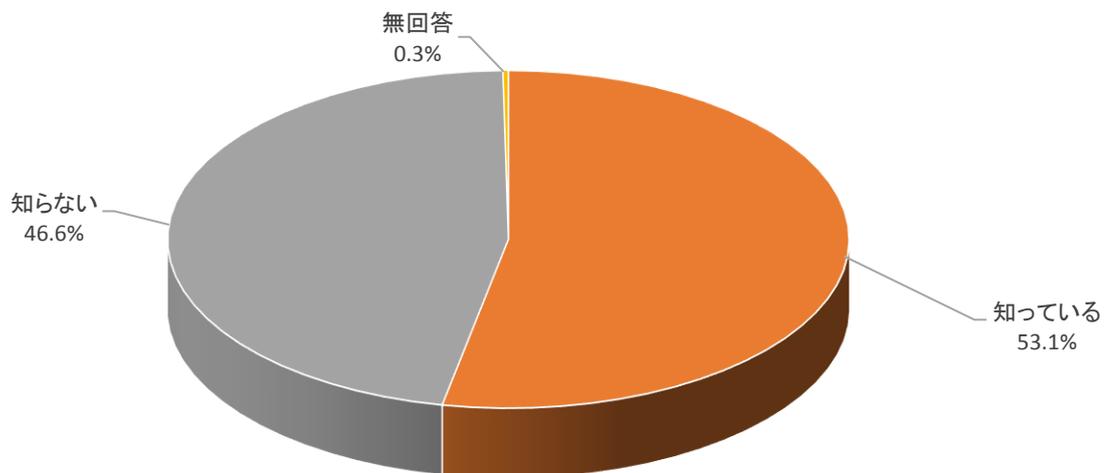
---

(2) 「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」について

「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」について、制度自体を知っていますか？ という質問を行った。

その結果、「知っている」という意見は53.1%、「知らない」という意見は46.6%となりほぼ半々という結果となった（図表1-2）

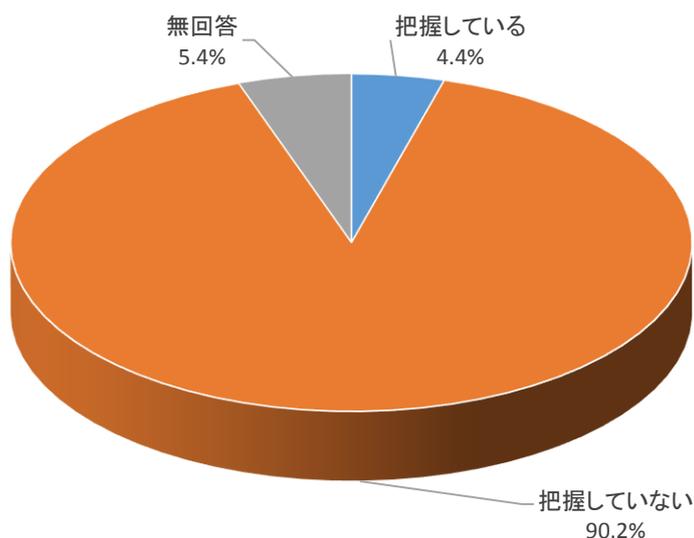
図表1-2 「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」について



### (3) 「優良建築物の建築事業」について

問2で「知っている」と回答した事業者に対し、特例のうち、「優良建築物の建築事業」について本特例を適用したかったができなかった事例を把握していますか？ という質問を行った。その結果、「把握していない」という意見が90.2%と大半を占めた。(図表1-3)

図表1-3 「優良建築物の建築事業」について



把握している場合、適用できなかった理由（要件等）

- ・ 1000㎡以上の取引が少し
- ・ 通常より1割増しの空地の確保ができなかったり、従前地の所有者が2人以上の要件を満たせなかった。
- ・ パターン4の要件は満たしていたが、現況の畑を空地に造成する際、地表面40cm以上の形質の変更がないため、造成と認められず適用と受けられなかった。
- ・ 従前の地権者2人以上の要件を満たせなかった
- ・ 特に扱っていない
- ・ 証明書の発行出来ないマンションだったり、手続きがめんどろなため
- ・ 対称物件が無かった。
- ・ 開発行為ができず、位置指定道路の造成で500㎡以内でしかできなかった
- ・ 案件がなかった
- ・ 建築物の面積が150㎡以上
- ・ 基準建ぺい率-10%及び従前地権者2名以上
- ・ 基準建ぺい率-10%の要件を満たせなかった。
- ・ 登録免許税
- ・ 該当物件がなかった 面積以下

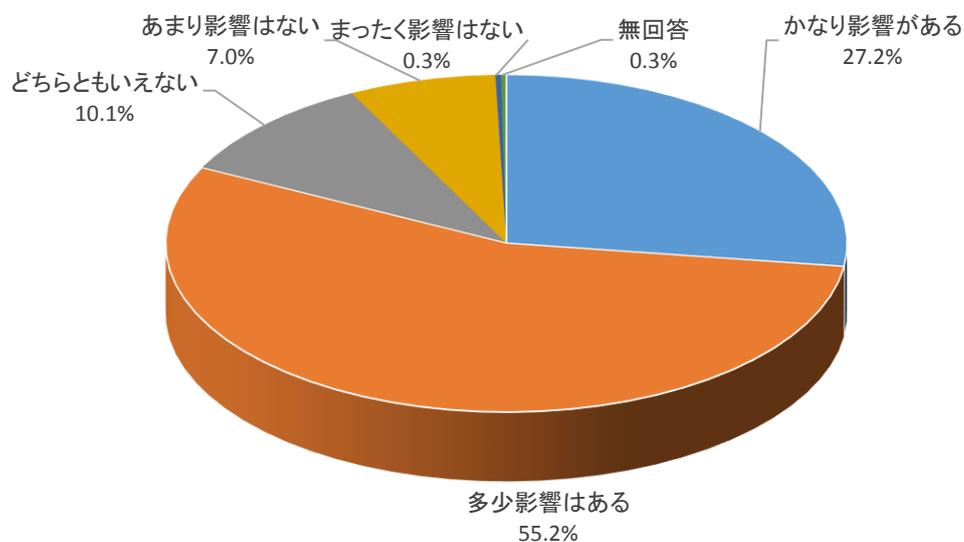
## 2. 住宅に係る各種税制特例について

### (4) 居住用住宅に係る登録免許税の特例措置について

居住用住宅に係る登録免許税の特例措置については、平成29年3月31日に適用期限を迎えますが、仮に本特例制度が廃止・縮減された場合、不動産取引において影響があると思いますか？ という質問を行った。

その結果、「多少影響はある」という意見が最も多く55.2%、ついで「かなり影響がある」が27.2%。「どちらともいえない」は10.1%、「あまり影響はない」が7.0%、「まったく影響はない」が0.3%、「まったく影響はない」とする意見も0.3%あった。（図表2-4）

図表2-4 居住用住宅に係る登録免許税の特例措置について

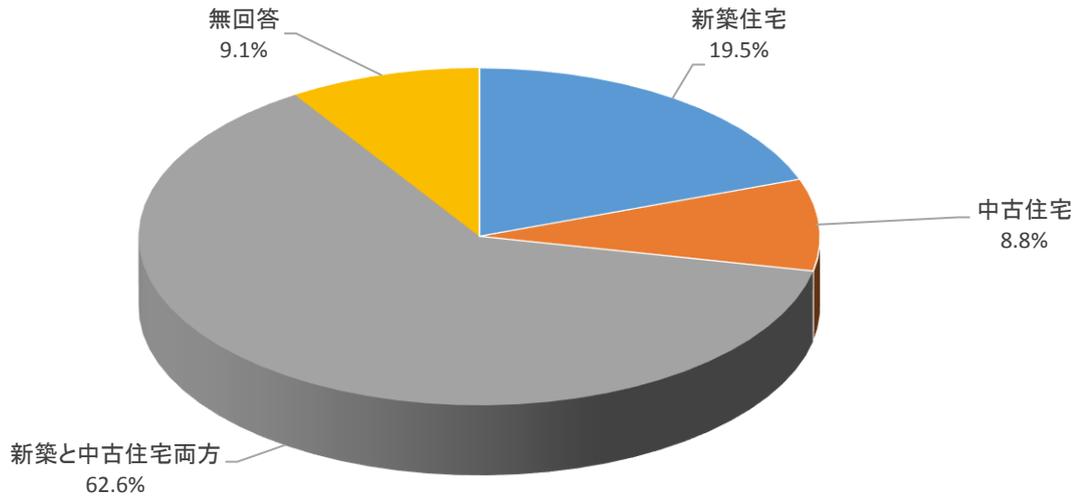


## (5) 不動産取引に影響があると思われる住宅について

問4で「かなり影響がある」、「多少影響はある」と回答した事業者に対し、不動産取引に影響があると思われる住宅はどれですか？ という質問を行った。

その結果、「新築と中古住宅両方」が62.6%と最も多く、ついで「新築住宅」が19.5%、「中古住宅」が8.8%だった。（図表2-5）

図表2-5 不動産取引に影響があると思われる住宅について



### 3. 買取再販に係る税制特例等について

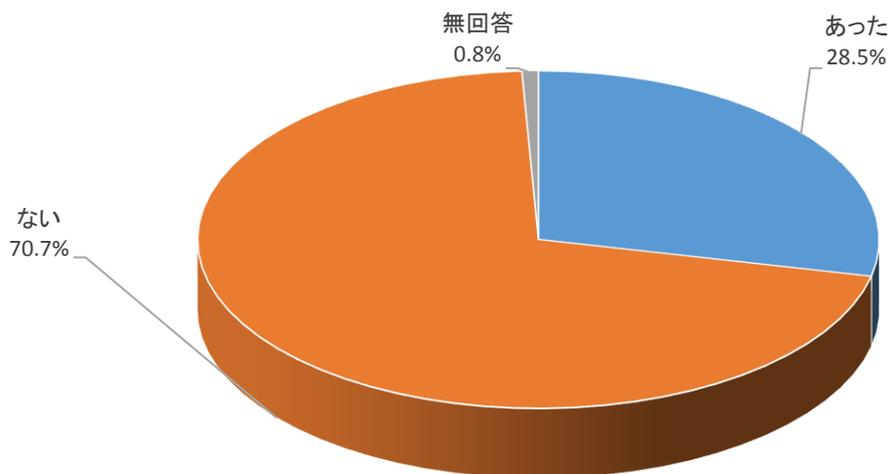
---

#### (6) 自らが売主となった不動産の買取再販について

過去1年間（平成27年4月～平成28年3月）において、自ら売主となって不動産の買取再販を行った案件はありましたか？ という質問を行った。

その結果、「あった」が28.5%、「ない」が70.7%だった。（図表3-6）

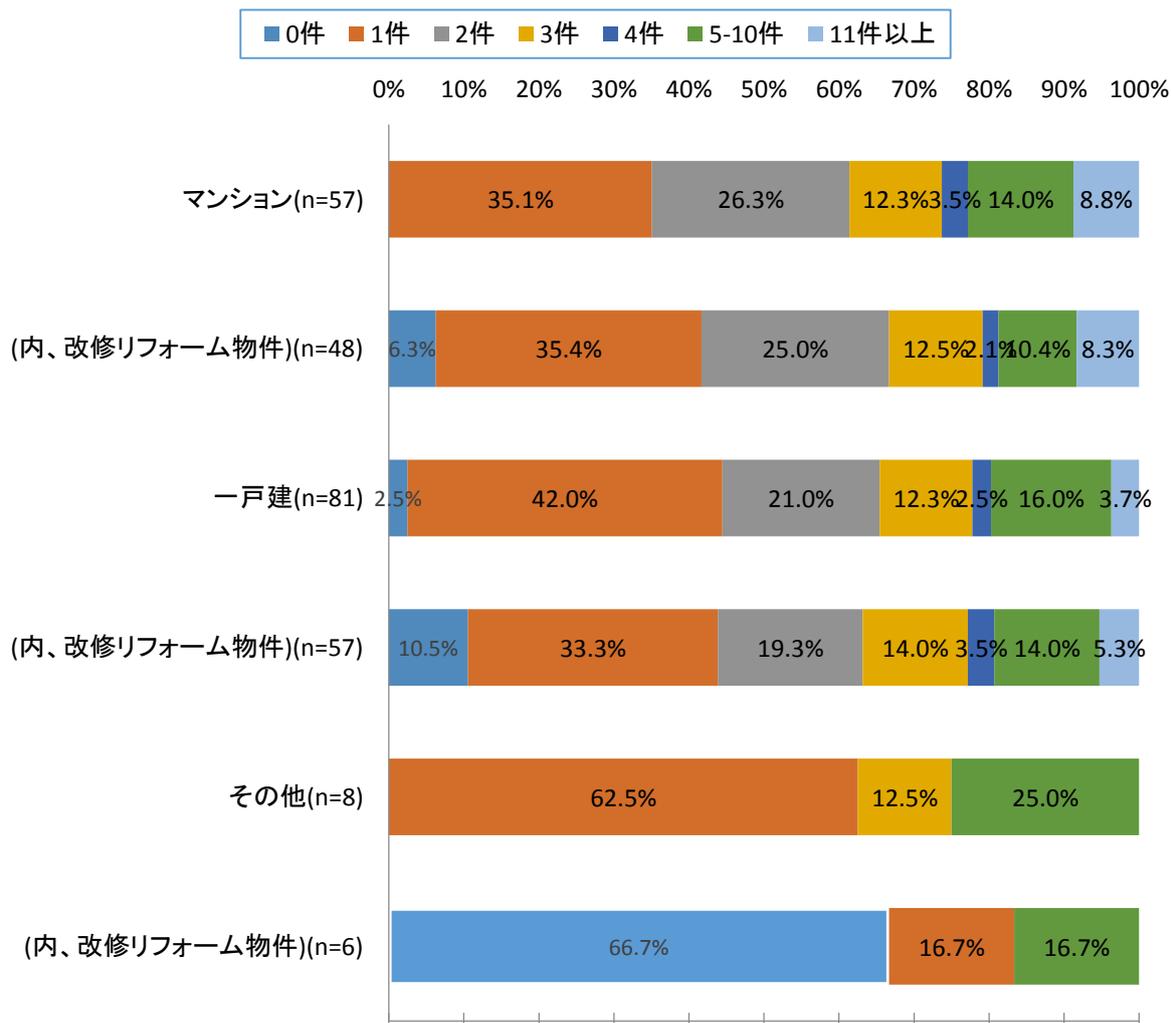
図表3-6 自らが売主となった不動産の買取再販について



## (7) 買取再販の案件の戸数について

問6で「あった」と回答した事業者に対し、自ら売主となった買取再販の案件の戸数は過去1年間（平成27年4月～平成28年3月）でどのくらいありますか？ また、そのうち改修リフォーム等を行って販売した戸数はどのくらいありますか？ という質問を行った。

図表3-7 買取再販の案件の戸数について



### その他の建物種別

- ・アパート
- ・事業用
- ・連棟
- ・建売
- ・店舗

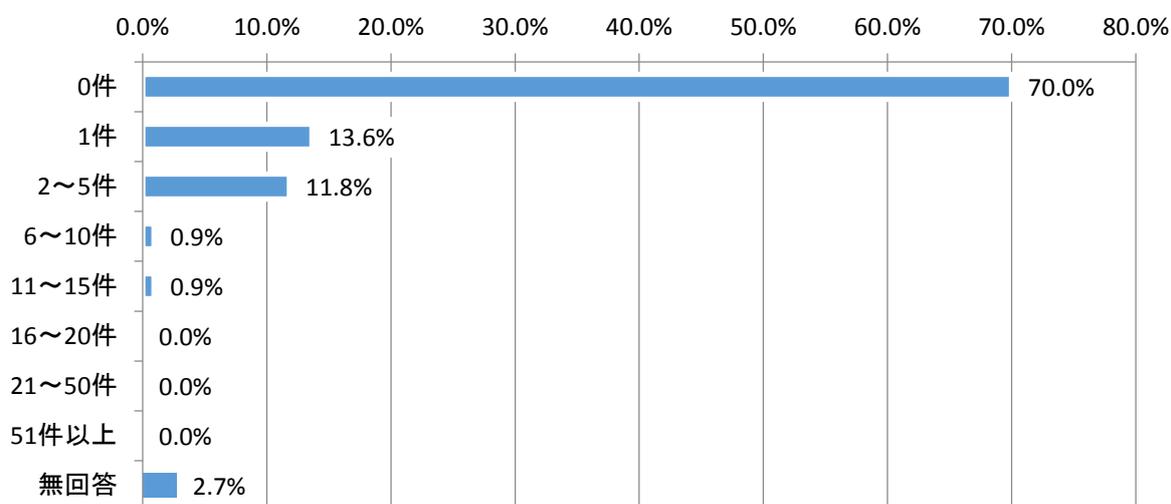
## (8) 買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置利用について

問6で「あった」と回答した事業者に対し、買取再販事業者が中古住宅を買い取り、一定のリフォーム後、消費者に販売する場合に、中古住宅の築年月日に応じて買取再販事業者の取得に係る不動産取得税を軽減する特例措置については、平成29年3月31日に適用期限を迎えます。

過去1年間（平成27年4月～平成28年3月）において、本特例措置を利用した案件数は？という質問を行った。

その結果、「0件」が70.0%、「1件」が13.6%、「2～5件」が11.8%、「無回答」は2.7%だった。（図表3-8）

図表3-8 買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置利用について

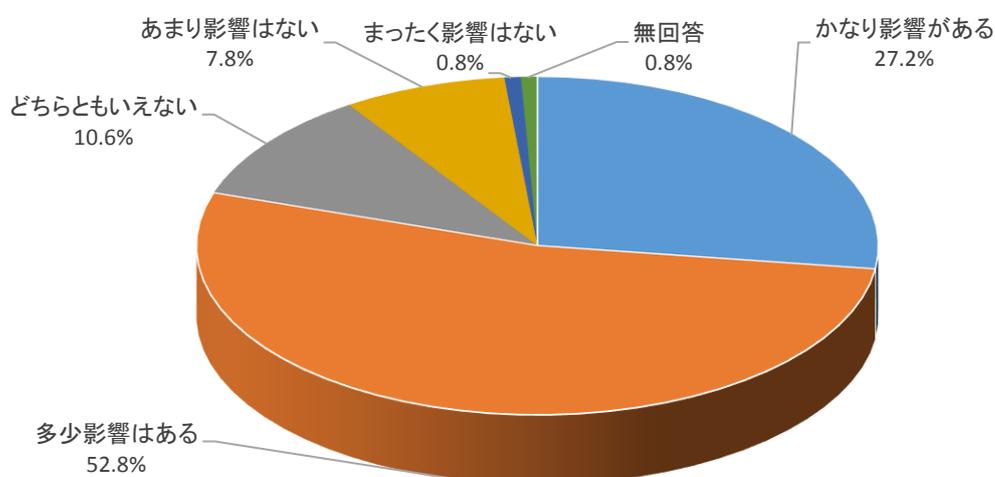


### (9) 買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置が 廃止・縮減された場合の影響について

仮に買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置が廃止・縮減された場合、不動産取引において影響があると思いますか？ という質問を行った。

その結果、「多少影響はある」という意見が最も多く52.8%、ついで「かなり影響がある」が27.2%。「どちらともいえない」は10.6%、「あまり影響はない」が7.8%、「まったく影響はない」とする意見も0.8%あった。(図表3-9)

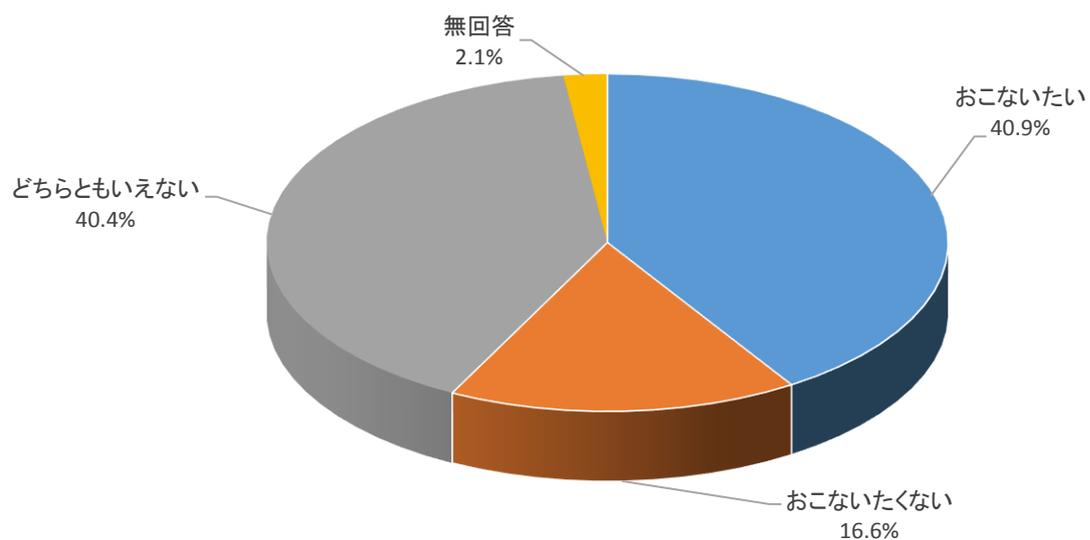
図表3-9 買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置が  
廃止・縮減された場合の影響について



## (10) 買取再販事業について

今後積極的に買取再販事業を行いたいと思うか？ という質問を行った。  
その結果、「おこないたい」が40.9%、「おこないたくない」が16.6%、「どちらともいえない」が40.4%だった。(図表3-10)

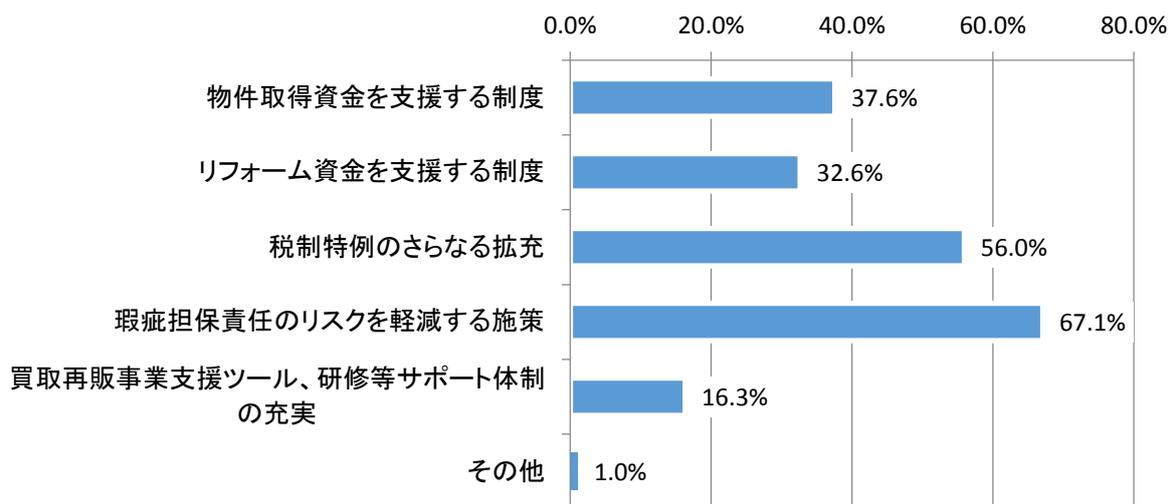
図表3-10 買取再販事業について



## (11) 買取再販事業を行うにあたって

買取再販事業を行うにあたって何があればより行いやすくなりますか？ という質問を行った。その結果、「瑕疵担保責任のリスクを軽減する施策」が67.1%と最も多く、ついで「税制特例のさらなる拡充」が56.0%だった。（図表3-11）

図表3-11 買取再販事業を行うにあたって



### その他の自由記入

- ・昭和56年以前の建物の瑕疵担保物件のリスクを軽減する
- ・全て事業者の責任、判断で行うべき
- ・古い中古住宅だとリフォームしても銀行の担保評価が出ない点を改善して欲しい。
- ・消費者が高い商品を買うことになる
- ・借入時リフォームについて書類提出が多く細かい点提出不要になれば楽
- ・流通がある場所の物件が少ない。競売が出なくなった事により流通もへっているのではないか、情報が必要。

#### 4. 新築住宅分譲の販売期間について

---

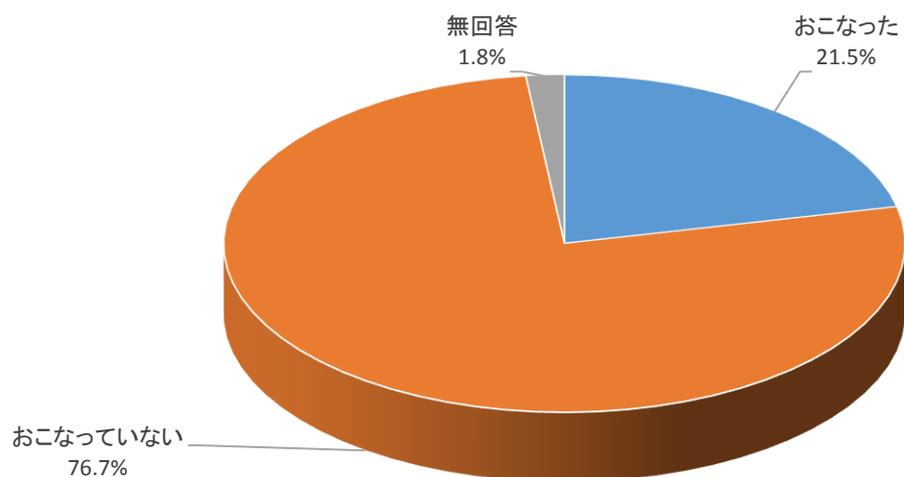
##### (12) 新築住宅の分譲について

過去1年間（平成27年4月～平成28年3月）御社において新築住宅の分譲を行いましたか？という質問を行った。

その結果、「おこなった」が21.5%、「おこなっていない」が76.7%だった。

（図表4-12）

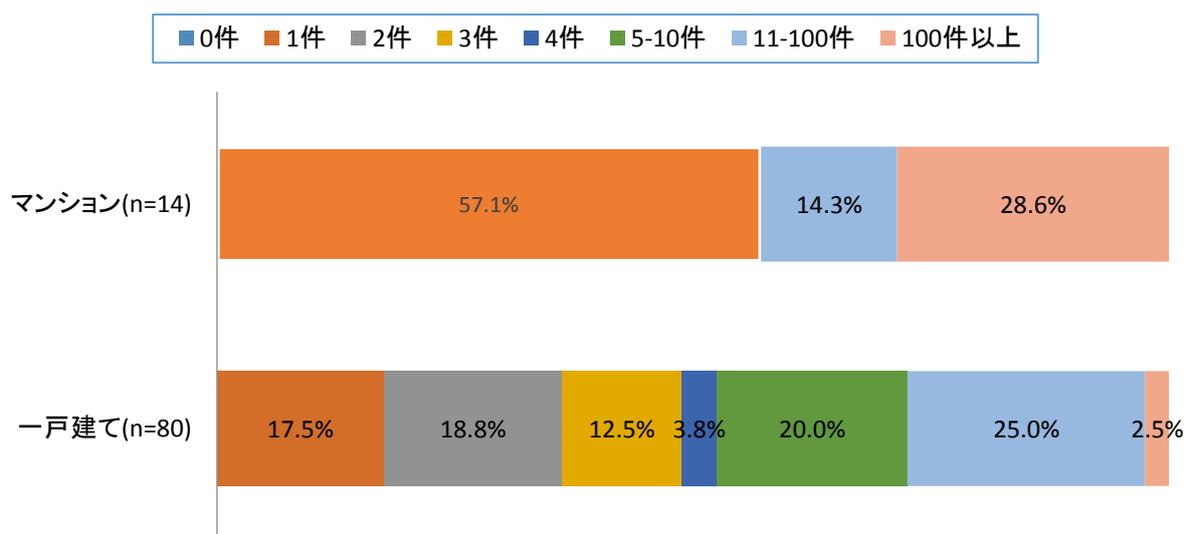
図表4-12 新築住宅分譲の販売期間について



### (13) 新築住宅の分譲実績について

問12で「おこなった」と回答した事業者に対し、過去1年間（平成27年4月～平成28年3月）に御社で手がけた新築住宅の分譲件数は？ という質問を行った。

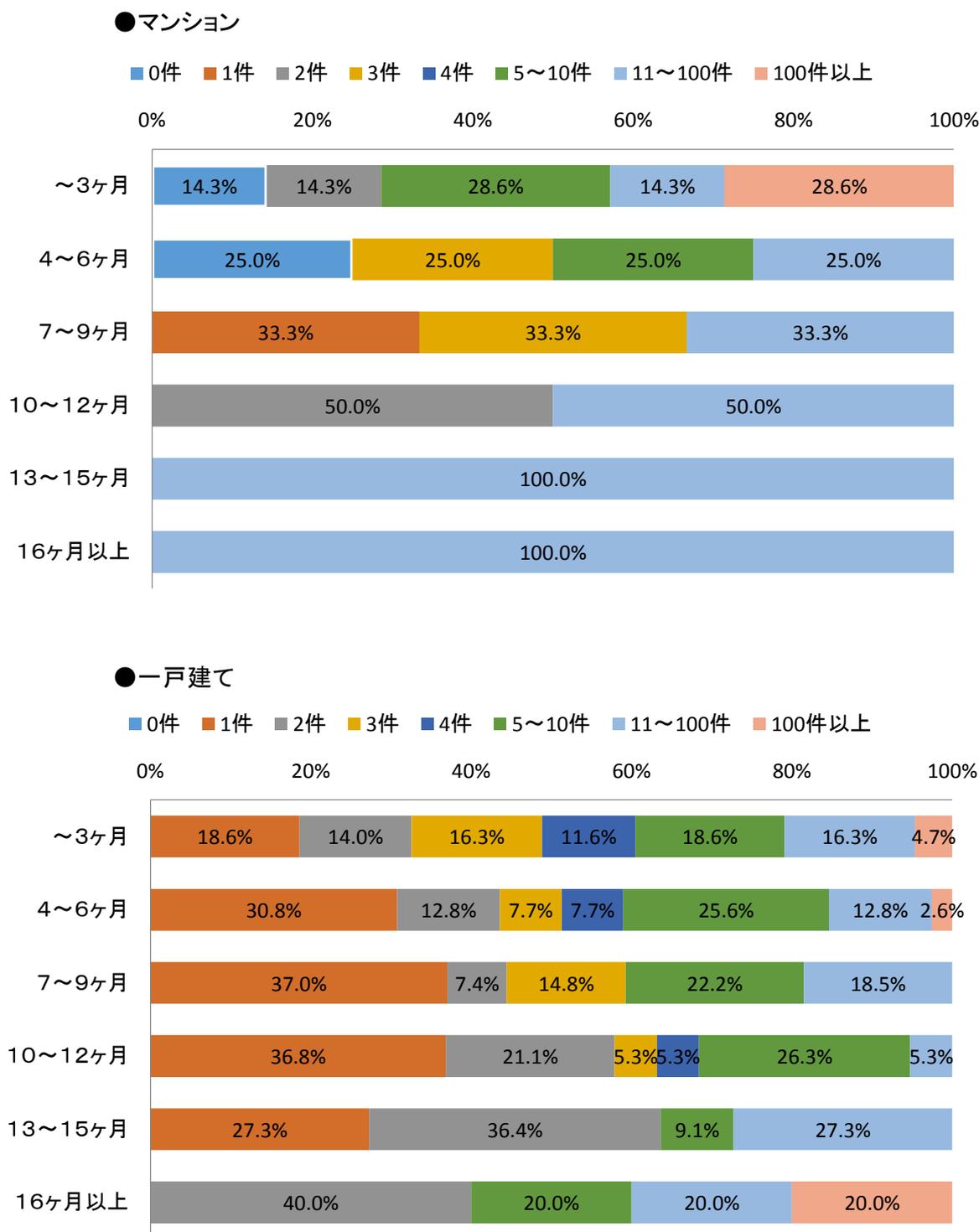
図表4-13 新築住宅の分譲実績について



#### (14) 建物完成後、販売開始から売買契約締結までの期間について

問12で「おこなった」と回答した事業者に対し、物完成後、販売開始から実際に売買契約締結までどれくらいかかるか？ という質問を行った。

図表4-14 建物完成後、販売開始から売買契約締結までの期間について



## 5. その他の税制特例措置について

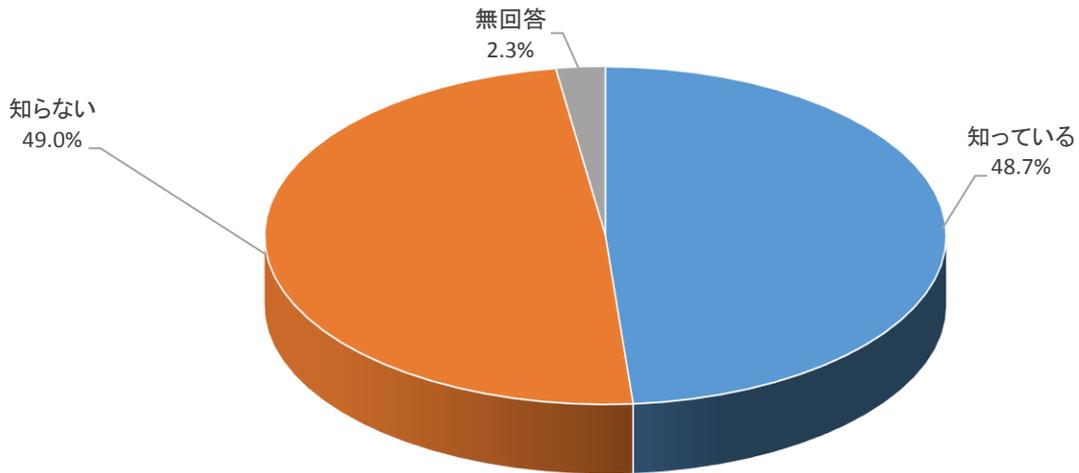
---

### (15) 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例について

長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例について、制度自体を知っていますか？という質問を行った。

その結果、「知っている」が48.7%、「知らない」が49.0%だった。（図表5-15）

図表5-15 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例について



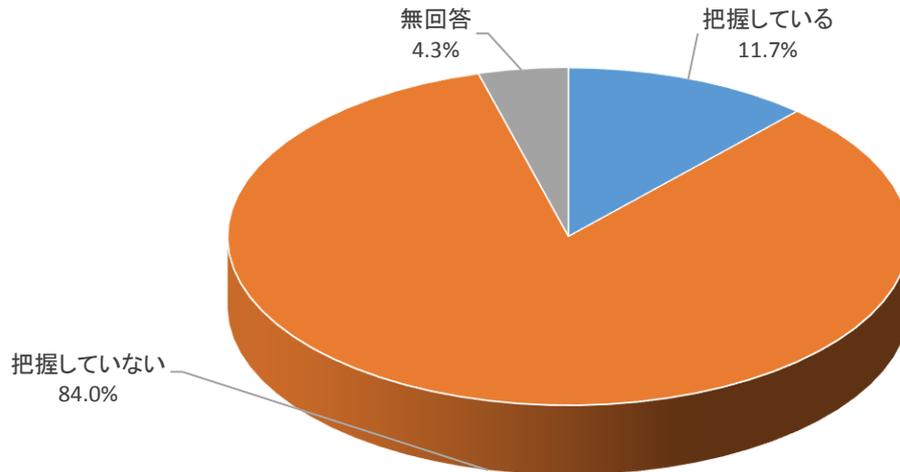
## (16) 本特例の適用、又は受ける見込みのある事例について

問15で「知っている」と回答した事業者に対し、平成26年4月以降に、本特例の適用を受けた又は受ける見込みのある事例を把握していますか？ という質問を行った。

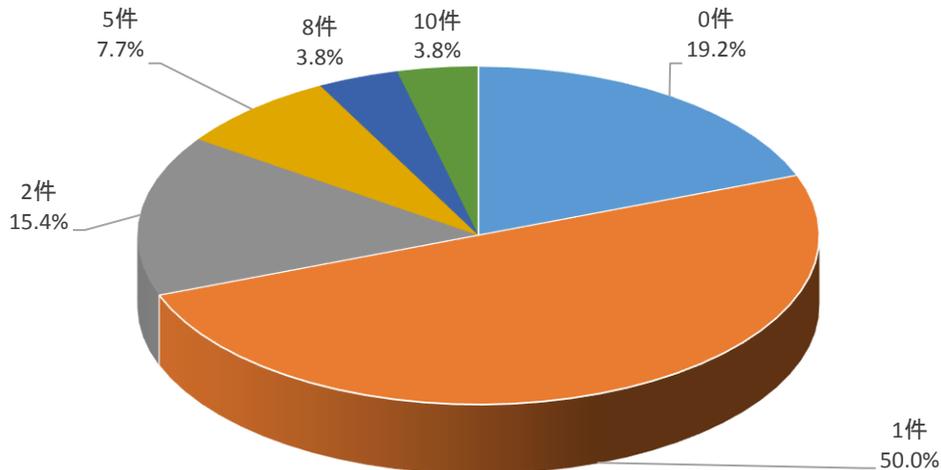
その結果、「把握している」が11.7%、「把握していない」が84.0%だった。

(図表5-16)

図表5-16-1 本特例の適用、又は受ける見込みのある事例について



図表5-16-2 本特例の適用、又は受ける見込みのある事例の把握件数

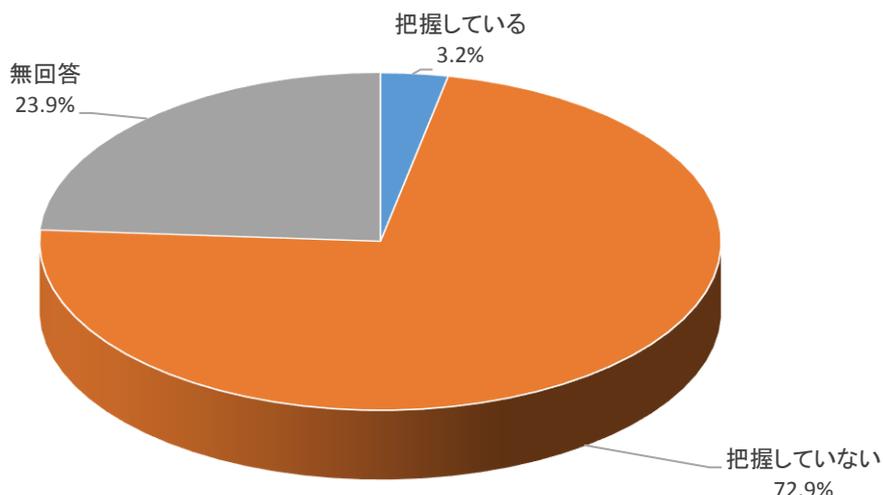


### (17) 平成24年度税制改正の本特例の要件の追加について

問15で「知っている」と回答した事業者に対し、平成24年度税制改正において、本特例の要件が追加されました。これにより、本特例が適用できなくなった等の支障があった事例を把握していますか？ という質問を行った。

その結果、「把握している」が3.2%、「把握していない」が72.9%だった。(図表5-17)

図表5-17 平成24年度税制改正の本特例の要件の追加について



把握している場合、それはどのような支障でしたか？

- 調べたのは、10年超保有だったので、6年経過で特例を受けられなかった。  
300㎡のことは、知らなかった。
- 300㎡未満
- 300㎡以上という要件により都内では土地部分の特例を適用できなかった。
- 本特例が適用となった
- 土地面積が300㎡に足りなかった。
- 例文と全く同じ理由であった。
- 土地の面積が300㎡に足りなかった。
- 購入した土地が300㎡未満で適用できなかった。
- 面積で適用できなかった
- 買いかえ物件に限られる。買いかえに伴う資金の借入れが増加した。
- 300㎡以上での支障はなかったが、他の事由での支障はある・土地と建物の等価交換は、三大都市圏と地方では格差があり二極化を助長しているように思える。(地方格差の拡大)
- 土地面積が280㎡だった為。

問1 土地の売買に係る登録免許税の軽減措置について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
土地の売買の取引件数が減少する	127	32.9%	33.0%
土地取得に係る予算が下がる	114	29.5%	29.6%
取引件数が減少するが、駆け込み需要で廃止される前に土地の売買の	43	11.1%	11.2%
特に影響はない	98	25.4%	25.5%
その他	3	0.8%	0.8%
無回答	1	0.3%	

問2 「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
知っている	205	53.1%	53.2%
知らない	180	46.6%	46.8%
無回答	1	0.3%	

問3 「優良建築物の建築事業」について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	205	100.0%	
把握している	9	4.4%	4.6%
把握していない	185	90.2%	95.4%
無回答	11	5.4%	

問4 居住用住宅に係る登録免許税の特例措置について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
かなり影響がある	105	27.2%	27.3%
多少影響はある	213	55.2%	55.3%
どちらともいえない	39	10.1%	10.1%
あまり影響はない	27	7.0%	7.0%
まったく影響はない	1	0.3%	0.3%
無回答	1	0.3%	

問5 不動産取引に影響があると思われる住宅について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	318	100.0%	
新築住宅	62	19.5%	21.5%
中古住宅	28	8.8%	9.7%
新築と中古住宅両方	199	62.6%	68.9%
無回答	29	9.1%	

問6 自らが売主となった不動産の買取再販について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
あった	110	28.5%	28.7%
ない	273	70.7%	71.3%
無回答	3	0.8%	

問7 買取再販の案件の戸数について

マンション

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	57	100.0%
0件	0	0.0%
1件	20	35.1%
2件	15	26.3%
3件	7	12.3%
4件	2	3.5%
5-10件	8	14.0%
11件以上	5	8.8%
平 均	23.8	
最小値	1	
最大値	1088	

マンション(内、改修リフォーム物件)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	48	100.0%
0件	3	6.3%
1件	17	35.4%
2件	12	25.0%
3件	6	12.5%
4件	1	2.1%
5-10件	5	10.4%
11件以上	4	8.3%
平 均	26.8	
最小値	0	
最大値	1088	

一戸建

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	81	100.0%
0件	2	2.5%
1件	34	42.0%
2件	17	21.0%
3件	10	12.3%
4件	2	2.5%
5-10件	13	16.0%
11件以上	3	3.7%
平 均	8.5	
最小値	0	
最大値	446	

一戸建(内、改修リフォーム物件)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	57	100.0%
0件	6	10.5%
1件	19	33.3%
2件	11	19.3%
3件	8	14.0%
4件	2	3.5%
5-10件	8	14.0%
11件以上	3	5.3%
平 均	10.8	
最小値	0	
最大値	444	

その他

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	8	100.0%
0件	0	0.0%
1件	5	62.5%
2件	0	0.0%
3件	1	12.5%
4件	0	0.0%
5-10件	2	25.0%
11件以上	0	0.0%
平 均	2.9	
最小値	1	
最大値	9	

その他(内、改修リフォーム物件)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	6	100.0%
0件	4	66.7%
1件	1	16.7%
2件	0	0.0%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5-10件	1	16.7%
11件以上	0	0.0%
平 均	1.7	
最小値	0	
最大値	9	

問8 買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置利用について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	110	100.0%	
0件	77	70.0%	72.0%
1件	15	13.6%	14.0%
2～5件	13	11.8%	12.1%
6～10件	1	0.9%	0.9%
11～15件	1	0.9%	0.9%
16～20件	0	0.0%	0.0%
21～50件	0	0.0%	0.0%
51件以上	0	0.0%	0.0%
無回答	3	2.7%	

問9 買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置が廃止・縮減された場合の影響について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
かなり影響がある	105	27.2%	27.4%
多少影響はある	204	52.8%	53.3%
どちらともいえない	41	10.6%	10.7%
あまり影響はない	30	7.8%	7.8%
まったく影響はない	3	0.8%	0.8%
無回答	3	0.8%	

問10 買取再販事業について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
おこないたい	158	40.9%	41.8%
おこないたくない	64	16.6%	16.9%
どちらともいえない	156	40.4%	41.3%
無回答	8	2.1%	

問11 買取再販事業を行うにあたって

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
物件取得資金を支援する制度	145	37.6%	38.3%
リフォーム資金を支援する制度	126	32.6%	33.2%
税制特例のさらなる拡充	216	56.0%	57.0%
瑕疵担保責任のリスクを軽減する施策	259	67.1%	68.3%
買取再販事業支援ツール、研修等サポート体制の充実	63	16.3%	16.6%
その他	4	1.0%	1.1%
無回答	7	1.8%	

問12 新築住宅の分譲について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
おこなった	83	21.5%	21.9%
おこなっていない	296	76.7%	78.1%
無回答	7	1.8%	

問13 新築住宅の分譲実績について

マンション

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	14	100.0%
0件	8	57.1%
1件	0	0.0%
2件	0	0.0%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5-10件	0	0.0%
11-100件	2	14.3%
100件以上	4	28.6%
平 均	102.6	
最小値	0	
最大値	841	

一戸建て

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	80	100.0%
0件	0	0.0%
1件	14	17.5%
2件	15	18.8%
3件	10	12.5%
4件	3	3.8%
5-10件	16	20.0%
11-100件	20	25.0%
100件以上	2	2.5%
平 均	28.6	
最小値	1	
最大値	865	

問14 建物完成後、販売開始から売買契約締結までの期間について  
マンション(～3ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	7	100.0%
0件	1	14.3%
1件	0	0.0%
2件	1	14.3%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	2	28.6%
11～100件	1	14.3%
100件以上	2	28.6%
平 均	58.8	
最小値	0	
最大値	250	

マンション(4～6ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	4	100.0%
0件	1	25.0%
1件	0	0.0%
2件	0	0.0%
3件	1	25.0%
4件	0	0.0%
5～10件	1	25.0%
11～100件	1	25.0%
100件以上	0	0.0%
平 均	14.5	
最小値	0	
最大値	50	

マンション(7～9ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	3	100.0%
0件	0	0.0%
1件	1	33.3%
2件	0	0.0%
3件	1	33.3%
4件	0	0.0%
5～10件	0	0.0%
11～100件	1	33.3%
100件以上	0	0.0%
平 均	6.3	
最小値	1	
最大値	15	

マンション(10～12ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	2	100.0%
0件	0	0.0%
1件	0	0.0%
2件	1	50.0%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	0	0.0%
11～100件	1	50.0%
100件以上	0	0.0%
平 均	9.5	
最小値	2	
最大値	17	

マンション(13～15ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	1	100.0%
0件	0	0.0%
1件	0	0.0%
2件	0	0.0%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	0	0.0%
11～100件	1	100.0%
100件以上	0	0.0%
平 均	30	
最小値	30	
最大値	30	

マンション(16ヶ月以上)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	1	100.0%
0件	0	0.0%
1件	0	0.0%
2件	0	0.0%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	0	0.0%
11～100件	1	100.0%
100件以上	0	0.0%
平 均	51	
最小値	51	
最大値	51	

一戸建て(～3ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	43	100.0%
0件	0	0.0%
1件	8	18.6%
2件	6	14.0%
3件	7	16.3%
4件	5	11.6%
5～10件	8	18.6%
11～100件	7	16.3%
100件以上	2	4.7%
平 均	23.9	
最小値	1	
最大値	400	

一戸建て(4～6ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	39	100.0%
0件	0	0.0%
1件	12	30.8%
2件	5	12.8%
3件	3	7.7%
4件	3	7.7%
5～10件	10	25.6%
11～100件	5	12.8%
100件以上	1	2.6%
平 均	10.7	
最小値	1	
最大値	120	

一戸建て(7～9ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	27	100.0%
0件	0	0.0%
1件	10	37.0%
2件	2	7.4%
3件	4	14.8%
4件	0	0.0%
5～10件	6	22.2%
11～100件	5	18.5%
100件以上	0	0.0%
平 均	10.8	
最小値	1	
最大値	100	

一戸建て(10～12ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	19	100.0%
0件	0	0.0%
1件	7	36.8%
2件	4	21.1%
3件	1	5.3%
4件	1	5.3%
5～10件	5	26.3%
11～100件	1	5.3%
100件以上	0	0.0%
平 均	6.7	
最小値	1	
最大値	61	

一戸建て(13～15ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	11	100.0%
0件	0	0.0%
1件	3	27.3%
2件	4	36.4%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	1	9.1%
11～100件	3	27.3%
100件以上	0	0.0%
平 均	8.3	
最小値	1	
最大値	44	

一戸建て(16ヶ月以上)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	5	100.0%
0件	0	0.0%
1件	0	0.0%
2件	2	40.0%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	1	20.0%
11～100件	1	20.0%
100件以上	1	20.0%
平 均	54.8	
最小値	1	
最大値	254	

問15 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	386	100.0%	
知っている	188	48.7%	49.9%
知らない	189	49.0%	50.1%
無回答	9	2.3%	

問16 本特例の適用、又は受ける見込みのある事例について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	188	100.0%	
把握している	22	11.7%	12.2%
把握していない	158	84.0%	87.8%
無回答	8	4.3%	

問17 平成24年度税制改正の本特例の要件の追加について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	188	100.0%	
把握している	6	3.2%	4.2%
把握していない	137	72.9%	95.8%
無回答	45	23.9%	

## ■自由記述全文

### ■問3 「優良建築物の建築事業」について、本特例を適用できなかった理由(要件等)

- ・1000㎡以上の取引が少し
  - ・通常より1割増しの空地の確保ができなかったり、従前地の所有者が2人以上の要件を満たせなかった。
  - ・パターン4の要件は満たしていたが、現況の畑を空地に造成する際、地表面40cm以上の形質の変更がないため、造成と認められず適用と受けられなかった。
  - ・従前の地権者2人以上の要件を満たせなかった
  - ・特に扱っていない
  - ・証明書の発行出来ないマンションだったり、手続きがめんどうなため
  - ・対称物件が無かった。
  - ・開発行為ができず、位置指定道路の造成で500㎡以内でしかできなかった
  - ・案件がなかった
  - ・建築物の面積が150㎡以上 ・基準建ぺい率－10%及び従前地権者2名以上
  - ・駐車場付近●●例等が支障になっている。
- 国交省の制度として1000㎡以上●原則で特例で500㎡以上になっている。  
中●指定その他ハードルが高い。地方都市には適用されにくい。規制緩和が必要 等価交換の認められる都市が多い
- ・基準建ぺい率－10%の要件を満たせなかった。
  - ・登録免許税
  - ・該当物件がなかった 面積以下

### ■問11 買取再販事業を行うにあたって、その他の意見

- ・昭和56年以前の建物のカシタンボ物件のリスクを軽減する
- ・全て事業者の責任、判断で行うべき ●(FAX欠字)
- ・古い中古住宅だとリフォームしても銀行の担保評価が出ない点を改善して欲しい。
- ・消費者が高い商品を買うことになる
- ・◎借入時リフォームについて書類提出が多く細かい点提出不要になれば楽 ◎流通がある場所の物件が少ない。競売が出なくなった事により流通もへっているのではないか、情報が必要。

### ■問17 買取再販事業を行うにあたって、その他の意見

- ・調べたのは、10年超保有だったので、6年経過で特例を受けられなかった。300㎡のことは、知らなかった。
- ・300㎡未満
- ・300㎡以上という要件により都内では土地部分の特例を適用できなかった。
- ・本特例が適用となった
- ・土地面積が300㎡に足りなかった。
- ・例文と全く同じ理由であった。
- ・土地の面積が300㎡に足りなかった。
- ・購入した土地が300㎡未満で適用できなかった。
- ・面積で適用できなかった
- ・買いかえ物件に限られる。買いかえに伴う資金の借入れが増加した。
- ・300㎡以上での支障はなかったが、他の事由での支障はある 土地と建物の等価交換は、三大都市圏と地方では格差があり二極化を助長しているように思える。(地方格差の拡大)
- ・面積要件(300㎡以上)の対象とならなかった。
- ・土地面積が280㎡だった為。

■問18 消費者が安全に良質な住宅を購入し、住生活の向上を図るうえで、

現状の税制、政策等の改善点、問題点等

- ・現状の税制●は、新築住宅に有利であり、今後、中古住宅の更なる税制、政策の拡充を期待
- ・住宅取得控除は引続き行うべきで、住宅ローンの金利を今以上に下げる事により若年層の取得層が増えると思います。
- ・長期優良住宅取得に伴い、住宅ローンの金利優遇処置
- ・住宅に関する知識のない不動産業者への●要
- ・買取再販につき、リフォーム資金の助成制度が充実されていけばいいと思います。
- ・今後は空き家に対する税制特例を作り、中古流通を促進させる。限りある資源の節約も考えて、壊すばかりでは能がない。知恵をいかせ。
- ・買取再販時の保険・保証制度の充実・改善
- ・特になし
- ・特例借地がなくなれば、その分、消費者に費用がかかり、もっとよりよい、特例借置を多くしてもらわないといけないので、逆に期間がきたら、なくなる事は、購入消費者も困るし、業者も困りま
- ・売主はエンドユーザーに売却するほうが高く売れる為、業者への買取り再販事業において案件が少ない。特にリフォームして売却するケースも少ないので、安全で良質な住宅の売却につながらない。不動産会社に売却した場合の税率を5%以上下げることや、3,000万円控除などを利用できるようにするべき
- ・現特例措置の適用期限の延長
- ・瑕疵を事前に調査する際の売主への補助制度 中古住宅を購入後、リフォーム費用の助成金
- ・不動産インペクター コンシェルジュの活用
- ・4月1日から適用されている、3千万(居住用)控除の特例について適用要件をもっと緩やかにし、期限を設けずに適用して欲しい。又既存住宅の売り手に対しては売却利益が出た場合、買換えならば課税は一生に一度と出さないか？
- ・住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税について良質な住宅用家屋の基準が厳しすぎる為、限度額いっぱいを使える案件(物件)が少ない。→一律にし、現在の限度額(1,200万)に一本化すべき
- ・住宅取得等資金贈与の非課税特例の限度額を及び、相続時清算課税制度の上限枠を上げて頂き、より住宅取得が円滑に、かつ、容易に、進めてほしい。
- ・税制特例の適用条件が複雑すぎる。簡素化してほしい。
- ・消費税10%の延期をした方が良い。
- ・建物消費税アップに対する施策(他のエコ・環境問題等の取り組みと交わせる等)
- ・現状の問題点ではありませんが、高齢者が増えますので、悪質リフォーム業者への対策は必要かと思います。
- ・全ての中古不動産販売(売買)についての保険、又は保証の義務化(売主の責任・負担として)
- ・新築・既存の瑕疵保険料の税額控除・既存の保険期間5年と10年に延期・土地・建物売買時における登録宅許税、不動産所得税の税率の特例措置延長でなく、すべての取引時の課税標準額を評価額の半額とするような特例措置の新設。
- ・現在の税制の特例措置が継続され、消費者に理解されて安定した取引が続くことを望みます
- ・特にありません。
- ・1. 短期譲渡に係る税率を下げることで流通促進になればいい。 2. かし保険、インスペクションについて業界内で勉強し真剣に取りくむべき。 3. 中古購入者には更なる税制メリットを。
- ・特になし
- ・☆中古住宅に於いて、築年数が経過しているものに、控除がないのが大変 ☆低額しか買えない人に、控除がないのは変です
- ・なし
- ・税制特例のさらなる拡充
- ・譲渡税の軽減、固定資産税の軽減 農地法の改正(転用要件の緩和)
- ・中古住宅の価格設定をする上での適性価格の査定 マニュアル誌等の業界専用誌などがあればいいのでは
- ・土地の取得時、中古住宅買取時の登録免許税が高すぎる。長く持つ訳けでもない登記になんてあんなに高い税金を払うのか、購入するお客様分との2重取りを法務局はやっている感じがす
- ・◎不動産・建築を行なっている会社に研修の参加を義務付けて、年に何回以上でないとな業務に支障が出るようにして消費者の安全を守ってあげる。 ◎請負契約(消ヒ者)には、消ヒ税を非課
- ・安くても良質な住宅を建てられないので、購入者の購入予算が上がるような政策が必要。職人不足の改善。

- ・現状以上のものをもとめるにも無理があり今の現状を最低でも維持していただきたい。
- ・ローン支払期間中に於ける可能な限りの長期間(出来れば35年間まで)の所得税の軽減化。
- ・1. 不動産取得税の更なる軽減を望みます。 2. 住宅建築にかかる消費税の廃止。
- ・1軒1軒のていねいな取引。それ●は、中古ものを再販しやすくする助成、税制優遇が要
- ・新築住宅に関する消費税率の軽減処置が必要
- ・特別無シ
- ・古民家を購入した場合、地方移住も含めて税制(●時税)改修費用の所得控除が利用できる様にする。
- 都市部の人口を地方へ再生するためでもあります。
- 移住した場合、古民家への固税の免除など
- ・新築住宅に係る固定資産税の軽減措置の延長 ・登録免許税の軽減措置
- ・今後、日本の人口が減少していくなか、新しく土地建物を購入する方が更に減少していき、経済の停滞を防ぐ為にも、土地建物の取得にかかわる税金は、もっと安くすべき。
- ・①登録免許税が高過ぎる。 ②住宅ローンでの利子分控除の実現 ③現在の税制は新規購入者への債過税制だが、現時点での優過政策を考えて欲しい
- ・税制特例の長期継続。
- ・中古流通の物件は新耐震後(S56. 6~)が多いと思うが、それ以前の良質な物件も質を正確に評価し消費者に程度(質)をわかり易く、融資、税制面でもテコ入れすれば流通の活性化がす
- ・消費税軽減措置を住宅取得にも適応すべき
- ・住まいなのに消費税が掛るのはおかしい。また税負担が大きすぎる。 印紙税、登録免許税、取得税、固定資産税、と国民の生活に不可欠な、一戸の住宅に対する負担が大きい。せめて一軒目は考慮してもらいたい。 中古住宅の再販に掛る取得税の規制を、もっと緩和してほしい。
- ・宅地分譲、中古住宅においては消費者(購入者)の安心・安全をできる限り確保するために、事前に検査、調査を義務化することを推進していただきたい。
- ・日銀のマイナス金利導入に伴い、住宅ローン金利は、かつてない水準まで下がっている。住宅の購入者にとっては、すばらし条件が揃っているのにも関わらず、今ひとつ消費者のマインドが盛り上がっていない。 将来への社会不安が大きく住宅購入に踏み切れない姿がある。 消費者マインドに届く、政策(いままでと違う)が必要だと思う。 具体的には、バブルを起こす原因であった事業用資産の特例に匹敵する様な税制が新設されることを望みます。
- ・新築住宅と同様に中古住宅にも税制面での優遇が今以上に必要だと思います。それは、人口が減少していく中、循環型の社会を目指す上で必要だからです。
- ・特になし
- ・不動産の売買における税制改正、特列は良いと思うが、消費者におよぼす、一般的な消費税の値とは、最終的に不動産等の消費減になる事が問題です。
- ・とにかく不動産に関する税金が多く●過ぎる。 これでは流通性は良くならない。
- ・流通が少ない為、中古市場が値上がりしている。 買取再販は、利益率が低い。
- ・欧米諸国並みの軽減税率(0~7%)にして欲しい(消費税を)
- ・家歴者作成、瑕疵保険の充実 ・税制上の築20年、25年の制限撤廃 ・業者の建築に関する知識向上策(特にインスペクション)
- ・優良宅地譲渡税の申告の簡略とさらなる減税 固定資産税の減税
- ・①消費者にもっと、安全性(物件、取引面)を告知して欲しい。(カン担保を業者が負う等)→個人間取引は折々等 ②リフォーム済物件の更なる税法上の軽減を拡充して欲しい。 ③大手業者に負けない様な、宅建協会の支援があるとベター(保証や保険等)
- ・エコポイントの総額が少なかったので予算の拡大とエコポイントの復活
- ・住宅に対する税の負担の軽減
- ・買取再販に係る税制特例について新築分件と同じように、居住用にリフォームする物件はすべて適用するようにしていただきたい。
- ・住宅インスペクションの宅建業法一部改正にあたり、インスペクションの中立性と仕様の統一を普及させ、消費者、取引宅建業者共円滑な取引が可能となる様推進していただきたい
- ・新築住宅の軽減税率
- ・消費税を下げる
- ・長期的に固定資産税を納めるのだから消費税は課税しないでほしい。
- ・特例措置は続ける事が、住宅取得する人には大変有難いことである。 税収入の向上に国は力を入れている様ですが、住宅取得者にほんの少しでも良いから、更に優遇し、それを広報すれば取得者が増加し、国の税収も向上すると思われる。
- ・瑕疵担保の限らず住宅設備等も含めた保証制度があればと思います。

- ・取引の現場に過度の負担をかけるような政策はやめてもらいたい。
- ・安売業者の審査を厳しく取り締まる体制が必要！
- ・開発行為にかかる面積を1,000㎡から1,500㎡又は2,000㎡以上としてコストを下げられるようにしてほしい。
- ・既存の空き屋又はその予備群の整理、活用を促すような税制、政策の抜本的な改正。
- ・消費税率引き上げに伴う住宅取得に対する軽減税率の拡充
- ・地方に於いては、相続(物件)後の住宅取得が目立っており売却1人あたり基礎控除100がりましたが1人200万～300万でも結構、計っていただきたい！！都心と比べて坪単価が低いので検討を要す。
- ・居住用不動産の取得時の税優遇措置(登録免許税、不動産取得税)の条件で築年数、面積の撤廃、すべての居住用取得に使える様にすべきであると思う。
- ・住宅用の家屋の登録免許税軽減について、木造は築後20年以内になっていますが、20年以上の物件が多いので、拡大をお願いします。
- ・特になし。
- ・住宅用地として土地を先行して購入する方々の為の税制優遇が少なく感じます。所有権移転の登録●●●●、不動産取得税のようにカンプのシステムを作るとか、(土地購入→建物建築→土地購入時の登録免許税のカブ)住宅を所有している間の税の優遇(ローン控除の拡大)、つまり「いつか住宅を購入しないと税優遇が受けられない」システムを期待します。
- ・インスペリション、瑕疵担保保険の充実、研修・講習をもっと行う。
- ・消費者及び事業者に対して、わかりやすい方法で、周知させてほしい
- ・築20年(25年)以上建物への税制軽減措置
- ・軽減措置の延長は勿論の事ですが、根本的に経済が悪い。特に関西圏は関東圏比べ経済が悪過ぎます。大坂都実現が、何よりも望みたいと思っています。
- ・売買瑕疵保険の普及
- ・特にありません
- ・不動産取得税・登録免許税のさらなる軽減 市街地調整区域の開発の制限も下げる 農地転用面積の撤廃など
- ・業社にとって売りやすい、ユーザーにとっては買いやすい税法及び政策等のさらなる改善を望みます。
- ・情報が多すぎる ・広告では内容がわかりづらい
- ・優良宅地造成のための土地の譲渡特例の申告について最近税務署がいろいろ細かい資料を要求してくる。開発許可証の写しだけで以前は良かった
- ・不動産取得税の軽減や登録免許税の軽減など。又、不動産取引には、多くの税金があり全体の税が多すぎと思う。税率をもっと下げるべき。政策に●いては、調整区域の開発の制限を下げたり、農地法の戸建住宅の土地面積の撤廃など。制限を緩めるべき。そうする事により土地の値も下なり求め安くなるのではないのでしょうか。
- ・住宅インスペクションにかかる費用負担の軽減をしなければ普及しないと思う。特に低価格物件において、トラブルが多いと思うが、売主に理解を得られずに出来ないことが多い。また、欠陥が見つかった場合の補修費が負担おきそうもないので、インスペクションを受けたがらないケー
- ・①中古住宅診断である～これは金に余裕のある、売主、買主だけがやれる様なことでは、いまひとつたとえば、目視で、調査資料出して、一律、3万円とかにもっていかなければ、仲々、浸透していかない。②協会の問題～これもトラブルの1つであり、有資格者が、境界の明示の為に、隣地の立会い、承諾書等をとり付けて、例えば、3万～5万円で、境界立会確認書なるもの作成し、隣地、と当事者に交付する様に、企画化させる様な事が、できないでしょうか→ピンとか
- ・中古住宅の流通では全ての物件にインスペクションの義務化とカシ保険保障制度の充実とリフォーム資金、判件取得資金の行政による助成制度の拡充と借入金に対してのローン控除の年数と毎年のローン控除の額を大きくする等の政策を行って下さい
- ・各種税制特例は必要ですし、軽減措置を拡大してほしいです。
- ・開発許可を受けて行う住宅地造成事業において、業者の負担ばかりが増えメリットがない。さらに購入者のメリットも少なく、このような状況が続けば無秩序な国土理用が、さらに増長される
- ・あまりにも多くて…。
- ・個人住宅の消費税の廃止又は5%へ減税すれば、取引は活発になる。
- ・地方においては売却時の200万円の基ソ控除
- ・特になし
- ・改正が4月に行われるのが多いので、組織改正と重なり、研修時期が遅くなる。
- ・住宅にかかる消費税の減免

- ・特にありません
- ・一般消費者(特に買主)にインスペクションをわかりやすく伝え買主の安全の為に保険に加入する事を制度化する。
- ・買取する場合に、買取業者に税がかからなければ個人からの購入額UPができ、又は安く提供でき流通や、個人の所得がUPするのでは。・田舎の仲介手数料が都市部と同じ点がおかしいと思う。・定住、移住の取得を行うなかで、手間の割に100万程の取引も多く費用が見合わない事が多く流通させにくい。(住人●宅●報紙2016.1月号)のとおりですが、社会貢献の立場で新たな人材育成がされる事を望みます。空き家対策にもつながります。定住促進支援工の人材育成等協会で行えないものかと。
- ・特になし
- ・不動産とは価格が高いものなので、支払う金額において消費税率はかなり比重を占める。購入者の立場に立つと、とても負担に感じる 不動産、特に建物はいろんな業種がかかっているので建物が建つということは、産業を活気づけるものである 新築住宅に限ってでもよいので、何らかの特例を使って軽減し、住宅産業が活発化するように計ってほしい。
- ・消費税アップは実際の負担額アップ以上に心理的に購入意欲を失わせるので検討を願いたい。 消費税アップの場合はローン控除の拡充とセットで検討願いたい。
- ・個人情報保護法等の部分的緩和、それに伴う情報インフラの整備。アメリカ等の個人情報のスコア化、成約事例義務化
- ・●都税等の減額 中古住宅売買時のインスペクション 保険、保証制度の充実
- ・土砂災害などにより急傾斜地等々の規制の線引きがされ、規制の内と外で土地等の評価も大きく変わり、売買にも影響が出てきている。特に規制内の所有者には財産価値も下がり、大変深刻な問題で、行政の包括的な政策が急務と思う。
- ・土地・建物に係る各種税制特例を廃止することなく、継続していただきたい。
- ・消費者に、住宅の勉強をしてもらうと、トラブルが少ないのではと思うときがある。今回の件ではないが、相談に来られる方のほとんどは、土地(地形地質)や建物(建築構造)のことを知らなすぎて買入されることが多い
- ・国は中古住宅の流通を推奨しているが、金融機関の中古建物への評価が低すぎる。木造20年超えて0評価では流通しない
- ・空き家住宅の流通につながる政策の強化
- ・政策が不安定→心理不安→景気低下の悪循環を断ち切る
- ・税制優遇や助成金は申告主義となっているが、知らない優遇や助成が多くありすぎる。又内容も複雑すぎて把握しきれない。しっかりと周知したり、助言できる方法が大切である。
- ・賃貸借が多く売買事例について勉強不足 申しわけありません
- ・国は中古住宅の流通を推奨しているが金融機関の中古住宅への評価が低すぎる。木造20年で評価0では流通しない。
- ・中古住宅の売却について、全て業者が買い取り瑕疵担保保健を必要とする様にすれば消費者の良質な住宅購入になると思います。
- ・多重にかかる税制を見直す。登録免許税もしくは、不動産取得税の廃止を要望したい。
- ・①登記費用(印紙)不動産取得税を非課税とする ②建築の完成保証保険加入を義務化する。
- ・耐震性の調査をする上で基本となる設計図書からない場合が多くあります。昭和56年以前の戸建住宅を流通される上で、建築士の調査、検証が身近にできる環境ができれば良いと考えます
- ・住宅取得のローン控除率を低所得者には多くしてほしい。又は、低所得者の控除期間を15年にしてほしい。
- ・印紙税の廃止、税制が多岐にわたり負担が大きいため取得促進の為に各税負担の軽減を提案。特に年数(築20年等)の制限は中古住宅流通の支障となっている。
- ・ネットで重説をできるような事はやめるべきである。
- ・税制等の特例は消費者及業者にとって大変良い事と思います 地方の経済悪く購入層(若者人口が少ない)業者として商売が成り立たないのが現状です。
- ・中古住宅のインスペクションの充実
- ・市街化調整区域内に於ける、一般住宅の開発許可に対しての、期限の短縮化を計っていただきたい。自己の住宅の●●に対して、土地許可等の条件の緩和都市部の集中を避けるため。
- ・土地取引において税金の軽減の延長
- ・不動産の取得・保有●●●に関し、かつての不動産バブル期から大きく様変わりした現状に税制・政策等も充分に対応出来ていないと思います。 税収面から大きな変化・対応は難しいでしょうが、今後増々の少子が進み不動産の需給バランスが大きく変化していくことは想像出来ます。そういう時代に即した対応が国をはじめとするすべての行政面で切実に必要になると思います。

- ・空家に対する課税強化とそのことを広く周知させた方がよいと思う。
- ・居住用以外の戸建売買において、売主の取得費が不明の場合、売買価格の5%のみの為、譲渡益が大きくなり、売主の負担が増えるので売買価格も高くなるケースが多い。
- ・特になし
- ・あつてはいけませんが、瑕疵担保保証、保健の適用を受けたい際でも適用されないケースが多く消費者保障が●足りないと感じております。特に大手は供託手続きをするので苦情●●窓口がなく、消費者の泣き寝入りを多く見受けます。
- ・現状の状況から各種税制特例は継続すべきと考えます。
- ・土地、同様住宅取得についての消費税は、軽減すべきだ
- ・インスペクションの負担区分の明確化・瑕疵保険の充実・成約事例のデータベース化・相続物件売却時の3000万控除の要件緩和と恒久化・空家を高齢者が譲渡した時の基礎控除の拡大・地方都市の売買仲介料の増額(坪単位別手数料のUP)・ライフライン図面のネット化
- ・消費者の建物・土地に関する基本的な知識の業者との差異があること
- ・特になし
- ・※住宅取得控除率(%)をもう少し大きく(金額)、長く(期間)すれば、さらに購入意欲が出て来ると思う。
- ・消費増税があつても、特例は必要はない。消費をさせるために、ポイントを交付することがのぞましい。賃貸住宅も消費税必要。
- ・建物の消費税は非課税にしてもらいたい。
- ・現状の税制の期限付軽減措置を常態化し、諸費用を軽減することが、流通を含め、全体的な住生活の向上につながると考えます。
- ・売主は、住宅診断書を添付して売却する。
- ・1、取得税減 2、融資の改善
- ・中古住宅取得時の税の軽減を今以上に緩和する。中古住宅のインスペクションを進める。銀行も、一律に耐用年数で査定せず、中古建物評価をする方法を確立する必要がある。
- ・税制改正がころころと変更されて、消費者自身が困惑している。政策に関する官僚も、政治家も国民の為というより自らの為の政策を行っていることの表れではないか？
- ・特になし
- ・特になし
- ・特になし。
- ・瑕疵担保責任(買い、売り両方)のリスクを軽減する制度の政策的拡充ができると、例えば保険制度や口からの予算etcがあると、売買にも手を出し易い。



## Ⅱ 住宅に係る各種税制特例について

問 4 すべての方に質問します。居住用住宅に係る登録免許税の特例措置（住宅用の所有権移転登記：0.3（原則2%））については、平成29年3月31日に適用期限を迎えますが、仮に本特例制度が廃止・縮減された場合、不動産取引において影響があると思いますか。（1つだけ○をしてください）

- ① かなり影響がある    ② 多少影響はある    ③ どちらともいえない  
④ あまり影響はない    ⑤ まったく影響はない

問 5 問4で①、②をお答えいただいた方に質問します。不動産取引に影響があると思われる住宅は次のどれになりますか。（1つだけ○をしてください）

- ① 新築住宅                      ② 中古住宅                      ③ 新築と中古住宅両方

## Ⅲ 買取再販に係る税制特例等について

問 6 すべての方に質問します。御社の取引において過去1年間（平成27年4月～平成28年3月）に、自ら売主となって不動産の買取再販（中古不動産等を自ら買取りし消費者へ提供する）を行った案件はありましたか。

- ① あった  
② ない

問 7 問6で①「あった」とお答えいただいた方に質問します。御社で自ら売主となった買取再販の案件の戸数は過去1年間（平成27年4月～平成28年3月）でどのくらいありますか。そのうち改修リフォーム等を行って販売した戸数はどのくらいありますか。（戸数をご記入ください）

- ① マンション（            ）戸    内、改修リフォーム物件（            ）戸  
② 一戸建       （            ）戸    内、改修リフォーム物件（            ）戸  
③ その他  
（建物種別：                    ）（            ）戸    内、改修リフォーム物件（            ）戸

問 8 問6で①「あった」とお答えいただいた方に質問します。買取再販事業者が中古住宅を買い取り、一定のリフォーム後、消費者に販売する場合に、中古住宅の築年月日に応じて買取再販事業者の取得に係る不動産取得税を軽減する特例措置については、平成29年3月31日に適用期限を迎えます。つきましては過去1年間（平成27年4月～平成28年3月）において、御社が本特例措置を利用した案件数をお教えてください。（1つだけ○をしてください）

- ① 0件                      ② 1件                      ③ 2～5件                      ④ 6～10件  
⑤ 11～15件              ⑥ 16～20件              ⑦ 21～50件              ⑧ 51件以上

問 9 すべての方に質問します。仮に買取再販事業者の取得に係る不動産取得税の軽減措置が廃止・縮減された場合、不動産取引において影響があると思いますか。（1つだけ○をしてください）

- ① かなり影響がある    ② 多少影響はある    ③ どちらともいえない  
④ あまり影響はない    ⑤ まったく影響はない

問 10 すべての方に質問します。御社では買取再販事業を今後積極的におこないたいですか。

(1 つだけ○をしてください)

- ① おこないたい      ② おこないたくない      ③ どちらともいえない

問 11 すべての方に質問にします。買取再販事業を行うにあたって以下の何があればより行いやすく(行いたく)なりますか。(複数回答可)

- ① 物件取得資金を支援する制度  
② リフォーム資金を支援する制度  
③ 税制特例のさらなる拡充  
④ 瑕疵担保責任のリスクを軽減する施策(保険・保証制度の充実等)  
⑤ 買取再販事業支援ツール、研修等サポート体制の充実  
⑥ その他( )

#### IV 新築住宅分譲の販売期間について

問 12 すべての方に質問します。過去1年間(平成27年4月～平成28年3月)御社において新築住宅の分譲を行いましたか。

- ① おこなった      ② おこなっていない

問 13 問 12 で①「おこなった」とお答えいただいた方に質問します。過去1年間(平成27年4月～平成28年3月)に御社で手がけた新築住宅の分譲件数を具体的に教えてください。

(件数をご記入ください)

- マンション( )件(※専有部分の供給戸数)  
●一戸建て( )件

問 14 問 12 で①「おこなった」とお答えいただいた方に質問します。建物完成後、販売開始から実際に売買契約締結までどのくらいかかりますか。

(マンションと一戸建てで別々にお答えください)

【マンション】(※専有部分の供給戸数)

- ①～3ヶ月( )件      ②4～6ヶ月( )件  
③7～9ヶ月( )件      ④10～12ヶ月( )件  
⑤13～15ヶ月( )件      ⑥16ヶ月以上( )件

【一戸建て】

- ①～3ヶ月( )件      ②4～6ヶ月( )件  
③7～9ヶ月( )件      ④10～12ヶ月( )件  
⑤13～15ヶ月( )件      ⑥16ヶ月以上( )件

## V その他の税制特例措置について

問 15 すべての方に質問します。長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例（10 年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益の 80%等について課税繰延を認める制度）について、制度自体を知っていますか。（特例のイメージは別添参考資料 2 参照。）

- ① 知っている
- ② 知らない

問 16 問 15 で①「知っている」とお答えいただいた方に質問します。平成 26 年 4 月以降に、本特例の適用を受けた又は受ける見込みのある事例を把握していますか。（自社で特例を適用する場合、仲介業務における顧客が特例を適用する場合のどちらも対象です。）また、把握している場合、何件ありましたか。（①をお答えいただいた方は件数もご記入ください）

- ① 把握している（件数：\_\_\_\_\_件）
- ② 把握していない

問 17 問 15 で①「知っている」とお答えいただいた方に質問します。平成 24 年度税制改正において、本特例の要件について、取得する資産が土地の場合、300 m<sup>2</sup>以上という要件が追加されました。この要件が追加されたことにより、本特例が適用できなくなった等の支障があった事例を把握していますか。また、把握している場合、それはどのような支障でしたか。（①をお答えいただいた方はその支障内容もご記入ください）

- ① 把握している（支障の内容についてお教えてください）

支障の内容：

（例：買換資産が区分所有建物だったため、土地の持分が 300 m<sup>2</sup>未満となり、土地部分に特例を適用できなかった。）

- ② 把握していない

問 18 すべての方に質問します。消費者が安全に良質な住宅を購入し、住生活の向上を図るうえで、現状の税制、政策等の改善点、問題点等があればお教えてください。

以上、ご協力ありがとうございました。

所属宅建協会	宅建協会		
商号・名称		ご担当者名	
貴社の主な事業エリア (分譲・販売・仲介等)	都道府県	市区町村	

## I 土地に係る各種税制特例について

- 問1. ① 土地の売買の取引件数が減少する  
 ② 土地取得に係る予算が下がる  
 ③ 軽減措置が逆に廃止されれば取引件数が減少するが、駆け込み需要で廃止される前に土地の売買の取引件数が増える  
 ④ 特に影響はない  
 ⑤ その他 ( )

- 問2. ① 知っている      ② 知らない

- 問3. ① 把握している (特例を適用できなかった理由をお教えてください)

適用できなかった理由:

- ② 把握していない

## II 住宅に係る各種税制特例について

- 問4. ① かなり影響がある      ② 多少影響はある      ③ どちらともいえない  
 ④ あまり影響はない      ⑤ まったく影響はない

- 問5. ① 新築住宅      ② 中古住宅      ③ 新築と中古住宅両方

## III 買取再販に係る税制特例等について

- 問6. ① あった      ② ない

- 問7. ① マンション ( ) 戸 内、改修リフォーム物件 ( ) 戸  
 ② 一戸建 ( ) 戸 内、改修リフォーム物件 ( ) 戸  
 ③ その他  
 (建物種別: ) ( ) 戸 内、改修リフォーム物件 ( ) 戸

- 問8. ① 0件      ② 1件      ③ 2~5件      ④ 6~10件  
 ⑤ 11~15件      ⑥ 16~20件      ⑦ 21~50件      ⑧ 51件以上

- 問9. ① かなり影響がある      ② 多少影響はある      ③ どちらともいえない  
 ④ あまり影響はない      ⑤ まったく影響はない

- 問10. ① おこないたい      ② おこないたくない      ③ どちらともいえない

- 問11. ① 物件取得資金を支援する制度      ② リフォーム資金を支援する制度  
 ③ 税制特例のさらなる拡充      ④ 瑕疵担保責任のリスクを軽減する施策 (保険・保証制度の充実等)  
 ⑤ 買取再販事業支援ツール、研修等サポート体制の充実  
 ⑥ その他 ( )

#### IV 新築住宅分譲の販売期間について

問12. ① おこなった                      ② おこなっていない

問13. ● マンション（                      ）件（※専有部分の供給戸数）  
● 一戸建て（                      ）件

問14. 【マンション】（※専有部分の供給戸数）

①～3ヶ月（                      ）件      ②4～6ヶ月（                      ）件  
③7～9ヶ月（                      ）件      ④10～12ヶ月（                      ）件  
⑤13～15ヶ月（                      ）件      ⑥16ヶ月以上（                      ）件

【一戸建て】

①～3ヶ月（                      ）件      ②4～6ヶ月（                      ）件  
③7～9ヶ月（                      ）件      ④10～12ヶ月（                      ）件  
⑤13～15ヶ月（                      ）件      ⑥16ヶ月以上（                      ）件

#### V その他の税制特別措置について

問15. ① 知っている                      ② 知らない

問16. ① 把握している（件数：\_\_\_\_\_件）                      ② 把握していない

問17. ① 把握している（支障の内容についてお教えてください）

支障の内容：

② 把握していない

問18. 消費者が安全に良質な住宅を購入し、住生活の向上を図るうえで、現状の税制、政策等の改善点、問題点等があればお教えてください。

ご協力ありがとうございました。

【提出期限】

平成28年4月22日（金）必着でお願いいたします。