

平成30年度国民の住宅取得支援等のための
不動産税制等実態調査

報告書

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. 各種税制特例見直しによる住宅購入者への影響等

(1)新築住宅に係る固定資産税の減額措置について	4
(2)宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について	5
(3)不動産取引に影響があると思われる住宅について	6

2. 買取再販に係る税制特例等について

(4)自らが売主となった不動産の買取再販について	7
(5)買取再販の戸数について	8
(6)買取再販事業者が改修工事後の販売に関する登録免許税の税率を引き下げについて	9
(7)買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置について	10
(8)買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置が廃止・縮減された場合の 不動産取引においての影響について	11
(9)買取再販事業について	12
(10)買取再販事業を行うにあたって	13

3. 新築住宅分譲の販売期間について

(11)新築住宅の分譲について	14
(12)新築住宅の分譲実績について	15
(13)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

4. 宅地分譲事業の実施状況について

(14)宅地の分譲について	17
(15)宅地の分譲実績について	18
(16)分譲用地取得後、売却し住宅が新築されるまでの見込み期間について	19

5. 空き家の譲渡所得について3,000 万円を特別控除する措置について

(17)相続時3年以内の空き家売却における特別控除制度創設の有効性について	20
(18)厳しいと思う要件について	21

6. その他の税制特例措置について

(20)平成29年4月以降に、適用を受ける見込みのある事例の把握について	22
(21)把握している事例について	23
(22)把握している事例について(詳細)	24
(24)廃止された長期譲渡所得に係る特別控除の復活について	25
(26)新たな控除制度を創設について	26

資料

単純集計結果	27
自由記述全文	40
アンケート調査票	54
回答用紙	60

調査の概要

(1)調査の主旨及び項目

平成30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. 各種税制特例見直しによる住宅購入者への影響等
2. 買取再販に係る税制特例等について
3. 新築住宅分譲の販売期間について
4. 宅地分譲事業の実施状況について
5. 空き家の譲渡所得について3,000 万円を特別控除する措置について
6. 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、2017年4月18日(火)に送付し、回収はFAXにて行った。

回収期限は5月8日(月)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1004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ったため、有効発送数は998件であった。回収状況は以下の通りである。

調査票発送対象数	:	1,004
有効発送数	:	998
有効回答数(集計対象数)	:	483
有効回答率	:	48.4%

(調査協力) (株)マイナビサポート

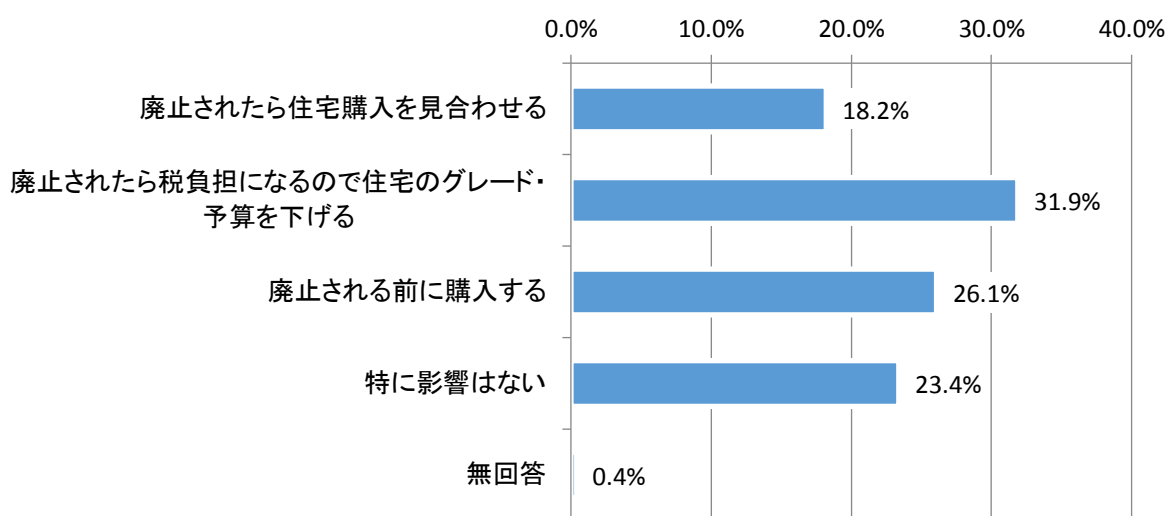
1. 各種税制特例見直しによる住宅購入者への影響等

(1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建については3年間、マンションについては5年間固定資産税額が1/2）は平成30年3月31日に適用期限を迎えますが、仮に本制度が廃止された場合住宅購入にどう影響を及ぼしますか？ という質問を行った。

その結果、「廃止されたら税負担になるので住宅のグレード・予算を下げる」が31.9%、「廃止される前に購入する」が26.1%、「特に影響はない」が23.4%、「廃止されたら住宅購入を見合わせる」が18.2%と意見が割れた。（図表1－1）

図表1－1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

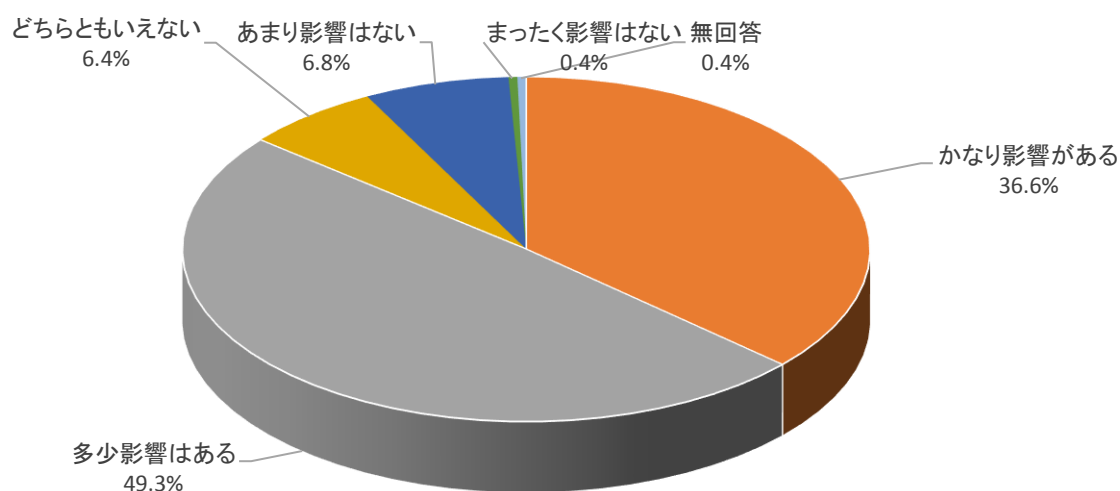


（２）宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について

宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（宅地評価が2分の1）及び住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（住宅関係は土地・建物共税率3%）の適用期限が平成30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、「かなり影響がある」が36.6%、「多少影響はある」が49.3%となり影響があると意見が大半を占めた。（図表１－２）

図表１－２ 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について

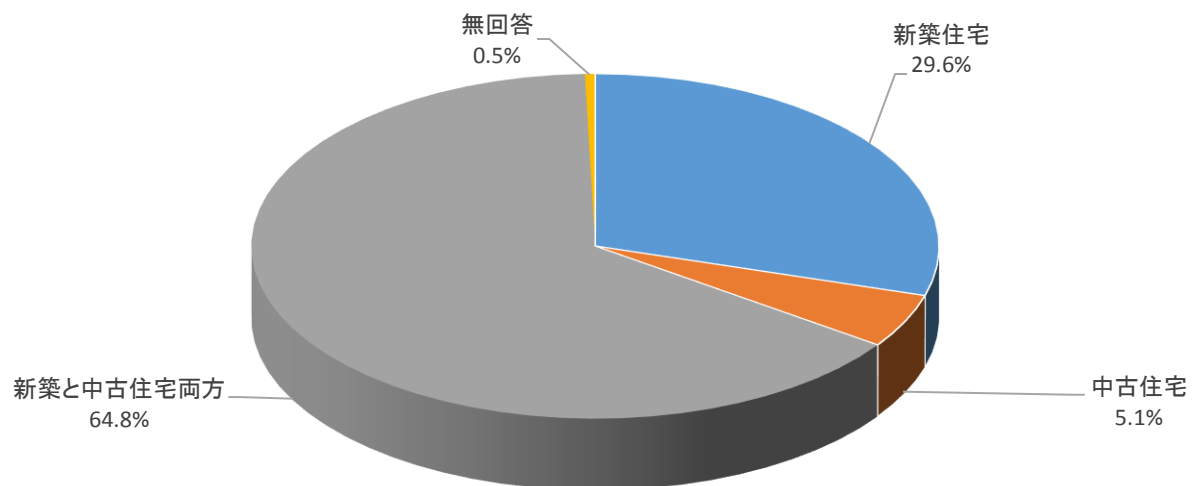


（３）不動産取引に影響があると思われる住宅について

問２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になりますか？ という質問を行った。

その結果、「新築と中古住宅両方」という意見が64.8%と過半数を占めた。（図表１－３）

図表１－３ 「不動産取引に影響があると思われる住宅」について



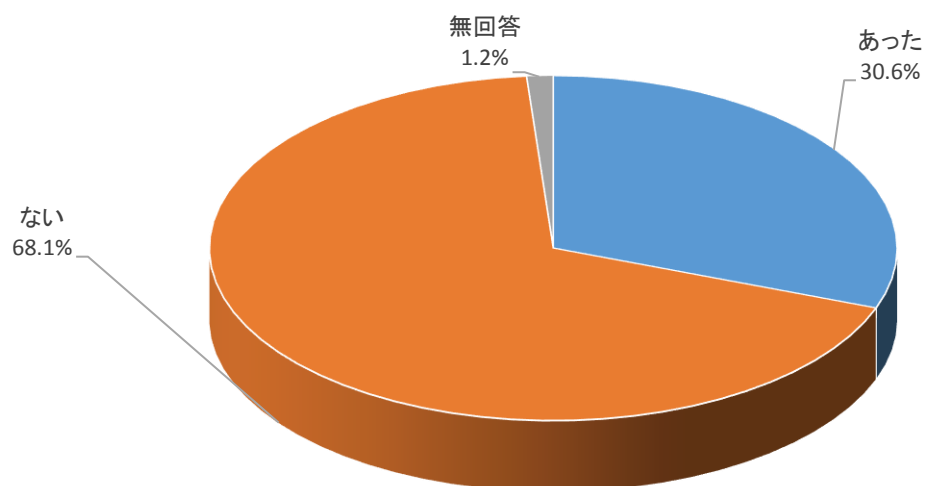
2. 買取再販に係る税制特例等について

（４）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28年4月～平成29年3月）に、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30.6%、「ない」が68.1%だった。（図表2－4）

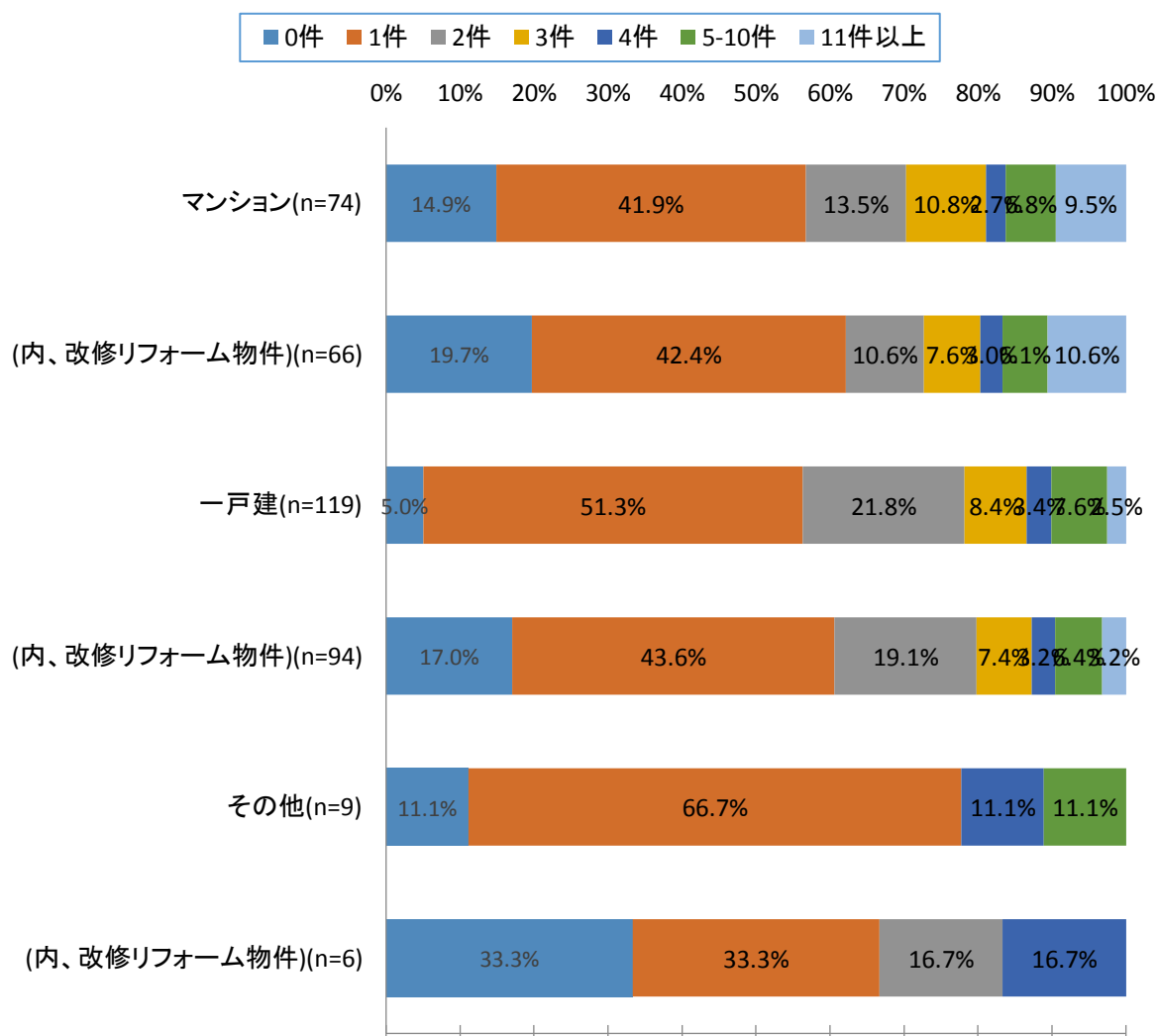
図表2－4 自らが売主となった不動産の買取再販について



（５）買取再販の戸数について

問4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戸数は過去1年間（平成28年4月～平成29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をおこな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２－５ 買取再販の戸数について



その他の建物種別

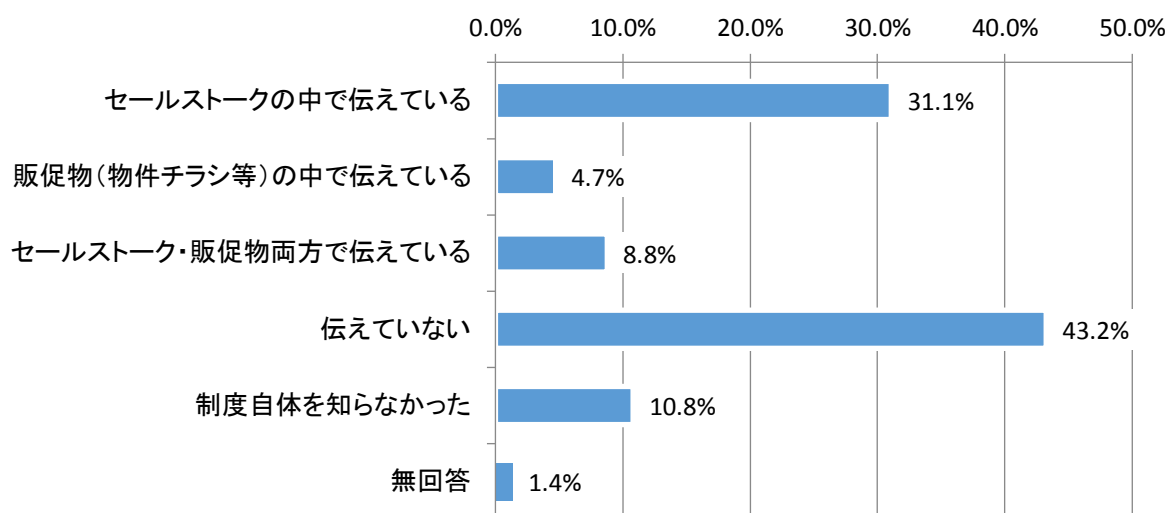
- ・事務所
- ・福祉施設
- ・店舗
- ・アパート
- ・土地
- ・連棟
- ・住宅

（６）買取再販事業者が改修工事後の販売に関する登録免許税の税率を引き下げについて

問４で「あった」と回答した事業者に対し、買取再販事業者が一定の質の向上を図るための改修工事をおこなって中古住宅を販売し、一般消費者が取得した場合に買主に課される登録免許税の税率を引き下げる措置（所有権移転登記（税率）：本則２％→０．１％）については、平成３０年３月３１日に適用期限を迎えます。御社では顧客に対し、本特例措置の存在をセールストークや販促物（物件チラシ等）の中で伝えていますか？ という質問を行った。

その結果、「伝えていない」が４３．２％、「制度自体を知らなかった」という意見も１０．８％あり過半数が伝えていないという結果になった。（図表２－６）

図表２－６ 買取再販事業者が改修工事後の販売に関する登録免許税の税率を引き下げについて

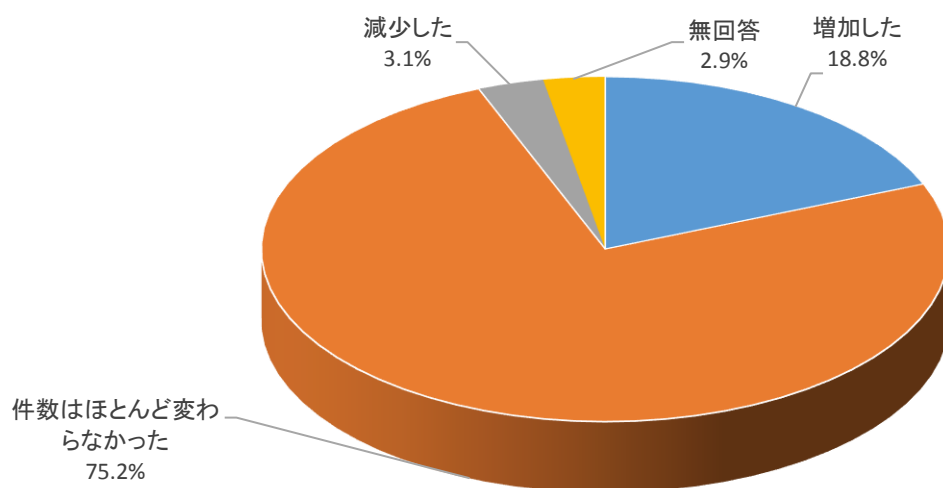


（７）買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置について

問６の買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置が講じられたことにより、同措置が創設された平成２６年４月以前と比べ買取再販物件の取扱件数は増加しましたか？という質問を行った。

その結果、「件数はほとんど変わらなかった」という大半を占め７５．２％となった（図表２－７）

図表２－７ 買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置について

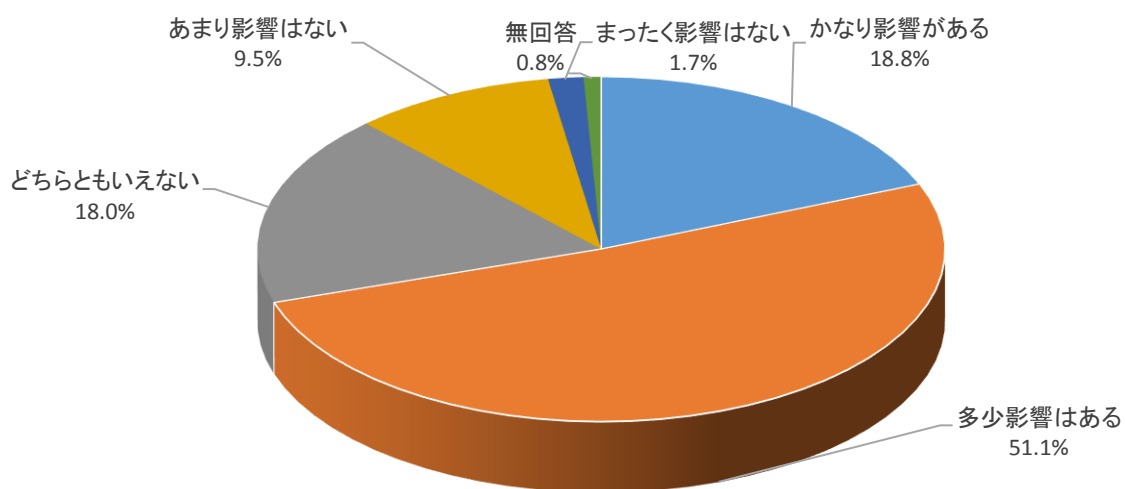


(8) 買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置が廃止・縮減された場合の
不動産取引における影響について

仮に問6の買取再販物件の取得に係る登録免許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51.1%、ついで「かなり影響がある」が
18.8%。「どちらともいえない」は18.0%、「あまり影響はない」が9.5%、「まったく影響は
ない」とする意見も1.7%あった。(図表2-8)

図表2-8 買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置が廃止
・縮減された場合の不動産取引における影響について

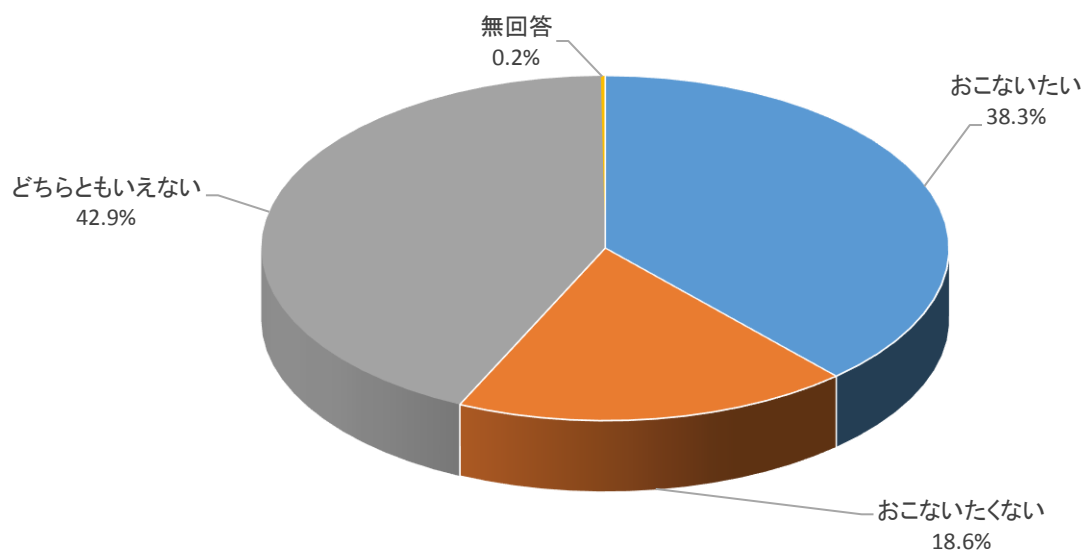


（９）買取再販事業について

買取再販事業を今後積極的に行いたいと思うか？ という質問を行った。

その結果、「おこないたい」が38.3%、「おこないたくない」が18.6%、「どちらともいえない」が42.9%だった。（図表２－９）

図表２－９ 買取再販事業について

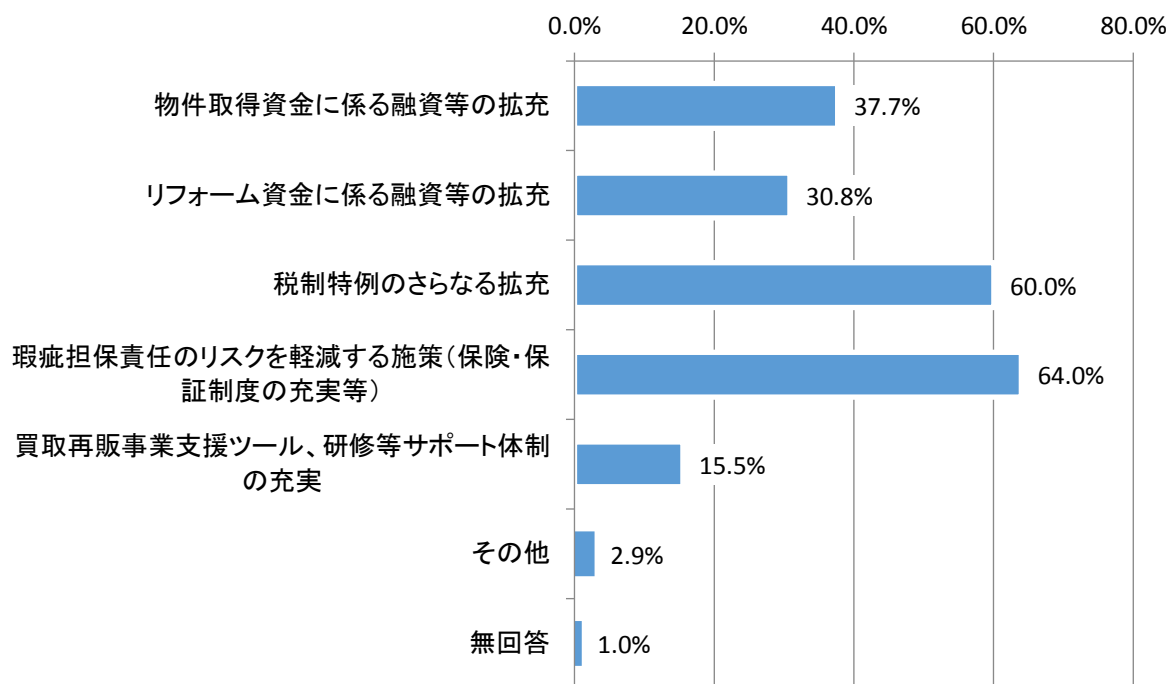


（１０）買取再販事業を行うにあたって

買取再販事業を行うにあたってどのような制度等があればよりおこな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64.0%と最も多く、ついで「税制特例のさらなる拡充」が60.0%だった。（図表３－１０）

図表３－１０ 買取再販事業を行うにあたって



その他の自由記入

- ・新築優遇税制より中古住宅税制優遇にするべき
- ・築古物件への税制の拡大
- ・売主の売却を抑進させる制度
- ・やはり中古物件は専門家でも瑕疵が心配
- ・買取での経費を削減したいため
- ・今のままでいい
- ・リスクを考え再販事業を積極的に行っていない
- ・税金などの経費をおさえる事によって高く買取り、安く販売し流通を促進させる事ができる。
- ・新築戸建販売の際に建物分融資を出してほしい
- ・不動産取得税軽減
- ・取得税（中古の軽減要件の自己居住要件の撤廃）
- ・再販数が増から

3. 新築住宅分譲の販売期間について

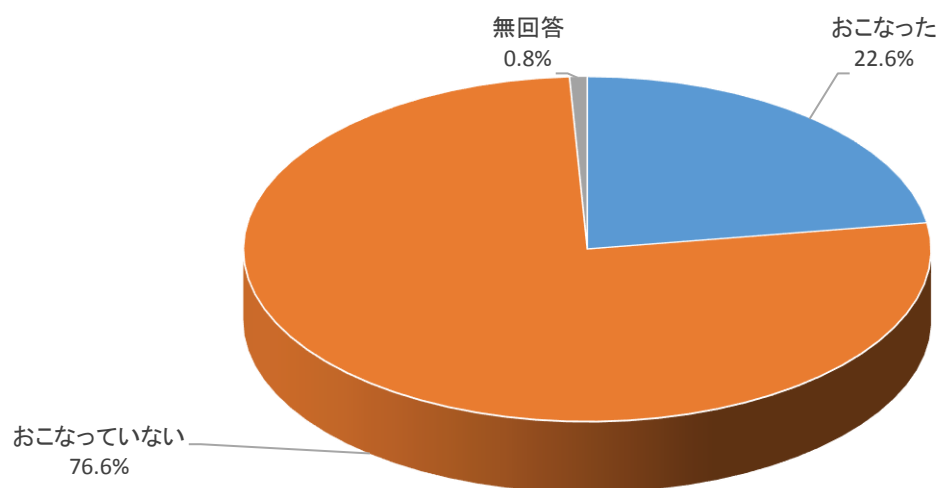
(11) 新築住宅の分譲について

過去1年間（平成28年4月～平成29年3月）御社において新築住宅の分譲をおこないましたか？ という質問を行った。

その結果、「おこなった」が22.6%、「おこなっていない」が76.6%だった。

（図表3-11）

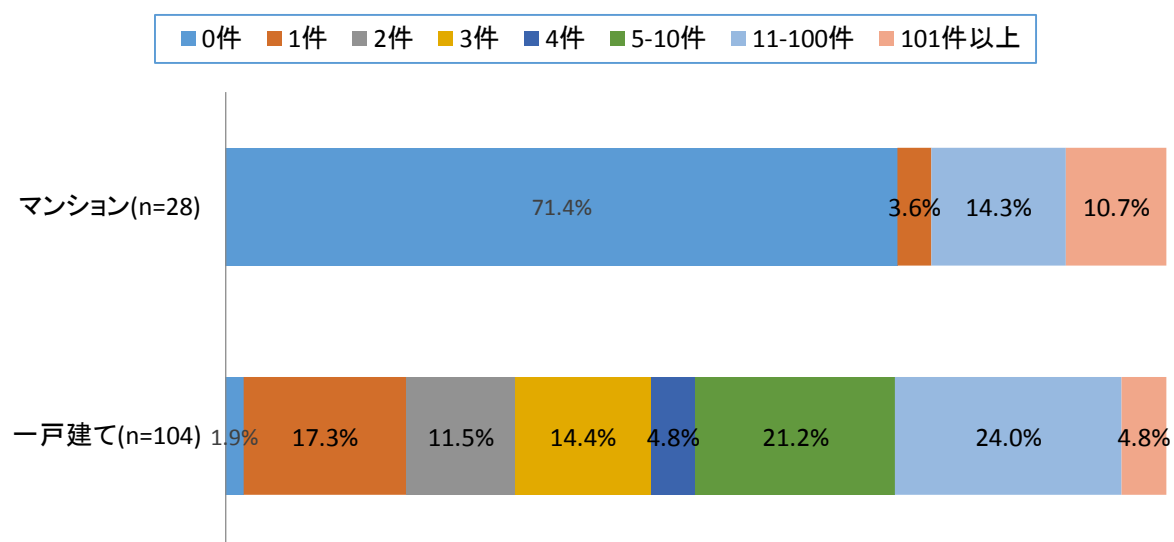
図表3-11 新築住宅の分譲について



(12) 新築住宅の分譲実績について

問11で「おこなった」と回答した事業者に対し、過去1年間（平成28年4月～平成29年3月）に御社で分譲した新築住宅の件数は？ という質問を行った。

図表3-12 新築住宅の分譲実績について

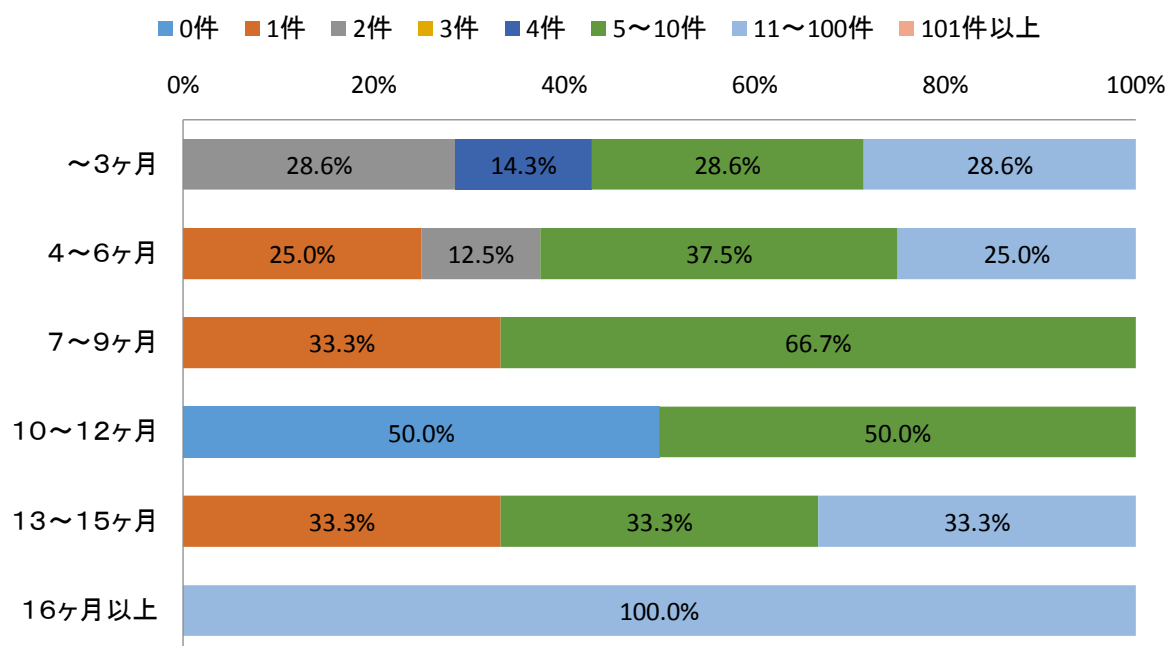


(13) 建物完成後、販売開始から売買契約締結までの期間について

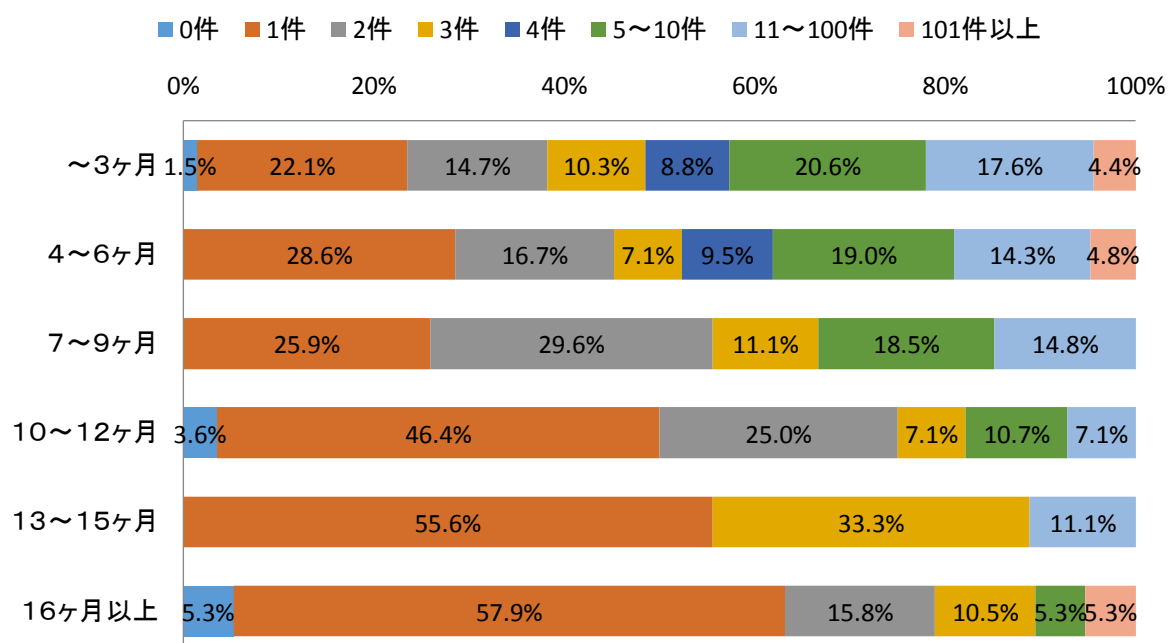
問11で「おこなった」と回答した事業者に対し、建物完成後、販売開始から実際に売買契約締結までどれくらいかかるか？ という質問を行った。

図表3-13 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



●一戸建て



4. 宅地分譲事業の実施状況について

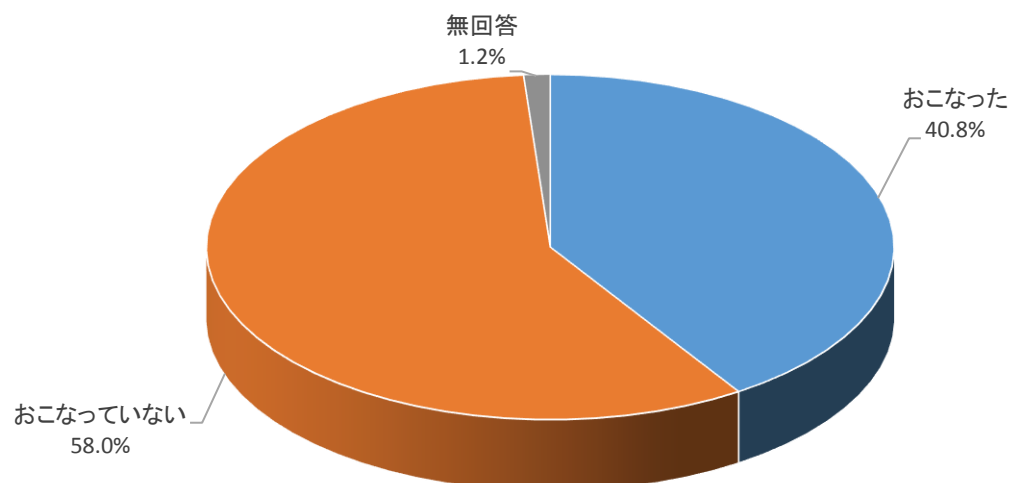
(14) 宅地の分譲について

過去1年間（平成28年4月～平成29年3月）御社において宅地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40.8%、「おこなっていない」が58.0%だった。

（図表4－14）

図表4－14 宅地の分譲について

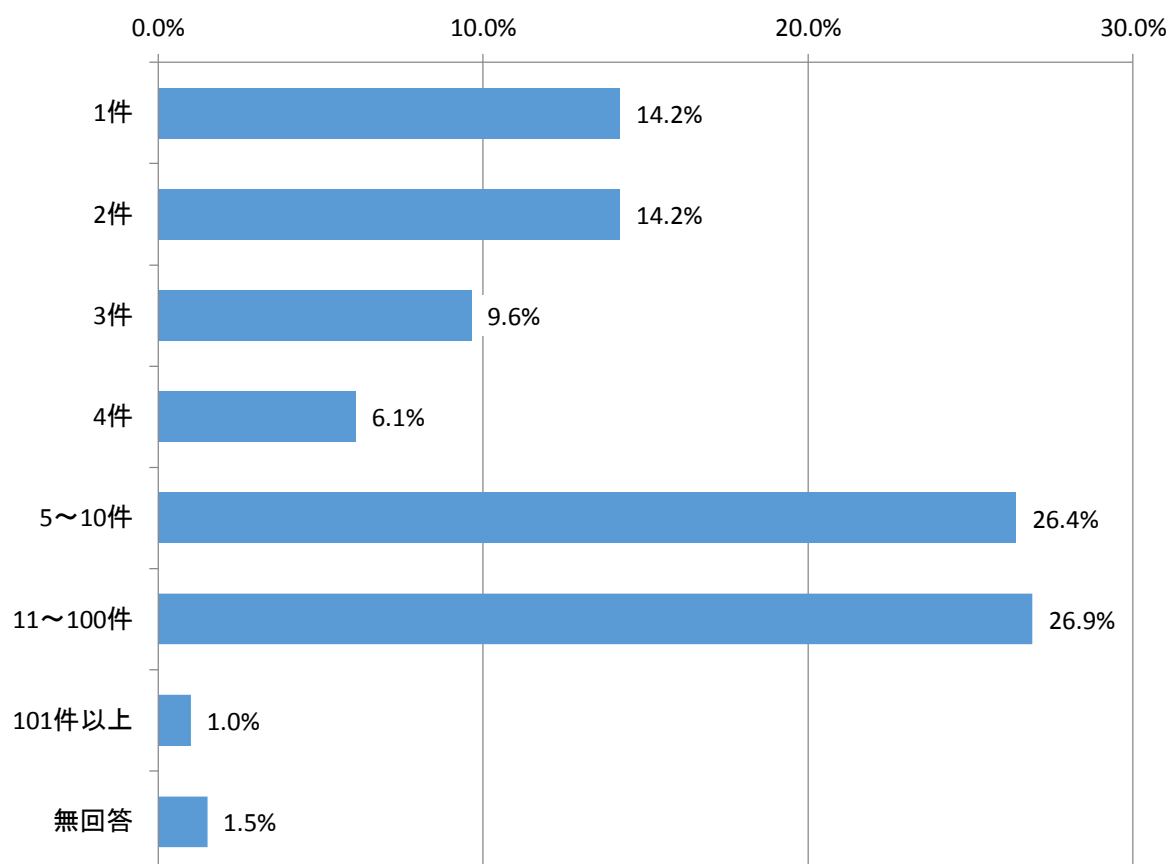


(15) 宅地の分譲実績について

問14で「おこなった」と回答した事業者に対し、過去1年間（平成28年4月～平成29年3月）に御社で分譲した宅地の件数を具体的に教えてください？ という質問を行った。

その結果、「11～100件」が26.9%、ついで「5～10件」が26.4%だった。（図表4－15）

図表4－15 宅地の分譲実績について

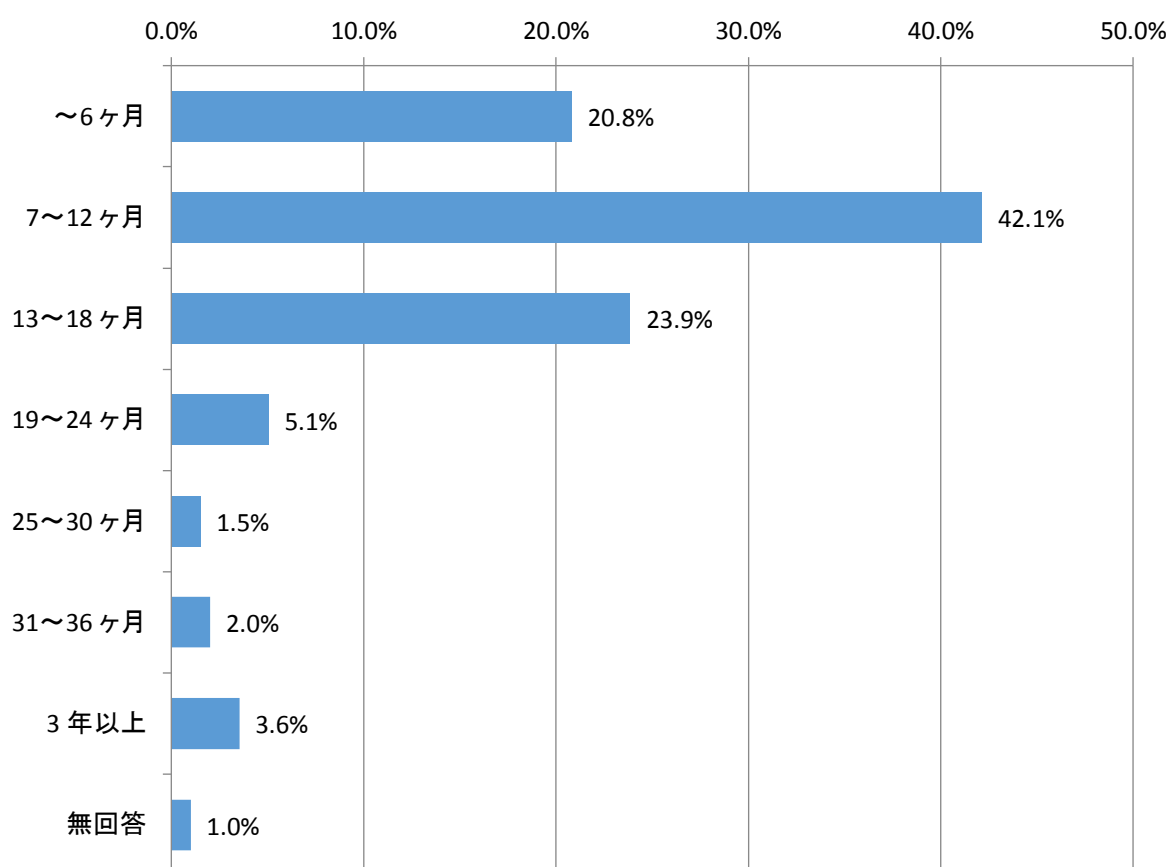


(16) 分譲用地取得後、売却し住宅が新築されるまでの見込み期間について

問14で「おこなった」と回答した事業者に対し、。御社が分譲用地を取得してから、売却した土地に住宅が新築されるまでの見込み期間は平均してどれくらいですか？ という質問を行った。

その結果、「7～12 ヶ月」が42.1%、ついで「13～18 ヶ月」が23.9%だった。
また「3年以上」とする回答も3.6%あった。(図表4-16)

図表4-16 分譲用地取得後、売却し住宅が新築されるまでの見込み期間について



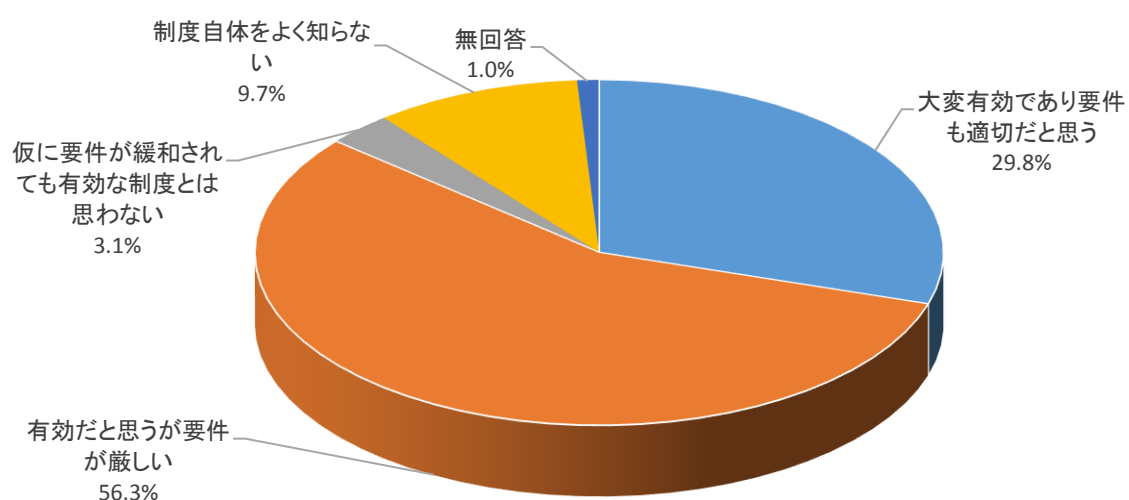
5. 空き家の譲渡所得について3,000 万円を特別控除する措置について

（１７）相続時３年以内の空き家売却における特別控除制度創設の有効性について

昨年４月より、相続時から３年以内の空き家の売却について、一定の要件を満たせば譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度が創設されました。この制度は、空き家対策ひいては不動産取引において有効だと思いますか？ という質問を行った。

その結果、「有効だと思うが要件が厳しい」が56.3%、ついで「大変有効であり要件も適切だと思う」が29.8%となり有効が大半を占めた（図表５－１７）

図表５－１７ 相続時３年以内の空き家売却における特別控除制度創設の有効性について

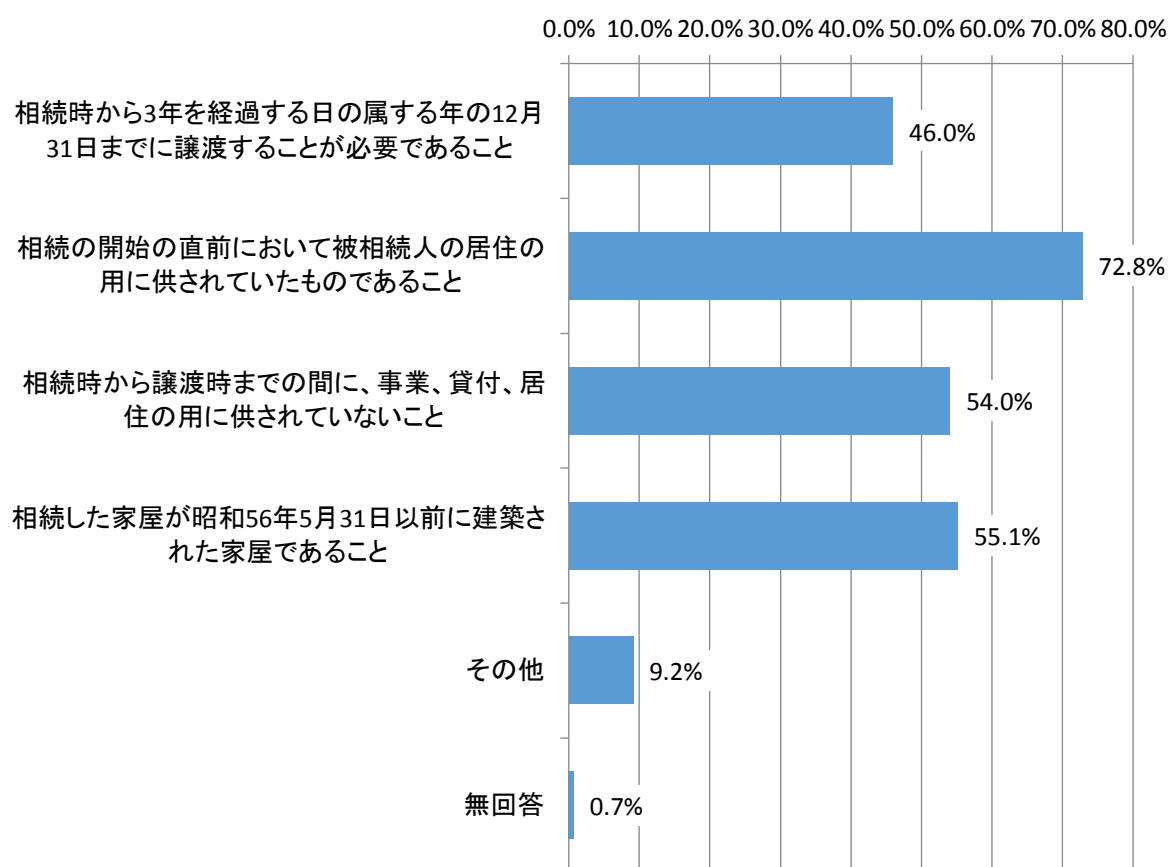


（１８）厳しいと思う要件について

問17で「有効だと思うが要件が厳しい」と回答した事業者に対し、厳しいと思う要件は次のうちどれですか？ という質問を行った。

その結果、「相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること」が72.8%と最も意見が多かった（図表５－１８）

図表５－１８ 厳しいと思う要件について



6. その他の税制特例措置について

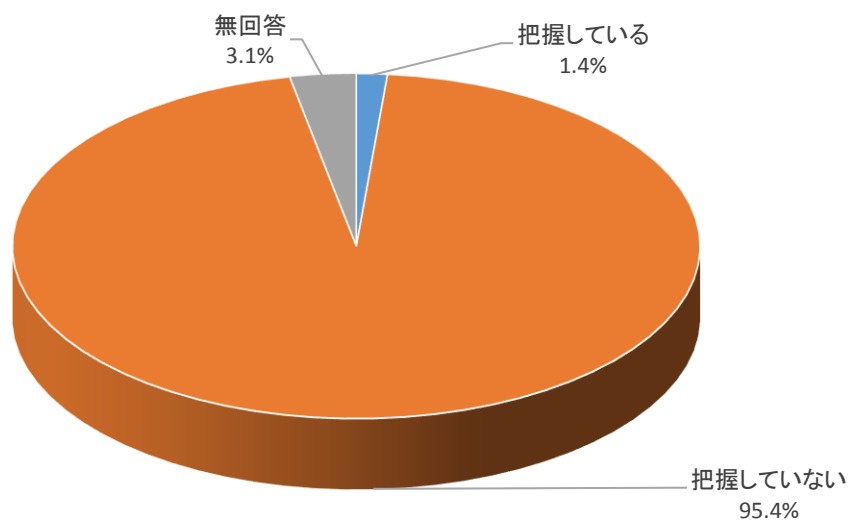
（２０）平成２９年４月以降に、適用を受ける見込みのある事例の把握について

「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除」について、平成29年4月以降に、適用を受ける見込みのある事例を把握していますか？また、把握している場合、何件ありましたか？ という質問を行った。

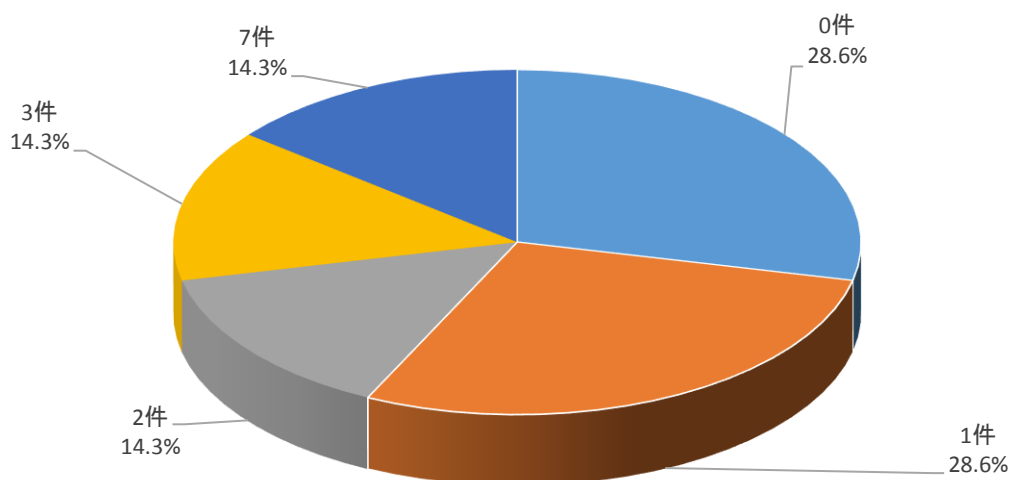
その結果、「把握している」が1.4%、「把握していない」が95.4%だった。

（図表6－２０－１） （図表6－２０－２）

図表6－２０－１ 適用を受ける見込みのある事例の把握について



図表6－２０－２ 適用を受ける見込みのある事例の把握件数

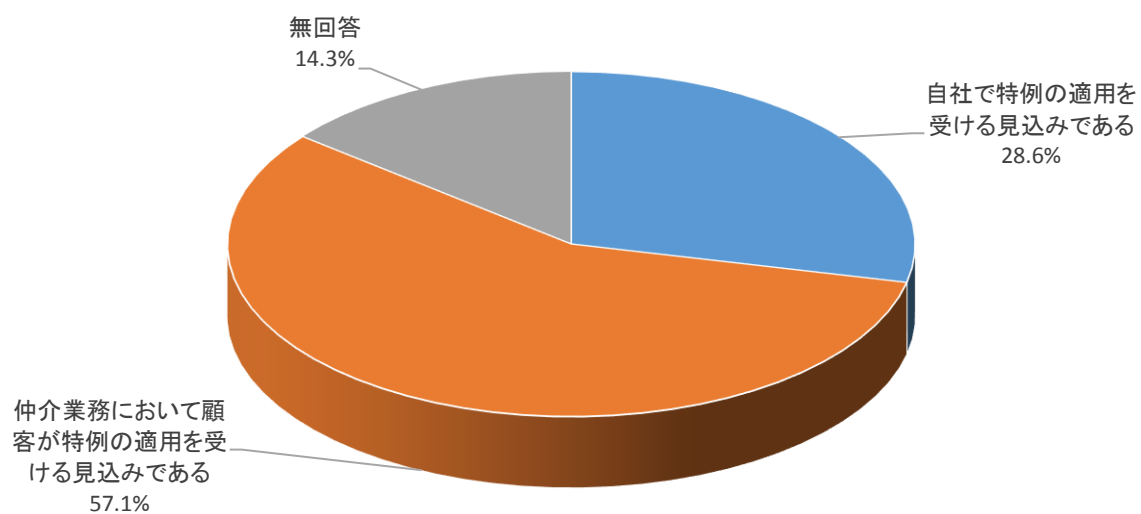


（２１）把握している事例について

問20で「把握している」と回答した事業者に対し、把握している事例は、自社で特例の適用を受ける見込みですか、それとも仲介業務において顧客が特例の適用を受ける見込みですか？という質問を行った。

その結果、「自社で特例の適用を受ける見込みである」が28.6%、「仲介業務において顧客が特例の適用を受ける見込みである」が57.1%だった。（図表6－２１）

図表6－２１ 把握している事例について



(22) 把握している事例について(詳細)

問20で「把握している」と回答した事業者に対し、把握している事例(詳細)については？
という質問を行った。

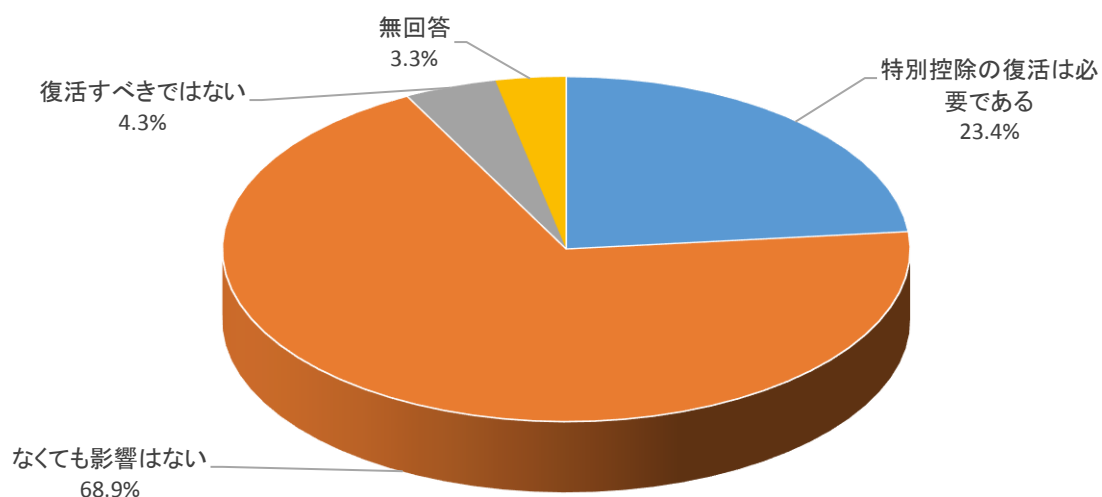
事業予定年度	事業予定地の所在	開発許可の有無	事業区域面積(ha)	住宅建設用地面積(ha)	公共施設用地面積(ha)	最低区画面積(m ²)	地権者数一人	地権者数一人
平成30年以降	栃木県宇都宮市天神	今後取得予定						
平成29年中	京都府京都市右京区太秦	取得済み					3	
		今後取得予定		2			2	1
平成29年中	岡山県瀬戸内市邑久町長船町							
	東京都東大和市						3	
平成29年中	愛知県東郷町							

（２４）廃止された長期譲渡所得に係る特別控除の復活について

平成16年に廃止された長期譲渡所得に係る特別控除(100万円控除)について復活を望む意見がありますがどう思いますか？ という質問を行った。

その結果、「特別控除の復活は必要である」が23.4%、「なくても影響はない」が68.9%、「復活すべきではない」という意見も4.3%あった。（図表６－２４）

図表６－２４ 廃止された長期譲渡所得に係る特別控除の復活について

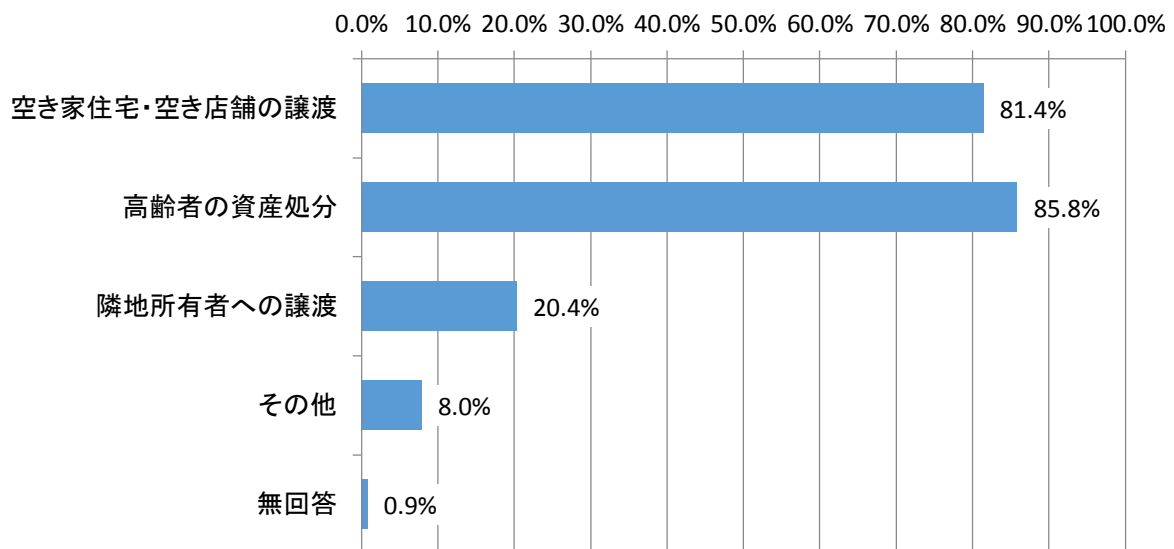


（２６）新たな控除制度を創設について

問24で「特別控除の復活は必要である」と回答した事業者に対し、100万円特別控除をそのまま復活するのが難しいため、仮に一定のケースに限定した新たな控除制度を創設するとした場合、どのようなものが有効だと思いますか？ という質問を行った。

その結果、「空き家住宅・空き店舗の譲渡」が81.4%、「高齢者の資産処分」が85.8%、「隣地所有者への譲渡」が20.4%だった。（図表6－２６）

図表6－２６ 新たな控除制度を創設について



その他の自由記入

- ・建売住宅（ローコスト）の取りしまりをしないといけない
- ・住宅ローン減税の拡充
- ・売買契約締結時に既に「更地」であっても家屋解体費用の必要経費としての控除
- ・有効利用をすぐする為には1、2がスピーディーで●●処分●●しやすい為
- ・業法による違反業者の取締強化を望みます。
- ・業界の地位を上げる為、免許事例基準の見直し、罰則の強化が必要と思います。
- ・25の通り
- ・小額譲渡（300万円以下とか）

問1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
廃止されたら住宅購入を見合わせる	88	18.2%	18.3%
廃止されたら税負担になるので住宅のグレード・予算を下げる	154	31.9%	32.0%
廃止される前に購入する	126	26.1%	26.2%
特に影響はない	113	23.4%	23.5%
無回答	2	0.4%	

問2 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
かなり影響がある	177	36.6%	36.8%
多少影響はある	238	49.3%	49.5%
どちらともいえない	31	6.4%	6.4%
あまり影響はない	33	6.8%	6.9%
まったく影響はない	2	0.4%	0.4%
無回答	2	0.4%	

問3 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	415	100.0%	
新築住宅	123	29.6%	29.8%
中古住宅	21	5.1%	5.1%
新築と中古住宅両方	269	64.8%	65.1%
無回答	2	0.5%	

問4 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	483	100.0%	
あった	148	30.6%	31.0%
ない	329	68.1%	69.0%
無回答	6	1.2%	

問5 買取再販の戸数について

マンション

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	74	100.0%
0件	11	14.9%
1件	31	41.9%
2件	10	13.5%
3件	8	10.8%
4件	2	2.7%
5-10件	5	6.8%
11件以上	7	9.5%
平 均	19.7	
最小値	0	
最大値	1164	

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	66	100.0%
0件	13	19.7%
1件	28	42.4%
2件	7	10.6%
3件	5	7.6%
4件	2	3.0%
5-10件	4	6.1%
11件以上	7	10.6%
平 均	20.9	
最小値	0	
最大値	1164	

一戸建

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	119	100.0%
0件	6	5.0%
1件	61	51.3%
2件	26	21.8%
3件	10	8.4%
4件	4	3.4%
5-10件	9	7.6%
11件以上	3	2.5%
平 均	5.2	
最小値	0	
最大値	346	

一戸建(内、改修リフォーム物件)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	94	100.0%
0件	16	17.0%
1件	41	43.6%
2件	18	19.1%
3件	7	7.4%
4件	3	3.2%
5-10件	6	6.4%
11件以上	3	3.2%
平 均	5.8	
最小値	0	
最大値	346	

その他

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	9	100.0%
0件	1	11.1%
1件	6	66.7%
2件	0	0.0%
3件	0	0.0%
4件	1	11.1%
5-10件	1	11.1%
11件以上	0	0.0%
平 均	1.8	
最小値	0	
最大値	6	

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	2	33.3%
1件	2	33.3%
2件	1	16.7%
3件	0	0.0%
4件	1	16.7%
5-10件	0	0.0%
11件以上	0	0.0%
平 均	1.7	
最小値	0	
最大値	6	

問6 買取再販事業者が改修工事後の販売に関する登録免許税の税率を引き下げについて

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	148	100.0%	
セールストークの中で伝えている	46	31.1%	31.5%
販促物(物件チラシ等)の中で伝えている	7	4.7%	4.8%
セールストーク・販促物両方で伝えている	13	8.8%	8.9%
伝えていない	64	43.2%	43.8%
制度自体を知らなかった	16	10.8%	11.0%
無回答	2	1.4%	

問7 買取再販物件の取得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	483	100.0%	
増加した	91	18.8%	19.4%
件数はほとんど変わらなかった	363	75.2%	77.4%
減少した	15	3.1%	3.2%
無回答	14	2.9%	

問8 買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置が廃止・縮減された場合の
不動産取引における影響について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
かなり影響がある	91	18.8%	19.0%
多少影響はある	247	51.1%	51.6%
どちらともいえない	87	18.0%	18.2%
あまり影響はない	46	9.5%	9.6%
まったく影響はない	8	1.7%	1.7%
無回答	4	0.8%	

問9 買取再販事業について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
おこないたい	185	38.3%	38.4%
おこないたくない	90	18.6%	18.7%
どちらともいえない	207	42.9%	42.9%
無回答	1	0.2%	

問10 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	483	100.0%	
物件取得資金に係る融資等の拡充	182	37.7%	38.1%
リフォーム資金に係る融資等の拡充	149	30.8%	31.2%
税制特例のさらなる拡充	290	60.0%	60.7%
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)	309	64.0%	64.6%
買取再販事業支援ツール、研修等サポート体制の充実	75	15.5%	15.7%
その他	14	2.9%	2.9%
無回答	5	1.0%	

問11 新築住宅の分譲について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
おこなった	109	22.6%	22.8%
おこなっていない	370	76.6%	77.2%
無回答	4	0.8%	

問12 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	28	100.0%
0件	20	71.4%
1件	1	3.6%
2件	0	0.0%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5-10件	0	0.0%
11-100件	4	14.3%
101件以上	3	10.7%
平 均	42.9	
最小値	0	
最大値	554	

一戸建て

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	104	100.0%
0件	2	1.9%
1件	18	17.3%
2件	12	11.5%
3件	15	14.4%
4件	5	4.8%
5-10件	22	21.2%
11-100件	25	24.0%
101件以上	5	4.8%
平 均	22.7	
最小値	0	
最大値	892	

問13 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	0	0.0%
1件	0	0.0%
2件	2	28.6%
3件	0	0.0%
4件	1	14.3%
5～10件	2	28.6%
11～100件	2	28.6%
101件以上	0	0.0%
平 均	12.9	
最小値	2	
最大値	50	

マンション(4～6ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	8	100.0%
0件	0	0.0%
1件	2	25.0%
2件	1	12.5%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	3	37.5%
11～100件	2	25.0%
101件以上	0	0.0%
平 均	7	
最小値	1	
最大値	11	

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	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	2	66.7%
11～100件	0	0.0%
101件以上	0	0.0%
平 均	6.3	
最小値	1	
最大値	10	

マンション(10～12ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	2	100.0%
0件	1	50.0%
1件	0	0.0%
2件	0	0.0%
3件	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	1	50.0%
11～100件	0	0.0%
101件以上	0	0.0%
平 均	5	
最小値	0	
最大値	10	

マンション(13～15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	0	0.0%
4件	0	0.0%
5～10件	1	33.3%
11～100件	1	33.3%
101件以上	0	0.0%
平 均	12	
最小値	1	
最大値	25	

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%
101件以上	0	0.0%
平 均	78	
最小値	78	
最大値	78	

一戸建て(～3ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	68	100.0%
0件	1	1.5%
1件	15	22.1%
2件	10	14.7%
3件	7	10.3%
4件	6	8.8%
5～10件	14	20.6%
11～100件	12	17.6%
101件以上	3	4.4%
平 均	18	
最小値	0	
最大値	300	

一戸建て(4～6ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	42	100.0%
0件	0	0.0%
1件	12	28.6%
2件	7	16.7%
3件	3	7.1%
4件	4	9.5%
5～10件	8	19.0%
11～100件	6	14.3%
101件以上	2	4.8%
平 均	17.8	
最小値	1	
最大値	300	

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	7	25.9%
2件	8	29.6%
3件	3	11.1%
4件	0	0.0%
5～10件	5	18.5%
11～100件	4	14.8%
101件以上	0	0.0%
平 均	11.4	
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	28	100.0%
0件	1	3.6%
1件	13	46.4%
2件	7	25.0%
3件	2	7.1%
4件	0	0.0%
5～10件	3	10.7%
11～100件	2	7.1%
101件以上	0	0.0%
平 均	5.1	
最小値	0	
最大値	77	

一戸建て(13～15ヶ月)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	9	100.0%
0件	0	0.0%
1件	5	55.6%
2件	0	0.0%
3件	3	33.3%
4件	0	0.0%
5～10件	0	0.0%
11～100件	1	11.1%
101件以上	0	0.0%
平 均	8.1	
最小値	1	
最大値	59	

一戸建て(16ヶ月以上)

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	19	100.0%
0件	1	5.3%
1件	11	57.9%
2件	3	15.8%
3件	2	10.5%
4件	0	0.0%
5～10件	1	5.3%
11～100件	0	0.0%
101件以上	1	5.3%
平 均	15.5	
最小値	0	
最大値	264	

問14 宅地の分譲について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
おこなった	197	40.8%	41.3%
おこなっていない	280	58.0%	58.7%
無回答	6	1.2%	

問15 宅地の分譲実績について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	197	100.0%	
0件	0	0.0%	0.0%
1件	28	14.2%	14.4%
2件	28	14.2%	14.4%
3件	19	9.6%	9.8%
4件	12	6.1%	6.2%
5～10件	52	26.4%	26.8%
11～100件	53	26.9%	27.3%
101件以上	2	1.0%	1.0%
無回答	3	1.5%	
平 均	16		
最小値	1		
最大値	892		

問16 分譲用地取得後、売却し住宅が新築されるまでの見込み期間について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	197	100.0%	
～6 ヶ月	41	20.8%	21.0%
7～12 ヶ月	83	42.1%	42.6%
13～18 ヶ月	47	23.9%	24.1%
19～24 ヶ月	10	5.1%	5.1%
25～30 ヶ月	3	1.5%	1.5%
31～36 ヶ月	4	2.0%	2.1%
3 年以上	7	3.6%	3.6%
無回答	2	1.0%	

問17 相続時3年以内の空き家売却における特別控除制度創設の有効性について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
大変有効であり要件も適切だと思う	144	29.8%	30.1%
有効だと思うが要件が厳しい	272	56.3%	56.9%
仮に要件が緩和されても有効な制度とは思わない	15	3.1%	3.1%
制度自体をよく知らない	47	9.7%	9.8%
無回答	5	1.0%	

問18 厳しいと思う要件について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	272	100.0%	
相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡することが必要であること	125	46.0%	46.3%
相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること	198	72.8%	73.3%
相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供されていないこと	147	54.0%	54.4%
相続した家屋が昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること	150	55.1%	55.6%
その他	25	9.2%	9.3%
無回答	2	0.7%	

問20 平成29年4月以降に、適用を受ける見込みのある事例の把握について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
把握している	7	1.4%	1.5%
把握していない	461	95.4%	98.5%
無回答	15	3.1%	

適用を受ける見込みのある事例の把握の把握件数

カテゴリ	件数	(全体)%
全 体	7	100.0%
0件	2	28.6%
1件	2	28.6%
2件	1	14.3%
3件	1	14.3%
7件	1	14.3%
平 均	2	
最小値	0	
最大値	7	

問21 把握している事例について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	7	100.0%	
自社で特例の適用を受ける見込みである	2	28.6%	33.3%
仲介業務において顧客が特例の適用を受ける見込みである	4	57.1%	66.7%
無回答	1	14.3%	

問24 廃止された長期譲渡所得に係る特別控除の復活について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	483	100.0%	
特別控除の復活は必要である	113	23.4%	24.2%
なくても影響はない	333	68.9%	71.3%
復活すべきではない	21	4.3%	4.5%
無回答	16	3.3%	

問26 新たな控除制度を創設について

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	113	100.0%	
空き家住宅・空き店舗の譲渡	92	81.4%	82.1%
高齢者の資産処分	97	85.8%	86.6%
隣地所有者への譲渡	23	20.4%	20.5%
その他	9	8.0%	8.0%
無回答	1	0.9%	

■自由記述全文

■問10 買取再販事業を行うにあたって、その他の意見

- ・新築優遇税制より中古住宅税制優遇にするべき
- ・築古物件への税制の拡大
- ・売主の売却を抑進させる制度
- ・やはり中古物件は専門家でも瑕疵が心配
- ・買取での経費を削減したいため
- ・今のままでいい
- ・リスクを考え再販事業を積極的に行っていない
- ・税金などの経費をおさえる事によって高く買取り、安く販売し流通を促進させる事ができる。
- ・特になし
- ・新築戸建販売の際に建物分融資を出してほしい
- ・不動産取得税軽減
- ・取得税(中古の軽減要件の自己居住要件の撤廃)
- ・再販数が増から

■問18 厳しいと思う要件について、その他の意見

- ・一般消費者への認知が必要
- ・耐震リフォームは難しい
- ・そもそも古い中古住宅は解体され、売り物の対象とならない
- ・そもそも空き家対策は税制の全てを緩和しなければこて先だけのやり方では進まない。固定資産税の軽減から始めないと進まない。
- ・空き家には転売せざるおえない重課とすべき
- ・複雑な相続の場合は3年でも解決出来ない場合がある。高齢者が増えている状況の中、施設に入っている場合でも収益してなければ認めるべきである。
- ・1以外の要件緩和
- ・被相続人が1人で住んでいた
- ・もっと緩和して売却を促進させる事は、空き家対策にかなり有効である
- ・例えば・・・のケースのとおりです。(多いケースです)
- ・建て物の解体において、減税申告書類に解体工事の請負契約書が必要で領収証は不要というのは、どちらかといえば領収証が大事だと思うが、どちらでも受付してほしい。
- ・耐震基準適合証明書等が必要なこと。建物を解体撤去して売却す予定だったが、購入希望者が建物をそのまま使用したいとのことで、その証明書が取得出来るかどうか、含めて懸念材料
- ・居住用以外の事業用に活用していた不動産も適用案件に加えるべきだ
- ・自治体の証明が必要なのにあまり知られていない。財務省と国交省の一本化を望む
- ・提出する書類が多すぎる。
- ・①相続を受けた時期と10年前まで位に遡る ②相続した家屋の時期をもっと期間を長くする
- ③譲渡の期間も長く ④全体的に厳しすぎる
- ・適用期間を拡大を希む
- ・特に4がきびしい
- ・建物の解体もしくは耐震工事等の多額な費用がかかること。
- ・老人ホームや介護施設等の理由がある場合は除いてもらいたい
- ・自治体に証明書を発行してもらう事。(相続人は、遠方の為)
- ・一定期間でも課税をなくしてどんどん流通させるべき。
- ・区分所有の建物も対象とすべきである。
- ・昭和56年5月31日以降建築された物件でも対象とする。

■問19 本制度が有効な制度でないと思う主な理由についてのご意見

- ・他に貸していない事を証明するのも難しいし、相続時より3年以内の譲渡なので売却時に空家であれば問題ないと思われる。
- ・そこまでの評価が無い住宅が大半だから。
- ・適用対象外を外してもらう。
- ・地方では、この措置にあたいする物件がない。
- ・相続人の家族が一時的に入居し賃貸借でない場合も対象外となる
- ・「空き家」のイメージ先行で制度が設計されており、実態と合っていない。問題はむしろ、古い戸建よりも老朽化した分譲マンションの建替えの方が根深い。
- ・高齢者住宅は空家期間が永い為、その間に親族の収入源、扶養費としての負担一部として貸付できる期間、猶予確保の一定期間等 要件緩和して預くと活性化する
- ・現実を知らなすぎる傾寄っている。大手の意見ばかり聞いている
- ・相続人が複数で身内、1人が屋伝していた場合。
- ・賃貸中でも認めて欲しい。
- ・当制度を知らない人が多い。もっと相続者に制度案内をすべきでは？
- ・空き家とせず有効活用していた物が対象外となるため
- ・どの様な利用の仕方をして、3年以内なら特例控除を受けられるようになるのがよい。
- ・譲渡所得が出ない
- ・特別控除などはもっと要件を緩和しないと実際使えない人は、多すぎると思います。実用性に欠けます。流通させることで経済が動き税収も増えると思います。入口の所でしぼりすぎです。
- ・余白
- ・地方の場合、亡き親の供養の為、3回忌(3年)までは家を現状のまま残すというような風潮もまだまとまらないです。
- ・弱者救済的でなくいかにも民々の目線になっていない
- ・賃貸もあると思うので
- ・理由を問わず有効活用されていない物件は早く市場に出た方がよい。
- ・相続しても有効活用できず空き家は、空き家のままで所有しなさいという不合理な要件である
- ・本制度をしらずに身内等に貸した場合など。
- ・オーナーの収入が無く、老人ホームに入る場合賃貸にして収入を得るしかない。
- ・特に思い当たるものはない
- ・譲渡所得の対象が余り見込めないかと考えます。
- ・何故3年なのか、もう少し長くしても良いのでは、特にこの法律は急に出て来た感がある。せめて5年はほしい！5年なら適応となったのが、この1年で2件あった。
- ・当社は、ベッドタウンの真中に有り、回りの物件のほとんどが③にかかるから
- ・有効活用を試みた結果、採算が合わない事もある。
- ・⑤と同じ
- ・この制度があるから空き家を売却するという方は特にない。知られていない制度と思う。
- ・空家になった時点で、相続人の多くは、有効な活用を考えているはず。その方法が控除(特例)を妨げる、件数が多すぎる。
- ・地方都市は若者が居ない。
- ・住宅保全等の為、譲渡迄貸付は認めて良いのではないかな？
- ・各市町村によって、適応となる要件の確認に必要な書類が違いため、厳しいところとそうでないところが出ている
- ・借り手が付かず現況が空家になっている場合も、本特例の適用対象外となること。
- ・過疎化が進んでいる地方では有効でない。

- 問23 本特例についてのご意見・ご要望や廃止された場合に事業へ与える影響等についてのご意見
- ・別になし
 - ・対象物件扱う業社は少ないと思う。
 - ・わからない
 - ・特になし
 - ・特になし
 - ・控除額を拡大をした方が良い。
 - ・売り主の動機かけに影響が出やすい。
 - ・特にない。
 - ・あまり無い、案件がほとんど無い地域だから。
 - ・特にありません。
 - ・重要な特別控除なので廃止を避けるべきである。
 - ・特になし
 - ・過去にこの適用を受ける地積の物件を取扱っていない為、廃止となっても影響は少ないと思
 - ・売却喚起できない。
 - ・なし
 - ・実際の案件がないのでわからない
 - ・特になし
 - ・1. 控除額の1,500万円控除 2. 5ha以上 1・2ともに控除額・面積厳しい。2,000万円2ha以上に
 - ・100万控除及び3000万控除とも創設要件として残してもらいたい。
 - ・5ha以上の規模は大きすぎる
 - ・5ha以上を満たす物件は当社には無縁なので当社としては影響はない。
 - ・影響はあまりない
 - ・特になし
 - ・特になし
 - ・自社の事業規模では取扱う可能性が極めて低い。
 - ・案件としてほぼない
 - ・不明です
 - ・3000㎡以上の土地を開発するとき、公園を提供させられる。5ha→0.3ha程度に緩和すべ
 - ・なし
 - ・適用要件が厳しい上に控除額が少額廃止されたとしても、事業に影響がないと思われる。
 - ・宅地造成事業を行っていない為、影響等については承知していません
 - ・なし
 - ・5ha以下(1,000㎡以上程度)に緩和すべきでは？
 - ・なし
 - ・特になし
 - ・人口減が続く地方には、あまりメリットのない制度と思われる
 - ・宅地造成事業を行っていない為 影響等については承知していません
 - ・規模が大きすぎて影響なし
 - ・なし
 - ・今の処、弊社には影響はないが業界全体にとって、大きな事 インセンティブ(売主にとって)を失う事は間違いない。
 - ・廃止されると取引件数が減少するかもしれない
 - ・5ha以上を3ha以上へ変更して欲しい。
 - ・この特例は知らないし規模が大きすぎて関係ない
 - ・一部の人の優遇であり、大手又は地主に絞られる。
 - ・なし
 - ・なし
 - ・大規模すぎて中小企業には、あまり該当及びメリットがない。
 - ・面積要件の緩和があれば良い(1ha)
 - ・金額が小さいので影響はないと考えます。
 - ・特になし
 - ・廃止された場合、譲渡が減ると思う 何か、他の制度を検討すべき。
 - ・特になし
 - ・我々の様な中小宅建業者には、あまり関係ないかと思われます。
 - ・開発が進まなくなるから

- ・地主が土地売却を渋る
- ・もう少し条件を緩和してもらってもっと活性化と思う(税制面、適用条件等)
- ・開発許可の案件が少ない為影響はあまり受けない
- ・特になし
- ・廃止で良いのでは
- ・特にありません。
- ・大手デベロッパーにのみ有効な制度であり、当社のような小規模事業者には関係ない事と思
- ・取引に影響が出ると思います。(減少)
- ・影響ナシ
- ・5haの要件を満たす案件が見当たらない為影響なし
- ・5ha以上の開発許可面積は規律が厳しく、現実に特例を使う事は困難である。
- ・特になし
- ・特になし
- ・人口減少が叫ばれる中、宅地造成の重要性は低くなっており、影響は少ないと思う。
- ・いろいろ経費がかかるからあれば随分助かります。
- ・坪単価によって総額が大幅に変わってしまうので一律1500万円というよりか、何%という方が公平性があるのではないかと思う
- ・特になし
- ・都市計画に入っていないので理解している。
- ・適用条件を緩和してほしい
- ・仲介業がメインの為影響はあまりない。大手ハウスメーカーには利点が多いかも
- ・特にないと思う
- ・特になし
- ・大都市と違い、地方の土地価格は何100万～1000万前後が多く、売却価格が低いので100万円の控除は大きい。(共有者の数で控除額が増える場合もある。)以前は税金が少なくなる説明をして、売却を促す事ができた。
- ・5ha以上の開発面積という要件は厳しい。
- ・この規模の開発をおこなっていませんので、よくわかりません。
- ・なし
- ・開発事業が実行しにくくなる。
- ・あまり影響があるとは思っていない
- ・一昨年の事項でしたが、有効と思います
- ・特に無し
- ・小規模であるため、影響なし
- ・特になし
- ・特に思い当たるものはない
- ・なし
- ・5Haは大きすぎる。一部の業者のみの対象である税制
- ・開発行為の減少。
- ・優良田園住宅制度を活用すると より良い住環境が生まれると思う。しかし、小田原市は規制をかけ遡行しているので、原則的に出来ません。
- ・5haの要件が、一事業団体をしぼりすぎていて、活用用途の限定された。意味不明な法律だと
- ・特例が適用になる案件が少なすぎてイメージがわからない。
- ・売り主の手取りが減るため土地取得がむづかしくなるうえ、価格も上がりやすい
- ・結果として、大手デベロッパー等にしか恩恵がない様な
- ・特になし。5ha以上など事例がない
- ・5ha以上という面積要件をもっと引き下げるべきである
- ・プロジェクトの事業採算と適用要件のギャップが大きいと感じる
- ・わからない
- ・土地の売却が少なくなり、分割にて売る事となる
- ・対応が慎重になる
- ・地方では年々空家数が増え続けている。特別控除がうけられなければ急速に空家が増え続けられると思われる。
- ・規模が大きすぎて、該当しない。
- ・特にない。
- ・不動産取引は税制の動向が大きく影響するので、その点を勘案してほしい。

- ・事業用の土地を探している業者が多数まわりにいるが本特例は地主の説得に大変意味があるので継続してもらいたい。
- ・空き家対策の為に、要件の緩和がほしい
- ・特になし。
- ・このような物件が出てくると、話も進めやすい控除だと思います。引き続き続くと良いと思います
- ・特になし
- ・特にありません。それほど大規模な開発分譲は行う予定也没有ありません。
- ・5ha以上ではなく1ha以上にかん和すべきである
- ・大規模な宅地造成の譲渡に関ることがないと思われるので影響なし
- ・地方ではコンパクトシティ政策を推進しており今後5haを超える宅地開発はリスクが大きく見込みがないと思います。
- ・特になし

■問25 廃止された長期譲渡所得に係る特別控除の復活についてのご意見

- ・地方では農地等地価が安いので、100万控除が必要である。
- ・長期物件の市場への誘引に有利だと思う。

- ・地方では売買価格が低いので100万円の控除は大きい。
- ・売主の手取り額が増える→売却土地が増えるのではないか
- ・地方においては、控除があることにより、不動産取引の活性化へとつながる
- ・共有の場合売却者が利度利用できるとメリットがあると受けとめる。・空き家未利用の売却促進が見込める。・特になし。・100万控除は話題にならない。
- ・売買取引額が1,000万円以上だと思いが無い(売主に)
- ・100万円控除は課題になることがある。
- ・取引価格が下がったため控除の効果(手取り)が大きくなる。
- ・小さな物件や共有物等100万円控除による恩恵は大きかったと思います。
- ・地方では、地価が安い(100万控除の分岐点は¥435万円であったと思われる。地方では435万円以下の物件も多く有り、100万円控除は大きな要因になる)
- ・特になし
- ・土地売買価格が下がった為100万円控除は売主側にとって大きな控除となった。
- ・複数で相続するケースが増えている上、空家の売買等、価格が低い取引が増えているから
- ・影響はあると思うが、既に売主の頭の中から控除に対する議論はされなくなった。(当たり前と思っている)復活したら、売物件が増えるか？と言ったら変わらないと思う。
- ・空き家(相続財産の場合)の売却促進をするには、所有者が共有となる事が多い事。100万円の基礎控除は極めて有効。26%→20%にした際の理由とはその根拠が違う。
- ・復活すれば売却意欲が出て流通する
- ・売買価格が少額(1000万円以下)の物件が増えているため。100万円控除の比率が高まっ
- ・都市部と地方とでは土地価格が違うので地方にとっては効果が多いと思われる。
- ・価格の低い地方は復活を望む。
- ・相続等による共有物件が多いため共有者それぞれに控除が受けられるため。殊に地方の物件の場合価格が低いいため有効である。
- ・税金は安い方が不動産の流通が見込まれる。
- ・相続人が多い場合、有利。
- ・可能であれば100万円控除のみの復活で、税率の引き上げなしであればありがたいのだが！
- ・現状で宜しいと思う。復活すると別の要件がからむ可能性あり。
- ・総額が低い場合、相続人が多い場合の100万円控除は大きい。
- ・地方では、額面が低い(300万円以下)の取引が多くあり、測量費や他の経費と税金を引くと残らないと言われるのが多くある。せめて税金が少なくなればと思う。100万円控除か、通常税率かの選択方式があればありがたい。
- ・取得価格が不明な物件も多く、又、取引価格自体も安い場合、5%評価では取得税がかなり不利となる
- ・地域的に100万円～1,000万円迄の物件価格帯が多い為、税率の引き下げなり100万円控除の復活が必要でこれ以上値崩れが起こる状況では無いと考えています。
- ・流通促進の施策はできるだけ多い方が良い
- ・共有物件であれば共有者が多ければ控除額も多くなるので売主にはよろこばれる。
- ・土地所有者の手元に残る額を増したい。
- ・売主になるお客様の税負担が少なくなるので。
- ・空家等の解体費に充当できるので商談がスムーズ
- ・相続により取得した物件が共有などの場合売却の方向へ進むのでは
- ・100万円控除不動産流通の為に地主へのセールスポイントになる。そもそも所得の利益があっても助けになる
- ・地方では、もともと、土地値は限界にきている。地主は、少しでも、生活もしくは、借入金の返済等にあってたいと考える人も少なくない。だが、ほとんど手元にのこらない程の状態が多く、税を払うだけに売却するのであれば、やめたいとの声も多い
- ・地方では土地の価格が低いので、100万円控除の方が有利な場合が多々ある。
- ・安価な地方の土地を流通させる為には必要である。
- ・地方では売買額が小さい為100万控除は大きい
- ・相続人が多数の場合、1人100万円の控除は多大な影響があります。
- ・特に地方における件数ではなく、そもそも売値の低い地方において手もとにはほとんど残らないことで、相続物件が放置につながっていないか。
- ・何もかも健康保険、固定資産税、住民税等々と一方的に上がって下がることがない。●●の●●
- 努力節約が足りないと思う。民間も競争にさらされ、又十分なサービスフォローが必要である

- ・相続人が多い場合に受取金額が少額になる為、控除があると手取り金額が多くなる

- ・少しでも控除は大きい方が売却する側にとってはありがたいことで、それによって売る売らないという事はないにしても、気持ち的に楽である。
 - ・①売主は、必ず譲渡所得税を気にします。100万円の特別控除があるかないかだけでも反応が敏感です。税がかかることを損と考えています。不動産取引の循環を考えた場合譲渡所得税のパーセンテージの問題は常にあります。
 - ・復活を要望される拝啓
 - ・都市計画に入っていないため控除する金額が少なく税金が多くなる為土地活用がされてい
 - ・小額取引が多いことが予想される。地方、地域、いわゆる田舎において売買による手取額が極少であり、消極的となりがちである。不在地主の所有する空家空地の処分に、多少なりとも関心を持つようになるのではと期待します。
 - ・売買価格が小額の場合は必要である。
 - ・弊社エリアは地価が極端に安いのでたとえ、100万で復活された方が良い
 - ・地方では物件金額そのものが100万円～数百万円といった物件も多く、売主にとっては、100万円特別控除はメリット有るものと思われます。
 - ・20%→26%になっては意味がない。・購入側のニーズ有り。・100万の控除の復活により、知ってる知らない(業者が説明)に限ぎらず取引の活性化につながる。・3000万の控除については非常に良いと思います。◎地方創生を考えて、活力ある地方につながる。
 - ・ありません。
 - ・長期譲渡資産の売却で、税金の控除がなくなり、業者から土地所有者に100万円控除はありませんと先に言う事にしています。年配の所有者は昔の控除を覚えていて、税金の計算のとき100万円をマイナスして計算する方が今でもけっこういます。
 - ・いかなので取引額が安いので特別控除は大きい。
 - ・不動産流通が活発になると思う
 - ・不動産(土地・建物)売却の促進につなげるため
 - ・復活を希む。地方においては売買価格が低い為に23%～25%になっても、100万円控除(1人当り)が大である。全宅連で、必ず復活されるよう頑張ってください。
 - ・田舎は、特に、100万円控除は必要である。
 - ・安い連棟住宅の売却につながるため
 - ・小額譲渡の際、納税手続きがわずらわしい為進まないケースが多い。小額譲渡は小さい土地の整理で見えるので、整然とした街づくりには必要な取引です。
 - ・100万の基礎控除があれば、それだけで20万円税金が少なくなる。少しではあるが、これも売却への商談として有効なり。
 - ・不動産流通の促進策の観点もあるかもしれないが？経年のメンテ・費用、税負担等を考慮された、控除額の取り組みはあってしかるべきと考えます。
 - ・土地のみ、売却の売主に対してアピールとなる
 - ・地方の地価下落により、売買金額が300～500万となるケースが増えてきている。この為、税率の低下メリットより、100万円控除のメリットが大となるケースが増えている為
 - ・地方では流通が活発になると思われる。
 - ・都市圏では価格も高額であり100万の控除は特に必要ではないとおもわれるが、地方ではかなり安い低価格物件が多く、100万の控除は必要だとも思う。かなりの物件に影響があるので
 - ・地方では、買い手不在、価格がゼロ物件等も増えて来ている現状です。年々価格が下がり続けている中で、100万円の控除は、効果大と考えます。
 - ・売買価格が低い物件に有効
 - ・地方においては、地価の下落にともない、売買(土地)価格が数百万円の取引が多くなっている。又、測量の分●等の負担が高い。100万円控除の復活に限らず、改正してほしい。
 - ・本来、当然の基礎的控除なので
 - ・昔から土地を所有されている方が売却された場合、取得費を5%として計算されるケースは、特に100万円の特別控除があると税率0%というよりイメージ的にお得感が感じられる。
 - ・税制控除が時限立法的にできたりできなかったりすること自体がおかしいと思う。復活するといふよりも廃止されたことが問題ではないか？
 - ・地方に於ては売買単価が低く100万円の占めるウェイトは大きく、売主の手元に残る金額の差が大きく下がっている。復活することにより、空き家の売買が増加すると思われる
 - ・活発な取り引きがもたらす経済効果が期待される。
 - ・控除がわかりやすいから
 - ・取引価格が低額になって来ている現状からしたら、100万円の控除は大である。
- ・土地所有者は、税金のない方が納得するし、少しでも低い税金を望んでいる。

■問26 新たな控除制度を創設について、その他の意見

- ・建売住宅(ローコスト)の取りしまりをしないといけない
- ・特になし
- ・住宅ローン減税の拡充
- ・売買契約締結時に既に「更地」であっても家屋解体費用の必要経費としての控除

- ・有効利用をすぐする為には1、2がスピーディーで●●処分●●しやすい為
- ・業法による違反業者の取締強化を望みます。・業界の地位を上げる為、免許事例基準の見直し、罰則の強化が必要と思います。
- ・25の通り
- ・条件を付けずにそのまま復活が望ましい。
- ・小額譲渡(300万円以下とか)

- 問27 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、問題点等についてのご意見
- ・別になし
 - ・不動産取得税の税率を下げる事が望ましい。登記料額の軽減。
 - ・ストック住宅820万戸から更にふえていく将来、優良な物件の長期優良化リフォームへの誘導策の整備、保道をもっと利用しやすく制度化し、カシ保険のフホの簡略化も併せて検討して欲し

- ・住宅に係る消費税については、新築、中古を問わず税率を下げたいと思う。
- ・買取再販の際、事業者の税金を少なくしないと、エンドユーザーへ価格を上乗せする事になるのと、制度自体が定着しないと思います。
- ・居住用に限っては消費税を掛けないようにしてもら
- ・瑕疵担保責任の責任リスクを軽減する保険等のスキーム作りは必要かと思います。
- ・空き家の利用や流通に乗せる為には相続税と贈与税の逆転で受贈者の欲求を満たす事も必要かも知れない。
- ・まず住宅建築自体を質の高い状況にする制度を拡充すること。若い子育て世代を支える制度を拡充すること。木密地区等を解消する助成金等をもっと使いやすくし、街中の安全を高める制度を拡充すること。
- ・安売りの建売住宅でも長期優良住宅の認定が取れる制度の意味が無いのではないかと
- ・特にありません。
- ・特になし。
- ・耐震診断、インスペクションを実施した中古住宅は、取得税、固定資産税等何らかの控除があれば、特に古くても
- ・少子化による住宅需要の減少、商業地(地方)の価格の下落すべて不動産から負動産へと転化しております。銀行の担保評価に於いても実勢価格との差異がかなり生じています。行政評価を考え直す必要があるかと思います。
- ・譲渡所得税の税率の重なる軽減、条件の緩和が望ましい
- ・良質な住宅を供給(新築、中古)できる。宅建業者への税利、融資、研修などもっと取り組んでほしい。(拡充)一般人→一般人取引よりも、一般人→宅建業者(良質な住宅供給)→一般人の方が良質住宅が増える。
- ・税制政策ではなく、役所が縦割であり、責任ののれをする体質を改める必要がある。
- ・長期優良住宅等、良質は住宅取得に対して、税制の優遇処置の拡充。
- ・空家対策の為、評価証明の開示(所有者)をする。
- ・買取再販は、中間省略登記をさ●る。
- ・譲渡税は譲渡益への課税なのではないかと思うが、取得税等、取得に係る税は税負担ではないので、出来るだけ軽減が望ましい。また、取得税の軽減が、新築に有利で、中古に恩恵が少ないのはどうでしょうか。
- ・中古市場の流通を促進する為の税制優遇に力を入れるべきだと思います。
- ・新築住宅の耐震機能、シックハウス対策手当、断熱性能をより高めた住宅建築の推進を
- ・特にありません
- ・むずかしい。政府で物件に対する認定など積極的なかわりで、安心になってもらう仕組
- ・安易な売買が多く、今後のトラブルが懸念されます。
- ・住宅ローン額がすべて所得から控除されないか(ローン期間中)需要を起こすのには、一案だと思いが、いかがですか。
- ・コンプライアンスを守らない業者の監視を強化しろ！県はヌルイ。
- ・特になし
- ・売主にインスペクションを義務つけるべきと思う。無理なら宅建業者の買取業者にしか売ってはいけない
- ・インスペクション制度の充実と保険制度
- ・不動産の生前贈与特例の充実
- ・税制を分かりやすく、さらに一本化 不動産取引に色々な税金が関わっていて、消費者に分かりづらい
- ・特になし
- ・もっとネットやTV等で住宅購入する際の税制の優遇などをPRしてほしい！
- ・空家について親族、相続人の方が放置されているケースが少なくない。空家流通の為の登録制や、紹介システム等、業者間に浸透すれば顧客情報共有、物件共有と更なる流通システムを
- ・中古住宅の売買にインスペクション等、宅建業者の手が掛りすぎ敬遠してしまう。また売主になった時の責任が重すぎて、再販より解体を選ぶ。その結果、中古住宅の流通が進まない
- ・中古住宅の軽減される税制は、築年月日にかかわらず使える様にする。
- ・空き家住宅が増加している状況において、その土地の有効活用を考え新しい造成事業より既存住宅地の再活用を行なう税制、都市設備を改善して行く事が重要だと考える。建物の再利用でなく、土地の再利用の街作りや新築住宅への施策を考えるべきである。

- ・①不動産業者による再販物件取得の際の取得税免除範囲の緩和 ②完了検査済証を取得出来ない物件の対応(同様の結果を新に取得しようとすると100万位かかる) ③基準法における採光斜線の抜本改革
- ・不動産売却をうながす税制にして不動産を流通させ景気を上げてほしい
- ・消費税が10%になると消費者にかなりの負担となる為、居住用については軽減策がほしい

- ・不動産業者が転売用不動産取得時にかかる不動産取得税の廃止を希望します。販売価格の原価となり、消費税への2重課税になっていると思う。
- ・少子高齢化の状況の中 横浜市、川崎市では敷地最低面積の条例があり、旧大型分譲地(不便なところが多い)では敷地分割が不可となっており、老人のみ住んでいるのが目立つ。開発案件においては確一的な区割ではなくいろいろな世代が住むことができる都市計画が必要。マンション、小規模区画、ゆとり区画を当初から地区計画として盛り込む。
- ・なし
- ・空き家の所有者には重税、売却時の税の緩和
- ・市場に売物件が増える為の政策が今後必要と思います
- ・住宅取得減税は期限を切らず持続すべきである。固定資産税も減税期間を伸ばすべきと考え
- ・譲渡税率の引き上げ
- ・宅地造成より、市街地の空家対策を優先的に進めるべき。又、平均的な住居用住宅の取得には消費税を廃しても良いのではないか。
- ・住宅ローン控除制度の拡充(控除期間の延長など)
- ・特になし
- ・消費税が10%になると消費者にかなりの負担となる為、居住用については軽減策がほしい
- ・長期の場合の所有期間を5年から3年程度に短縮して欲しい
- ・良質な住宅を提供するために、建築基準法等の制度を強化すべきである。
- ・より一層の規制緩和が必要、空き家などの行方がわからない方と連絡がとることができる政策
- ・「良質な住宅」の定義がむずかしく、具体的な築年数などで区分し主観にたよらないことが必要だと思う。中古住宅に「良質」を求めることは売主の負担が増してしまう。
- ・農地法、農業委員会の抜本的改正
- ・補助金(リフォーム)の利用で、一定の業者為の制度になっている。(水増し工事費で、不正受
- ・近年、地方の消費が極度に減少しておる状況が増々進んでおり、このような状況が更に今後も続くとしたら、地方が増々疲弊してしまう。その為には抜本的な税制の緩和策が求められる。
- ・宅建業者による買取再販の経費(主に税金等)がかかるため、その負担が消費者にいつてしまっている。
- ・UR等の資金力にモノを言わせた造成、大手による(住宅メーカー)宅地開発等の良さも理解するが小規模でも良心的かつコンセプトのしっかりした宅地分譲も消費者のより広いニーズを捕える事が出来ると思うが。
- ・インスペクション、空き家対策、R住宅など国策だけが先行し現実と合っていない。益々人口が減少する中何をどうしたいのかが不透明。経済政策も忘れないでほしい。
- ・住宅の消費税の税率を下げてほしい。
- ・なし
- ・地方では、インフラ整備を整えるのに莫大な費用負担が発生し、その地域が過疎化する所が出ている。行政が行ってくれば良いのですが、出来ない時には、地主が多く負担しなければならない時に税制等の優遇があれば良いと思う。
- ・税金の種類が多すぎて一般消費者は消費にお金を使う前に税金で取られて大変だと思う。消費税はやめてもらいたい。
- ・土地価格の高上り、何年か前のサッシ値より(防災上の問題)滴費税率のアップ等良質な住宅は一般消費者には、ほど遠い。
- ・不動産取引に関する税金が多過ぎてとても住生活の向上を図るどころの話ではない。
- ・大阪市の一部のようにバブルになってしまうのは、困る。
- ・建物の消費税の非課税化 ※目に見えた減税が消費者にとって助るのではないかと考えま
- ・消費税率(建物に係る)が問題
- ・住宅に関する取得税、消費税の見直しが必要
- ・各個人の収入アップとポジティブシンキングの空気づくりだし。
- ・外国のように消費税を住宅から除くような税制の方がすっきりする
- ・中古住宅ではインスペクションの実施と瑕疵担保保険とのセットを義務化する。
- ・建物が状況調査(インスペクション)に関する規定についてもう少し、分かり易くして欲しい。(メリット面も含め)

- ・空家が増加しているのに新築マンションやアパートを建築しているハウスメーカーが多い。賃貸マンション等については抑制するべき。
- ・休眠状態の空き家などを流通させる事は経済に大きな力を与えます。駅前でもほったらかしの不動産が目立ちます。安定した税収を望まれるのであれば、入口は低く設定しないと何も始まり
- ・住宅取得時の税金をさらに軽減する事により、安心良質な住宅する費用にまわす事、建設産業からの税収が増加する。

- ・宅建業者の転売用不動産の登録免許税の軽減。
- ・「良質な住宅」の対称は、中古住宅でしょうか。新築住宅と違い、定価のないものです。定価のないものの値段を決めるのは需要と供給のバランス。供給が多いのであれば値段は下がるもの。それがならない原因を考えたいもの。
- ・固定資産税なる軽減 取得税の廃止 住宅一時取得者に対する消費税の軽減
- ・特になし
- ・登録免許税特例の築20年の撤廃の検討
- ・政治家そのものが自分の権力保持、みせびらかし。また、私腹をこやすようではダメ、国会議員をへらし、公務員をへらして、全体的に税金を下げないと買う余力がない
- ・インスペクションを法的に義務化してはどうか。
- ・業者の再販や個人の取得についての税金をもう少し下げて流通の活性化を図っていただきたい
- ・不在地主への各税金の徴収を設定する。特に空家は持っていれば負担増になるようにする。
- ・売買取引事例の透明性、インスペクション等の実施等
- ・特になし
- ・難しいと思うが、税制面でもう少し消費者の方の負担が減る方向で調整して頂きたい。
- ・消費税(建物に対する)の影響が大きい
- ・値段競争のため、住宅の品質が悪くなっていると思われる(大手注文住宅メーカーで建築するユーザーは問題ないが)大手激安●売住宅販売業者(バ●ビルダー)が、もう少し、住宅の質を上げていくべき(その分値段も上がるが)
- ・新築住宅の消費税率を3段階にする 1000万～2000万 3% 2000万～5000万 5% 5000万以上 8%
- ・地方の土地の一部はマイナス資産と考えなければならない不動産もあります。都市と地方では政策を分けるのも一案ではないでしょうか。
- ・税制はできるだけシンプルかつわかりやすくしてほしい。
- ・情報を知ることが大切なんです、小規模な宅建業者では理解するのも難しい。わかりやすく講習等を増やして下さい。
- ・ハトマークR住宅(山口県オリジナル)等のブランドを育てること
- ・特になし
- ・複雑すぎて消費者にわかりづらい
- ・税制はわかりやすく単純にすべきと考える。
- ・住宅点検機関をふやす、安価で点検を受けられる制度など
- ・新築住宅に対する消費税は減額すべきである。
- ・やむを得ないとは思いますが、諸条件をゆるくして欲しいです
- ・同上
- ・売買金額以外にかかる金額、登記料、取得税等の負担を軽くした方が購入しやすい。
- ・空き家の3000万特別控除の要件を緩和し、有効な制度として欲しい
- ・①不動産の売買に大きく関係するのが譲渡所得税です。3～5年に1回税を安くしてどのくらい流通があるのかデータをとって頂きたい。②施設に入所している高齢者所有の不動産固定資産税を特別控除してもらいたい。収入はないのににもかかわらず施設の毎月の費用がかかり、毎年固定資産税も負担である。預貯金を取崩して生活している。
- ・住宅ローン減税 ・贈与資金(もらう側)の要件緩和や非課税の限度額など
- ・ホームインスペクションを正しく理解する事
- ・税制が複雑で、わかりづらい。シンプルで分かりやすく。
- ・税制特例の適用期限を撤廃したらどうでしょうか
- ・別に無し
- ・不動産流通広告における、住宅の安全性能の表示を改善普及。特にハトマークサイトは消費者への普及を怠り、民間ポータルにはるか遅れている
- ・特になし
- ・ツギハギ税制の抜本的再編
- ・インスペクションの充実は大切です。 ・100年住宅を目ざし、政府の施策を期待します。

- ・昭和56年6月1日以前(旧耐震基準)の中古住宅の建替推進に伴う、税制面での優遇措置及び補助金等
- ・税制に関し、中古住宅の購入に関し新築住宅購入並みの税制特例を条件なしに付してほし
- ・ホームインスペクションの普及を加速するために、税とローン金利の優遇を連動させていく、必要性がある。
- ・不動産取得税の廃止。
- ・さらなる税制措置、緩和措置が必要と思われる。

- ・親が子供の家の為に資金援助した時の贈与税の廃止。
- ・他国に習い消費税の免税、あるいは減税を考えてほしい。無税にし、住宅減税を廃止する。
- ・道路関係 すべての道路を公道とし、維持管理は地域の責任・費用も使用者負担とすべき。
(位置指定、開発、ただし書きと所有者不明、倒産等で連絡取れず、売却・建売り等で支障をき)
- ・不動産取得税の廃止 もしくは、大巾な減税を求む
- ・鉄骨建築場合、固定資産税が高い。税率を1%以内とするように、お願いしたい。
- ・田舎と都会との違いで、税制の見直し等考えて、改善していつてもらいたい。都市の人口等で、過疎化している地域は、大きな改善をしてもらいたい。
- ・消費者保護ばかりが優先され、事業者(業者)としての事業リスクが大きく、買取り案件があっても、中古住宅としての販売は避け、土地として販売する事が多くなってしまう。事業者を保護する制度を作してほしい。
- ・各種税の減額措置は、存続した方がいいと思う。
- ・特に思い当たるものはない
- ・購入後の不動産取得税が高額に係る事が(減免申請にならない時)ある。現在の税率を下げる事により、購入したあとの費用負担が少なるなるので希望する。
- ・リフォーム後の家の評価向上が必要。
- ・開発業者にかかる税金(不動産取得税等)3年の猶予は有るが、これを無くしてほしい！そうする事によって開発経費が少くなり、消費者に安く、良い住宅を供給できる！開発の為ににかかる税金はかけてはいけないと思う。
- ・相続税等、納税するための、不動産売却税減額は、現状では足りません！もっと拡充すべき
- ・空家の築年数に制限をつけないことを望みます
- ・空家の売買について特別な減税措置をお願いしたい。
- ・購入側のサポート制度は充実しているが、売却側のサポート制度は充実していない。(カシ担保の税金や危険負担)リスクを恐れて売却の物件が止まり流通しないケースがあった。
- ・中古住宅で100%安全で問題無しは、ほぼ無いと考える。協会の会員でやることにより将来の若い世代の収入源にもなります。他の業者、業種、団体で、中古住宅診断をさせるのではなく、宅建の会員で出来る程度のシステムを構築し、ある程度、簡単に、チェック式にし、流れ作業でキソ、外壁、屋根、内部の床、WC、フロ、台所、等のチェックをし、一般消費者が見ても容易に(建物等がスケルトンに判る様に)判っていただける書式を作成したら、どうか。本格的にやたらむずかしくデーターを作成しても、客に判らなければいまいひとつ？
- ・既存住宅流通拡大促進に伴う、既所有者への認知の徹底
- ・新築に対する税優遇に偏りすぎていると思う。建てる事への経済効果は、そろそろ害の方が多くなって来ているので、建築を抑制して中古や賃貸物件の流通を活性化させる方向にしてほしい
- ・時限立法(住宅税制)が多く存在しますが、一定の時限の幅をもたせた方がよい
- ・特に無
- ・新築重視に偏っている 中古住宅の活用を計るべきである。
- ・ZEHを早急に進める為に良質な住宅にもっと優遇する事をしてほしい
- ・所有時、相続時、譲渡時、買入れ時、どの時点においても税にしばられ(多重課税の対象になっている)。人の生活の土台を税で弱めている。税制はトータルとして見直しをするべきと考え
- ・契約書に貼付する印紙税から始まり売主側は譲渡所得税、買主側は所有権移転の為に登録免許税、抵当権認定の為にこれまた登録免許税に銀行との契約にて印紙税、建物を建てれば消火税、住んだと思ったら不動産取得税に固定資産税に都市計画税・・・税、税、税、税、税、税、税・・・多すぎませんか？
- ・インスペクションや瑕疵保険対象物件の税制優遇拡充 ・取引成約事例の報告義務化、適正な価格を消費者へ伝える取組
- ・消費税の額が大きい為、価格が上がります。業者としては、その分の減益となり、また、大手指向の建物規制が強い為、流通が乱れると思います。是で●見直しを要します。
- ・当社は、中古住宅の仲介販売が主に行っている。現在の住宅・土地に関係する税制改正等の特例等を延長して、既存住宅状況調査の資格もあり今までの販売ペースでいけるよう、希望します

- ・高齢化、人口減少の為、そもそも不動産が必要とされない現状です。もっと田舎で暮す優遇策、人口移動策、固定資産免除等考えていただきたい。
- ・特にない。
- ・経済成長政策と空家対策に矛盾を感じる。
- ・居住用の住宅取得における登録免許税及び取得税の軽減措置の要件について、もっと緩和して頂きたい。
- ・①地方においては不動産取引の低額化により仲介手数料のパーセントを見直す必要があるのではないかと。②定期借地権契約は売買と同様の事務的な量があるので仲介手数料の見直し必

- ・金融制度(特に住宅ローン審査基準)の見直しを働きかけて欲しい。中古住宅を一律で築年数で審査すべきでない。使い方、手直し等を考慮することが良質な住宅ストックに繋がる。
- ・土地や住宅を購入したり持ったりするためにかかる税金が多すぎ高すぎで、土地、住宅(建物)に使える資金が目減りしてしまっている。税収の大きな柱となっている事は事実だが、もっと流動化するような税制、政策を求めます。
- ・地方と都市の二極化に対し、税制上の対応がほしい。
- ・消費者を過度に保護し過ぎており、まず消費者契約法と業法の優劣を定めるべき(当然、業法が優先)
- ・特にないが、現在適用している軽減措置については、できるだけ延長いただきたいです。
- ・大手の分譲業者が、土地を買いしめている傾向があり、個人の仲介業者が扱える物件が少なくなっている様な気がします。年間の買い取り量などを決める事などできないでしょうか？
- ・居住用土地、建物の購入時には住宅ローンの他さまざまな費用がかかるので、取得時には非課税が良いと思います。
- ・すべての消費者が平等に、税の控除を受けられるような流れを作ることが重要ではないだろう
- ・インスペクションを行った建物については、何らかの税法上の措置がほしい。
- ・流通の活性化の為、譲渡税の引き下げ、特に価格の低いものに対し実施することにより、永年の空地、空き家の動きが出てくるのでは、ないかと思う。所得の低下が出て来ている事、少子化に対応で来る税制を願う。
- ・宅建業者が購入されるために、無理なローンを組ませたりの問題がある。ローンについて買主に対し、●●者の説明(リスク)を聞く制度を作ったらどうか。
- ・全国の市町村の固定資産税の評価額が市場価格と連動していない。高いまますえ置いてあ
- ・特例政策は都市部と地方を分けて考える必要があると思う。地方は若者人口が少なくなる一方、業者としての先は暗い
- ・税制上、少しでも税金をとることだけを考えているが、一般庶民からすれば同等、同規模の土地、建物を再取得する場合は無税であるという位の政策をすべきと思うが・・・。

平成 30 年度国民の住宅取得支援等のための不動産税制等実態調査票

【本調査の目的】

本調査は、平成 30 年度税制改正及び土地住宅政策等政策提言活動の基礎資料とするため、主に不動産税制に係る住宅市場等への影響、特例活用状況などについて調査することを目的としています。

なお、本アンケートのご回答は、すべて別紙「アンケート回答用シート」にご記入いただき、FAX（03-5821-8101）にて返送願います。

選択式の質問については、別添の回答用シート上で該当する番号（①、②・・・）をご記入ください。それでは、各種不動産税制特例及び土地住宅政策につきましてお聞きます。

I 各種税制特例見直しによる住宅購入者への影響等

問 1 すべての方に質問します。新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建については 3 年間、マンションについては 5 年間固定資産税額が 1/2）は平成 30 年 3 月 31 日に適用期限を迎えますが、仮に本制度が廃止された場合住宅購入にどう影響を及ぼしますか。（1 つだけ選択してください）

- ① 廃止されたら住宅購入を見合わせる
- ② 廃止されたら税負担になるので住宅のグレード・予算を下げる
- ③ 廃止される前に購入する
- ④ 特に影響はない

問 2 すべての方に質問します。宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（宅地評価が 2 分の 1）及び住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（住宅関係は土地・建物共税率 3%）の適用期限が平成 30 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 つだけ選択してください）

- 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 3 問 2 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うちどれになりますか。（1 つだけ選択してください）

- ① 新築住宅 ② 中古住宅 ③ 新築と中古住宅両方

II 買取再販に係る税制特例等について

問 4 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 28 年 4 月～平成 29 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販売する）をおこなった案件（契約まで完了したもの）はありましたか。（1 つだけ選択してください）

- ① あった
- ② ない

問 5 問 4 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戸数は過去 1 年間（平成 28 年 4 月～平成 29 年 3 月）でどのくらいありますか。そのうち改修リ

Ⅲ 新築住宅分譲の販売期間について

問 11 すべての方に質問します。過去1年間（平成28年4月～平成29年3月）御社において新築住宅の分譲をおこないましたか。（1つだけ選択してください）

- ① おこなった ② おこなっていない

問 12 問 11 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28年4月～平成29年3月）に御社で分譲した新築住宅の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 13 問 11 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

Ⅳ 宅地分譲事業の実施状況について

問 14 すべての方に質問します。過去1年間（平成28年4月～平成29年3月）御社において宅地の分譲を行いましたか。（1つだけ選択してください）

- ① おこなった ② おこなっていない

問 15 問 14 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28年4月～平成29年3月）に御社で分譲した宅地の件数を具体的に教えてください。

【件数をご記入ください】

⇒（ ）件

問 16 問 14 で①「おこなった」とお答えいただいた方に質問します。御社が分譲用地を取得してから、売却した土地に住宅が新築されるまでの見込み期間は平均してどれくらいですか。

※住宅を新築するのは、御社に限らず、御社から当該土地を取得した者でも構いません。

【分譲用地の仕入れから住宅新築までの期間（見込み）】

① ～6ヶ月 ② 7～12ヶ月 ③ 13～18ヶ月 ④ 19～24ヶ月

⑤ 25～30ヶ月 ⑥ 31～36ヶ月 ⑦ 3年以上

V 空き家の譲渡所得について 3,000 万円を特別控除する措置について

問 17 すべての方に質問します。昨年4月より、相続時から3年以内の空き家の売却について、一定の要件を満たせば譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する制度が創設されました。この制度は、空き家対策ひいては不動産取引において有効だと思いますか。（1つだけ選択してください）

- ① 大変有効であり要件も適切だと思う ② 有効だと思うが要件が厳しい
③ 仮に要件が緩和されても有効な制度とは思わない ④ 制度自体をよく知らない

問 18 問 17 で②をお答えいただいた方に質問します。厳しいと思う要件は次のうちどれですか。
（複数回答可）

- ① 相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要であること。
（つまり、平成25年1月1日以前に相続した空き家は適用対象となっていない）
② 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること。
（例えば、被相続人が相続の直前に老人ホームや介護施設に住民票を移してしまっている場合は適用対象外になってしまう）
③ 相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供されていないこと。
（例えば、相続開始後、相続人がすぐに空き家を活用するため賃貸に出したものの、借り手が付かず現況空き家となっている場合も、本特例の適用対象外になってしまう）
④ 相続した家屋が昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。
⑤ その他（緩和が必要だと思う要件がございましたら、理由とともにご記入ください）

自由記述：

問 19 問 17 で③をお答えいただいた方に質問します。本制度が有効な制度でないと思う主な理由をお答えください。

自由記述：

VI その他の税制特例措置について

問 20 すべての方に質問します。「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除」（都市計画法に基づく開発許可を受け、5ha以上の規模であること等の要件を満たす住宅地造成事業に対して土地を譲渡した場合、譲渡益から1,500万円の控除を認める制度です。特例のイメージは別添参考資料参照。）について、平成29年4月以降に、適用を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 21 問 20 で①「把握している」とお答えいただいた方に質問します。把握している事例は、自社で

特例の適用を受ける見込みですか、それとも仲介業務において顧客が特例の適用を受ける見込みですか。

- ① 自社で特例の適用を受ける見込みである
- ② 仲介業務において顧客が特例の適用を受ける見込みである

問 22 問 20 で①「把握している」とお答えいただいた方に質問します。把握している事例について、以下の内容をご回答ください。（わかる範囲で構いません）

- 事業予定年度 ① 平成 29 年中 ② 平成 30 年以降
- 事業予定地の所在
() 都・道・府・県 () 市・町・村 () 番地等
- 開発許可の有無 ① 取得済み ② 今後取得予定
- 事業区域面積 () ha
- 住宅建設用地面積 () ha
- 公共施設用地面積 () ha
- 最低区画面積 () m²
- 地権者数 個人 () 人 法人 () 社

問 23 すべての方に質問します。本特例についてのご意見・ご要望や廃止された場合に事業へ与える影響等があればお教えてください。

自由記述：

問 24 すべての方に質問します。平成 16 年に廃止された長期譲渡所得に係る特別控除(100 万円控除)について復活を望む意見があります。

全宅連ではこれまで本件について要望をおこなってきましたが、その都度以下のような点が論点となってきました。

《論点》

- ・100 万円控除廃止は税率の引き下げ（26%→20%）と引き換えに採られた措置である。控除を復活するなら再度税率を引き上げるとい議論になることは間違いないが、それでもよいのか。
- ・100 万円控除の復活は、譲渡税の引き下げ→不動産の売却促進につながるが、特に地方において、売り出し物件が増えたとしても、そもそも購入側のニーズがあるのか。不動産の値崩れをさらに促進することにならないか。
- ・100 万円控除が廃止されたのは今から 10 年以上前（平成 16 年）であり、100 万円控除を知っている地主は少ないのではないか。100 万円控除が廃止されたので売らないというケースがあるのか。
- ・平成 28 年度改正で、相続した空き家の譲渡について 3,000 万円控除が創設された（空き家を取り壊した更地の譲渡でも認められる）。もちろん一定の要件があるが、これらの要件を見直しつつ、当面はこの制度をうまく活用していくということではだめか。

① 特別控除の復活は必要である ② なくても影響はない
③ 復活すべきではない

- ・復活を要望される背景
- ・復活した場合に想定される具体的な適用ケース
- ・控除制度がなくて実際にお困りになったケース
- ・取引現場で 100 万円控除が話題になるいきさつ
(宅建業者と土地所有者のどちらが切り出すのか等)
等、できるだけ詳しくお教えてください。

自由記述：

- ① 空き家住宅・空き店舗の譲渡
- ② 高齢者の資産処分（老後資金の捻出等のため）
- ③ 隣地所有者への譲渡
- ④ その他（ ）

自由記述：

以上、ご協力ありがとうございました。

なお、大変お手数ではございますが、回答はすべて別添の「アンケート回答用シート」にご記入いただき、平成 29 年 5 月 8 日（月）までに全宅連宛 FAX（03-5821-8101）にご返送いただきますようお願いいたします。