

# 「平成 27 年度不動産税制等に係る消費者実態調査」

## 報告書

平成26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. 消費税率引上げに伴う市場への影響等

(1) 消費税率 8%への引上げによる不動産取引における影響について	4
(2) 軽減税率導入の必要性について	5
(3) 事務負担が増加した場合の軽減税率導入の必要性について	5

## 2. 土地に係る各種税制特例に関する一般消費者への影響等

(1) 特別控除創設の必要性について	6
(2) 特別控除の創設を望む主な理由／自由記述	7
(3) 特別控除が創設された場合の効果的なよう件について	8
(4) 登録免許税の軽減措置が廃止・縮減された場合の影響について	8
(5) みなし取得費制度に関する国税不服審判事例について	9
(6) みなし取得費制度を用いずに譲渡取得を申告した事例について	9

## 3. 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

(1) 自ら売主及び代理・媒介での売買取引の有無について	10
(2) 売買取引を行った住宅用土地の条件・売買形態について	11
(3) 親からの贈与金を主たる資金にした売買取引について	12
(4) 住宅取得金に係る贈与税の各特例措置の利用状況について	13
(5) 贈与税の各特例措置を利用した効果について	13
(6) 1200万円非課税枠の適用を取得した評価について	14
(7) 贈与税の各特例措置利用に至らなかった理由／自由記述	14

## 4. 住宅に係る税制特例措置

(1) 住宅に係る登録免許税の特例措置が廃止・縮減された場合の影響について	15
(2) 特例措置が廃止・縮減された場合に影響がある住宅について	15
(3) 不動産取得税の特例措置が廃止・縮減された場合の影響について	16
(4) 不動産取得税の特例措置が廃止・縮減された場合に影響がある住宅について	16

## 5. 住宅建物診断(インスペクション)

(1) 住宅建物診断(インスペクション)の認知度について	17
(2) 専門家へのインスペクションの依頼について	17
(3) インスペクションを実施すべき時機について	18
(4) 中古住宅のインスペクションで実施すべき検査について	18
(5) 中古マンションのインスペクションで実施すべき検査について	19

6. 住宅瑕疵担保保険制度	
(1) 住宅瑕疵担保保険制度の認知度について	20
(2) 住宅瑕疵担保保険に加入した取引について	21
(3) 住宅瑕疵担保保険の費用負担について	22
(4) 中古住宅の保証制度が取引に及ぼす影響について	22
(5) 中古住宅の新瑕疵保険商品について	23
(6) 中古住宅の新瑕疵保険商品の活用に関する意見／自由記述	24
7. 良質な中古住宅提供のための不動産買取再販の現状について	
(1) 自ら売主となった中古住宅買取再販の有無について	25
(2) 自ら売主となった中古住宅買取再販の件数について	26
(3) 中古マンション買取再販における改修リフォームの平均工事費用について	28
(4) 買取再販した中古マンションの新築時期について	29
(5) 買取再販した中古マンションの改修リフォームの工事箇所について	30
(6) 買取再販した中古マンションの改修リフォームの工事期間について	31
(7) 買取った中古マンションの新買主との売買契約締結までの期間について	31
(8) 中古一戸建て買取再販における改修リフォームの平均工事費用について	32
(9) 買取再販した中古一戸建ての新築時期について	33
(10) 買取再販した中古一戸建ての改修リフォームの工事箇所について	34
(11) 買取再販した中古一戸建ての改修リフォームの工事期間について	35
(12) 買取った中古一戸建ての新買主との売買契約締結までの期間について	35
(13) その他の中古住宅買取再販における改修リフォームの平均工事費用について	36
(14) 買取再販したその他の中古住宅の新築時期について	37
(15) 買取再販したその他の中古住宅の改修リフォームの工事箇所について	38
(16) 買取再販したその他の中古住宅の改修リフォームの工事期間について	39
(17) 買取ったその他の中古住宅の新買主との売買契約締結までの期間について	39
(18) 買取再販事業における事業融資の利用状況について	40
(19) 買取再販事業における事業融資の借入先について	40
(20) 買取再販における登録免許税の特例措置について	41
(21) 買取再販における不動産取得税の特例措置について	41
(22) 買取再販を行う上での取引上の問題点について	42
8. 新築住宅分譲の販売期間	
(1) 過去1年間における新築住宅分譲の有無について	43
(2) 販売開始から売買契約締結までの期間について	44
9. 不動産の価格査定について	
(1) 不動産査定における価格査定マニュアルの使用について	45
(2) 不動産査定における価格査定マニュアルの使用について	46
資料	
単純集計結果	47
自由記述全文	65
「その他」等の項目に記入されたフリーアンサー	81

## 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、2014年4月17日（木）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9日（金）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1,016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1,009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	:	1,016
有効発送数	:	1,009
有効回答数（集計対象数）	:	544
有効回答率	:	53.9%

#### (4) 調査項目

主な調査項目は以下のとおりである。

1. 消費税率引上げに伴う市場への影響
2. 土地に係る各種税制特例に関する一般消費者への影響について
3. 消費者の住宅購入資金捻出方法と税特例の利用状況について
4. 住宅に係る税制特例措置について
5. 住宅建物診断（インスペクション）について
6. 住宅瑕疵担保保険制度について
7. 良質な中古住宅提供のための不動産買取再販の現状について
8. 新築住宅分譲の販売期間について
9. 不動産の価格査定について

## 1. 消費税率引上げに伴う市場への影響等

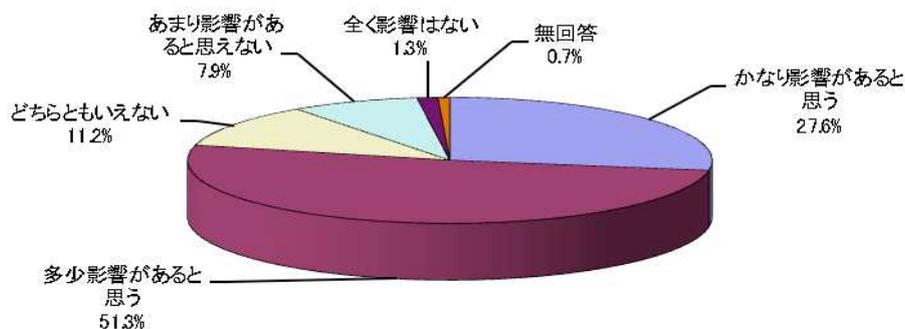
### (1) 消費税率8%への引上げによる不動産取引における影響について

本年4月より消費税率が5%から8%へと3%引上げられたが、今後の不動産取引に何かしらの影響を及ぼすと思うか？ という質問を行った。

その結果は、「多少影響があると思う」が最も多く51.3%、次いで「かなり影響があると思う」が27.6%。「どちらともいえない」は11.2%、「あまり影響があるとは思えない」が7.9%、「全く影響がない」とする意見も1.3%あった。

やはり、消費税率引上げが不動産取引に影響を及ぼすとする意見が約80%を占める結果となった。(図表1-1)

図表1-1 消費税率8%への引上げは不動産取引に影響を与えるか？

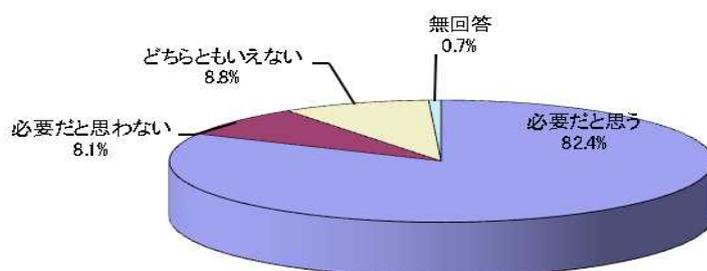


## (2) 軽減税率導入の必要性について

今年度政府において、消費税率が10%に引き上げられるまでの期間に軽減税率（品目により標準税率より低く抑えた税率にすること）導入のための検討が行われているが、住宅に対しても軽減税率の導入が必要だと思うか？ という質問を行った。

「必要だと思う」とする意見が82.4%と圧倒的に多く、「どちらともいえない」8.8%、「必要だとは思わない」とする意見は8.1%だった。（図表1-2）

図表1-2 軽減税率の導入は必要か？

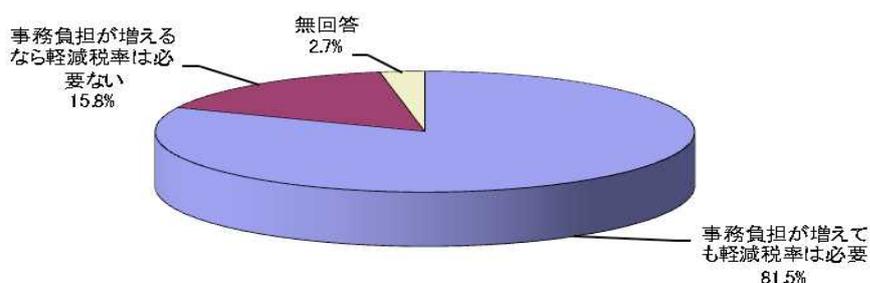


## (3) 事務負担が増加した場合の軽減税率導入の必要性について

上記(2)で軽減税率の導入が「必要だと思う」と回答した事業者に対し、軽減税率の検討にあたっては消費税の仕入れ税額控除について、従来取引の相手方（第三者）が発行した請求書等の客観的な証拠書類の保存が要件とされているが、請求書等に適用税率・税額の記載を義務付けたもの（インボイス制度）の導入が議論されており、結果事務負担が増えることが懸念されている。この場合においても軽減税率の導入が必要だと思うか？ という質問を行った。

その回答は、「事務負担が増えても軽減税率は必要」が81.5%、「事務負担が増えるなら軽減税率は必要ない」が15.8%、「無回答」が2.7%と、事務負担が増えても軽減税率は必要だと考える意見が多かった。（図表1-3）

図表1-3 事務負担が増えても軽減税率の導入が必要か？



## 2. 土地に係る各種税制特例に関する一般消費者への影響等

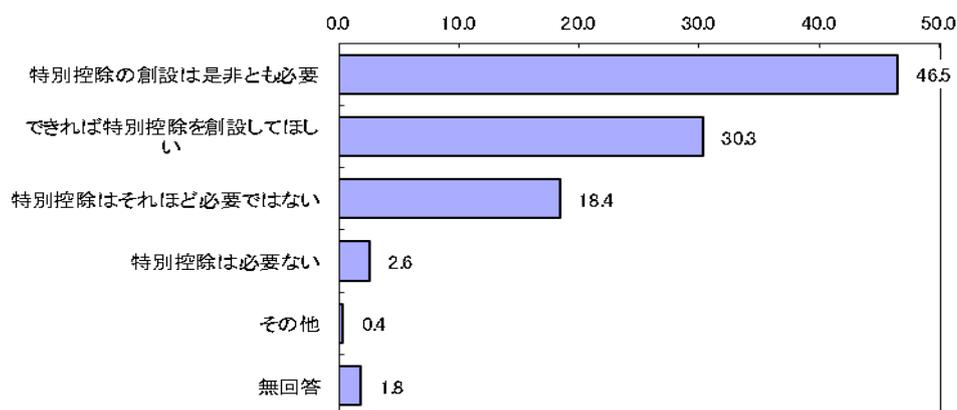
### (1) 特別控除創設の必要性について

昨年度、本会において景気対策としての土地譲渡所得課税に係る特別控除（3年間の時限措置として、長期に保有した土地を譲渡した場合最大500万円を控除できる制度）を創設することを国に対して要望したが、実現には至らなかった。昨今の不動産取引において、本件のような特別控除の創設は必要だと思うか？ という質問を行った。

「特別控除の創設は是非とも必要」が46.5%、「できれば特別控除を創設してほしい」は30.3%。これに対し、「特別控除はそれほど必要ではない」が18.4%、「特別控除は必要ない」は2.6%だった。全体の約3/4の事業者は特別控除の創設を望んでいるという結果となった。

(図表2-1)

図表2-1 特別控除の創設は必要か？



## (2) 特別控除の創設を望む主な理由／自由記述

上記(1)で「特別控除の創設は是非とも必要」、「できれば特別控除を創設してほしい」と回答した事業者に対し、特別控除の創設を望む主な理由をたずねた(無作為抽出)。

- ・不動産流通を活発にさせる為に使う。
- ・相続等で所有している不動産が売却しやすくなるから。
- ・小規模の土地取引の場合500万控除は大きいから。
- ・土地取引の活発化
- ・従来100万円控除制度が有、ユーザ様より大変喜ばれていた事があり、現在消費税UPにより売買が低調になりつつある取引の中での500万円控除は大変メリットのある制度と思われぜひ導入してほしい。
- ・景気対策
- ・売却意欲の高まりが出てくると思われる。相続後の空家等、居住用資産売却の3000万控除が使えない為、相続人の手取りが多くなり売却しやすくなる。
- ・土地譲渡促進
- ・土地売買が容易になる。売主が増すと思う。
- ・当然売物件の流通が促進される。
- ・売買が活発になると思う。
- ・特別控除がないと取引の減少となる。
- ・取引の活性化。
- ・数の無い自己資産を譲渡した場合気持ちの上で特別控除はありがたい。
- ・お客様の大多数が気にしている為。
- ・商品土地を安く提供できる。
- ・特別控除が認められる→売買収益計算上の可処分所得が増える→売買価格引き下げ調整が行いやすくなる→売出しから成約までの期間が短縮傾向に入る→総じて成約件数が増える→市中での現金流通が増える→インフレ傾向につながる。
- ・相続税負担が多くなるため。
- ・不動産市場の活性化は景気回復の一番手で有る。すべての税金との政策は実行して欲しい。
- ・不動産流通の活性化のため、売却の促進が期待できる。
- ・不動産が流通することが景気の上向きを認めるから。
- ・売却する動機付けになる。
- ・現在被災地は被災者の住宅を建てる(土地、売家)が不足しており、売りやすい状況を作るためにも創設してほしい。
- ・不動産売買が活発になる。
- ・相続税、増税等増す中、特別控除を利用して売却する売主が多くなれば土地利用が増す。
- ・有休地の取引の増加。
- ・売却について、後押しする感がある。
- ・土地の流通促進につながると思う。
- ・売主の売却動機につながる。
- ・取引増加の一助になる。

※全回答は、巻末の「資料 自由記述」をご参照ください。

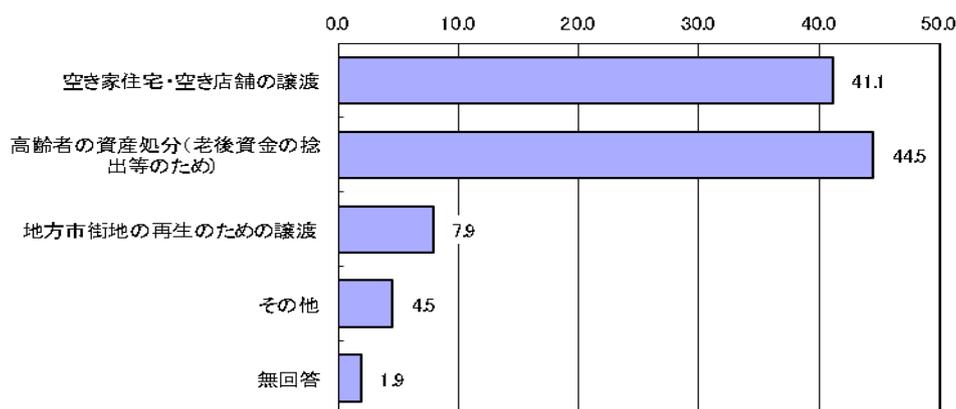
### (3) 特別控除が創設された場合の効果的な要件について

上記(1)で「特別控除の創設は是非とも必要」、「できれば特別控除を創設してほしい」と回答した事業者に対し、今年度新たに制度の創設した場合、不動産取引においてどのような場面で効果的であると思われるか? という質問を行った。

その回答は「高齢者の資産処分(老後資金の捻出等のため)」が44.5%、「空き家住宅・空き店舗の譲渡」が41.1%となり、「地方市街地の再生のための譲渡」が7.9%で続いた。

(図表2-2)

図表2-2 特別控除の効果的な要件は?



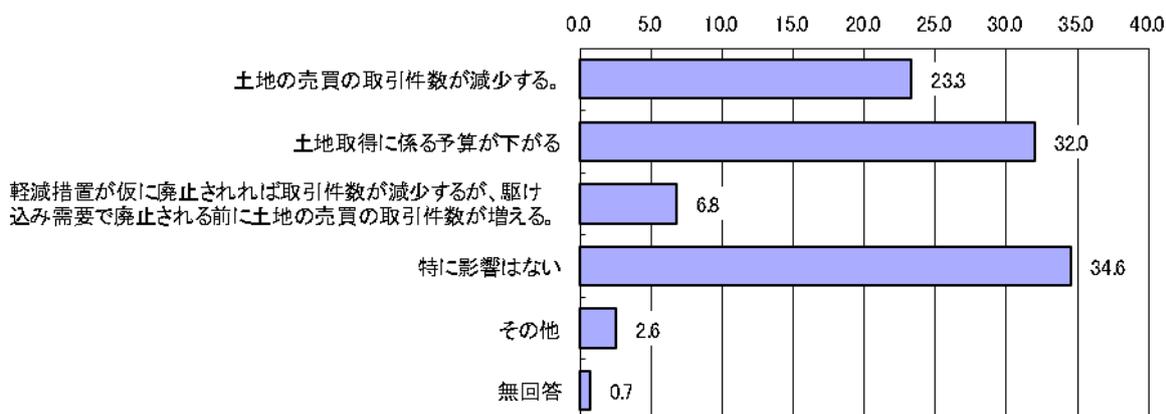
### (4) 登録免許税の軽減措置が廃止・縮減された場合の影響について

平成24年月4月1日より土地の売買に係る登録免許税の軽減措置が講じられた(土地の売買による所有権移転登記 1.5%適用期限:平成27年3月31日)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をどのように思うか? という質問を行った。

その回答は「土地の売買の取引件数が減少する」が23.3%、「土地取得に係る予算が下がる」が32.0%、「軽減措置が仮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」が6.8%、「特に影響はない」が34.6%と意見が割れた。

(図表2-3)

図表2-3 登録免許税の軽減措置が廃止・縮減された場合の影響は?



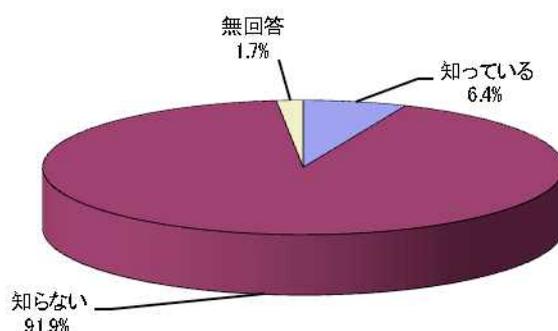
## (5) みなし取得費制度に関する国税不服審判事例について

土地等を譲渡した際に、取得価格が不明な場合に譲渡価格の5%を取得費とみなす、いわゆる「みなし取得費」制度に関連して、土地を譲渡した際の取得費として、土地の譲渡価格に対して、(一財)日本不動産研究所が公表している「市街地価格指数」の土地取得当時の値と現在の値の比を用いて推定した取得価格について、「合理性がある」という見解を示していると思われる国税不服審判事例(平成12年11月16日裁決)が存在することを知っているか?という質問を行った。

「知っている」と答えた事業者はわずか6.4%、「知らない」が91.9%だった。(図表2-4)

【参考】国税不服審判所 HP (平成12年11月16日裁決) <http://www.kfs.go.jp/service/JP/60/19/index.html>

図表2-4 みなし取得費制度に関する国税不服審判事例の認知は?

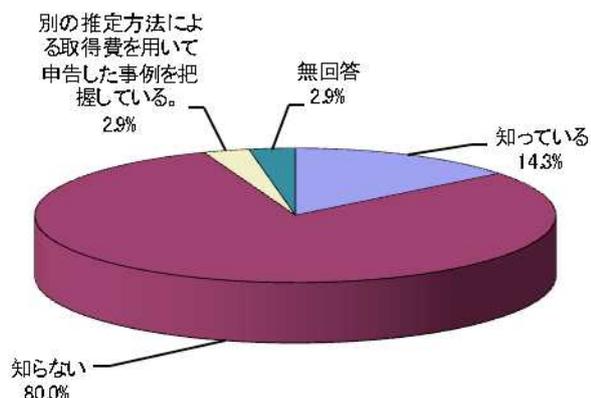


## (6) みなし取得費制度を用いずに譲渡所得を申告した事例について

上記(5)で国税不服審判事例を「知っている」と回答した事業者に対し、土地等を譲渡した場合の譲渡価格の5%を取得費とみなす、いわゆる「みなし取得費」制度を使わず、上記の国税不服審判事例で示された「市街地価格指数」を用いた推定方法その他の方法により算出した取得費を用いて土地等の譲渡所得を申告した事例を知っているか?という質問を行った。

「知っている」は14.3%、「知らない」が80.0%、「別の推定方法による取得費を用いて申告した事例を把握している。」が2.9%だった。(図表2-5)

図表2-5 みなし取得費制度を用いずに譲渡所得を申告した事例の認知は?



### 3. 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

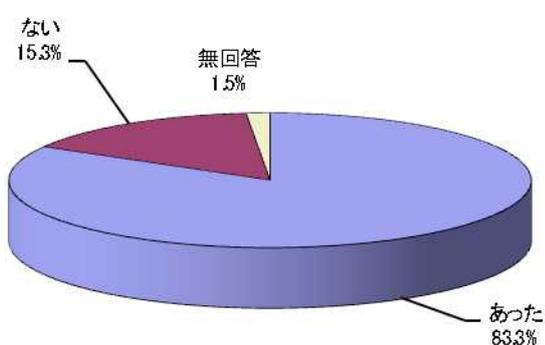
---

#### (1) 自ら売主及び代理・媒介での売買取引の有無について

過去1年間（平成25年4月～平成26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？ についてたずねた。

売買取引を行ったことが「あった」が83.3%、「ない」が15.3%、「無回答」が1.5%だった。  
(図表3-1)

図表3-1 自ら売主及び代理・媒介での売買取引の有無は？

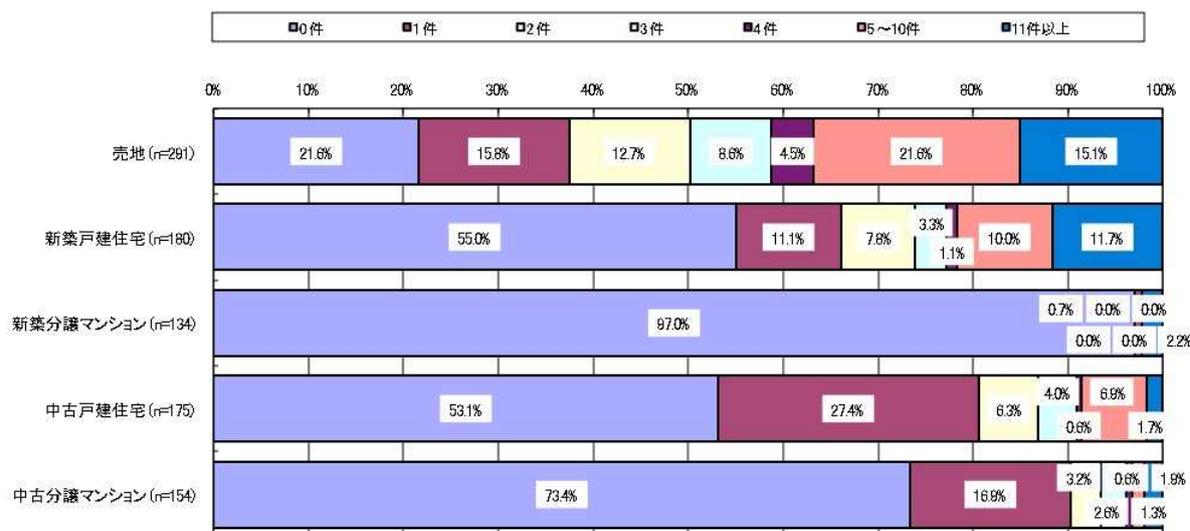


## (2) 売買取引を行った住宅用土地の条件・売買形態について

上記(1)で、売買取引が「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、取引の件数を種別ごとに具体的にたずねた。

自ら売主の場合には、「売地」で「5～10件」と「0件」が21.6%と同数を示し、「11件以上」と「1件」がともに15%台となった。「新築分譲マンション」の97.0%をはじめ、「新築戸建住宅」、「中古戸建住宅」、「中古分譲マンション」は「0件」が最多数を示した(無回答を除く)。(図表3-2)

図表3-2 過去1年間に取引した件数は? / 自ら売主



代理・媒介行為の場合には、「売地」において「5～10件」が30.6%、「11件以上」が20.5%と動きがあり、「中古戸建住宅」、「中古分譲マンション」も自ら売主の場合に比べて動きが見られた。他方、「新築戸建住宅」では59.4%が、「新築分譲マンション」に至っては96.3%が「0件」と回答した(無回答を除く)。(図表3-3)

図表3-3 過去1年間に取引した件数は? / 代理・媒介

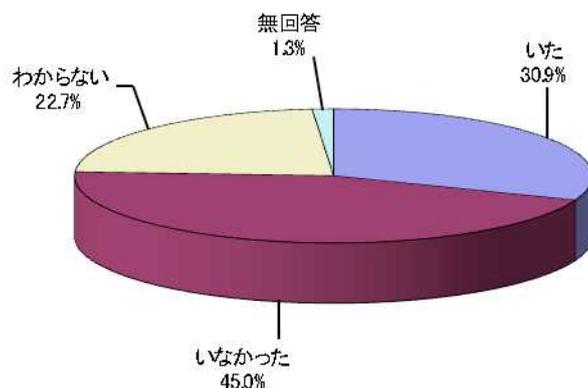


### (3) 親からの贈与金を主たる資金にした売買取引について

上記(1)で、売買取引が「あった」と回答した事業者に対し、昨年1年間に取引した購入者のうち、その主たる資金を親からの贈与によって購入した方はいたか？ とたずねた。

「いなかった」が45.0%、「いた」は30.9%、「わからない」が22.7%だった。(図表3-4)

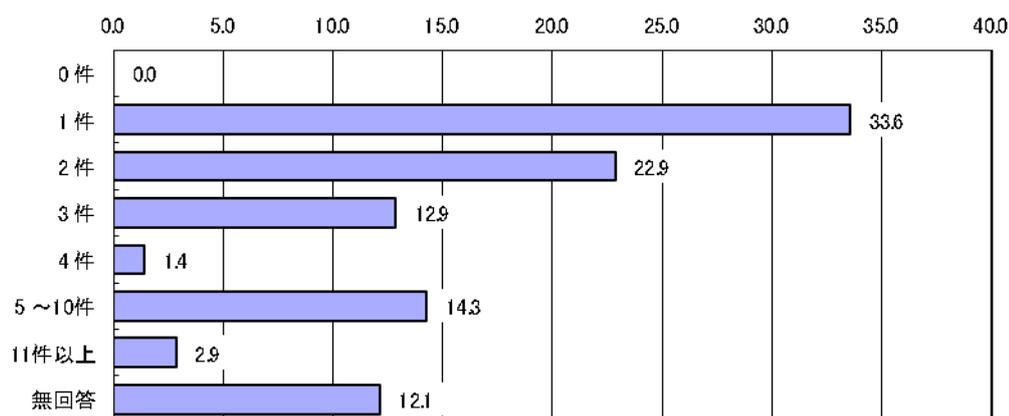
図表3-4 親からの贈与金を主たる資金にした購入者は？



上記(3)で、主たる資金を親からの贈与によって購入した方が「いた」と回答した事業者に対し、その件数を質問した。

回答は「1件」が33.6%、「2件」が22.9%、以下、「5~10件」が14.3%。「3件」が12.9%、「11件以上」が2.9%、「無回答」は12.1%だった。(図表3-5)

図表3-5 住宅取得資金に係る贈与税の各特例措置を利用状況は？

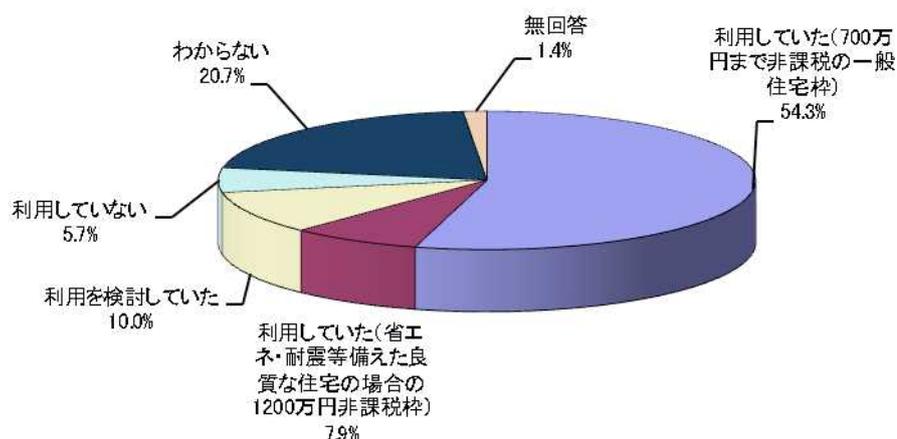


#### (4) 住宅取得資金に係る贈与税の各特例措置の利用状況について

上記(3)で、主たる資金を親からの贈与によって購入した方が「いた」と回答した事業者に対し、買主は住宅取得資金に係る贈与税の各特例措置を利用していたか？と質問した。

回答は「利用していた(700万円まで非課税の一般住宅枠)」が54.3%、「利用していた(省エネ・耐震等備えた良質な住宅の場合の1200万円非課税枠)」が7.9%と60%以上の方が特例措置を利用。「利用を検討していた」は10.0%だった。「利用していない」は5.7%、「わからない」が20.7%だった。(図表3-6)

図表3-6 住宅取得資金に係る贈与税の各特例措置を利用状況は？

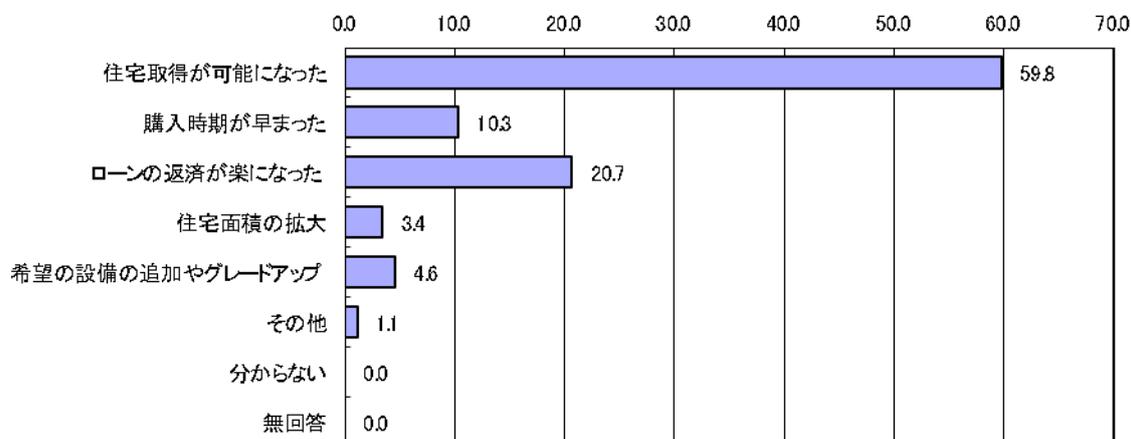


#### (5) 贈与税の各特例措置を利用した効果について

上記(3)で、「利用していた(700万円まで非課税の一般住宅枠)」および「利用していた(省エネ・耐震等備えた良質な住宅の場合の1200万円非課税枠)」と回答した事業者に対し、住宅取得等資金に係る贈与税の各特例措置により、顧客にどのような効果があったと思うか？という問いを行った。

回答は「住宅取得が可能になった」が59.8%と最も多く、次いで「ローンの返済が楽になった」が20.7%、「購入時期が早まった」が10.3%、「希望の設備の追加やグレードアップ」は4.6%、「住宅面積の拡大」が3.4%と続いた。(図表3-7)

図表3-7 贈与税の各特例措置を利用した効果は？

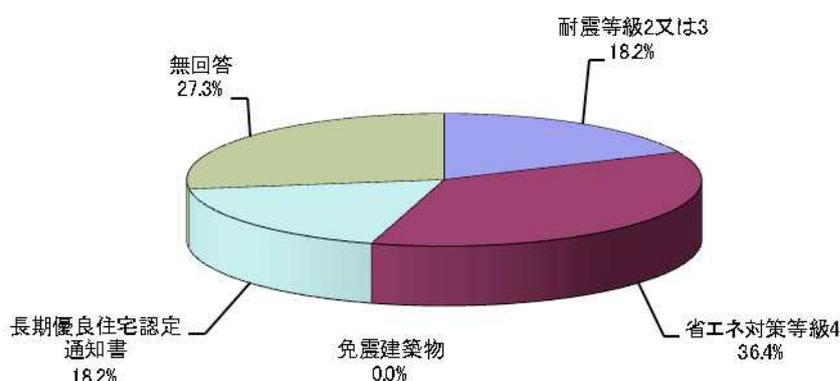


## (6) 1200万円非課税枠の適用を取得した評価について

上記(3)で、「利用していた(省エネ・耐震等備えた良質な住宅の場合の1200万円非課税枠)」と回答した事業者に対し、昨年度省エネ・耐震等備えた良質な住宅の場合1200万円までが非課税となったが、対象となる住宅は下記のうちどの評価を取得して適用を受けたか? という問いを行った。

回答は「省エネ対策等級4」が36.4%と最も多く、次いで「耐震等級2又は3」および「長期優良住宅認定通知書」がともに18.2%で並んだ。これに対し「免震建築物」は0%。「無回答」が27.3%あった。(図表3-8)

図表3-8 1200万円非課税枠適用の評価項目は?



## (7) 贈与税の各特例措置利用に至らなかった理由/自由記述

上記(4)で、買主は住宅取得資金に係る贈与税の各特例措置を利用していたか? という設問に対し「利用を検討していた」と回答した事業者に、利用を検討していたにもかかわらず利用されなかった具体的な理由をたずねた。

- ・利用を検討していたかどうか不明。利廻り商品として購入者が2件。
- ・相続時精算課税制度でやった様子だ。
- ・親に余力がない。
- ・建物については住宅メーカーが行っており、当社は土地取引のみだった為、不明でした。
- ・わからない。
- ・利用されたか、されなかったかの確認が取れておりません。
- ・特にナシ。
- ・土地を先行取得しての対応であった為。
- ・持分登記を検討。
- ・手続きが煩雑すぎる。
- ・聞いていない。
- ・利用を検討していたが、その後フォローしていないのでわからない。
- ・わからない。
- ・控除限度額に届かない金額だったようで見送った。
- ・決果的にどうしたかわからない。

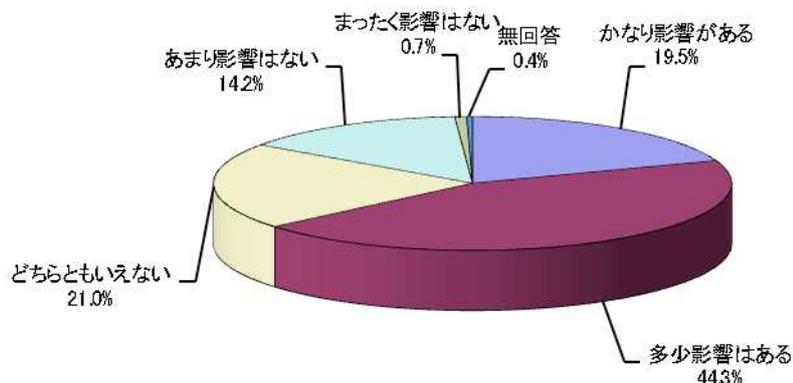
## 4. 住宅に係る税制特例措置

### (1) 住宅に係る登録免許税の特例措置が廃止・縮減された場合の影響について

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%＊原則は2%）については、平成27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うか？ という質問を行った。

「かなり影響がある」が19.5%、「多少影響はある」が44.3%と60%以上の事業者が影響を懸念。「どちらともいえない」が21.0%、「あまり影響はない」が14.2%、「まったく影響はない」が0.7%、「まったく影響はない」という回答は0.7%だった。（図表4-1）

図表4-1 住宅に係る登録免許税の特別措置が廃止・縮減された場合の影響は？

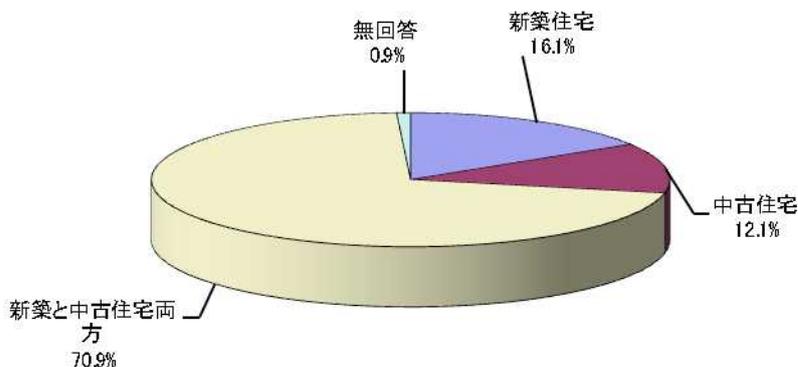


### (2) 特例措置が廃止・縮減された場合に影響がある住宅について

上記(1)で、特例措置の廃止・縮減により「かなり影響がある」、「多少影響はある」と回答した事業者に、不動産取引に影響があると思われる住宅は？ という質問を行った。

回答は、「新築と中古住宅両方」が70.9%、「新築住宅」が16.1%、「中古住宅」が12.1%だった。（図表4-2）

図表4-2 住宅に係る登録免許税の特別措置が廃止・縮減された場合に影響を受ける住宅は？

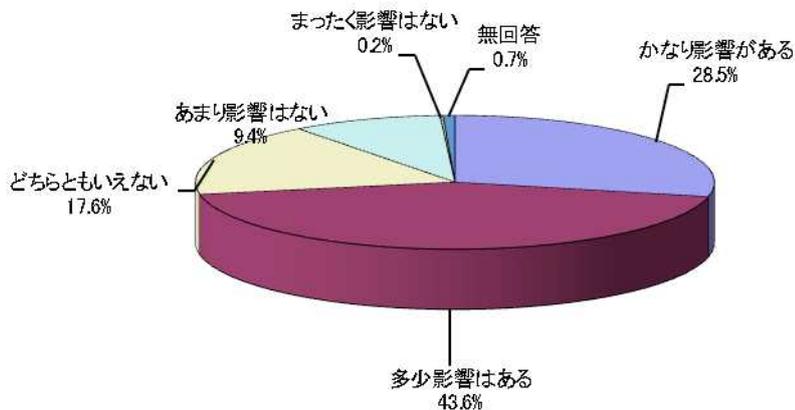


### (3) 不動産取得税の特例措置が廃止・縮減された場合の影響について

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（宅地評価が2分の1）措置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27年3月31日に適用期限を迎えるが、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うか？という質問を行った。

回答は、「かなり影響がある」が28.5%、「多少影響はある」が43.6%と70%以上の事業者が影響を懸念し、「どちらともいえない」が17.6%、「あまり影響はない」が9.4%、「まったく影響はない」が0.2%だった。（図表4-3）

図表4-3 不動産取得税の特例措置が廃止・縮減された場合の影響は？

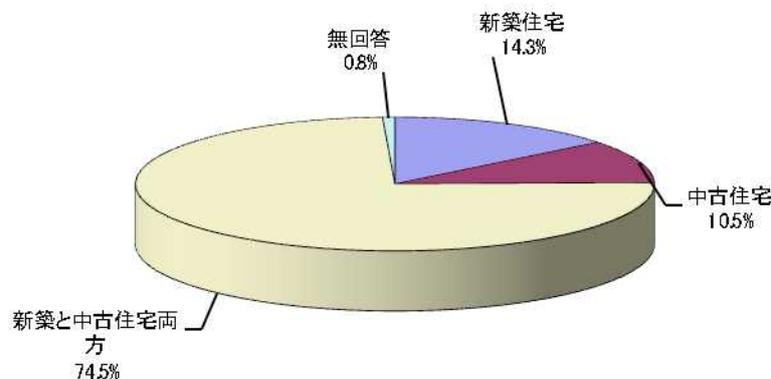


### (4) 不動産取得税の特例措置が廃止・縮減された場合に影響がある住宅について

上記(3)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、不動産取引に影響があると思われる住宅は？という質問を行った。

回答は、「新築と中古住宅両方」が74.5%、「新築住宅」が14.3%、「中古住宅」が10.5%だった。（図表4-4）

図表4-4 不動産取得税の特例措置が廃止・縮減された場合に影響を受ける住宅は？

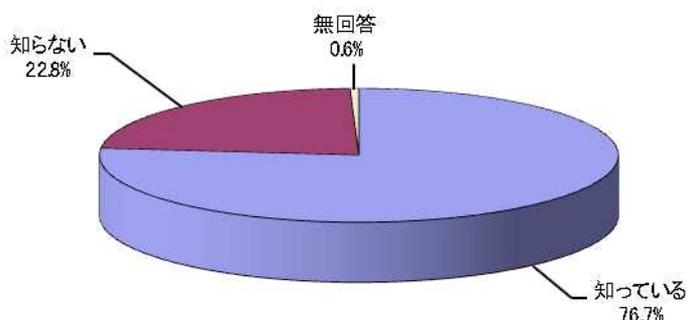


## 5. 住宅建物診断（インスペクション）

### （1）住宅建物診断（インスペクション）の認知度について

住宅におけるインスペクションとは、第三者の専門家が建物診断を実施することで物件の状態を客観的に検査・調査（有償、無償問わず）するものであり、現在、住宅建物診断（インスペクション）制度を取り入れる事例が増えてきている。この制度を知っているかという設問に対し「知っている」が76.7%、「知らない」が22.8%、「無回答」が0.6%だった。一昨年度は「知っている」が58.3%であり、昨年度は76.3%に上昇した。（図表5-1）

図表5-1 住宅建物診断（インスペクション）の認知度は？

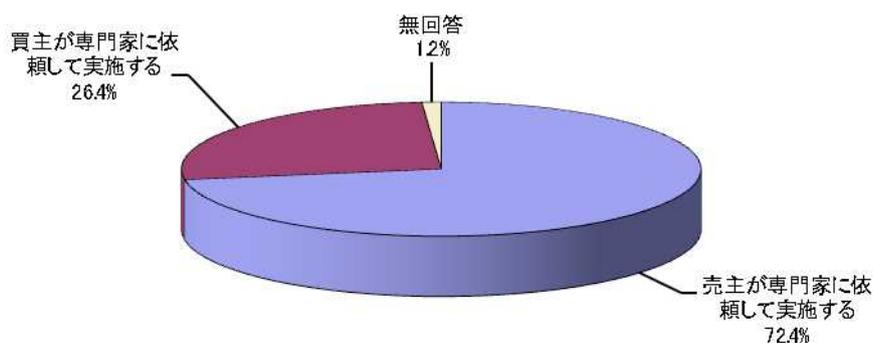


### （2）専門家へのインスペクションの依頼について

上記（1）で、インスペクションを「知っている」と回答した事業者に対し、中古住宅をインスペクションする場合について、売主と買主のどちらが専門家に依頼してインスペクションを実施するとよいと思うか？ という質問をした。

回答は、「売主が専門家に依頼して実施する」が72.4%、「買主が専門家に依頼して実施する」が26.4%だった。（図表5-2）

図表5-2 専門家によるインスペクションを依頼するのは売主と買主のどちらが良いか？

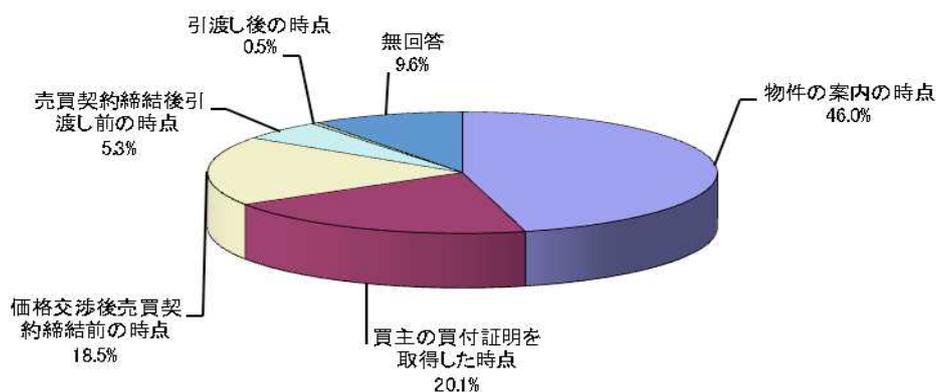


### (3) インスペクションを実施すべき時機について

上記(1)で、インスペクションを「知っている」と回答した事業者に対し、中古住宅を売主若しくは買主の依頼によって専門家によるインスペクションを行う場合、不動産取引上いつの時点で行うべきだと思うか? という質問を行った。

回答は、「物件の案内の時点」が46.0%、「買主の買付証明を取得した時点」が20.1%、「価格交渉後売買契約締結前の時点」が18.5%、「売買契約締結後引渡し前の時点」が5.3%、「引渡し後の時点」は0.5%という結果となった。(図表5-3)

図表5-3 インスペクションを実施すべき時機は?

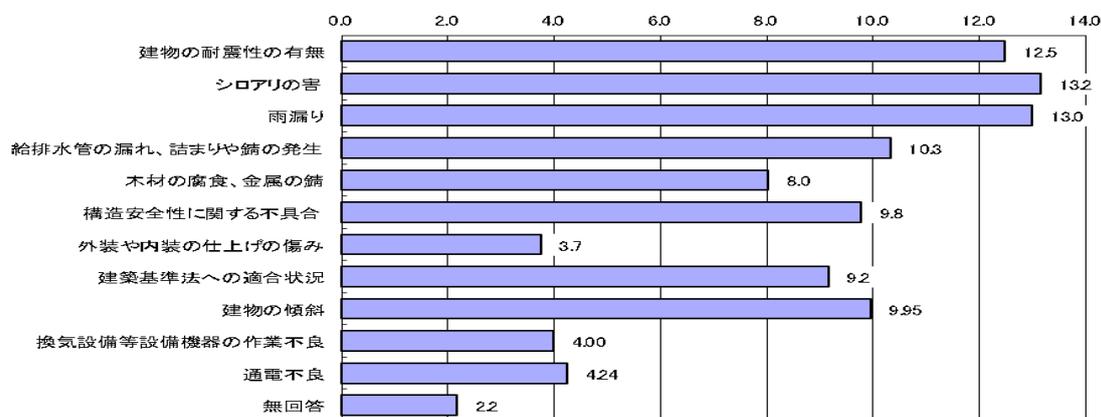


### (4) 中古住宅のインスペクションで実施すべき検査について

上記(1)で、インスペクションを「知っている」と回答した事業者に対し、売主若しくは買主の依頼によって専門家による「中古戸建」のインスペクションを行う場合、どのような検査を行うべきだと思うか? という質問を行った。

回答は、「シロアリの害」が13.2%、「雨漏り」が13.0%、「建物の耐震性の有無」が12.5%と比較的に多く、「給排水管の漏れ、詰まりや錆の発生」が10.3%、「建物の傾斜」が9.95%、「構造安全性に関する不具合」が9.8%、「建築基準法への適合状況」が9.2%、「木材の腐食、金属の錆」が8.0%と続いた。(図表5-4)

図表5-4 中古住宅のインスペクションで実施すべき検査は?



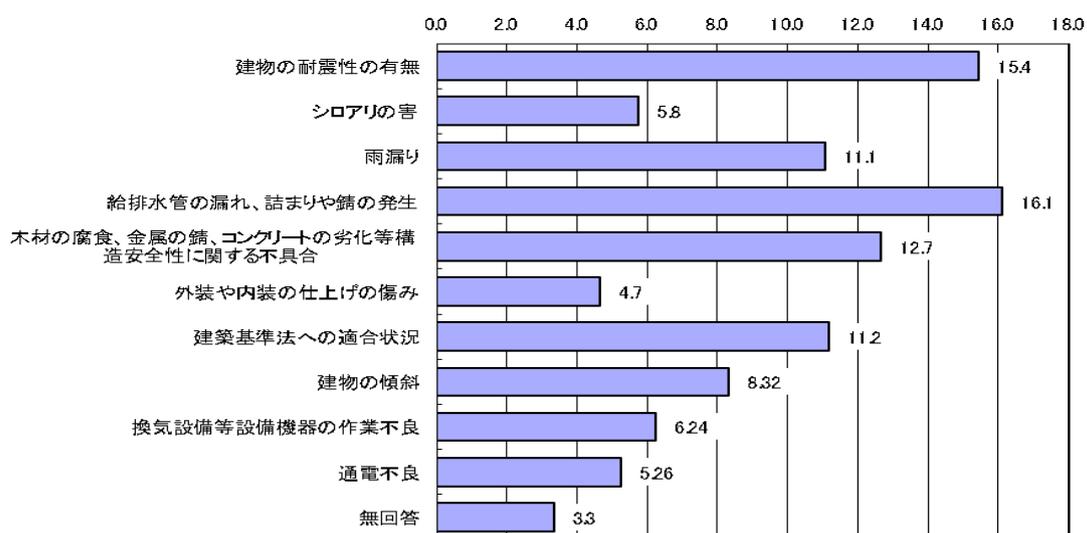
## (5) 中古マンションのインスペクションで実施すべき検査について

上記(1)で、インスペクションを「知っている」と回答した事業者に対し、売主若しくは買主の依頼によって専門家による「中古マンション」のインスペクションを行う場合、どのような検査を行うべきだと思うか? という質問を行った。

回答は、「給排水管の漏れ、詰まりや錆の発生」が16.1%、「建物の耐震性の有無」が15.4%と比較的に多く、「木材の腐食、金属の錆、コンクリートの劣化等構造安全性に関する不具合」が12.7%、「建築基準法への適合状況」が11.2%、「雨漏り」が11.1%、「建物の傾斜」が8.32%、「換気設備等設備機器の作業不良」が6.24%、「シロアリの害」が5.8%と続いた。

(図表5-5)

図表5-5 中古マンションのインスペクションで実施すべき検査は?



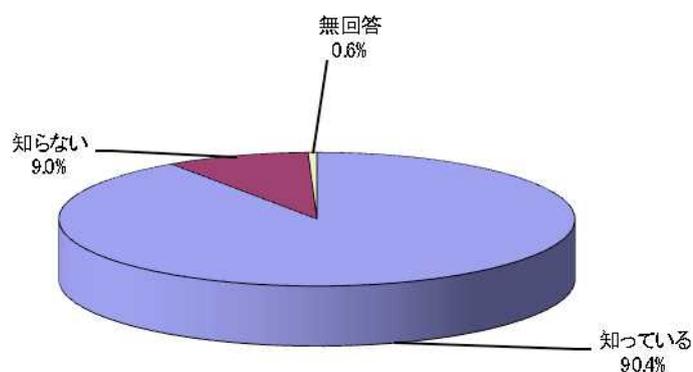
## 6. 住宅瑕疵担保保険制度

### (1) 住宅瑕疵担保保険制度の認知度について

住宅瑕疵担保保険とは、国交省が指定する保険機関が実施している保険で、引渡しを受けた住宅に万が一、後日欠陥が見つかった場合に、予め保険料を支払い保険に加入していると、その欠陥を補修するためにかかった費用を保険機関がお支払いする制度（保険に加入するためには通常事前の建物検査が必要（検査料は有料）となり場合によっては保険に適合するため補修が必要となる）である。

この制度を知っているかという問いに対し、「知っている」が90.4%、「知らない」が9.0%。認知度は昨年度の87.6%よりもやや上昇した。（図表6-1）

図表6-1 住宅瑕疵担保制度の認知度

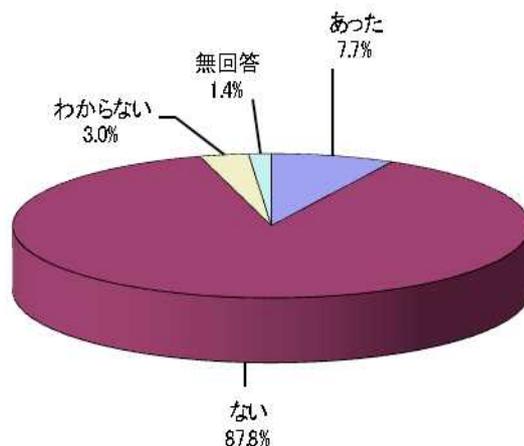


## (2) 住宅瑕疵担保保険に加入した取引について

上記(1)で、住宅瑕疵担保保険制度を「知っている」と回答した事業者に対し、過去1年間(平成25年4月～平成26年3月)に代理・媒介した取引(※中古戸建住宅、中古分譲マンションに限る。新築戸建、新築分譲マンションの取引は除く)について、顧客等の希望により住宅瑕疵担保保険に加入した取引の有無をたずねた。

回答は「あった」が7.7%、「ない」が87.8%。「わからない」は3.0%だった。(図表6-2)

図表6-2 住宅瑕疵担保保険に加入した取引は？

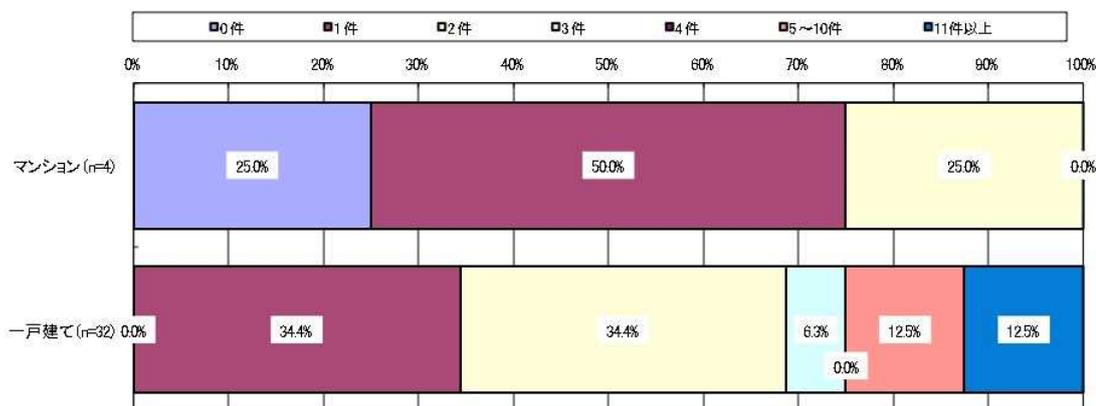


上記(2)で、顧客等の希望により住宅瑕疵担保保険に加入した取引が「あった」と回答した事業者に対し、その内訳をたずねた。

マンションでは「1件」が50%、「2件」と「0件」がともに25%だった。

一戸建てでは「1件」と「2件」がともに34.4%、「5～10件」と「11件以上」が12.5%、「3件」は6.3%だった(無回答を除く)。(図表6-3)

図表6-3 住宅瑕疵担保保険の加入件数

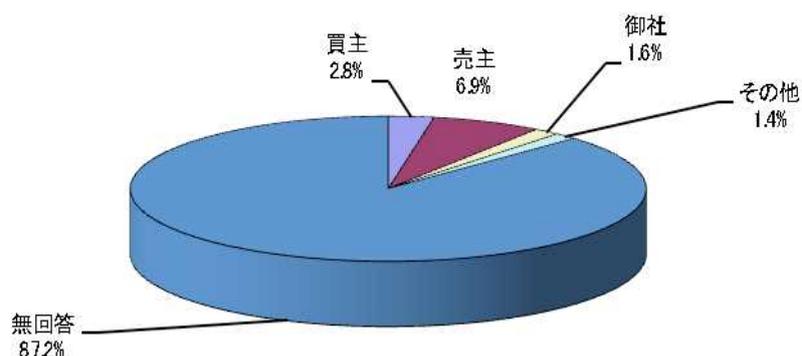


### (3) 住宅瑕疵担保保険の費用負担について

上記(2)で、住宅瑕疵担保保険制度を「知っている」と回答した事業者に対し、顧客等の希望により建物住宅保険制度に加入した取引において、加入の際に必要な検査・保険料を主に誰が負担したかをたずねた。

回答は「売主」が6.9%、「買主」が2.8%、「事業者(御社)」が1.6%、「その他」が1.4%、「無回答」が87.2%であった。(図表6-4)

図表6-4 住宅瑕疵担保保険の費用負担

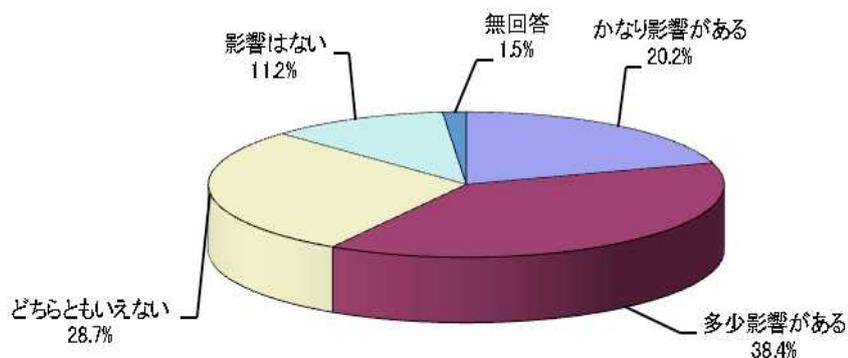


### (4) 中古住宅の保証制度が取引に及ぼす影響について

昨今、大手不動産会社を中心に中古住宅を仲介した場合に自らが建物について検査をし、建物について不具合があった場合に自らが保証する制度(検査保証は無料(検査実施者:不動産会社の営業担当者若しくは第三者による専門家)保証期間は1年間最大保証額250万円)が実施されているが、当該制度について貴社が行う取引に影響があると思われるか、という質問をした。

その回答は、「かなり影響がある」が20.2%、「多少影響がある」が38.4%、「どちらともいえない」が28.7%、「影響はない」が11.2%と、昨年度と比較して影響を懸念する傾向が強まった。(図表6-5)

図表6-5 中古住宅の保証制度が取引に及ぼす影響

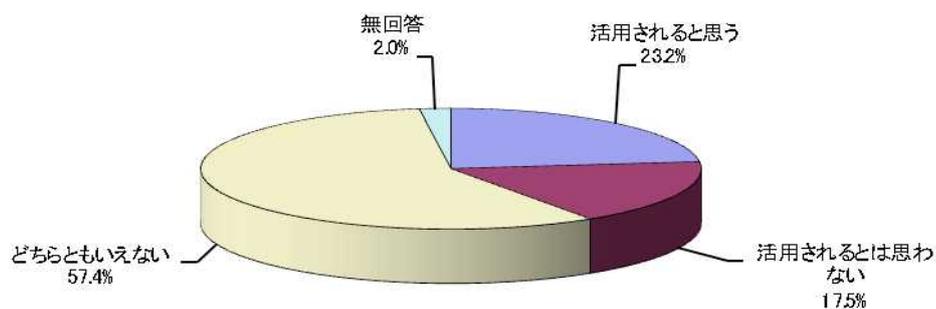


## (5) 中古住宅の新瑕疵保険商品について

昨年新たに中古住宅に係る瑕疵保険商品（保証期間 1 年、保証限度額 500 万円個人売主の場合）が登場したが、個人売主の仲介業務において活用されると思うか？ という質問を行った。

回答は「活用されると思う」が 23.2%、「活用されるとは思わない」が 17.5%、「どちらともいえない」が 57.4%と意見が分かれた。（図表 6-6）

図表 6-6 中古住宅の新瑕疵保険商品は活用されるか？



## (6) 中古住宅の新瑕疵保険商品の活用に関する意見／自由記述

上記(5)で、中古住宅の新瑕疵保険商品について「活用されると思う」及び「活用されるとは思わない」と回答した事業者に対し、具体的な理由をたずねた(無作為抽出)。

- ・1年では関心がない。
- ・あくまで瑕疵を個人で保証する事に理解をもらえないので、保険制度であれば助かります。
- ・取引の安全性が高まり、ひいては取引が活発化する。
- ・消費者優先の時代。
- ・買主に対して大きな安心を与える制度と思われます。いくら注意しても万一瑕疵があった場合保証があれば負担も少なく済みます。我々業者としても大いに制度の内容を買主様に宣伝出来ると思います。
- ・保証期間1年はあまり意味が無いと思う。
- ・買主の安心の為に売主、買主、仲介業者いずれかが活用すべきだと思う。
- ・売主と仲介業者の間で修理をしてから販売をします。
- ・中古住宅の場合検済が無い場合がほとんどで、増改築がなされているものが多い。公庫利用建物であっても施工とは別の問題である。いわゆる手抜工事、施工不良も見受けられる為、買主の不安は多い。この制度がシステム化されて行く方が良い。
- ・活用すれば安心感が出る。
- ・費用負担及び手間の問題。
- ・個人が売主だと瑕疵担保免責が多いから。
- ・後に不具合が見つかった時、安心して修理ができる為。
- ・認知されてないから。
- ・先々を考えると実態を知っておくべきだと思いました。
- ・より安全だから。
- ・中古住宅をあまりあつかわない。
- ・安心をお金で買うことができる。
- ・リスクヘッジをして健全な物件流通がされていく。
- ・保険を利用することにより、売主の負担をカバーできるから。
- ・買主が安心できる。
- ・その様な商品の認知度がかなり低い。
- ・余分な費用がかかる。
- ・買主にとって安心材料になり、売却が早く成立する。取引後のトラブル防止につながる。
- ・中古住宅の供給が増えると思われるので、買主にアピールするためには活用する必要にせまられてくるのではないかと。
- ・売主が個人の場合、理解されにくい為。
- ・後日のトラブル予防となる。契約に安心感が出来る。
- ・当地域は被災地域に近接している。また震災の影響を受けている建物が多くあるため、カシ部分が多過ぎている。個人売主の場合、そのカシ部分を指摘せざるを得ず、大規模修繕か取り壊しての引渡しの2通りが多いため、そのままの引渡しは(保険を不可しただけ)は考えられない。

※全回答は、巻末の「資料 自由記述」をご参照ください。

## 7. 良質な中古住宅提供のための不動産買取再販の現状について

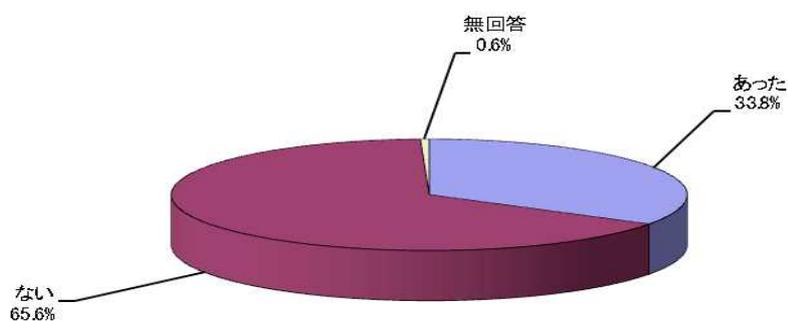
---

### (1) 自ら売主となった中古住宅買取再販の有無について

現在、国土交通省では国策として良質な中古住宅ストックの確保に取り組んでおり、その方策として、中古住宅を宅建業者が買取りリフォームの後に消費者に提供するいわゆる買取再販が注目されている。この現状を把握するために回答者全員に対し、過去5年間の取引で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)を行った案件の有無をたずねた。

回答は、「あった」が33.8%、「ない」が65.6%、「無回答」0.6%であった。(図表7-1)

図表7-1 自ら売主となった中古住宅買取再販の有無について



## (2) 自ら売主となった中古住宅買取再販の件数について

上記(1)で、不動産の買取再販をしたことが「あった」と回答した事業者に対して、過去5年間に自ら売主となって中古住宅の買取再販を行った案件数をたずねた。

マンションの買取再販件数は「1件」が最も多く36.5%、「2件」と「5～10件」が15.6%、「3件」と「11件以上」が10.4%で並び、「0件」は8.3%だった。

このうち改修リフォームの件数は「1件」の36.6%をはじめ、「2件」18.3%、「5～10件」14.6%、「3件」11.0%、「11件以上」と「0件」が7.3%で並ぶなど、再販件数にほぼ準ずる比率を示した(無回答を除く)。(図表7-2)

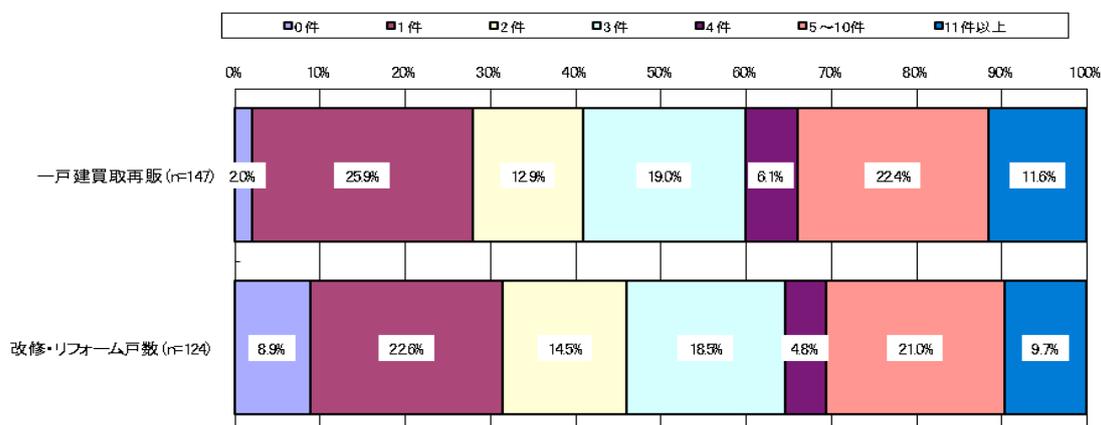
図表7-2 自ら売主となった中古住宅買取再販の件数は？／マンション



一戸建ての買取再販件数については、「1件」が25.9%、「5～10件」が22.4%、「3件」が19.0%、「2件」が12.9%、「11件以上」が11.6%、「4件」が6.1%、「0件」が2.0%だった。

このうち改修リフォームの件数は「1件」の22.6%、「5～10件」が21.0%、「3件」18.5%、「2件」14.5%、「11件以上」9.7%、「0件」8.9%、「4件」4.8%と続くなど、再販件数にほぼ準ずる比率を示した(無回答を除く)。(図表7-3)

図表7-3 自ら売主となった中古住宅買取再販の件数は？／一戸建て



オフィスビルやアパートなどを含むその他の項目については、買取再販件数は「5～10件」が最も多く42.9%、次いで「11件以上」が28.6%、「1件」と「2件」が14.3%で並んだ。

このうち改修リフォームの件数は「5～10件」が最も多く33.3%、次いで「1件」と「4件」が22.2%で並び、「2件」と「11件以上」が11.1%で並んだ（無回答を除く）。（図表7-4）

図表7-4 自ら売主となった中古住宅買取再販の件数は？／その他



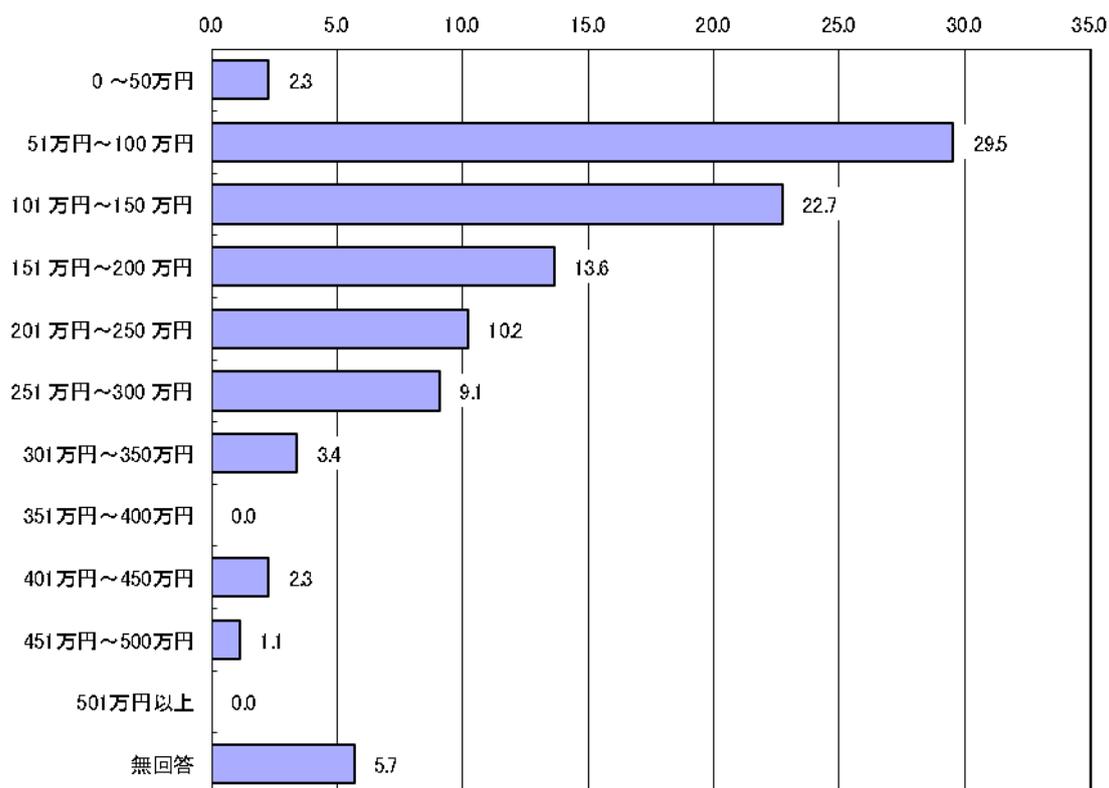
### (3) 中古マンション買取再販における改修リフォームの平均工事費用について

上記(2)で、マンションの買取再販に回答した事業者に対して、中古マンションを買取って再度販売する場合、一定の改修リフォーム等の1戸あたりの平均工事費用をたずねた。

「51万円～100万円」が最も多く29.5%、「101万円～150万円」が22.7%、「151万円～200万円」が13.6%、「201万円～250万円」が10.2%、「251万円～300万円」が9.1%と続いた。

(図表7-5)

図表7-5 中古マンション買取再販における改修リフォームの平均費用は？

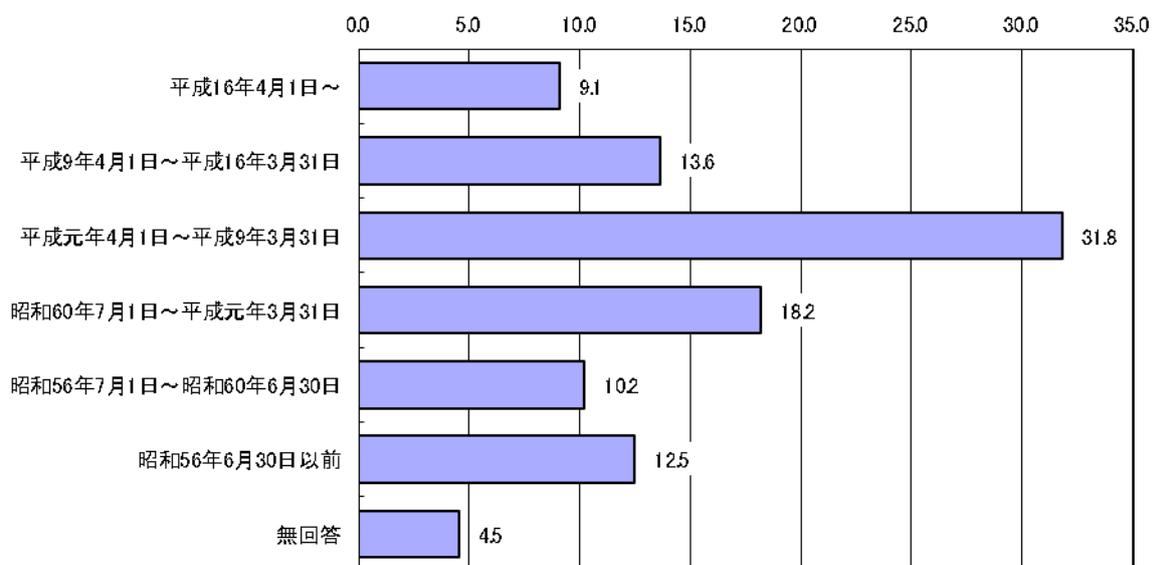


#### (4) 買取再販した中古マンションの新築時期について

上記(2)で、マンションの買取再販に回答した事業者に対して、取得した中古マンションの新築時期の平均をたずねた。

「平成元年4月1日～平成9年3月31日」が最も多く31.8%、「昭和60年7月1日～平成元年3月31日」が18.2%、「平成9年4月1日～平成16年3月31日」が13.6%、「昭和56年6月30日以前」が12.5%、「昭和56年7月1日～昭和60年6月30日」が10.2%と続いた。(図表7-6)

図表7-6 買取再販した中古マンションの新築時期は？

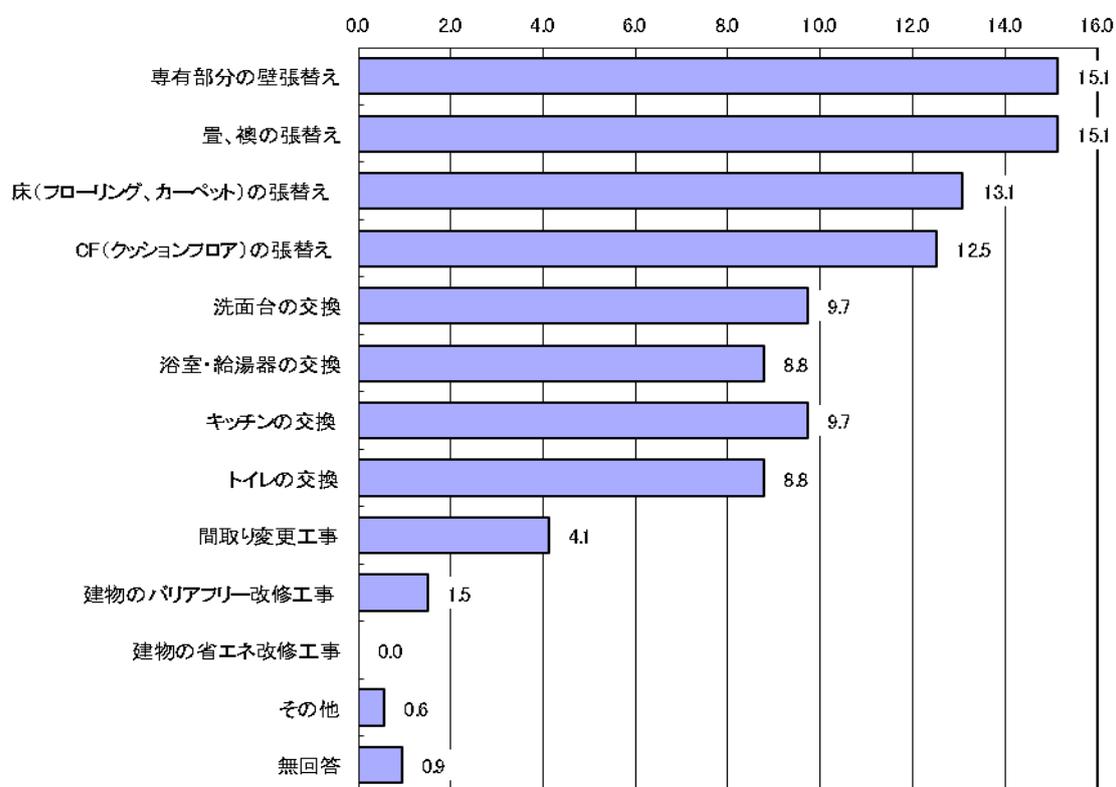


## (5) 買取再販した中古マンションの改修リフォームの工事箇所について

上記(2)で、マンションの買取再販に回答した事業者に対して、中古マンションを買取って再度販売する場合、一定の改修リフォーム等を行う具体的な工事箇所をたずねた。

「専有部分の壁張替え」と「畳、襖の張替え」がともに15.1%と最も多く、「床(フローリングカーペット)張替え」が13.1%、「CF(クッションフロア)の張替え」12.5%、「洗面台の交換」と「キッチンの交換」が9.7%で並び、「浴室・給湯器の交換」と「トイレの交換」が8.8%で並んだ。(複数回答可)。(図表7-7)

図表7-7 買取再販した中古マンションの改修リフォームの工事箇所は？

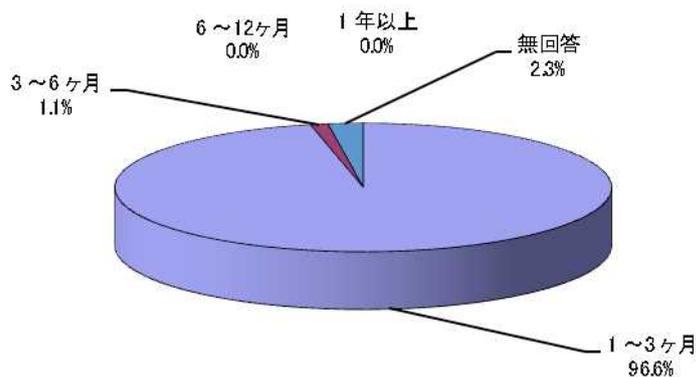


## (6) 買取再販した中古マンションの改修リフォームの工事期間について

上記(2)で、マンションの買取再販に回答した事業者に対して、物件を取得後、改修・リフォーム等工事期間は平均どのくらい期間を要したか、をたずねた。

「1～3ヶ月」が最も多くが96.6%を占め、「3～6ヶ月」は1.1%、「6～12ヶ月」と「1年以上」はともに0%。「無回答」が2.3%だった。(複数回答可)。(図表7-8)

図表7-8 買取再販した中古マンションの改修リフォームの工事期間は？

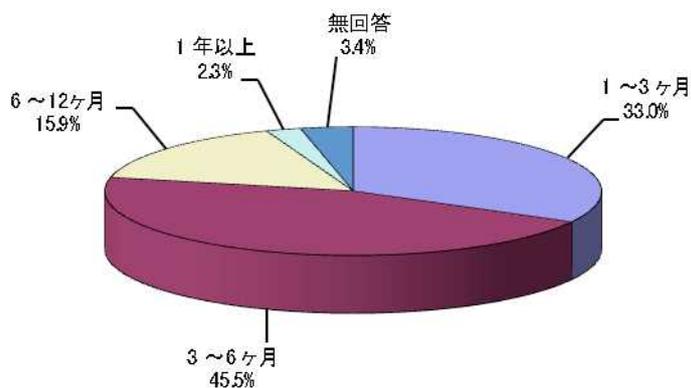


## (7) 買取った中古マンションの新買主との売買契約締結までの期間について

上記(2)で、マンションの買取再販に回答した事業者に対して、物件を取得してから新たな買主との売買契約締結まで平均どのくらい期間を要したか、をたずねた。

「3～6ヶ月」が45.5%と最も多く、次いで「1～3ヶ月」が33.0%、「6～12か月」は15.9%、「1年以上」が2.3%、「無回答」が3.4%だった。(図表7-9)。

図表7-9 買取った中古マンションの新買主との売買契約締結までの期間は？



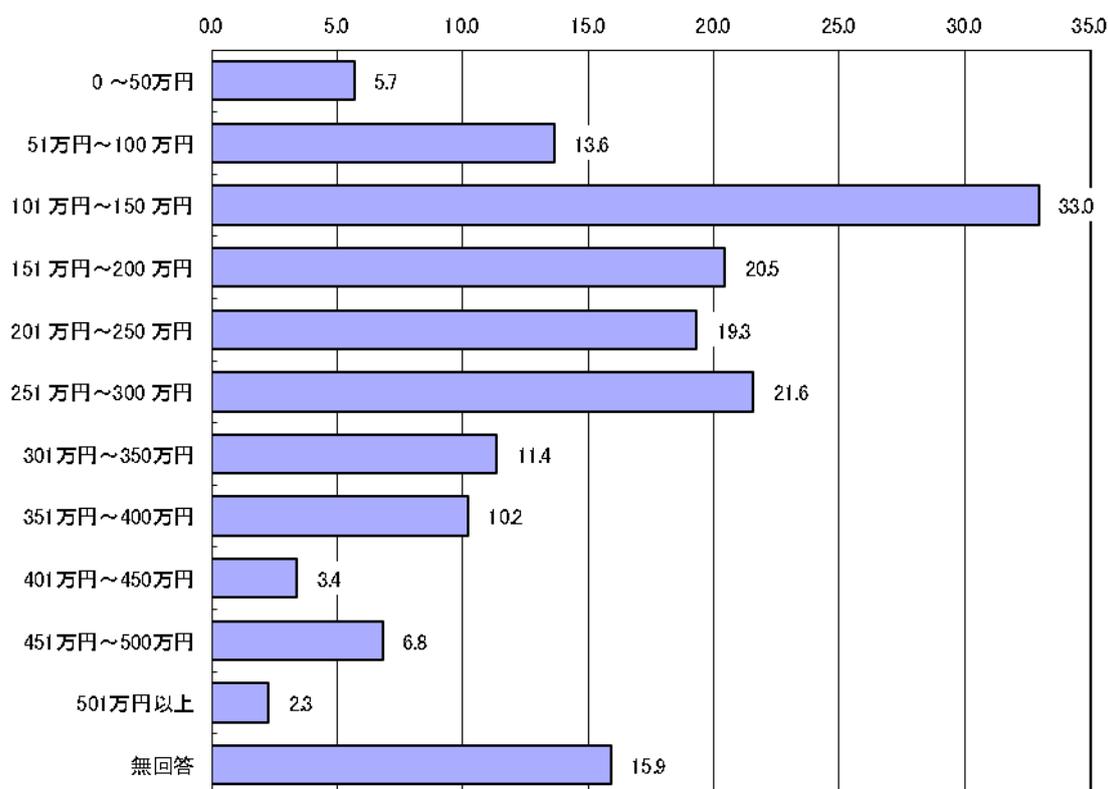
## (8) 中古一戸建て買取再販における改修リフォームの平均工事費用について

上記(2)で、一戸建ての買取再販に回答した事業者に対して、中古マンションを買取って再度販売する場合、一定の改修リフォーム等の1戸あたりの平均工事費用をたずねた。

「101万円～150万円」が最も多く33.0%、「251万円～300万円」が21.6%、「151万円～200万円」が20.5%、「201万円～250万円」が19.3%、「51万円～100万円」が13.6%、「301万円～350万円」が11.4%、「351万円～400万円」が10.2%、「無回答」が15.9%だった。

(図表7-10)

図表7-10 中古一戸建て買取再販における改修リフォームの平均費用は？

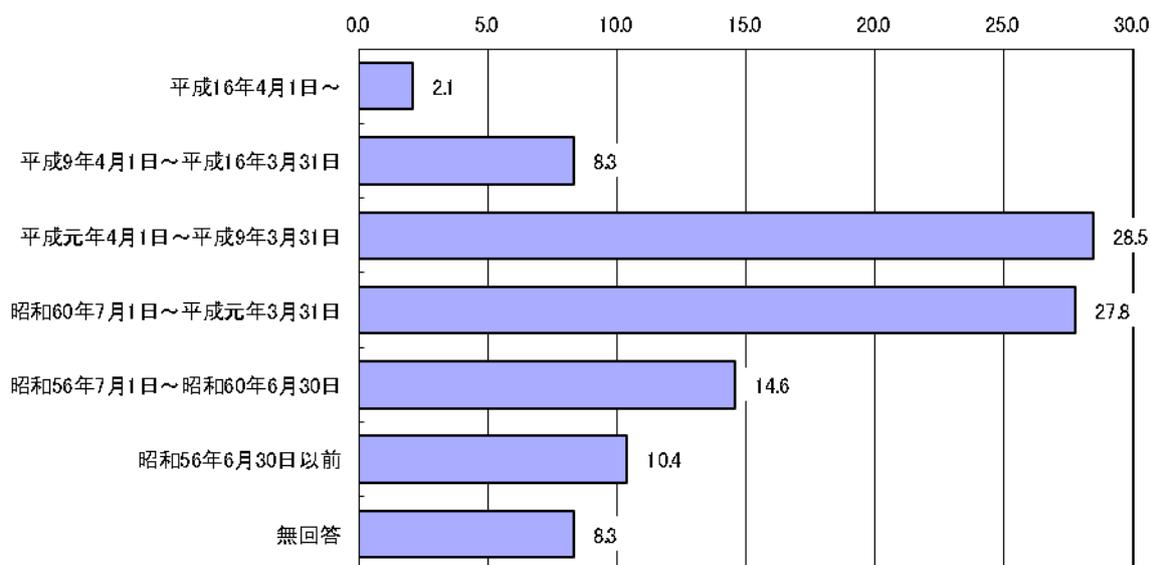


## (9) 買取再販した中古一戸建ての新築時期について

上記(2)で、一戸建ての買取再販に回答した事業者に対して、取得した中古住宅の新築時期の平均をたずねた。

「平成元年4月1日～平成9年3月31日」が28.5%、「昭和60年7月1日～平成元年3月31日」が27.8%と多数を占め、「昭和56年7月1日～昭和60年6月30日」が14.6%、「昭和56年6月30日以前」が10.4%、「平成9年4月1日～平成16年3月31日」と「無回答」が8.3%と続いた。(図表7-11)

図表7-11 買取再販した中古一戸建ての新築時期は？

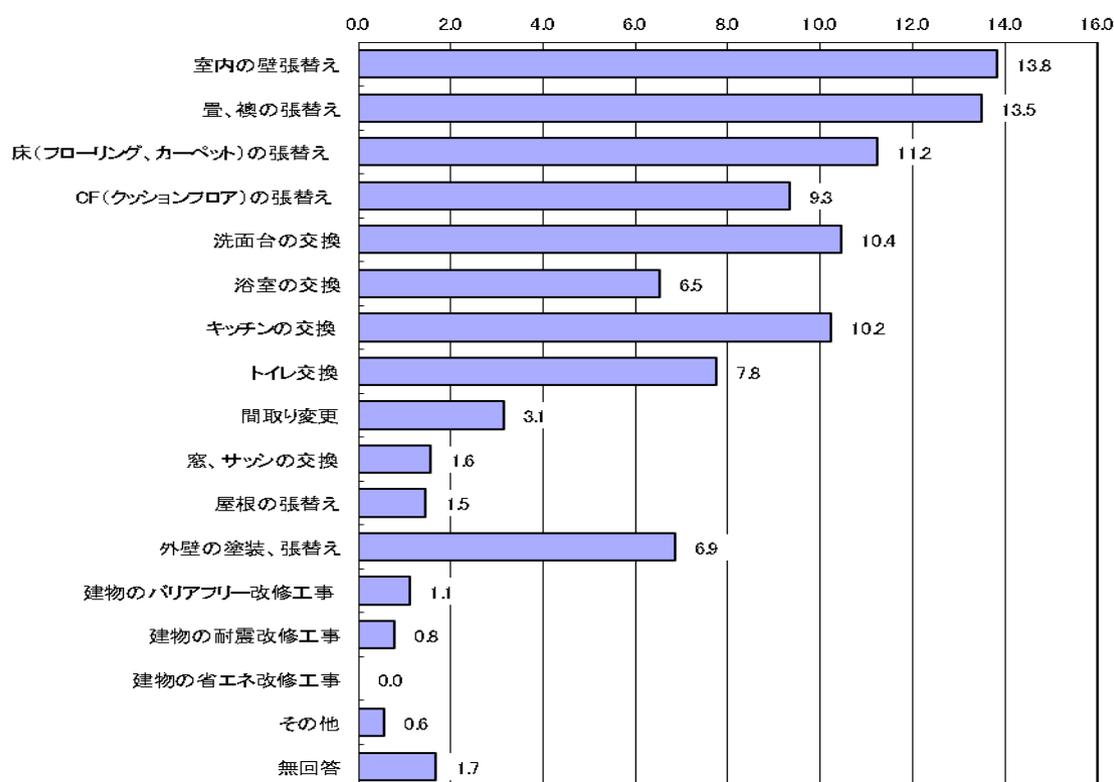


## (10) 買取再販した中古一戸建ての改修リフォームの工事箇所について

上記(2)で、一戸建ての買取再販に回答した事業者に対して、中古住宅を買取って再度販売する場合、一定の改修リフォーム等を行う具体的な工事箇所をたずねた。

「室内の壁張替え」が13.8%、「畳、襖の張替え」が13.5%と多数を占め、「床(フローリングカーペット)張替え」が11.2%、「洗面台の交換」が10.4%、「キッチンの交換」が10.2%、「CF(クッションフロア)の張替え」が9.3%、「トイレの交換」が7.8%、「外壁の塗装、張替え」が6.9%、「浴室の交換」が6.5%と続いた。(複数回答可)。(図表7-12)

図表7-12 買取再販した中古一戸建ての改修リフォームの工事箇所は？

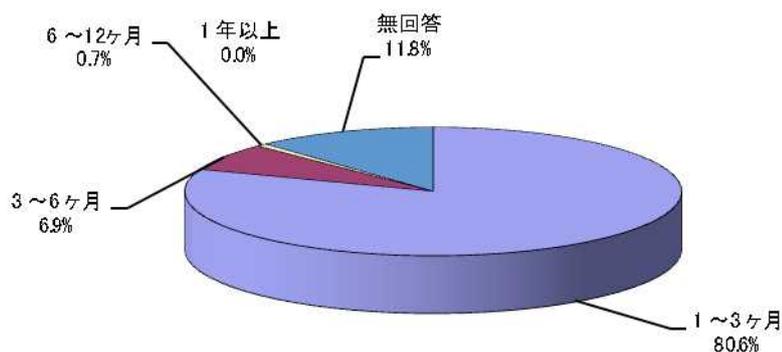


### (1 1) 買取再販した中古一戸建ての改修リフォームの工事期間について

上記(2)で、一戸建ての買取再販に回答した事業者に対して、物件を取得後、改修・リフォーム等工事期間は平均どのくらい期間を要したか、をたずねた。

「1～3ヶ月」が最も多くが80.6%を占め、「3～6ヶ月」は6.9%、「6～12ヶ月」が0.7%、「1年以上」は0%。「無回答」は11.8%だった。(複数回答可)。(図表7-13)

図表7-13 買取再販した中古一戸建ての改修リフォームの工事期間は？

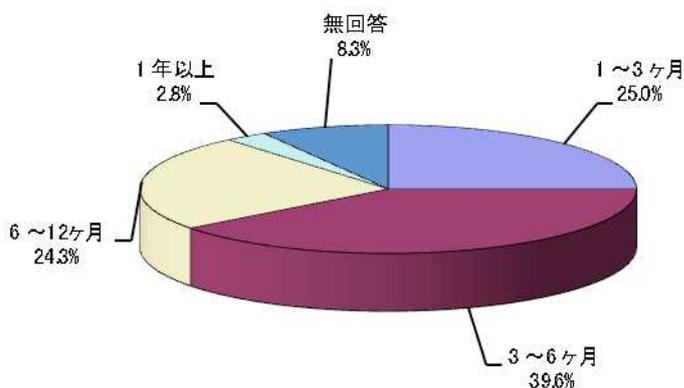


### (1 2) 買取った中古一戸建ての新買主との売買契約締結までの期間について

上記(2)で、一戸建ての買取再販に回答した事業者に対して、物件を取得してから新たな買主との売買契約締結まで平均どのくらい期間を要したか、をたずねた。

「3～6ヶ月」が39.6%と最も多く、次いで「1～3ヶ月」が25.0%、「6～12か月」は24.3%、「1年以上」が2.8%、「無回答」が8.3%だった。(図表7-14)。

図表7-14 買取った中古一戸建ての新買主との売買契約締結までの期間は？

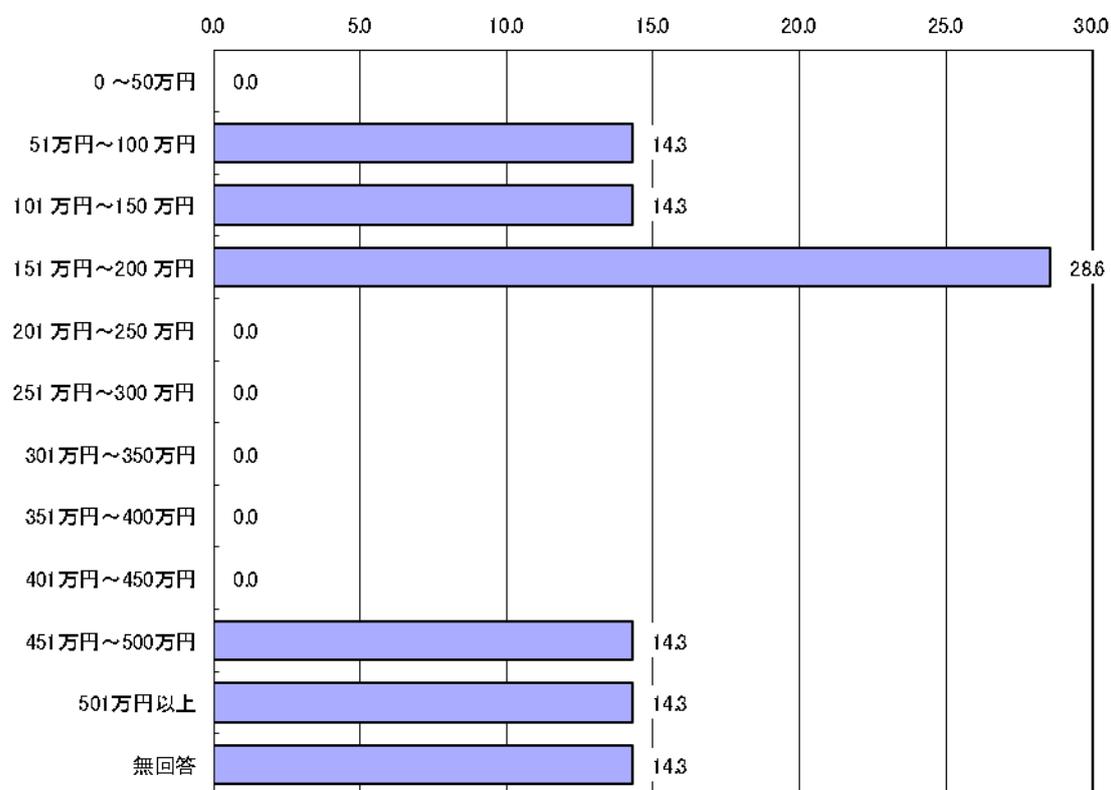


### (13) その他の中古住宅買取再販における改修リフォームの平均工事費用について

上記(2)で、オフィスビルやアパートなどを含むその他の中古住宅の買取再販に回答した事業者に対して、中古住宅を買取って再度販売する場合、一定の改修リフォーム等の1件あたりの平均工事費用をたずねた。

「151万円～200万円」が最も多く28.6%、「51万円～100万円」、「101万円～150万円」、「451万円～500万円」、「501万円以上」が14.3%で並び、「201万円～250万円」、「251万円～300万円」、「301万円～350万円」、「351万円～400万円」、「401万円～450万円」が0%で並んだ。「無回答」は14.3%だった。(図表7-15)

図表7-15 その他の中古住宅買取再販における改修リフォームの平均費用は？

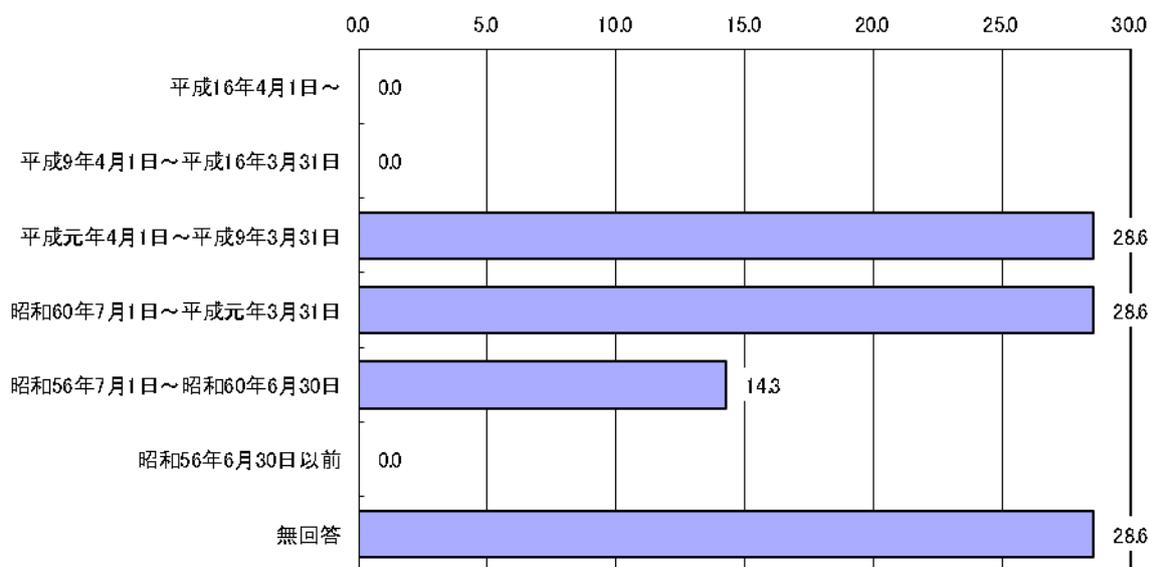


#### (14) 買取再販したその他の中古住宅の新築時期について

上記(2)で、オフィスビルやアパートなどを含むその他の中古住宅の買取再販に回答した事業者に対して、取得した中古住宅の新築時期の平均をたずねた。

「平成元年4月1日～平成9年3月31日」と「昭和60年7月1日～平成元年3月31日」が28.6%と多数で並び、「昭和56年7月1日～昭和60年6月30日」が14.3%、「平成16年4月1日～」、「平成9年4月1日～平成16年3月31日」、「昭和56年6月30日以前」が0%で並んだ。「無回答」は28.6%だった。(図表7-16)

図表7-16 買取再販したその他の中古住宅の新築時期は？



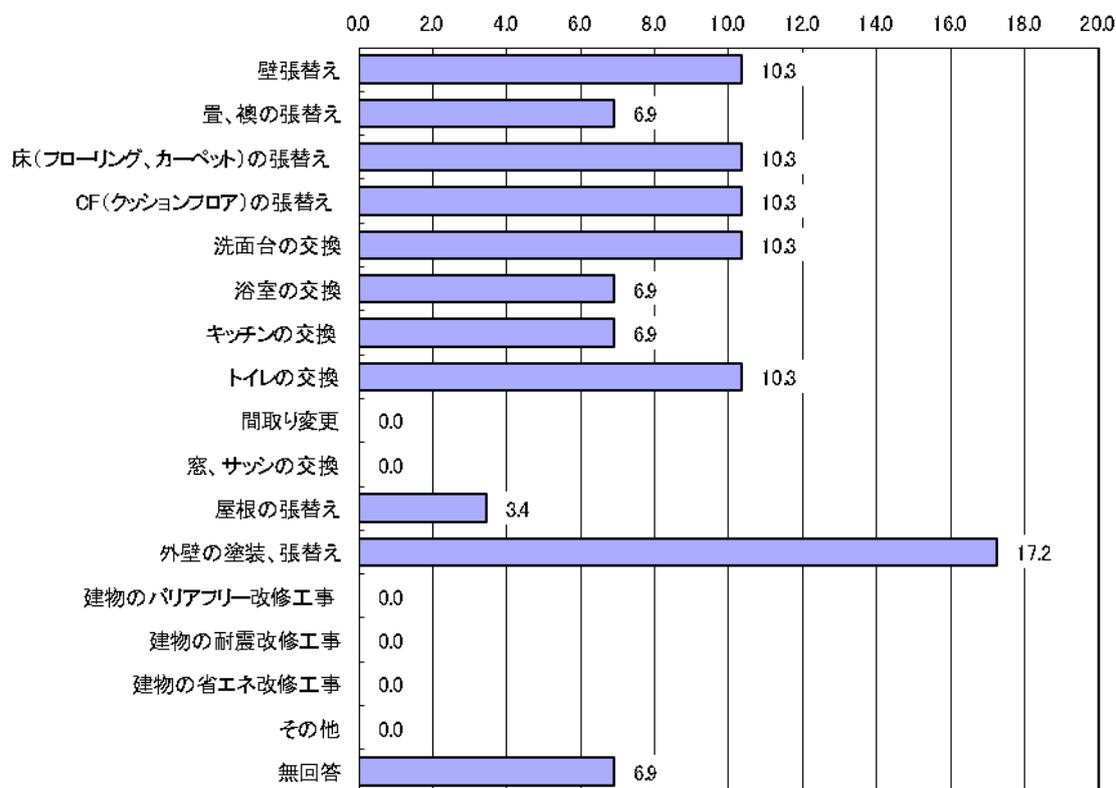
### (15) 買取再販したその他の中古住宅の改修リフォームの工事箇所について

上記(2)で、オフィスビルやアパートなどを含むその他の中古住宅の買取再販に回答した事業者に対して、中古住宅を買取って再度販売する場合、一定の改修リフォーム等を行う具体的な工事箇所をたずねた。

「外壁の塗装、張替え」が17.2%と多数を占め、「壁張替え」、「床(フローリング、カーペット)の張替え」、「CF(クッションフロア)の張替え」、「洗面台の交換」、「トイレの交換」が10.3%で並び、「畳、襖の張替え」、「浴室の交換」、「キッチンの交換」が6.9%で並んだ。「屋根の張替え」は3.4%、その他の項目はすべて0%。「無回答」は6.9%だった。(複数回答可)。

(図表7-17)

図表7-17 買取再販したその他の中古住宅の改修リフォームの工事箇所は？

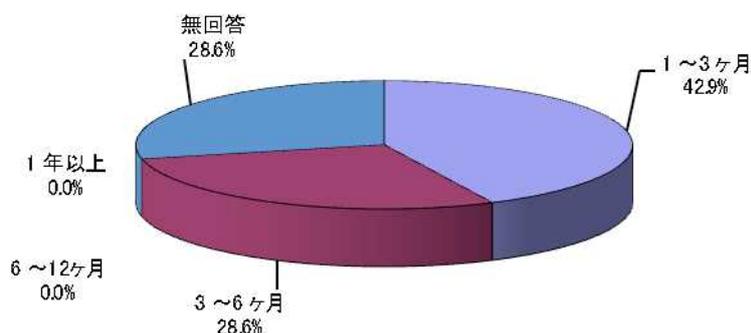


### (16) 買取再販したその他の中古住宅の改修リフォームの工事期間について

上記(2)で、オフィスビルやアパートなどを含むその他の中古住宅の買取再販に回答した事業者に対して、物件を取得後、改修・リフォーム等工事期間は平均どのくらい期間を要したか、をたずねた。

「1～3ヶ月」が最も多くが42.9%を占め、「3～6ヶ月」は28.6%、「6～12ヶ月」と「1年以上」は0%。「無回答」は28.6%だった。(複数回答可)。(図表7-18)

図表7-18 買取再販したその他の中古住宅の改修リフォームの工事期間は？

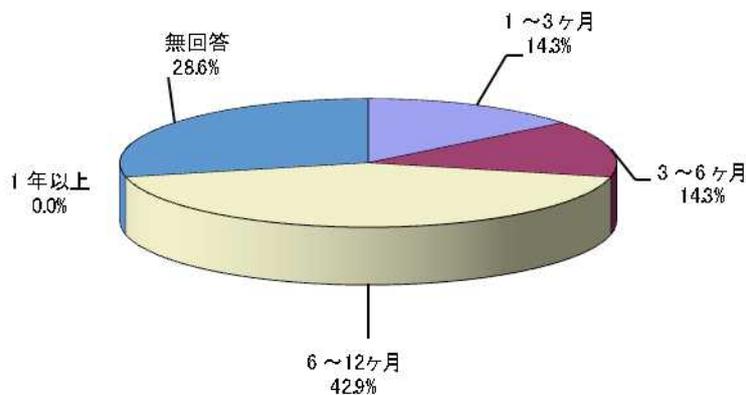


### (17) 買取ったその他の中古住宅の新買主との売買契約締結までの期間について

上記(2)で、オフィスビルやアパートなどを含むその他の中古住宅の買取再販に回答した事業者に対して、物件を取得してから新たな買主との売買契約締結まで平均どのくらい期間を要したか、をたずねた。

「6～12か月」が42.9%と最も多く、次いで「1～3ヶ月」と「3～6ヶ月」が14.3%で並び、「1年以上」は0%、「無回答」は28.6%だった。(図表7-19)。

図表7-19 買取ったその他の中古住宅の新買主との売買契約締結までの期間は？

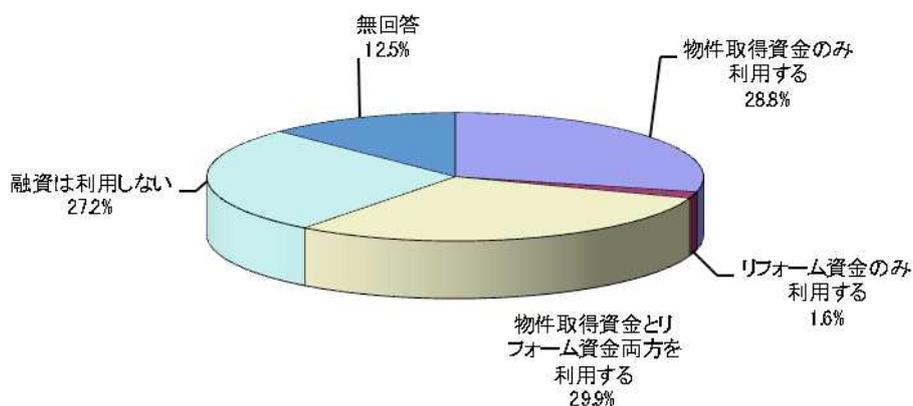


### (18) 買取再販事業における事業融資の利用状況について

上記(1)で、不動産の買取再販をしたことが「あった」と回答した事業者全員に対して、買取再販事業を行うにあたり事業融資を利用するか、をたずねた。

「物件取得資金とリフォーム資金両方を利用する」が29.9%、「物件取得資金のみ利用する」が28.8%、「リフォーム資金のみ利用する」は1.6%、「融資は利用しない」は27.2%だった。「無回答」は12.5%。(図表7-20)

図表7-20 買取再販事業における事業融資の利用状況は？

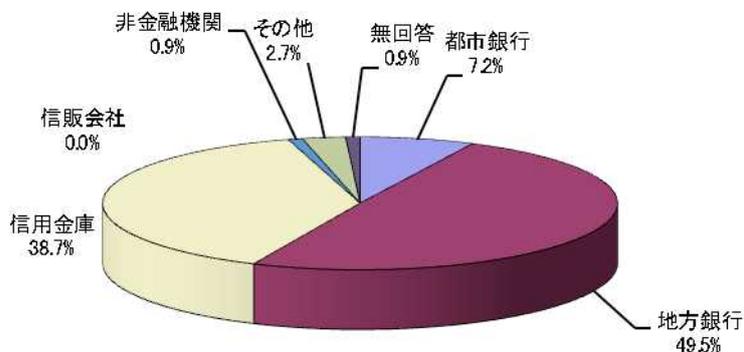


### (19) 買取再販事業における事業融資の借入先について

上記(18)で、不動産の買取再販でいずれかの事業融資を「利用した」と回答した事業者に対して、事業融資の借入先をたずねた。

「地方銀行」が49.5%、「信用金庫」が38.7%、大きく差が開いて「都市銀行」が7.2%、「非金融機関」は0.9%、「その他」が2.7%と続き、「信販会社」は0%。「無回答」は0.9%だった。(図表7-21)

図表7-21 買取再販事業における事業融資の借入先は？

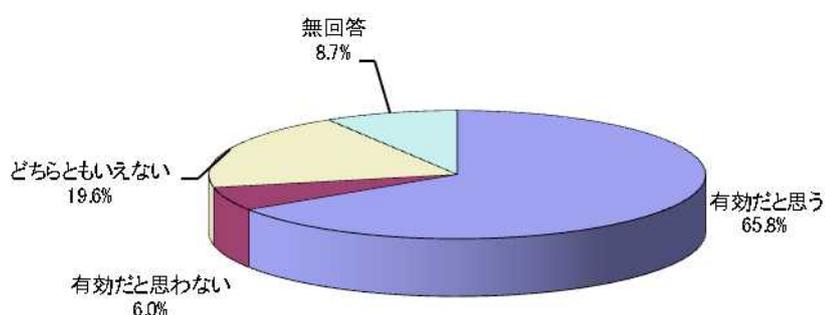


## (20) 買取再販における登録免許税の特例措置について

上記(1)で、不動産の買取再販をしたことが「あった」と回答した事業者全員に対して、平成26年度税制改正により、新たに買取再販業者が一定の質の向上を図るための改修工事を行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が講じられるが、(所有権移転登記(税率):本則2%→0.1% ※但し建物改修に要件有り)買取再販の取引において有効だと思うか、についてたずねた。

「有効だと思う」が65.8%と多く、「有効だとは思わない」は6.0%、「どちらともいえない」が19.6%だった。「無回答」は8.7%。(図表7-22)

図表7-22 買取再販における登録免許税の特例措置は有効か？

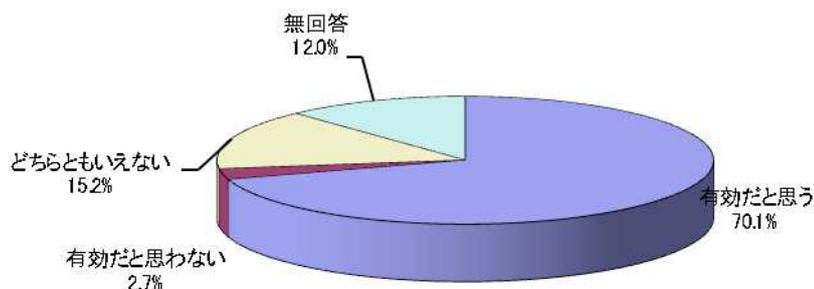


## (21) 買取再販における不動産取得税の特例措置について

上記(1)で、不動産の買取再販をしたことが「あった」と回答した事業者に対して、前問(20)の特例措置に加え、平成27年度税制改正において、買取再販を購入した一般消費者の不動産取得税の特例措置の創設について要望を行うことを検討している。本特例が仮に実現された場合、買取再販の取引において有効だと思うか、についてたずねた。

「有効だと思う」が70.1%と多く、「有効だとは思わない」は2.7%、「どちらともいえない」が15.2%だった。「無回答」は12.0%。(図表7-23)

図表7-23 買取再販における不動産取得税の特例措置は有効か？

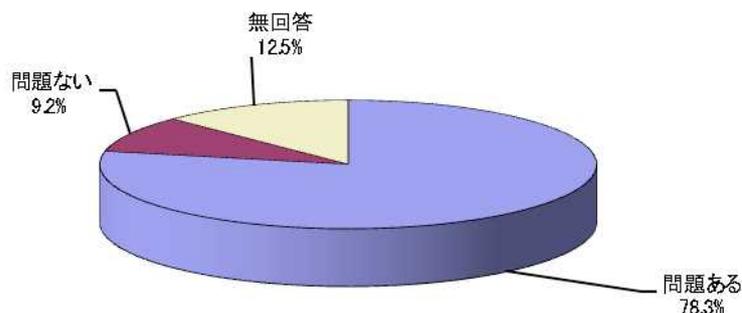


## (22) 買取再販を行う上での取引上の問題点について

上記(1)で、不動産の買取再販をしたことが「あった」と回答した事業者全員に対して、買取再販を行う上で取引上の問題点はあるか、をたずねた。

「問題ある」が78.3%と多く、「問題はない」は9.2%だった。「無回答」は12.0%だった。(図表7-24)

図表7-24 買取再販を行う上での取引上の問題点は？

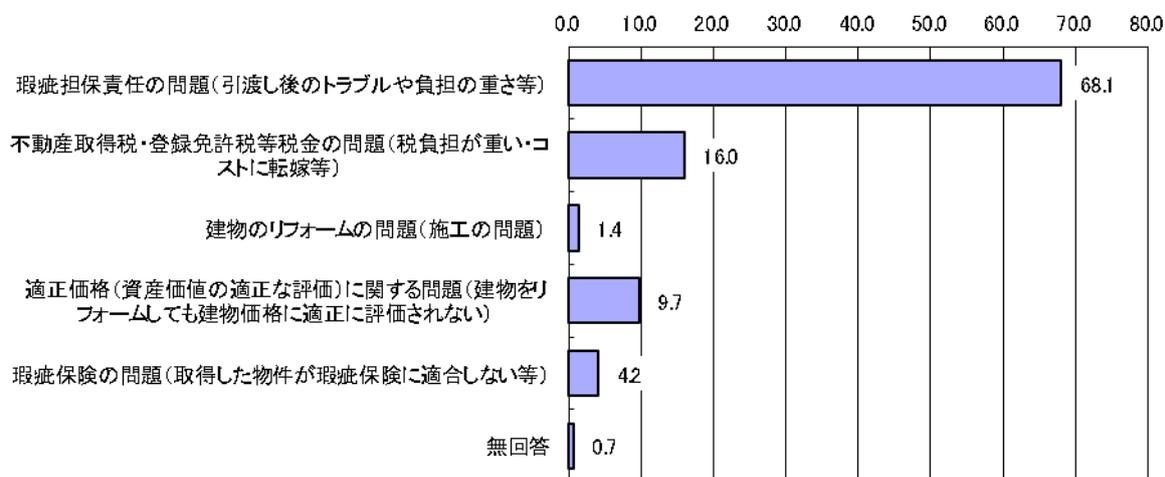


上記(22)で、買取再販を行う上で取引上の「問題がある」と回答した事業者に対して、その具体的な問題点をたずねた。

「瑕疵担保責任の問題(引渡し後のトラブルや負担の重さ等)」が68.1%と最も多く、「不動産取得税・登録免許税等税金の問題(税負担が重い・コストに転嫁等)」は16.0%、「適正価格(資産価値の適正な評価)に関する問題(建物をリフォームしても建物価格に適正に評価されない)」は9.7%、「瑕疵保険の問題(取得した物件が瑕疵保険に適合しない等)」は4.2%、「建物のリフォームの問題(施工の問題)」が1.4%と続いた。「無回答」は0.7%だった。

(図表7-25)

図表7-25 買取再販取引の具体的な問題点は？



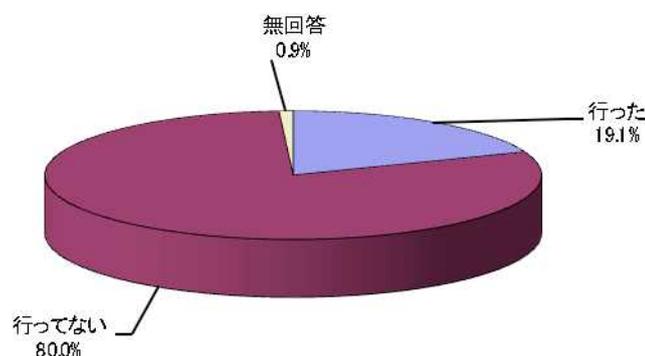
## 8. 新築住宅分譲の販売期間

### (1) 過去1年間における新築住宅分譲の有無について

過去1年間（平成25年4月～平成26年3月）に、貴社において新築住宅の分譲を行ったか、についてたずねた。

「行った」が19.1%、「行っていない」が80.0%、「無回答」が0.9%だった。（図表8-1）。

図表8-1 過去1年間における新築住宅分譲の有無は？

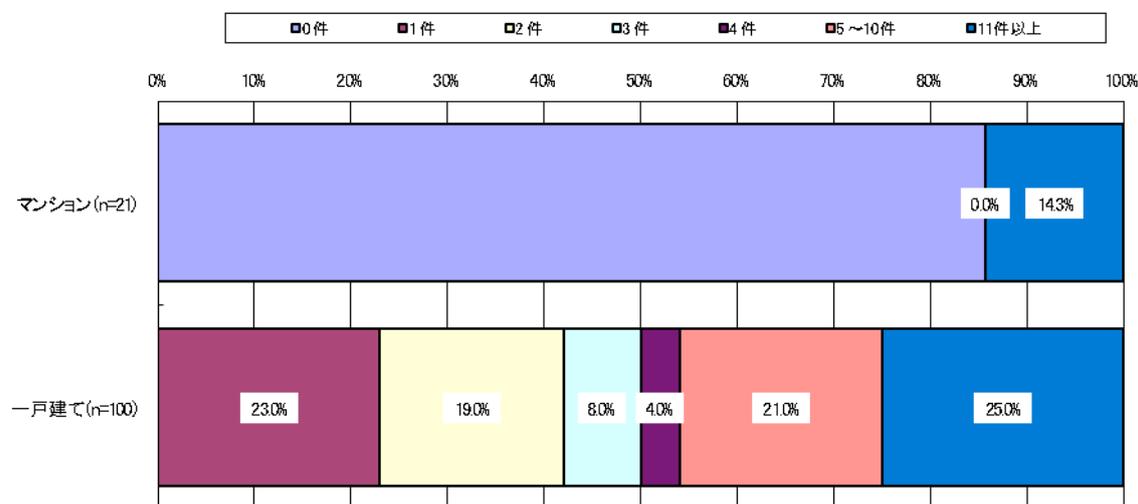


上記(1)で、新築住宅の分譲を「行った」と回答した事業者に対して、過去1年間に手がけた新築住宅の分譲件数をたずねた。

マンション(専有部分の供給戸数)では、「0件」が85.7%を占める一方、「11件以上」が14.3%、その間の「1件」から「5～10件」までは0%という結果になった。

一戸建てでは、「11件以上」が25%と最も多く、「1件」が23.0%、「5～10件」が21%、「2件」が19.0%、「3件」が8.0%、「4件」は4.0%と続いた（無回答を除く）。（図表8-2）

図表8-2 過去1年間に手がけた新築住宅の分譲件数は？



## (2) 販売開始から売買契約締結までの期間について

上記(1)で、新築住宅の分譲を「行った」と回答した事業者に対して、建物完成後、販売開始から売買契約締結までの期間をたずねた。

マンション(専有部分の供給戸数)では、ほとんどが「無回答」だった。

一戸建てでは、

「1～3ヶ月」と回答したのが「1件」では30.9%、「5～10件」で22.1%、「2件」と「11件以上」で17.6%、「3件」と「4件」で5.9%、「0件」で0%だった。

「3～6ヶ月」との回答が「1件」で42.5%、「5～10件」で22.5%、「2件」で15.0%、「11件以上」で12.5%、「3件」と「4件」で2.5%、「0件」で2.5%だった。

「6～9ヶ月」との回答が「2件」で32.1%、「1件」で28.6%、「11件以上」で14.3%、「5～10件」で10.7%、「3件」で7.1%、「4件」で3.6%、「0件」で3.6%だった。

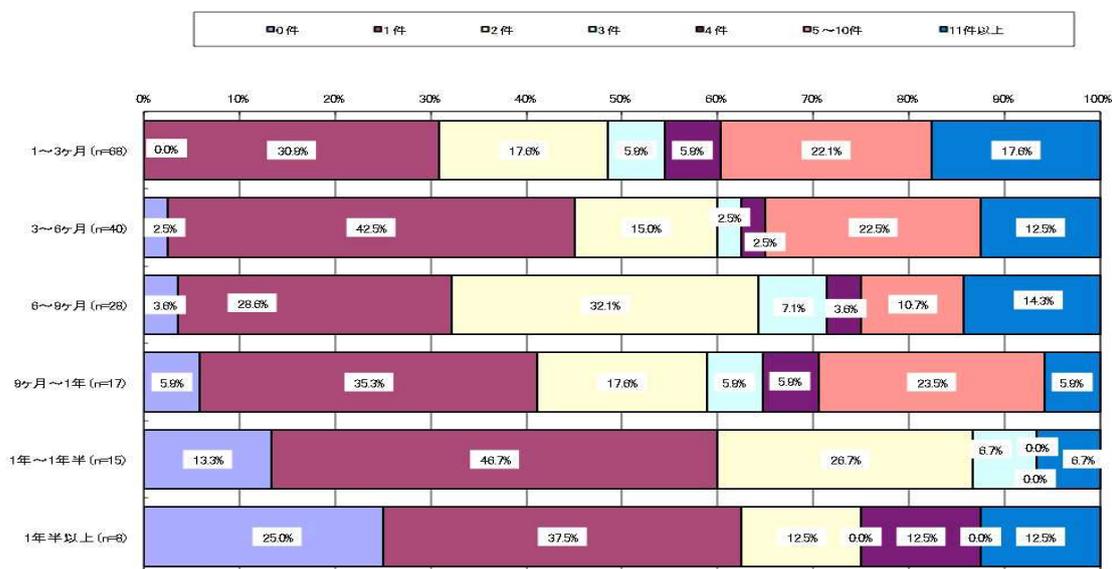
「9ヶ月～1年」との回答が「1件」で35.3%、「5～10件」で23.5%、「2件」で17.6%、「3件」と「4件」、「11件以上」で5.9%、「0件」で5.9%だった。

「1年～1年半」との回答が「1件」で46.7%、「2件」で26.7%、「3件」と「11件以上」で6.7%、「0件」で13.3%だった。

「1年半以上」との回答が「1件」で37.5%、「2件」と「4件」、「11件以上」で12.5%、「0件」で25.0%だった

記載の無いものはすべて0%だった(無回答を除く)。(図表8-3)

図表8-3 販売開始から売買契約締結までの期間は?／一戸建て



## 9. 不動産の価格査定について

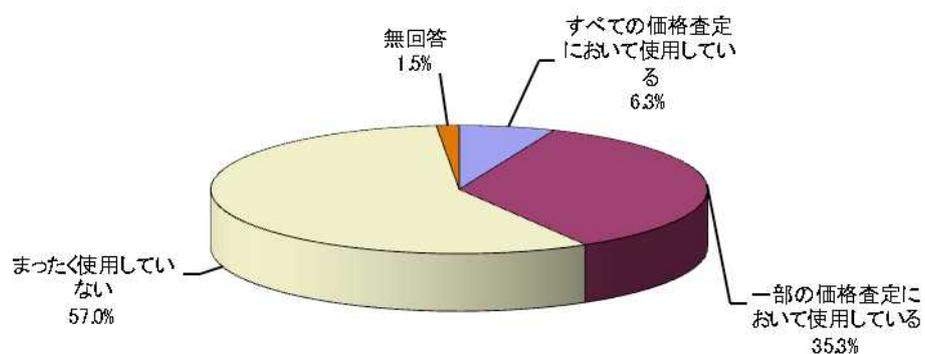
---

### (1) 不動産査定における価格査定マニュアルの使用について

不動産の価格査定を行う際に不動産流通近代化センターが作成している価格査定マニュアルを使用しているか、についてたずねた。

「すべての価格査定において使用している」は6.3%、「一部の価格査定において使用している」が35.3%、「まったく使用していない」が57.0%という結果になった「無回答」は1.5%だった（複数回答可）。（図表9-1）

図表9-1 不動産査定に価格査定マニュアルを使用するか？

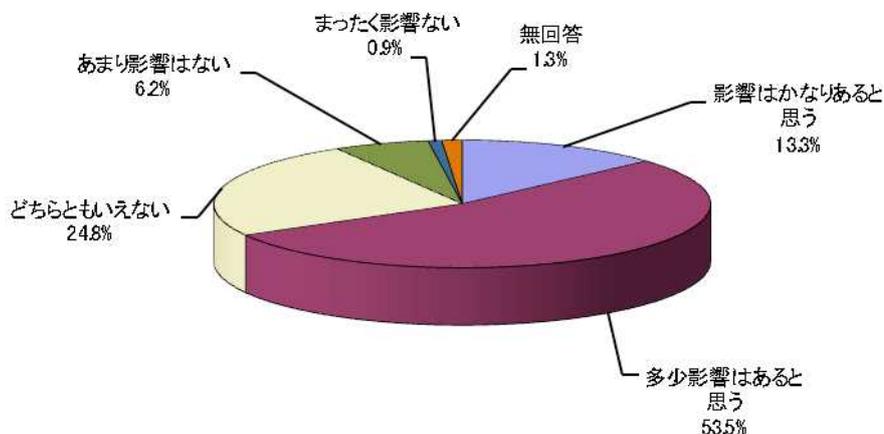


## (2) 不動産査定における価格査定マニュアルの使用について

上記(1)で、不動産の価格査定を行う際に不動産流通近代化センターが作成している価格査定マニュアルを「使用している」と回答した事業者に対し、国土交通省において価格査定マニュアル等における査定価格と別に、新たな建物評価手法に基づく算出による参考価格(建物を築年数により一律に減価せず、建物の増改築・修繕等行った場合を考慮した実質経過年数を取り入れたもの)を活用しようと検討している。価格査定マニュアル等による価格査定の際、査定価格の他に参考価格が表示されることについて影響があると思うか、という質問を行った。

「多少影響はあると思う」が53.5%と最も多く、「どちらともいえない」は24.8%、「影響はかなりあると思う」は13.3%、「あまり影響はない」は6.2%、「まったく影響はない」は0.9%という結果になった。「無回答」は1.3%だった(複数回答可)。(図表9-2)

図表9-2 不動産査定に価格査定マニュアルを使用するか？



■単純集計結果

地域

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
北海道・東北・甲信越	68	12.5	12.6
関東	176	32.4	32.6
中部	78	14.3	14.4
近畿	95	17.5	17.6
中国・四国	61	11.2	11.3
九州	62	11.4	11.5
無回答	4	0.7	

問1 消費税率が8%になり、不動産取引において影響があると思いますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
かなり影響があると思う	150	27.6	27.8
多少影響があると思う	279	51.3	51.7
どちらともいえない	61	11.2	11.3
あまり影響があると思えない	43	7.9	8.0
全く影響はない	7	1.3	1.3
無回答	4	0.7	

問2 住宅に対しても軽減税率の導入が必要だと思いませんか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
必要だと思う	448	82.4	83.0
必要だと思わない	44	8.1	8.1
どちらともいえない	48	8.8	8.9
無回答	4	0.7	

問3 事務負担が増えても軽減税率の導入が必要だと思いませんか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	448	100.0	
事務負担が増えても軽減税率は必要	365	81.5	83.7
事務負担が増えるなら軽減税率は必要ない	71	15.8	16.3
無回答	12	2.7	

問4 不動産取引において土地譲渡所得課税に係る特別控除の創設は必要だと思いませんか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
特別控除の創設は是非とも必要	253	46.5	47.4
できれば特別控除を創設してほしい	165	30.3	30.9
特別控除はそれほど必要ではない	100	18.4	18.7
特別控除は必要ない	14	2.6	2.6
その他	2	0.4	0.4
無回答	10	1.8	

問6 新たに制度を創設した場合、不動産取引のどのような場面で効果的だと思いませんか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	418	100.0	
空き家住宅・空き店舗の譲渡	172	41.1	42.0
高齢者の資産処分(老後資金の捻出等のた	186	44.5	45.4
地方市街地の再生のための譲渡	33	7.9	8.0
その他	19	4.5	4.6
無回答	8	1.9	

問7 登録免許税の軽減措置が廃止・縮減された場合の一般消費者への影響について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
土地の売買の取引件数が減少する。	127	23.3	23.5
土地取得に係る予算が下がる	174	32.0	32.2
軽減措置が仮に廃止されれば取引件数が減	37	6.8	6.9
特に影響はない	188	34.6	34.8
その他	14	2.6	2.6
無回答	4	0.7	

問8 国税不服審判事例が存在していることを知っていますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
知っている	35	6.4	6.5
知らない	500	91.9	93.5
無回答	9	1.7	

問9 「市街地価格指数」を用いて譲渡取得を申告した事例を知っていますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	35	100.0	
知っている	5	14.3	14.7
知らない	28	80.0	82.4
別の推定方法による取得費を用いて申告し	1	2.9	2.9
無回答	1	2.9	

問10 御社が過去1年間に住宅用不動産の売買取引を行ったことがありますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
あった	453	83.3	84.5
ない	83	15.3	15.5
無回答	8	1.5	

問11 御社が過去1年間に取引した住宅用不動産に関わる売買契約の件数をお答えください

売地 <自ら売主>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	63	13.9	21.6
1 件	46	10.2	15.8
2 件	37	8.2	12.7
3 件	25	5.5	8.6
4 件	13	2.9	4.5
5～10件	63	13.9	21.6
11件以上	44	9.7	15.1
無回答	162	35.8	55.7
平均	6.33		
最小値	0.00		
最大値	160.00		

売地 <代理・媒介>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	19	4.2	4.9
1 件	46	10.2	11.9
2 件	51	11.3	13.2
3 件	36	7.9	9.3
4 件	29	6.4	7.5
5～10件	118	26.0	30.6
11件以上	87	19.2	22.5
無回答	67	14.8	17.4
平均	8.83		
最小値	0.00		
最大値	121.00		

新築戸建住宅(建売) <自ら売主>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	99	21.9	55.0
1 件	20	4.4	11.1
2 件	14	3.1	7.8
3 件	6	1.3	3.3
4 件	2	0.4	1.1
5～10件	18	4.0	10.0
11件以上	21	4.6	11.7
無回答	273	60.3	151.7
平 均	11.77		
最小値	0.00		
最大値	873.00		

新築戸建住宅(建売) <代理・媒介>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	101	22.3	59.4
1 件	21	4.6	12.4
2 件	17	3.8	10.0
3 件	4	0.9	2.4
4 件	2	0.4	1.2
5～10件	14	3.1	8.2
11件以上	11	2.4	6.5
無回答	283	62.5	166.5
平 均	3.02	0.67	1.8
最小値	0.00		
最大値	94.00		

新築分譲マンション <自ら売主>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	130	28.7	97.0
1 件	1	0.2	0.7
2 件	0	0.0	0.0
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	3	0.7	2.2
無回答	319	70.4	238.1
平 均	6.71		
最小値	0.00		
最大値	534.00		

新築分譲マンション <代理・媒介>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	131	28.9	96.3
1 件	4	0.9	2.9
2 件	1	0.2	0.7
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	0	0.0	0.0
無回答	317	70.0	233.1
平 均	0.04		
最小値	0.00		
最大値	2.00		

中古戸建住宅 <自ら売主>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	93	20.5	53.1
1 件	48	10.6	27.4
2 件	11	2.4	6.3
3 件	7	1.5	4.0
4 件	1	0.2	0.6
5～10件	12	2.6	6.9
11件以上	3	0.7	1.7
無回答	278	61.4	158.9
平 均	9.15		
最小値	0.00		
最大値	1393.00		

中古戸建住宅 <代理・媒介>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	37	8.2	12.1
1 件	68	15.0	22.2
2 件	54	11.9	17.6
3 件	33	7.3	10.8
4 件	12	2.6	3.9
5～10件	69	15.2	22.5
11件以上	33	7.3	10.8
無回答	147	32.5	48.0
平 均	4.96		
最小値	0.00		
最大値	82.00		

中古分譲マンション <自ら売主>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	113	24.9	73.4
1 件	26	5.7	16.9
2 件	5	1.1	3.2
3 件	4	0.9	2.6
4 件	1	0.2	0.6
5～10件	2	0.4	1.3
11件以上	3	0.7	1.9
無回答	299	66.0	194.2
平 均	0.90		
最小値	0.00		
最大値	34.00		

中古分譲マンション <代理・媒介>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
0 件	57	12.6	23.8
1 件	65	14.3	27.2
2 件	37	8.2	15.5
3 件	21	4.6	8.8
4 件	13	2.9	5.4
5～10件	27	6.0	11.3
11件以上	19	4.2	7.9
無回答	214	47.2	89.5
平 均	4.90		
最小値	0.00		
最大値	165.00		

問12 取引した購入者のうち、主たる資金を親からの贈与によって購入した方はいましたか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	453	100.0	
いた	140	30.9	31.3
いなかった	204	45.0	45.6
わからない	103	22.7	23.0
無回答	6	1.3	

「いた」と回答された方

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	140	100.0	
0 件	0	0.0	0.0
1 件	47	33.6	38.2
2 件	32	22.9	26.0
3 件	18	12.9	14.6
4 件	2	1.4	1.6
5～10件	20	14.3	16.3
11件以上	4	2.9	3.3
無回答	17	12.1	
平 均	3.03		
最小値	1.00		
最大値	20.00		

問13 買主は住宅取得資金に関わる贈与税の各特例措置を利用していましたか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	140	100.0	
利用していた(700万円まで非課税の一般住)	76	54.3	55.1
利用していた(省エネ・耐震等備えた良質な)	11	7.9	8.0
利用を検討していた	14	10.0	10.1
利用していない	8	5.7	5.8
わからない	29	20.7	21.0
無回答	2	1.4	1.4

問14 住宅取得等資金に関わる贈与税の特例措置により、顧客にどのような効果があったか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	87	100.0	
住宅取得が可能になった	52	59.8	59.8
購入時期が早まった	9	10.3	10.3
ローンの返済が楽になった	18	20.7	20.7
住宅面積の拡大	3	3.4	3.4
希望の設備の追加やグレードアップ	4	4.6	4.6
その他	1	1.1	1.1
分からない	0	0.0	0.0
無回答	0	0.0	0.0

問15 問13で②と回答された方。対象となる住宅はどの評価を取得して適用を受けましたか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	11	100.0	
耐震等級2又は3	2	18.2	25.0
省エネ対策等級4	4	36.4	50.0
免震建築物	0	0.0	0.0
長期優良住宅認定通知書	2	18.2	25.0
無回答	3	27.3	37.5

問17 登録免許税の特例措置が廃止・縮減された場合の不動産取引への影響について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
かなり影響がある	106	19.5	19.6
多少影響はある	241	44.3	44.5
どちらともいえない	114	21.0	21.0
あまり影響はない	77	14.2	14.2
まったく影響はない	4	0.7	0.7
無回答	2	0.4	0.4

問18 問17で①②を回答された方。不動産取引に影響があると思われる住宅はどれですか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	347	100.0	
新築住宅	56	16.1	16.3
中古住宅	42	12.1	12.2
新築と中古住宅両方	246	70.9	71.5
無回答	3	0.9	

問19 不動産取得税の特例措置が廃止・縮減された場合の不動産取引への影響について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
かなり影響がある	155	28.5	28.7
多少影響はある	237	43.6	43.9
どちらともいえない	96	17.6	17.8
あまり影響はない	51	9.4	9.4
まったく影響はない	1	0.2	0.2
無回答	4	0.7	0.7

問20 問19で①②を回答された方。不動産取引に影響があると思われる住宅はどれですか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	392	100.0	
新築住宅	56	14.3	14.4
中古住宅	41	10.5	10.5
新築と中古住宅両方	292	74.5	75.1
無回答	3	0.8	

問21 専門家による住宅建物診断(インスペクション制度)を知っていますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
知っている	417	76.7	77.1
知らない	124	22.8	22.9
無回答	3	0.6	

問22 中古住宅をインスペクションする場合、専門家への依頼はどちらがよいと思いますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	417	100.0	
売主が専門家に依頼して実施する	302	72.4	73.3
買主が専門家に依頼して実施する	110	26.4	26.7
無回答	5	1.2	

問23 中古住宅のインスペクションは、不動産取引上いつの時点で行うべきだと思いますか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	417	100.0	
物件の案内の時点	192	46.0	50.9
買主の買付証明を取得した時点	84	20.1	22.3
価格交渉後売買契約締結前の時点	77	18.5	20.4
売買契約締結後引渡し前の時点	22	5.3	5.8
引渡し後の時点	2	0.5	0.5
無回答	40	9.6	10.6

問24 中古戸建のインスペクションを行う場合、どのような検査を行うべきと思いますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	2403	100.0	
建物の耐震性の有無	300	12.5	12.8
シロアリの害	316	13.2	13.4
雨漏り	312	13.0	13.3
給排水管の漏れ、詰まりや錆の発生	248	10.3	10.5
木材の腐食、金属の錆	193	8.0	8.2
構造安全性に関する不具合	235	9.8	10.0
外装や内装の仕上げの傷み	90	3.7	3.8
建築基準法への適合状況	220	9.2	9.4
建物の傾斜	239	9.95	10.2
換気設備等設備機器の作業不良	96	4.00	4.1
通電不良	102	4.24	4.3
無回答	52	2.2	2.2

問25 中古マンションのインスペクションを行う場合、どのような検査を行うべきと思いますか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	1826	100.0	
建物の耐震性の有無	282	15.4	16.0
シロアリの害	105	5.8	5.9
雨漏り	202	11.1	11.4
給排水管の漏れ、詰まりや錆の発生	294	16.1	16.7
木材の腐食、金属の錆、コンクリートの劣化	231	12.7	13.1
外装や内装の仕上げの傷み	85	4.7	4.8
建築基準法への適合状況	204	11.2	11.6
建物の傾斜	152	8.32	8.6
換気設備等設備機器の作業不良	114	6.24	6.5
通電不良	96	5.26	5.4
無回答	61	3.3	3.5

問26 住宅瑕疵担保保険制度を知っていますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
知っている	492	90.4	90.9
知らない	49	9.0	9.1
無回答	3	0.6	

問27 昨年1年間に代理・媒介した取引で、住宅瑕疵担保保険に加入した取引はありましたか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	492	100.0	
あった	38	7.7	7.8
ない	432	87.8	89.1
わからない	15	3.0	3.1
無回答	7	1.4	

「あった」と回答された方 <マンション>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	38	100.0	
0 件	1	2.6	25.0
1 件	2	5.3	50.0
2 件	1	2.6	25.0
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	0	0.0	0.0
無回答	34	89.5	850.0
平 均	1.00		
最小値	0.00		
最大値	2.00		

「あった」と回答された方 <一戸建て>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	38	100.0	
0 件	0	0.0	0.0
1 件	11	28.9	34.4
2 件	11	28.9	34.4
3 件	2	5.3	6.3
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	4	10.5	12.5
11件以上	4	10.5	12.5
無回答	6	15.8	
平 均	4.59		
最小値	1.00		
最大値	23.00		

問28 住宅瑕疵担保保険制度に加入する際、検査・保険料を主に誰が負担しましたか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	492	100.0	
買主	14	2.8	22.2
売主	34	6.9	54.0
御社	8	1.6	12.7
その他	7	1.4	11.1
無回答	429	87.2	681.0

問29 中古住宅仲介時、検査・不具合の保証をする制度について、御社取引に影響しますか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
かなり影響がある	110	20.2	20.5
多少影響がある	209	38.4	39.0
どちらともいえない	156	28.7	29.1
影響はない	61	11.2	11.4
無回答	8	1.5	

問30 昨年登場した中古住宅に係る瑕疵保険商品は、個人売主の仲介業務で活用されるか

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
活用されると思う	126	23.2	23.6
活用されるとは思わない	95	17.5	17.8
どちらともいえない	312	57.4	58.5
無回答	11	2.0	

問32 自ら売主となって不動産の買取再販をおこなった案件はありましたか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
あった	184	33.8	34.0
ない	357	65.6	66.0
無回答	3	0.6	

問33 買取再販案件の戸数、そのうち改修リフォーム等をおこなって販売した戸数について。

買取再販戸数\_マンション

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
0 件	8	4.3	8.3
1 件	35	19.0	36.5
2 件	15	8.2	15.6
3 件	10	5.4	10.4
4 件	3	1.6	3.1
5～10件	15	8.2	15.6
11件以上	10	5.4	10.4
無回答	88	47.8	
平 均	20.65		
最小値	0.00		
最大値	1393.00		

買取再販戸数\_マンション／改修リフォーム

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
0 件	6	3.3	7.3
1 件	30	16.3	36.6
2 件	15	8.2	18.3
3 件	9	4.9	11.0
4 件	4	2.2	4.9
5～10件	12	6.5	14.6
11件以上	6	3.3	7.3
無回答	102	55.4	
平 均	20.60		
最小値	0.00		
最大値	1393.00		

買取再販戸数\_一戸建

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
0 件	3	1.6	2.0
1 件	38	20.7	25.9
2 件	19	10.3	12.9
3 件	28	15.2	19.0
4 件	9	4.9	6.1
5～10件	33	17.9	22.4
11件以上	17	9.2	11.6
無回答	37	20.1	
平 均	6.18		
最小値	0.00		
最大値	100.00		

買取再販戸数\_一戸建／改修リフォーム

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
0 件	11	6.0	8.9
1 件	28	15.2	22.6
2 件	18	9.8	14.5
3 件	23	12.5	18.5
4 件	6	3.3	4.8
5～10件	26	14.1	21.0
11件以上	12	6.5	9.7
無回答	60	32.6	
平 均	5.59		
最小値	0.00		
最大値	100.00		

買取再販戸数\_その他

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
0 件	0	0.0	0.0
1 件	1	0.5	14.3
2 件	1	0.5	14.3
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	3	1.6	42.9
11件以上	2	1.1	28.6
無回答	177	96.2	
平 均	7.71		
最小値	1.00		
最大値	15.00		

買取再販戸数\_その他／改修リフォーム

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
0 件	0	0.0	0.0
1 件	2	1.1	22.2
2 件	1	0.5	11.1
3 件	0	0.0	0.0
4 件	2	1.1	22.2
5～10件	3	1.6	33.3
11件以上	1	0.5	11.1
無回答	175	95.1	
平 均	4.67		
最小値	1.00		
最大値	12.00		

問34 問33 ① / 中古マンション買取再販での改修リフォームの平均工事費用について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	88	100.0	
0～50万円	2	2.3	2.4
51万円～100万円	26	29.5	31.3
101万円～150万円	20	22.7	24.1
151万円～200万円	12	13.6	14.5
201万円～250万円	9	10.2	10.8
251万円～300万円	8	9.1	9.6
301万円～350万円	3	3.4	3.6
351万円～400万円	0	0.0	0.0
401万円～450万円	2	2.3	2.4
451万円～500万円	1	1.1	1.2
501万円以上	0	0.0	0.0
無回答	5	5.7	6.0

問35 問33 ① / 取得した家屋の新築時期の平均について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	88	100.0	
平成16年4月1日～	8	9.1	9.5
平成9年4月1日～平成16年3月31日	12	13.6	14.3
平成元年4月1日～平成9年3月31日	28	31.8	33.3
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	16	18.2	19.0
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	9	10.2	10.7
昭和56年6月30日以前	11	12.5	13.1
無回答	4	4.5	4.8

問36 問33 ① / 中古マンション買取再販での改修リフォームを行う工事箇所について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	535	100.0	
専有部分の壁張替え	81	15.1	15.3
畳、襖の張替え	81	15.1	15.3
床(フローリング、カーペット)の張替え	70	13.1	13.2
CF(クッションフロア)の張替え	67	12.5	12.6
洗面台の交換	52	9.7	9.8
浴室・給湯器の交換	47	8.8	8.9
キッチンの交換	52	9.7	9.8
トイレの交換	47	8.8	8.9
間取り変更工事	22	4.1	4.2
建物のバリアフリー改修工事	8	1.5	1.5
建物の省エネ改修工事	0	0.0	0.0
その他	3	0.6	0.6
無回答	5	0.9	0.9

問37 問33 ① / 物件取得後、改修・リフォーム等工事期間は平均どのくらいを要しますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	88	100.0	
1～3ヶ月	85	96.6	98.8
3～6ヶ月	1	1.1	1.2
6～12ヶ月	0	0.0	0.0
1年以上	0	0.0	0.0
無回答	2	2.3	2.3

問38 問33 ① / 物件取得から買主との売買契約締結まで、平均どのくらいを要しますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	88	100.0	
1～3ヶ月	29	33.0	34.1
3～6ヶ月	40	45.5	47.1
6～12ヶ月	14	15.9	16.5
1年以上	2	2.3	2.4
無回答	3	3.4	

問39 問33 ② / 中古戸建買取再販での改修リフォームの平均工事費用について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	144	163.6	
0～50万円	5	5.7	6.0
51万円～100万円	12	13.6	14.5
101万円～150万円	29	33.0	34.9
151万円～200万円	18	20.5	21.7
201万円～250万円	17	19.3	20.5
251万円～300万円	19	21.6	22.9
301万円～350万円	10	11.4	12.0
351万円～400万円	9	10.2	10.8
401万円～450万円	3	3.4	3.6
451万円～500万円	6	6.8	7.2
501万円以上	2	2.3	2.4
無回答	14	15.9	16.9

問40 問33 ② / 取得した家屋の新築時期の平均について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	144	100.0	
平成16年4月1日～	3	2.1	2.3
平成9年4月1日～平成16年3月31日	12	8.3	9.1
平成元年4月1日～平成9年3月31日	41	28.5	31.1
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	40	27.8	30.3
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	21	14.6	15.9
昭和56年6月30日以前	15	10.4	11.4
無回答	12	8.3	9.1

問41 問33 ② / 中古戸建買取再販での改修リフォームを行う工事箇所について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	890	100.0	
室内の壁張替え	123	13.8	14.1
畳、襖の張替え	120	13.5	13.7
床(フローリング、カーペット)の張替え	100	11.2	11.4
CF(クッションフロア)の張替え	83	9.3	9.5
洗面台の交換	93	10.4	10.6
浴室の交換	58	6.5	6.6
キッチンの交換	91	10.2	10.4
トイレ交換	69	7.8	7.9
間取り変更	28	3.1	3.2
窓、サッシの交換	14	1.6	1.6
屋根の張替え	13	1.5	1.5
外壁の塗装、張替え	61	6.9	7.0
建物のバリアフリー改修工事	10	1.1	1.1
建物の耐震改修工事	7	0.8	0.8
建物の省エネ改修工事	0	0.0	0.0
その他	5	0.6	0.6
無回答	15	1.7	1.7

問42 問33 ② / 物件取得後、改修・リフォーム等工事期間は平均どのくらいを要しますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	144	100.0	
1～3ヶ月	116	80.6	91.3
3～6ヶ月	10	6.9	7.9
6～12ヶ月	1	0.7	0.8
1年以上	0	0.0	0.0
無回答	17	11.8	13.4

問43 問33 ② / 物件取得から買主との売買契約締結まで、平均どのくらいを要しますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	144	100.0	
1～3ヶ月	36	25.0	27.3
3～6ヶ月	57	39.6	43.2
6～12ヶ月	35	24.3	26.5
1年以上	4	2.8	3.0
無回答	12	8.3	

問44 問33 ③／不動産買取再販での改修リフォームの平均工事費用について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	7	100.0	
0～50万円	0	0.0	0.0
51万円～100万円	1	14.3	16.7
101万円～150万円	1	14.3	16.7
151万円～200万円	2	28.6	33.3
201万円～250万円	0	0.0	0.0
251万円～300万円	0	0.0	0.0
301万円～350万円	0	0.0	0.0
351万円～400万円	0	0.0	0.0
401万円～450万円	0	0.0	0.0
451万円～500万円	1	14.3	16.7
501万円以上	1	14.3	16.7
無回答	1	14.3	

問45 問33 ③／取得した家屋の新築時期の平均について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	7	100.0	
平成16年4月1日～	0	0.0	0.0
平成9年4月1日～平成16年3月31日	0	0.0	0.0
平成元年4月1日～平成9年3月31日	2	28.6	40.0
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	2	28.6	40.0
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	1	14.3	20.0
昭和56年6月30日以前	0	0.0	0.0
無回答	2	28.6	

問46 問33 ③／不動産買取再販での改修リフォームを行う工事箇所について。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	29	100.0	
壁張替え	3	10.3	11.1
畳、襖の張替え	2	6.9	7.4
床(フローリング、カーペット)の張替え	3	10.3	11.1
CF(クッションフロア)の張替え	3	10.3	11.1
洗面台の交換	3	10.3	11.1
浴室の交換	2	6.9	7.4
キッチンの交換	2	6.9	7.4
トイレの交換	3	10.3	11.1
間取り変更	0	0.0	0.0
窓、サッシの交換	0	0.0	0.0
屋根の張替え	1	3.4	3.7
外壁の塗装、張替え	5	17.2	18.5
建物のバリアフリー改修工事	0	0.0	0.0
建物の耐震改修工事	0	0.0	0.0
建物の省エネ改修工事	0	0.0	0.0
その他	0	0.0	0.0
無回答	2	6.9	

問47 問33 ③／物件取得後、改修・リフォーム等工事期間は平均どのくらいを要しますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	7	100.0	
1～3ヶ月	3	42.9	60.0
3～6ヶ月	2	28.6	40.0
6～12ヶ月	0	0.0	0.0
1年以上	0	0.0	0.0
無回答	2	28.6	

問48 問33 ③／物件取得から買主との売買契約締結まで、平均どのくらいを要しますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	7	100.0	
1～3ヶ月	1	14.3	20.0
3～6ヶ月	1	14.3	20.0
6～12ヶ月	3	42.9	60.0
1年以上	0	0.0	0.0
無回答	2	28.6	

問49 買取再販事業を行うにあたり事業融資を利用しますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
物件取得資金のみ利用する	53	28.8	32.9
リフォーム資金のみ利用する	3	1.6	1.9
物件取得資金とリフォーム資金両方を利用す	55	29.9	34.2
融資は利用しない	50	27.2	31.1
無回答	23	12.5	

問50 事業融資の主な借入先はどちらになりますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	111	100.0	
都市銀行	8	7.2	7.3
地方銀行	55	49.5	50.0
信用金庫	43	38.7	39.1
信販会社	0	0.0	0.0
非金融機関	1	0.9	0.9
その他	3	2.7	2.7
無回答	1	0.9	0.9

問51 登録免許税の税率引き下げ措置は買取再販の取引において有効だと思いますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
有効だと思う	121	65.8	72.0
有効だと思わない	11	6.0	6.5
どちらともいえない	36	19.6	21.4
無回答	16	8.7	

問52 不動産取得税の特例措置の創設は買取再販の取引において有効だと思いますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
有効だと思う	129	70.1	79.6
有効だと思わない	5	2.7	3.1
どちらともいえない	28	15.2	17.3
無回答	22	12.0	

問53 買取再販を行う上で取引上の問題点はありますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	184	100.0	
問題ある	144	78.3	89.4
問題ない	17	9.2	10.6
無回答	23	12.5	

「問題ある」と回答された方

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	144	100.0	
瑕疵担保責任の問題(引渡し後のトラブルや	98	68.1	68.5
不動産取得税・登録免許税等税金の問題	23	16.0	16.1
建物のリフォームの問題(施工の問題)	2	1.4	1.4
適正価格(資産価値の適正な評価)に関する	14	9.7	9.8
瑕疵保険の問題(取得した物件が瑕疵保険	6	4.2	4.2
無回答	1	0.7	0.7

問54 過去1年間、新築住宅の分譲を行いましたか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
行った	104	19.1	19.3
行ってない	435	80.0	80.7
無回答	5	0.9	

問55 過去1年間の新築住宅の分譲件数について。

<マンション>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	18	17.3	85.7
1 件	0	0.0	0.0
2 件	0	0.0	0.0
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	3	2.9	14.3
無回答	83	79.8	
平 均	42.76		
最小値	0.00		
最大値	534.00		

<一戸建て>

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	0	0.0	0.0
1 件	23	22.1	23.0
2 件	19	18.3	19.0
3 件	8	7.7	8.0
4 件	4	3.8	4.0
5～10件	21	20.2	21.0
11件以上	25	24.0	25.0
無回答	4	3.8	
平 均	22.79		
最小値	1.00		
最大値	873.00		

問56 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／1～3ヶ月

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	25.0
1 件	0	0.0	0.0
2 件	0	0.0	0.0
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	3	2.9	75.0
無回答	100	96.2	
平 均	136.75		
最小値	0.00		
最大値	213.00		

マンション／3～6ヶ月

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	33.3
1 件	0	0.0	0.0
2 件	0	0.0	0.0
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	2	1.9	66.7
無回答	101	97.1	
平 均	37.33		
最小値	0.00		
最大値	100.00		

マンション／6～9ヶ月

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	50.0
1 件	0	0.0	0.0
2 件	0	0.0	0.0
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	1	1.0	50.0
無回答	102	98.1	
平 均	25.00		
最小値	0.00		
最大値	50.00		

マンション／9ヶ月～1年

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	25.0
1 件	1	1.0	25.0
2 件	0	0.0	0.0
3 件	1	1.0	25.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	1	1.0	25.0
無回答	100	96.2	
平 均	38.50		
最小値	0.00		
最大値	150.00		

マンション／1年～1年半

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	50.0
1 件	0	0.0	0.0
2 件	0	0.0	0.0
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	1	1.0	50.0
無回答	102	98.1	
平 均	17.00		
最小値	0.00		
最大値	34.00		

マンション／1年半以上

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	50.0
1 件	0	0.0	0.0
2 件	0	0.0	0.0
3 件	0	0.0	0.0
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	1	1.0	50.0
11件以上	0	0.0	0.0
無回答	102	98.1	
平 均	2.50		
最小値	0.00		
最大値	5.00		

一戸建て／1～3ヶ月

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	0	0.0	0.0
1 件	21	20.2	30.9
2 件	12	11.5	17.6
3 件	4	3.8	5.9
4 件	4	3.8	5.9
5～10件	15	14.4	22.1
11件以上	12	11.5	17.6
無回答	36	34.6	
平 均	16.51		
最小値	1.00		
最大値	400.00		

一戸建て／3～6ヶ月

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	2.5
1 件	17	16.3	42.5
2 件	6	5.8	15.0
3 件	1	1.0	2.5
4 件	1	1.0	2.5
5～10件	9	8.7	22.5
11件以上	5	4.8	12.5
無回答	64	61.5	
平 均	13.75		
最小値	0.00		
最大値	200.00		

一戸建て／6～9ヶ月

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	3.6
1 件	8	7.7	28.6
2 件	9	8.7	32.1
3 件	2	1.9	7.1
4 件	1	1.0	3.6
5～10件	3	2.9	10.7
11件以上	4	3.8	14.3
無回答	76	73.1	
平 均	8.07		
最小値	0.00		
最大値	100.00		

一戸建て／9ヶ月～1年

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	1	1.0	5.9
1 件	6	5.8	35.3
2 件	3	2.9	17.6
3 件	1	1.0	5.9
4 件	1	1.0	5.9
5～10件	4	3.8	23.5
11件以上	1	1.0	5.9
無回答	87	83.7	
平 均	8.82		
最小値	0.00		
最大値	100.00		

一戸建て／1年～1年半

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	2	1.9	13.3
1 件	7	6.7	46.7
2 件	4	3.8	26.7
3 件	1	1.0	6.7
4 件	0	0.0	0.0
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	1	1.0	6.7
無回答	89	85.6	
平 均	3.87		
最小値	0.00		
最大値	40.00		

一戸建て／1年半以上

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	104	100.0	
0 件	2	1.9	25.0
1 件	3	2.9	37.5
2 件	1	1.0	12.5
3 件	0	0.0	0.0
4 件	1	1.0	12.5
5～10件	0	0.0	0.0
11件以上	1	1.0	12.5
無回答	96	92.3	
平 均	5.25		
最小値	0.00		
最大値	33.00		

問57 不動産の価格査定を行う場合、価格査定マニュアルを使用していますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	544	100.0	
すべての価格査定において使用している	34	6.3	6.3
一部の価格査定において使用している	192	35.3	35.8
まったく使用していない	310	57.0	57.8
無回答	8	1.47	

問58 価格査定の際、参考価格が表示される事について、影響があると思いますか。

カテゴリ	件数	(全体)%	(除無)%
全 体	226	100.0	
影響はかなりあると思う	30	13.3	13.5
多少影響はあると思う	121	53.5	54.3
どちらともいえない	56	24.8	25.1
あまり影響はない	14	6.2	6.3
まったく影響ない	2	0.9	0.9
無回答	3	1.33	

新築物件の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	136.75	0.00	213.00	4
	3～6ヶ月	37.33	0.00	100.00	3
	6～9ヶ月	25.00	0.00	50.00	2
	9ヶ月～1年	38.50	0.00	150.00	4
	1年～1年半	17.00	0.00	34.00	2
	1年半以上	2.50	0.00	5.00	2
一戸建て	1～3ヶ月	16.51	1.00	400.00	68
	3～6ヶ月	13.75	0.00	200.00	40
	6～9ヶ月	8.07	0.00	100.00	28
	9ヶ月～1年	8.82	0.00	100.00	17
	1年～1年半	3.87	0.00	40.00	15
	1年半以上	5.25	0.00	33.00	8

新築マンション販売数\_地域とのクロス集計

	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	0	0	0	0	0	0	0
関東	0	0	0	1	0	0	1
中部	0	0	0	3	0	0	3
近畿	200	100	50	150	34	0	534
中国・四国	0	0	0	0	0	0	0
九州	347	12	0	0	0	5	364
不明	0	0	0	0	0	0	0
合計	547	112	50	154	34	5	902

新築一戸建販売数\_地域とのクロス集計

	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	12	13	3	2	0	4	34
関東	437	203	40	19	6	1	706
中部	11	2	2	4	1	2	22
近畿	473	237	115	109	47	33	1014
中国・四国	26	11	1	0	0	0	38
九州	150	84	35	16	4	2	291
不明	14	0	30	0	0	0	44
合計	1123	550	226	150	58	42	2149

## ■自由記述全文

### ■問5 2章(2) 特別控除の創設を望む主な理由／自由記述

- ・不動産流通を活発にさせる為に使う。
- ・相続等で所有している不動産が売却しやすくなるから。
- ・小規模の土地取引の場合500万控除は大きいから。
- ・土地取引の活発化。
- ・以前にもあった長期●●時の基礎控除100万の復活の意味でも500万円にはこだわらずに一定規模の特別控除はあってしかるべきだと考える。
- ・従来100万円控除制度が有、ユーザ様より大変喜ばれていた事があり、現在消費税UPにより売買が低調になりつつある取引の中での500万円控除は大変メリットのある制度と思われぜひ導入してほしい。
- ・景気対策
- ・売却意欲の高まりが出てくると思われる。相続後の空家等、居住用資産売却の3000万控除が使えない為、相続人の手取りが多くなり売却しやすくなる。
- ・土地譲渡促進
- ・土地売買が容易になる。売主が増すと思う。
- ・当然売物件の流通が促進される。
- ・売買が活発になると思う。
- ・特別控除がないと取引の減少となる。
- ・取引の活性化。
- ・数の無い自己資産を譲渡した場合気持ちの上で特別控除はありがたい。
- ・お客様の大多数が気にしている為。
- ・商品土地を安く提供できる。
- ・特別控除が認められる→売買収益計算上の可処分所得が増える→売買価格引き下げ調整が行いやすくなる→売出しから成約までの期間が短縮傾向に入る→総じて成約件数が増える→市中での現金流通が増える→インフレ傾向につながる。
- ・相続税負担が多くなるため。
- ・不動産市場の活性化は景気回復の一番手で有る。すべての税金との政策は実行して欲しい。
- ・不動産流通の活性化のため、売却の促進が期待できる。
- ・不動産が流通することが景気のよしあしを認めるから。
- ・売却する動機付けになる。
- ・現在被災地は被災者の住宅を建てる(土地、売家)が不足しており、売りやすい状況を作るためにも創設してほしい。
- ・不動産売買が活発になる。
- ・相続税、増税等増す中、特別控除を利用して売却する売主が多くなれば土地利用が増す。
- ・有休地の取引の増加。
- ・売却について、後押しする感がある。
- ・土地の流通促進につながると思う。
- ・売主の売却動機につながる。
- ・取引増加の一助になる。
- ・狭小土地の売却には有効である。越境物の解決する時、あるいは売買代金の少ない土地の売買時。
- ・長期としてではなく、短期で土地を仕入して建売り予定でも、土地のみ分譲となる場合があるので、土地分譲の特別控除等も控除対象と考えて欲しい。

- ・遊休地(大小問わず)を手放す決め手の一つになると思います。
- ・前には100万円特別控除がありました。少しでも(200万程度)あれば助かる人がいます。
- ・若年層の住宅取得意欲につながると考えるから。(流通量が増えれば自分にも買えると錯覚と思われる)
- ・売買取引を活発にして行くため。
- ・景気対策として、土地(不動産)の活発な取引が行われる為に3年間の内に売却する意志がより促進される為。
- 不動産の活発な取引につながる。
- ・不動産の流動化につながると思います。資産デフレの解消にもなると思います。
- ・不動産流通の促進のため。
- ・土地の流動性が促進される為。
- ・取引の拡大。
- ・取引件数増、経済効果大
- ・長期譲渡所得税の税率に加わる譲渡人の利益として、あればなお可。
- ・取得価格が不明な場合に譲渡価格の5%の取得費では少なすぎる。
- ・売却を検討するにあたり、時期に時限措置があることを理由に売却を決断する判断材料にできると思うから。
- ・税引後の絶対手取額を説明する際、売主の理解が取りやすい。
- ・景気の浮揚策の一環として。
- ・地価が下落している現在、課税控除があれば売主は手取金額が増えるので効果が大。
- ・土地を売却される方はほとんど金銭(現金)が必要だと思われ売却されるのだと思います。現金が入れば使います。使う時は消費税がかかります。二重払いの感があり、土地の売却を控える人もいます。
- ・所有地があるため。
- ・地方においては取引価格が底額な為必要。
- ・短期は売却損ばかりだ。長期でかろうじて譲渡益が発生するが、以前の100万控除の時代より、売価が低いので、今のままでは実算大巾な増税と成っている。
- ・100万円の基礎控除がなくなっているの。
- ・不動産取引の活性化の為。
- ・一部特定地域を除き、物件価格が横バイなど下落しているの、売主の手取りを増やす事に依り、取引の活発化の一助となることを望みます。
- ・売主の納税軽減による不動産流通の促進。
- ・土地取引の活性化につながる。
- ・土地流通が活性化していくと考えたから、今が買いどきという購売意欲が上げるため。
- ・デフレと不況、消費税UPにより、倒産が増えますし、本業以外の政治に左右されすぎていると考えます。また、不動産売買に乗った税金が多すぎ、個人にはわからないぐらい複雑です。大手不動産会社やハウスメーカーが使用すると優位なものばかりで、中小企業が競争に残されるような特別控除や税のあり方に考え直してほしい。買取再販業者は地域の金融、流通、定住、進歩を担い、なおかつ利益を地元で使っています。買取業者はすぐ販売するので2重課税に近いと考え、買取業者の免税が(不取得税、登録免許、国税)できれば利益があがり、もっと資金が世の中へ回ります。またそこに業が産まれます。
- ・控除額が大きければ売却のタイミング売却意志が進みやすい。手取額の増に成る為。
- ・大都市においては取引額が大きい為、低額の控除より全体にかかる税の%の方がウェイトが大きいと思うが、取引額が小さい地方では定額の控除の方が低い税に出来場合が多くみられる。
- ・譲渡所得税を気にするお客様が多いから。
- ・土地が動かないと建築も動かない。
- ・取得価格が不明となっている売主(物件)がかなりある。この場合、売買価の5%を計上出来るが、特別控除が創設出来ない時はこの5%を10%程度まで上げてもらいたい。
- ・取引回数の増加が見込まれる。

- ・長期保有者が特別控除により売却する可能性が出てくる。
- ・遊休地の売却が増えると予想されるため。
- ・手取りがふえるから。
- ・買取しても安く供給出来る。売買が活発になる。
- ・土地の取引が活発になる。期限内に売ろうとする人が増える。
- ・創設による売買取引きの活性化が見込まれる為。
- ・譲渡益課税額を考慮して、売りびかえる顧客も多い。
- ・土地の売買が活発するから。
- ・土地売却の動きが良くなると思われる。
- ・地方においては更地でも中古住宅地に於いても500万円以下の取引が増えてきている。500万円の特別控除が実施されれば売買件数が間違いなく増える。景気の回復の原動力となるものと思われる。
- ・不動産取引の活性化のために。
- ・不動産取引の活性化のため。
- ・特別控除創設には土地売買の活性化を図るべき。
- ・少しでも土地取引を活発にさせる為。
- ・地方においては売買金額において、又売買がスムーズに円滑に行なわれる。
- ・長期保有の年配者の塩づけ土地の流動化をすすめる為に必要と考えます。
- ・実取引に大いに影響が有り必要。
- ・特別控除があるから！という理由から土地を売買する方が増えるのでは！
- ・土地取引に躊躇する人に強く背中を押せるし、更にキャピタルゲイン課税は一生に一度の支払いで済ませる方式が切望される。
- ・長期間個人が保有している土地の契約書、領収書等保管していない場合が多い。
- ・親が50年住んだ土地建物を売却する場合原価が不明だと取得費5%で計算すると譲渡税が高額になる。
- ・不動産の売買の促進の為。
- ・不動産取引の活性化につながると思う。
- ・地方では地価が安いので是非とも必要と思われる。
- ・譲渡所得課税に係る特別控除が創設されると取引が増えると思う。
- ・「特別控除」が有るといだけで、心理的な軽減効果があると思われる。
- ・消費者からすれば「控除」が購入のきっかけになるから。
- ・売主、買主が売買したいと思うような環境を作ることは、いつの時代でも必要なことだと思います。土地、建物の取引を増やすことが増税につながり国益にかなうことでしょう。
- ・売却する人がふえると思う。
- ・土地流通の促進。
- ・地方で地価が非常に安く取引が活発でない地域の最終的な流動化策。
- ・不動産市況が活性化する。
- ・売買が効果的になる。
- ・土地の売却物件の流通と有効利用のためにも税の控除はひつよう。
- ・土地の流通、景気回復、空家対策(とりこわし等)
- ・投資家筋活発な売買等
- ・不動産取引の活性化につながる
- ・住宅を購入したい人はたくさんいますが、昨今の景気状況で資金を借入できる人が少なくなっています。身内からの援助が可能ならば購入する若年層の動きに影響すると考えます。
- ・地震、津波のみならず被災者対策の一環として売主に対しての特別控除は是非とも創設してほしい。
- ・土地の値上がりがおおければ必要ではないが、10%~20%以上の値上がりがなければ創設を望む。

- ・出来れば50万でなく昔のように100万控除を希望する。田舎の土地では100万もしない所が多いので是非必要である。
- ・不動産を有効に活用するためには必要な人が手に入れ易い方法を考える必要あり、長期保有者が税額高いために売却しない等、売主の気持を少しでも有利にすべきである。土地の流通性を活発にする。
- ・土地の売却が一時的に増すと思われるから。
- ・日本は他国に比べ不動産に税金が多額の為、特別控除は良いと思います。
- ・売買状況も土地にしても、良い物件は売却されるが、問題のある物件(道路、ガケ等)は最近価格を下げても売却できない。格差が生じています！！土地流動化の為にも控除は必要と思われれます。
- ・不動産取引における税率が高いから望む。
- ・不動産流通(特に都心部以外)の刺激やさらなる活性化が必要。
- ・農村部においては譲渡価格が低いので税率が20%でも課税負担が重い。
- ・土地取引の活性化の為。
- ・地方においての不動産取引ではこの特別控除の存在が大きく、売手の意欲を左右する。
- ・税負担を少なくすれば売買取引の増加が期待できるのでないでしょうか。
- ・不動産取引の活性化が必要であり、売却、購入に当たっての環境づくりは必要。
- ・土地所有者が高齢化し、売却を考えているが、税金がとられるので検当する者が多い。よって決断させる為にも控除があればと思われる。
- ・500万円の税額は20%で100万円、手取100万円増えるのは売主にとって+に働くと思う。
- ・税率が高いので税率を動かさないのであれば特別控除を必要とする。
- ・売買の取り引きが増加すると考える。
- ・流動化するから。
- ・資産の買換の特例が実質上使えない為、控除等で対応すべき。
- ・期間限定の特別控除による潜在的顧客の掘りおこし。
- ・取得費や譲渡費用のほかにも与出しているものがある。取引増加対策目的に特別控除としてある程度の額が所得から控除できる様にしてほしい。
- ・取得価額が不明の土地の流通が促進できる。
- ・長期保有土地の売買の活性化の為。
- ・長期譲渡の100万円控除がなくなってしまったから。
- ・利益率の減少が大きい。特に地方都市においては最も深刻である。
- ・食・住は人間にとって不可欠なことなので当然控除対象として欲しい！
- ・価格において値下り状況についていけない所有者がいます。このような優遇があれば価格をおさえて値づけすることも可能と思われれます。
- ・売主にとって有利と思います。
- ・地価の下落は地方ではさらに増す為、流通性を喚起する。
- ・土地所有者が特例を受ける事により、借入等があった場合の返済が少し楽になる。景気回復につながる。
- ・不動産の譲渡課税には元100万円の控除がありました。現在は無くなっています。
- ・取引の活性化、流動性の向上。
- ・土地取引を活性化する為。
- ・流動性を高める為に必要、消費税増税に共ない、消費者の負担を軽くする。又、登録免許税等、消費税増税を行った分、他方では軽減が必要で有る。
- ・取引の活性化、少額の不動産売却にも有効。
- ・遊休地(空店舗、空家含む)の流動化を促す。
- ・土地取引は金額が大きい為、税額も大きい、売却をうながし、景気を上昇させる事が大切。
- ・いくらかでも売物件が増えると思う。

- ・長期譲渡(相続)の場合、原価5%がみつすぎる。
- ・地方格差が大きすぎる為、現行の法律では地方が不利。
- ・人口減少の状況において、優良な物件を供給できる政策は需要増加を刺激することで出来ると思います。
- ・代々引き継ぐ土地を手離す際など、資産が不動産しか無い方の老後資金(特に終末資金)のため。
- ・非効率的な利用をしている所有者に供給を促す作用が希待出来る。
- ・答えるまでもない。
- ・取引の活性化。
- ・控除できる場合、取引の活性化につながると思う。
- ・物価上昇により、建築価格が大幅に上昇する為に土地の譲渡価格を少しでも低めにする事ではないでしょうか！?(特別控除及び軽減税率は流通活性化には必要と思います。)
- ・地主の立場で相続で保有している土地を売って、税金を支払う事に強い抵抗感が有る人が多い。
- ・地方では地価が低い為、控除がなければ実質的に税負担のみが増えてしまうため。
- ・個人の場合、土地を売るのはなんらかの理由があります。今どきバブルでもないのに売って損する人の方が多い時代です。たすけてあげてください。
- ・特別控除を100万円でも認めてほしい。
- ・地方では売買金額が小さいので控除が有ると言う事は非常に土地の流通を促進する効果が有ると考えられます。
- ・地方では以前の控除廃止によって増税になった取引があったが、地価の低い地方では500万円の控除があれば減税効果が出て取引が増える。
- ・土地売買に積極的に促進できると思われる。
- ・今後空き家住宅等が増加する。流通を円滑にするため。
- ・土活活用の範囲がせばまっている中、譲渡しやすくなる。
- ・地方では土地が1000万以下の取引が多いのですが、せめて100万でも良いから特別控除を創設してほしい!
- ・当社のエリアは物件価格が安く、100万前後~500万の物件が6割である。500万の特別控除は大変助かります。
- ・特別控除で余った金で買物等で経済の浮上としてほしいと思います。
- ・売却を考える方の後押しになる。
- ・売買価格が安い土地ほど必要と思う。
- ・消費税増税で不動産取引の減少が感じられる。よって不動産取引の活性の為に必要と思われる。
- ・地方都市では譲渡益が少額ですので500万円は大変な控除になります。
- ・購買心理的な観点からもインパクトがほしい。いわゆる“おとく”感の活用。
- ・消費税の課税されない個人間取引をこの機会に更に活性化させる為。
- ・①不動産取引の活性化②土地の投資活用。
- ・土地の流動化につながってくると考える。
- ・売買が増す。
- ・長期保有土地の流動化が進み、●●波及効果が現れ景気が上向く。
- ・土地の取引が活発化する。
- ・地形を良くする為に隣地の所有者どうしにて相方15㎡程の売買を行なったが、譲渡所有税が課税された。(一方が不動さん業社の為、交換は不可)
- ・当地に於いて、取引金額が少額である為、非常に有効。
- ・取引件数の増加が見込める。
- ・特別控除の対象をいたずらに増やすべきでない。そもそもの財政健全化の為、国民、均しく我慢すべき。
- ・売主は喜ぶ。
- ・手取金額の確保、買替需要の拡大。
- ・不動産の流通を活性化する為。

- ・不動産取引の活性化につながる。
- ・土地売買の促進。
- ・土地取引の活性化の為。
- ・私の会社のエリアでは土地代金がおおむね¥2000万～2500万であるため、大いに意義があると思われる。
- ・以前100万円の特別控除があった時代には売主への説明で売却への意志が強くなる感じがあった。
- ・相続等においての取得費の5%はあまりに低すぎると思います。
- ・活性化する。
- ・ご承知の通り不動産は購入時より並びに売却後も多数の税が課せられております。個人法人を問わず人は人生に希望や夢を持って努力し資産を築くことだと考えます。所得に応じて税を納める事は止むを得ないが状況を考え長期に保有した土地については応分の控除が必要です。
- ・土地取引の活性化により特に疲弊した地域の活性化につながる。特別控除の創設は絶対条件。
- ・流動化を目的。
- ・不動産取引の活性化のため。
- ・売主(所有者)の為に是非とも必要である。
- ・相続税が事実上増税された為、不動産の流通量を増やすためにも必要と考える。
- ・当地域は長期地価下落が続いており、その底打ちの兆候すら見えない。その件にあつてさらに相続等代々引き継、土地に所得税が課税されている状況、何とも不合理。
- ・不動産取引を活発にするため。
- ・理由は特にございません。(景気対策の一環となれば…)
- ・以前の100万控除が無くなったため。
- ・長期間保有することによって支払って来た固定資産税や環境保全の為の経費を回収する為にも必要、また流動性を高める為にも必要。
- ・高額な物件より少ない額のケースで有効な基礎控除(以前有りました、長期100万円特別控除の様な)が少額取引には有ったらよい。
- ・土地を譲渡しやすい状況を作っておく必要があると思います。
- ・税負担軽減のため必要。
- ・相続財産などの資産が流通し易くなる為。
- ・土地の流動化が促進され、取引チャンスがふえる。
- ・小額の売買の場合は特に効果がある。
- ・土地譲渡の促進。
- ・消費者にとっての利益になり、商談時には大きなプラスとなると考えます。
- ・以前は100万円あった少額の土地取引にも譲渡所得税がかかる負担がわずらわしい。
- ・とりひきがより活性化すると考えられるから。
- ・相続による共有財産が増えていく中で特別控除があった場合は一人一人の手取り金額が増える為。
- ・市場が活性化すると考えます。
- ・以前あった長期譲渡控除(100万円)がなくなり、低額売買の場合、それほど税的なきっかけがなくなった。そもそも土地価格が下がっているので特別控除は売主の売却のきっかけになると思うから。
- ・景気対策の一環として市場の売買不動産の活性化により、景気の上昇にもつながるやに思う。
- ・不動産の流通。
- ・少額の譲渡益にまで課税することは必要なく、一般的に土地を譲渡した場合常に課税されると誤解している人が多いことから、これらを廃することにより仕事がしやすくなる。
- ・取得費がわからない相続物件等、単純に手取額が増える為、売却する方が増える。
- ・取引に至る要因とされているケースが多く活性化されると思う。

- ・小額取引、共有者多い取引に特別控除があれば有難い。
- ・長年保有してきて、国・都税、草刈り等のメンテナンス費用が発生している。
- ・土地売買増加の為に。
- ・長期保有の場合は原価が5%になることが多いので特別控除があると売却しやすくなる。
- ・現在営業している商圈は土地価格が安い為500万円以下の土地が取引される事が多い。売主の譲渡税500万控除は非常に大きなメリットとなるので営業にプラスとなる。
- ・不動産の活生をなす為、土地が売買する為の条件の1つとして必要と思う。
- ・売買を始めとした土地譲渡が活生化するため。
- ・特別控除により売却しようとする人が増えると期待できる。
- ・土地取引等が活発になり利益が出れば短期利益確保でまた売りに出され、結果的に好循環を生み、長期的に見て安定的成長と安定的な税収が得られてゆくと思われる。
- ・地主に売却の話しがしやすい。
- ・地方での譲渡資金は生活資金の必要にせまられての譲渡売却する件が多い。譲渡資金は多くが消費生活資金として必要。
- ・最近取引の金額が下降気味のため、前にあったような100万円の控除が必要。
- ・市場の流動性を考えると高価格なら不動産を購入は特別控除は必要です。
- ・投資物件として買替え等を検討してもらうには建物の減価償却分で課税されると難しくなる為。
- ・不動産取引の活性化のため。
- ・土地売買の促進。
- ・取引の活発化の期待。
- ・土地流通の活性化につながる。
- ・土地売買の活性化のため。前回基礎控除がなくなった為、それに替わる控除が必要。
- ・売主にとって節税となるから。
- ・特別控除の内容自体は変わっても、税負担を減らすことは交渉で有効であり、取引の活発化につながると思います。
- ・不動産取引が容易になる。
- ・未利用地の有効活用の活性化につながるのではないかと考えます。
- ・長期に渡り土地を維持管理していた方に一定の感謝をする必要がある。
- ・基礎控除の復活にもなり、売買の促進につながる。
- ・不動産流動が増加する。
- ・これから売却するお客様の負担をへらすため。
- ・空き家の流通。
- ・長期保有者の取得費が低く、売却時の譲渡税が大きくなってしまったため。
- ・特に地方において必要。
- ・売却に向けて誘導しやすい。
- ・土地売買の活性化。
- ・土地の流通を促すため、不動産を動かすにはまず土地からだと思う。
- ・顧客に対してのアピールポイント。
- ・地方小都市においては人口減少による土地価格の低下が予想されます。控除がなければ課税負担が重く、流通のさまたげになると考える。
- ・景気対策として有効。
- ・取引がその件で増加すると思うからです。
- ・景気向上に貢献するためには、地価の緩やかな上昇と流通量の増加が必須であり、特別控除はそれに寄与すると思うので。

- ・譲渡所得税の20%、39%の税率が高く、売却した場合の経費(国民健康保険の掛金等)が多く、売却時の手取り金額がいくらになるのか問題とされるので。
- ・不動産の流通が活発になり、地価の底上げが期待出来る為。
- ・登録免許税、取得税、固定資産税、譲渡所得税、相続税等、土地に関する税金が高過ぎです。
- ・少しでも手元に残る金額が多い方がいい、特に相続の為の売却においては相続人への分配が昔とちがって必要な時代になってきている。
- ・庶民の貴重な財産に対してはその程度の控除はあって然るべきです。
- ・長期譲渡の場合、取得原価不明であるときに譲渡価格の5%を取得原価とみなすのでは少なすぎるから。
- ・不動産流通の一助となるから。
- ・売りやすく、買いやすくは誰でも同じ特別控除があれば土地がもっと動き、地主、買主、業者すべてが良い方向へ行くのでは。
- ・取得費が不明の場合、譲渡収入金額の5%しか認められないので非常に先祖代々の土地を売却する際、特に相続税を支払う為売却するので、土地を売却する方法(土地利用計画)によっては重課税になっている。
- ・相続案件等では簿価の低いものがよくあり、売主の納税負担の軽減となるため、本件特別控除創設を望む。
- ・高齢者の生活の変動、相続財産の処分等に一助となる。
- ・10年程前も100万円の特別控除がありました。その100万円が無くなって余裕のある人は売のを止めました。今地価が下がっています。500万円の控除となれば譲渡税がほとんど要らなくなるケースが増えると思います。又、これも時限立法にすればその期間内に売却というケースは増えると思います。
- ・取引が活性化する。
- ・取引が活発になるから。
- ・市場を活発にするためにも、効果ある施策を望む。
- ・売却物件の供給を促す。
- ・事業用資産買換特例において、買換資産の条件として土地は300㎡以上という条件になってしまい、活用しにくい為、それに替わる制度が必要ではと思う。
- ・売却不動産が増加すれば、市場の活性化につながる為。
- ・土地の流通が増える。
- ・地主が売る動気になる。
- ・相続からの売買される方が多い為。
- ・バブル崩壊以降、土地を投機対象とすることはなくなった。土地を売買するのは必要にせまられて行なう人が多い現在、少しでも痛みを少なくなるようにする対策は不可欠。
- ・活用していない土地の売却が容易になる。
- ・共有名義の土地売却の場合、共有者各々に特別控除が適用されれば、売却への意志がまとまりやすくなると思う。
- ・買主側(ディベロッパーや住宅会社等)が安く仕入の価格を提示しても売主側とすれば経費的なものが少なく、少しでも高く売りたいと依頼されてもまだまだ熊本では買主側の数値が厳しく、少しでも特別控除があるともっと物件もふえるのでは！
- ・未利用地の流通を促進させる為に特に被災地である東北3県にとっては売りやすい環境の整備は重要と考える。
- ・景気対策、土地流通活性化
- ・売却を考える方が増えると考え。
- ・長期保有していた場合地価に対しての課税が大きすぎ、売却しづらい。取引を活性化するためには必要である。
- ・流通が促進される。
- ・不動産流通の活性化。
- ・物件が売れやすくなるから。

- ・取引が多くなる。(国に税金が多く入る)取引金額が小さい為に、100万円の基礎控除を復活していただきたい。
- ・相談物件や原価(購入時金額)が不明の物件などは控除額(5%相当)は少なすぎる。土地価格の上昇があまり見込めない時代なので、流通を活発にする為にも必要だと思う。
- ・土地の売却が誘発され、遊休土地の流動が生まれる。
- ・戸建住宅の低迷を防止する為。
- ・長期譲渡売買時に於ける“みなし取得費”の5.0%計上については見直すべきだと(ギ間を生じる)思うが、別途に特別控除の創設はそれらをカバーで来る補助的役割を担えると思う。
- ・不動産取引を活性化させる為。
- ・少しでも売主に手残り金を多くしてあげたい。売却しやすくなる。
- ・少子高齢化していく時代において、不動産取引の鈍化を防ぐため。
- ・建売用地及び事業用地の売りが出てくると思います。
- ・昔の様な長期譲渡100万の特別控除があれば売買を検討される方が増えるのでは？
- ・地方の土地価格が下落している現状では税率のダウンよりも特別控除が効果が大きい。特に売値交渉にあたって、特別控除があると仮に100万円の売値ダウンでも場合によっては50万円程度におさまり売主の理解を得やすい。
- ・以前あった100万円の特別控除を復活していただきたい。地方に於いては金額があまり大きくなく100万円のウエートは大変大きい。取引の活性化にもつながる要素はあると思われる。最大500万円は大きすぎるのでは？
- ・土地の価格の低い地域には売買価格が低くなるので5%控除では話になりません。
- ・利用計画のない不要地の処分を促す。・土地価格の下落継続の下、手取額の上昇となる。
- ・少子高齢化による不動産譲渡が増えると思うから。
- ・以前あった特別控除(100万円)が無くなった事で影響あったので改めて創設されれば、迷っている方々も不動産の整理に意欲が出ると思う。
- ・土地の譲渡等、流動性が増加すると考えます。
- ・不動産譲渡税に係る原価不明の場合が多く、5%原価については不可解であり、特別控除等の特例が必要である。
- ・売却機械の到来感。
- ・土地の流通が図れ、住宅建設の需要につながる。
- ・土地取引の活性化のため。
- ・不動産取引による流動性を高めることができると考えます。
- ・消費税導入による影響を軽減する事は必要。特別控除が最善策とは思わない。
- ・中小企業にて働いている方の給与は全然上がっていないのに、物価高と税アップで購買力が下がっている。
- ・地方の場合、絶対金額が低いので、以前あった100万円控除等を復活してほしい。
- ・以前100万円の特別控除があったが、今はそれがなくなり、都に税額の減があっても地方においては100万の特別控除が復活することを今でも望む声があります。まして時限措置であれそれが100万以上あれば、土地取引が活発化すると思わるので…
- ・税負担がかかるようになるため。・心理的な効果
- ・譲渡所得の税率が大きいので、地方の部では、特別控除が必要だと思う。
- ・活発な不動産取引を通じて景気を上げる為
- ・取引が活発になると思う。
- ・譲渡所得を懸念して売却を断念している方がいる為、控除は多い方が活性化につながると思う。
- ・控除出来る事により、土地の売却が容易になり、流通の活性化になる。
- ・流通の活性化
- ・土地取引の活性化には呼び水になる制度や特例が有る場合とない場合で結果は明らか。
- ・マンション、戸建の事業用地の活性化を図り、土地取引の増大の為に創設は是非とも必要であります。

- ・他の税金負担が多すぎるから
  - ・不動産の「売場」を決断させる要因となりうる
  - ・譲渡＝税金という認識が強く、税金を払うくらいなら所有している方が良いと思われる為、長期に保有した土地の場合、税率が下がるとか、控除額が設けられる等の措置があると不動産離れ出来ない所有者には効果が出ると思う。
  - ・譲渡のきっかけになる為
  - ・高齢者や資産家が不動産を売却する可能性が大きく、流通の活性化が期待できる
  - ・地方では500万の控除は必要ないかもしれないが100万控除の●●は必要とおもう
  - ・当社の場合、相続による譲渡案件が多く、その為保有期間が長期に渡り、譲渡価格と取得日の差額が大きく、譲渡益を少しでも、減らしたいというお客様の思いから、創設してほしいと思っています。
  - ・高齢者の資産を有効に活用する為
  - ・地価の下落により、譲渡した場合(相続等により取得)、新潟県内では、取引価格が低下しており、取得時の書類等がないとかは取得原価5%となり、100万～200万の取引価格においても譲渡税がかかってしまう。
  - ・土地取引の活性化
  - ・軽減税率が創設されれば、土地の流動化が促進される。
  - ・不動産取引増加の期待
  - ・不動産市場がデフレで取得原価5%(契約書等が無い場合)は、時代と共に見直すべき。地方の空家対策等の為にも必要。
  - ・取引の活性化のため、「アベノミクス」効果により、徐々に景気回復への動きが広がってきているが、我が業界においては、東京都心部を除き、景気回復の実感が無い。業界での流通活性化の政策として是非実現して欲しい。
  - ・お金が必要で売却する人が多いから。
  - ・土地取引への活性化にもつながるものと、期待できる。
  - ・不動産の活性化になるため。
  - ・相続地の譲渡を促進する為には必要と思う
  - ・農家地主さんが、売りたいけど、今の長期譲渡税では売渋っている。
  - ・日本経済の活性化においては、国土用地の取引を少しでも多く行い、建設等も含め多くの活性化を望むためには、控除は、土地取引においては、必要である。
  - ・土地取引が活性化する。不動産が金融資産となり取引が盛んになる。
  - ・「特別」という文言に弱いから(得した気分になる効果がある)
  - ・税が軽減されるのは、イメージ的にも追風となる
  - ・以前は100万円の控除があったが、現在は特別控除がなく売主側としては売却して税金に取られるなら売却をためらう人もあり、500万円でも控除があれば不動産の活性化が得られると思う。
- 地域によって地価が違う。その結果総額も違う。総額の低い地域では、現在の税率では、手元に残る金額が少なく、土地の流動化を鈍らせている。

■問16 3章(7)贈与税の各特例措置利用に至らなかった理由／自由記述

- ・利用を検討していたかどうか不明。利廻り商品として購入者が2件。
- ・相続時精算課税制度でやった様子だ。
- ・親に余力がない。
- ・建物については住宅メーカーが行っており、当社は土地取引のみだった為、不明でした。
- ・わからない。
- ・利用されたか、されなかったかの確認が取れておりません。
- ・特にナシ。
- ・土地を先行取得しての対応であった為。
- ・持分登記を検討。
- ・手続きが煩雑すぎる。
- ・聞いていない。
- ・利用を検討していたが、その後フォローしていないのでわからない。
- ・わからない。
- ・控除限度額に届かない金額だったようで見送った。
- ・決果的にどうしたかわからない。

■問31 5章(6)中古住宅の新瑕疵保険商品の活用に関する意見／自由記述

- ・1年では関心がない。
- ・あくまで瑕疵を個人で保証する事に理解をもらえないので、保険制度であれば助かります。
- ・取引の安全性が高まり、ひいては取引が活発化する。
- ・消費者優先の時代。
- ・買主に対して大きな安心を与える制度と思われれます。いくら注意しても万一瑕疵があった場合保証があれば負担も少く済みます。我々業者としても大いに制度の内容を買主様に宣伝出来ると思います。
- ・保証期間1年はあまり意味が無いと思う。
- ・買主の安心の為に売主、買主、仲介業者いずれかが活用すべきだと思う。
- ・売主と仲介業者の間で修理をしてから販売をします。
- ・中古住宅の場合検済が無い場合がほとんどで、増改築がなされているものが多い。公庫利用建物であっても施工とは別の問題である。いわゆる手抜工事、施工不良も見受けられる為、買主の不安は多い。この制度がシステム化されて行く方が良い。
- ・活用すれば安心感が出る。
- ・費用負担及び手間の問題。
- ・個人が売主だと瑕疵担保免責が多いから。
- ・後に不具合が見つかった時、安心して修理ができる為。
- ・認知されていないから。
- ・先々を考えると実態を知っておくべきだと思います。
- ・より安全だから。
- ・中古住宅をあまりあつかわない。
- ・安心をお金で買うことができる。
- ・リスクヘッジをして健全な物件流通がされていく。
- ・保険を利用することにより、売主の負担をカバーできるから。
- ・買主が安心できる。
- ・その様な商品の認知度がかなり低い。
- ・余分な費用がかかる。
- ・買主にとって安心材料になり、売却が早く成立する。取引後のトラブル防止につながる。
- ・中古住宅の供給が増えると思われるので、買主にアピールするためには活用する必要にせまられてくるのではないか。
- ・売主が個人の場合、理解されにくい為。
- ・後日のトラブル予防となる。契約に安心感が出来る。
- ・当地域は被災地域に近接している。また震災の影響を受けている建物が多くあるため、カシ部分が多過ぎている。個人売主の場合、そのカシ部分を指摘せざるを得ず、大規模修繕か取り壊しての引渡しの2通りが多いため、そのままの引渡しは(保険を不可しただけ)は考えられない。
- ・売主責任の担保として必要と考える。
- ・物件への信頼性、安心感を与えられ、価値を高めることが出来る。
- ・一般客の売主の場合自分が使用している土地、建物を売却する際には聞き取り調査の段階で瑕疵という言葉を知らない方が多いと感じるから。
- ・安全な取引を望みたい。
- ・より安心した中古物件の取引ができる。引渡後のトラブルが減少する。
- ・大手業者がますます仲介を専任化してしまう様に思われれます。購入者に安心感を与える仲介業を目指すべきである。
- ・価格にもよるが安心感は強いと思う。

- ・個人売主の場合お金をなるべくかけたくないという思いがあり、加入したがない。
- ・個人売主が保険に金を使うとは思わない。
- ・安全、安心は時代の要請だから！大手に対向するには弊社も使わなければと考えています。
- ・負担(費用)増
- ・今後の民法改正による。
- ・安心な取引によって中古住宅市場が活性化になる。
- ・費用を負担できない方が多い。・不動産売却にそこまで個人で責任を負うことを考えられないと思う。・個人にまであまり責任が重いと売却を考え直したり、相場より高い値段で売るように指示され、売れなくなるなら活用を進められない。・流通しなくなりそう。
- ・瑕疵はおわない契約が多くをしめる為。(個人間では)
- ・買主は必ず希望するが売主は特に高齢者は断る場合が多いので仲介する元付業者が負担するケースが多い。
- ・認知されていない。
- ・買主の瑕疵に対する感心が大きくなっている。
- ・現在、大手住販の瑕疵保証について地域的に大手支店は余り積極的にアピールしていないが(地域的に土地車両が低く総額が延びないため)エンドユーザーへの浸透度は低いがインスペクションが一般化した場合は影響があり保険商品は活用されると思う。
- ・契約状況の範囲内で取引している為。
- ・瑕疵担保必要な建物販売時は土地値評価売買になる位の価格で取引し、担保なしで納得済の買主との契約。
- ・「瑕疵担保責任を負わない」旨の条項が契約に入るため。
- ・期間が1年であり、保険、検査料を要する。
- ・最近、中古住宅に係る瑕疵担保責任の問題が多くなってきている為。
- ・瑕疵担保は売主が不安に思っているもので、これを取り除ければ中古住宅の売買に相当役立つと思う。
- ・費用負担の問題、売却価格の低下により、売主の負担が増える。
- ・瑕疵保険の負担額が高くなると思う。
- ・特にナシ。
- ・程度の差はあれ、必ずキズはあります。中古住宅にも保険は必要。
- ・待望されて居た制度だと思います。
- ・売主の将来に渡る不安要素を取り除く事ができる。
- ・大手会社への対抗手段として活用。
- ・今まで個人売買では保証されなかったものが、たとえ500万でも保証してもらえるのは個人にとってはとても安心になるのでは？
- ・売主が業者なので保証期間が1年とは中途半端。
- ・個人売主の場合、瑕疵についてあまり認識されていないと思えます。また、親が居住した物件で売主は良く知らない案件が多くなっていると感じます。その責任を回避する為に利用する人が増えてくると考えます。
- ・自分の身を守るために有効だと思います。
- ・安心第一(保険として)
- ・費用負担を伴うのでむづかしい。又買主に価格負担(転嫁)される事になるので無理が有る。
- ・免責とならない瑕疵担保責任のリスクを代行することができる。利用はインスペクションとセットが望ましいと思うが。
- ・個人業者が仲介によって商品の品質を保証することは困難であるが、買主としてはどこかに保証をしてもらいたいという希望があり、そのハザマを埋める手段として有効と思う。
- ・少しでも保証を多くほしいから。(信頼性の問題)

- ・瑕疵の問題は媒介業者にもふりかかってくるので多いに活用するようにしたい。
- ・地域の特性を考慮した商品であれば活用されると思うが、全国一律で雪の降る地方も降らない地方も同じであれば活用されない！
- ・保険に入っていると買主が安心するから。
- ・リフォーム等を中古住宅では多く一緒すれば割安になるから。
- ・中古住宅で現売主が保証できない場合もあるので。
- ・大手業者に対抗する為、推奨していかないと光が見えない。
- ・流通市場において大手仲介会社の保証制度が一般に認知された場合、個人、中小業者も対応しなければならぬ為。
- ・売主はほとんど興味を示さないのが現状である。
- ・中古市場は今活性をみせているが、いずれ中古住宅の購入者のリスクについて消費者は気づく状況がでてくる。その対策としてすすめるべき。
- ・買主が安心安全な物件が購入できるので良いと思います。
- ・消費者保護の為。
- ・売主が費用を負担することに同意してくれないと思わない。
- ・保険適応物件調査、補修工事に費用が多くかかる為。
- ・多くの場合1年以降に生ずるから。
- ・買主にとって保証があるのは安心材料として、大きな物と思われまます。
- ・性能保証制度が適用されている中古物件しか扱った事がない。
- ・売主、仲介業者のリスク軽減と買主に対する安心感の増大に連がる。
- ・顧客が安心して購入できる。信頼感がある。
- ・売主に保証と言う考え方が一切無い思もわれる。
- ・個人が費用を掛けてまでやるとは思えない。
- ・地方においてはまだ保険の必要性が認知されていない。
- ・保証料がかかるので。
- ・そもそも瑕疵は売主のギム、保険はあまり関係ない。自信がなければつけばいいが、はたして…。
- ・かしの内容により500万円でおさまらない時どうするか。
- ・制度を利用する事により安心感がある。
- ・多くの売主がお金に困って売るので、あえて保険をつけて売るとは思えない。
- ・個人売主の自確が経済的負担を納得するとまではなかなかいかないのでは。
- ・売主の為になるから。
- ・われわれ協会も大手に並ぶ瑕疵の保証と言うことを考える時代になると思うから。
- ・個人売主は継続的に行うのでないので活用しないと判断。
- ・個人は売主が強くて、制度を活用しなくても売却できる。
- ・個人売主が保険料を支払うとは思えない。
- ・媒介業者の責任軽減。
- ・後々の紛争を回避するため。
- ・個人の売主に迄負担の拘束をさせると物件の流通に影響が出そう。
- ・売主の責任が重い事を認識すべきであるから。
- ・買主の不安を払拭することができる為。
- ・中古住宅流通にかし保険を付けるのが常識になってくると思います。
- ・今後の民法改正時点で売主の責任が重くなることから、少額短期の保険は活用されると思うことから。
- ・中古住宅購入者においては予算ぎりぎりで行っている為、活用するには資金計画の段階でわずらわしい部分ではないかと思う。

- ・手続きが簡易であれば必要な制度だと思う。
- ・買主の安心のため。
- ・金額がかかるから。
- ・売却しやすくなると考えます。
- ・保険を扱う不動産業者が増えなければ活用されない、ある意味保険はギャンブルなので保証1年での保険金支払い事案がどの程度あるのかを業者が知っていなければ売らないだろう。物件をちゃんと調べる事が大事！
- ・費用が高い。
- ・保証や保険については良いと思うが、費用負担をだれが負うのかが問題、買主様は使用したい気持ちは大きい。
- ・中古住宅が価値が出て中古でも保証があれば買い手が増え、流通活性につながる。
- ・中古住宅は瑕疵の問題が一番大きい。
- ・個人売主の場合はむずかしいと思う。
- ・個人売主は瑕疵について法で決った時以外は考えてくれない。
- ・引渡し後のトラブル回避ができる。
- ・買主の保障になる。
- ・安心感が増すから。
- ・当然個人の売主は瑕疵について少なからず不安がある為。
- ・今まで一般の個人売主の場合には瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付して取引することが多かったが、今後既存住宅取引活性化するうえでこの様な保険商品が活用されることが必要になると思う。
- ・取引後のわずらわしさをのがれたいから。
- ・個人売主が金銭負担するのはむずかしい。
- ・良いと思いますが保険料金額知りたい。
- ・顧客に安心感をあたえられる。
- ・めんどくさいから。
- ・活用される件数は少ないと思われるが、建築確認や検査済証がないケースまたは施工業者はいわゆる大手メーカーや地元メーカーでない場合は取引の安全性を鑑みて弊社でもすすめるので。
- ・仲介業者として後日のクレームを考えると安心である。
- ・保証により甲主の安心を得る事が出来、結果的には売買金額への効果が見込めるから。
- ・引渡し後の瑕疵発見における売主、買主間の費用負担等に関して、仲介業者の立場として保険が利用出来ればたいへんありがたい。
- ・保険料にも依りますが、保証に対する数字は実務的であり、有効なるものと思われる。
- ・当社では売買価格が低いため、保証制度ができない。
- ・見えない瑕疵に対する買主の不安は小さくなく、この制度の期待は大きいと思います。
- ・実際に取引において屋根の雨もり等調査しない場合が多く、台風等で後から(物件取得後)雨もりしてトラブルになることがあるので、業者ならともかく個人に後から負担(修理代)するのは取引の安全性に問題がある。
- ・当社のエリアでは金額が低額であり売主は負担に応じるとは思わない。大都市圏は需要があると思う。
- ・中古住宅の瑕疵担保保険の利用により売買金額の減額等が少なくなり、売買後のトラブルも減るものと思われる。
- ・高知ではまだその様な業者が具体的に表われてないので売主、買主もまだピンと来てないと思われます。
- ・誰が負担するのか、まだ一般的でないため。
- ・売主の安心が得られる。
- ・信用力が高まる。
- ・築20年前後の中古住宅においては、瑕疵担保責任に対する不安を売主は抱いており、多少その心配を軽減することが出来る。

- ・必要性を感じないから。
- ・売主側でインスペクションをして売渡す方が良いと思っているので、その上保険迄費用負担するのは無理がある様に思います。
- ・買主に安心して購入してもらう動機付けとなる。
- ・現時点では価格に反映できないから。
- ・安心と不安の解消。
- ・費用負担が出来ない場合が多い。
- ・売主が費用と手続きを良しとするとは思えない。
- ・認知度が低くて使われていない。
- ・カシ保険保証は業者からでも個人からでも数多く受けられた方が買主としては安心感が得られる。→購入後の保証が多い方が良い。
- ・仲介物件について、当該物件の履歴に適性に把握不可な個所等を有する場合に大いに助かる。
- ・安心である。
- ・費用面の問題。
- ・大手の販促アイテムとしては有りと思われる。
- ・零細仲介業者は保証出来ないし、保険も入りづらい。(資金力不足のため)
- ・買主は安心して購入できる。
- ・保証期間1年は短い。
- ・顧客のニーズへの対応とリスク回避。
- ・買主側での瑕疵に対する認識が高まっている。
- ・(売主)自分の家をしっかりメンテナンスできていない。・自分の家を自らが理解把握できていない。・買主の要望が細かくなってきている(消費者優位)からちょっとしたことでもクレームにつながりやすい状況だから。
- ・費用の負担が多くなるので、活用しにくいと思われる。保証期間の問題。
- ・現状引き渡しの為、費用がかかる為
- ・今まではうやむやにされていた問題が、クリアになり消費者保護、安心につながる。
- ・保証額が中途半端
- ・中古住宅の売買においては築年数に差があります。築20年以下の物件や、築40年の物件もあります。引き渡しの際、どちらも、シロアリ、雨漏り等の有無はきちんと告知しており、瑕疵担保責任を負う取引もあれば、免責で引き渡す取引もあります。売主、買主、お互い納得での取引なので、瑕疵保険の必要性が無いのでは、又売主、買主どちらにメリットがあるかハッキリしません。よって活用はされないとされます。
- ・仲介業者の注意義務の軽減になり、売主も安心出来る。
- ・買主の安心度による購入意志の一因になって来る。
- ・個人売主の場合瑕疵責任を問わない事としている為(契約者)
- ・苦情があることを購入者はネットなどで事前勉強していることが多い。
- ・中古住宅のかしは一番トラブルが多く、その解決策の一助になる。
- ・個人の買主は物件に対して安心を求めており、費用を掛けても実施したい

## ■「その他」等に記入されたフリーアンサー

### ■問4 2章 (1)特別控除創設の必要性について／その他

- ・時限措置でなく、特別控除100万を設ける(従来のとおり)

### ■問6 2章 (3)特別控除が創設された場合の効果的な要件について／その他

- ・被災者への住宅、土地の譲渡。
- ・狭小土地の売却には有効である。越境物の解決する時、あるいは売買代金の少ない土地の売買時。
- ・相続で取得した人
- ・全般に影響がある。
- ・全体の流通拡大。
- ・遊休土地含む
- ・不動産の流動化。
- ・被災者支援
- ・全ての取引
- ・休眠中の土地の活発取引に効果。
- ・破産対策
- ・税金を納める必要がなく、売が活発化する。
- ・①②③に対しても当然働く力をもっていると考えます。
- ・手取金額の確保、買替需要の拡大。
- ・土地譲渡
- ・全般
- ・特定したのでは効果はうすい。
- ・地主の駐車場、古いアパートの土地処分。
- ・①～③すべてに効果的と思います。
- ・遊休土地(不動産)の流動化。
- ・わからない。①も②も③もあると思う。
- ・すべての取引に期待します。
- ・特定はできない。
- ・地主など購入単価が安価な土地所有者の売却推進
- ・少額資産で遊休資産の譲渡が増える。

### ■問7 2章(4)登録免許税の軽減措置が廃止・縮減された場合の影響について／その他

- ・一般消費者は登録免許税の認識があまりない。
- ・土地の価格等には影響ないと思われるが、購入時、経費計算の際に熟知していない営業マンが多●と思われるので仲介業者の責任が問われて、業界のイメージダウンが懸念される。
- ・一時的には減少するだろうが自然に●●されるのではないのでしょうか。
- ・ほとんどの場合住宅を建てるので減免になると思われる。
- ・心理的に悪い要素になる。
- ・取引件数にさほど影響はないと思われるが、取得時諸費用が増加する事により、仲介手数料減額交渉などであまり有難くない取引が増加すると予想される。
- ・売買業者に負担が増加し、価額転嫁できないデフレ下にあるため消費税とのダブルで影響が業者にくると思う。

- ・影響は少ないと思います。
- ・それほど影響はないと考えるが、予算の無い方、ローンぎりぎりの方には影響が大きいと思う。
- ・取得総額に占める割合が少ない。
- ・一般消費者の諸経費負担が重くなる。
- ・④の考えに近いが、それにより本すじの件がそこなわれることはないが…中にはうるさい人々がいる。
- ・どちらとも言えない。
- ・土地譲渡所得課税の特別控除の方が重要である。
- ・一般消費者はおそらくほとんど知らないと思います。一生に1回とかの頻度ですから、私達宅建業者は毎日のことですが。
- ・消費者には影響はないが、我々の仕入が高くなる。
- ・把握出来ている一般消費者は少ないと思う

■問9 2章(6)みなし取得費制度を用いずに譲渡所得を申告した事例について／別の推定方法の概要

- ・親が取得して相続後売却したが買った時の価格のわかるものも多いので当時の●かんの資料のコピーを添付して認めてもらった。

■問28 6章(3)住宅瑕疵担保保険の費用負担について／その他

- ・無い
- ・新築ノミ
- ・1件もありません。
- ・売主が当社の時当社で負担。
- ・これはQ27①対象ではないですか？
- ・取引きはない
- ・保険制度を知っているだけで加入した取引はない

■問33 6章(2)自ら売主となった中古住宅買取再販の件数／建物種別

- ・土地の転売を1件
- ・アパート、ビル
- ・専用住宅
- ・店舗、事務所
- ・一棟建アパート
- ・居宅
- ・中古分譲マンション
- ・アパート
- ・売アパート