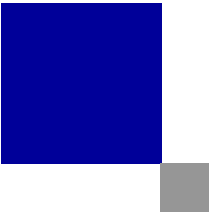




不動産税制等に係る消費者実態調査 報告書

平成27年4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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (2) 調査対象範囲と対象名簿の整備方法・・・・・・・・・・ 2
- (3) 調査票の回収状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (4) 調査項目・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

- (1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の理解について・・・・・・・・ 3
- (2) 減額措置が廃止された場合の不動産取引への影響について・・・・・・・・ 4

2. 買取再販について

- (1) 自ら買取再販事業者となった不動産買取再販の有無について・・・・・・・・ 5
- (2) 自ら買取再販事業者となった不動産買取再販の件数等について・・・・・・・・ 6
- (3) 買取再販事業を行うにあたり事業融資の利用について・・・・・・・・ 10
- (4) 買取再販事業を行うにあたり困った点／自由記述・・・・・・・・ 11
- (5) 買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置による有効性について・・ 13
- (6) 買取再販物件の取扱い件数の増加について・・・・・・・・ 14
- (7) 登録免許税の軽減措置についての運用の改善策／自由記述・・・・・・・・ 15

3. 空家対策について

- (1) 空家に関する相談の有無について・・・・・・・・ 16
- (2) 空家に関して受ける相談内容について・・・・・・・・ 17
- (3) 空家の積極的な利活用について・・・・・・・・ 18
- (4) 空家問題について意見・要望／自由記述・・・・・・・・ 19

4. 分譲事業の実施状況について

- (1) 新築住宅の分譲について・・・・・・・・ 22
- (2) 新築住宅の分譲件数と平均販売期間について・・・・・・・・ 23
- (3) 土地の分譲について・・・・・・・・ 25
- (4) 土地の分譲件数と住宅新築までの見込み期間について・・・・・・・・ 26

資料

- 単純集計結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- 調査票・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 54



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、2015年3月18日（水）に送付し、回収は専用のFAX番号によって受信し、回収した。
回答期限は4月3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 999 件である。

（３）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 994 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	:	999
有効発送数	:	994
有効回答数（集計対象数）	:	516
有効回答率	:	51.9%

（４）調査項目

主な調査項目は以下のとおりである。

1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について
2. 買取再販について
3. 空家対策について
4. 分譲事業の実施状況について

1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

(1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の理解について

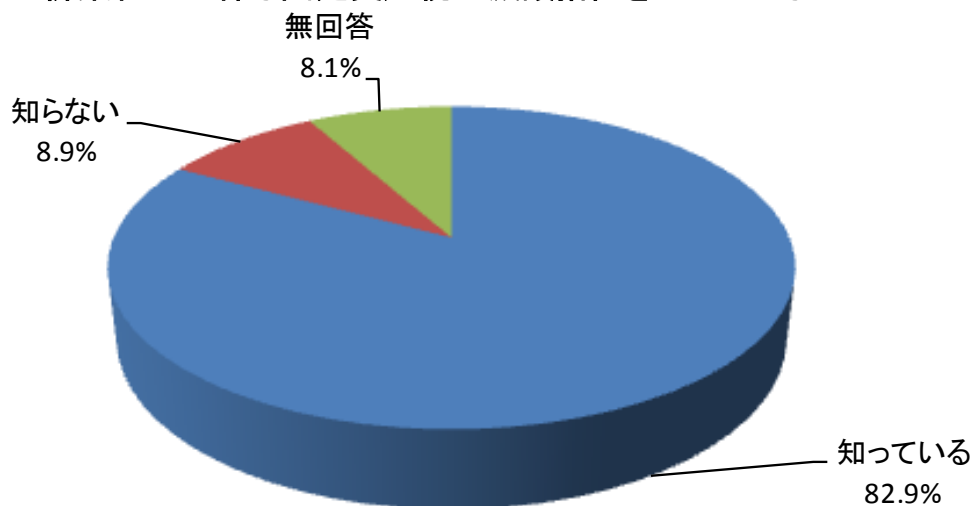
新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建てについては3年間、マンションについては5年間固定資産税が1/2）について知っているか？という質問を行った。

「知っている」が82.9%、「知らない」が8.9%、「無回答」が8.1%だった。

（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を知っているか？

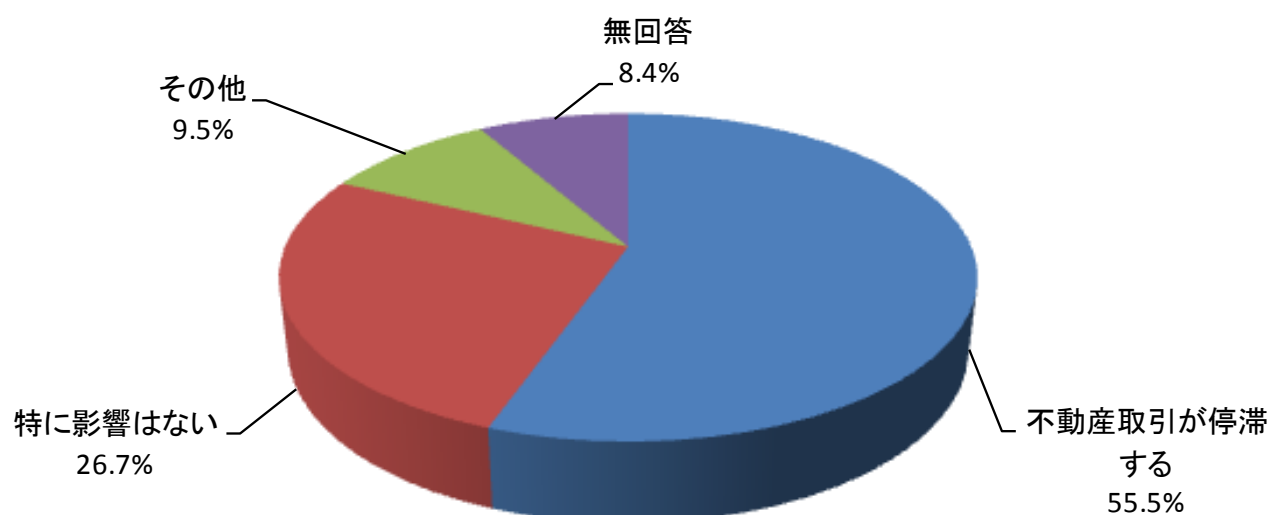


（２）減額措置が廃止された場合の不動産取引への影響について

上記（１）で「知っている」と回答した事業者に対し、同減額措置は平成２８年３月３１日に適用期限を迎えるが、仮に本制度が廃止された場合、不動産取引にどう影響を及ぼすと思うか？とたずねた。

「不動産取引が停滞する」が 55.5%、「特に影響はない」が 26.7%、「その他」が 9.5%、「無回答」が 8.4%だった。（図表１－２）

**図表１－２ 新築に係る固定資産税の減額措置が廃止された場合、
不動産取引にどう影響を及ぼすと思うか？**



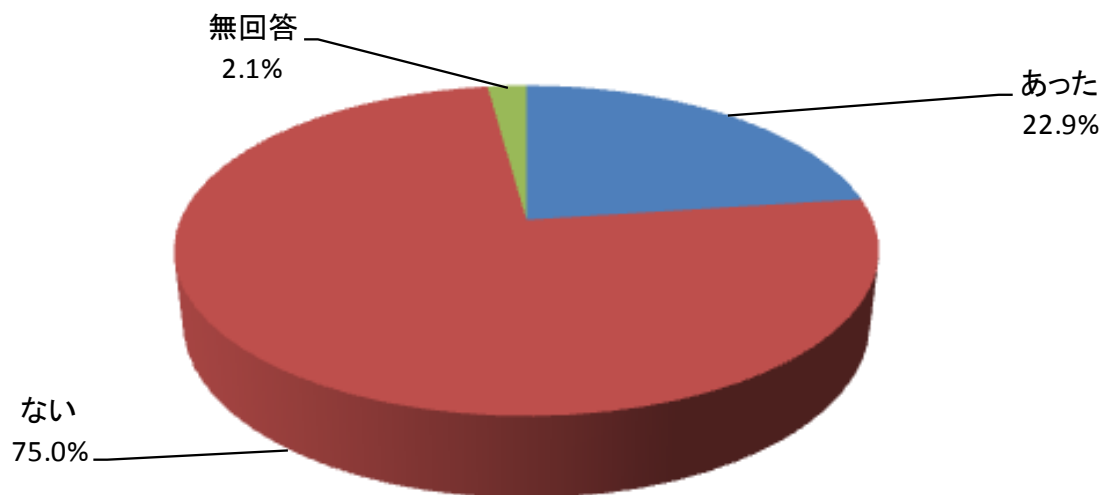
2. 買取再販について

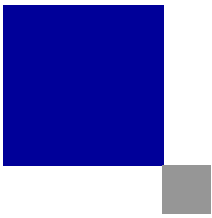
(1) 自ら買取再販事業者となった不動産買取再販の有無について

過去1年間（平成26年4月～平成27年3月）に自ら買取再販事業者となって不動産の買取再販を行った案件（引渡しまで完了したもの）はあったか？という質問を行った。

「あった」が22.9%、「ない」が75%、「無回答」が2.1%だった。（図表2-1）

図表2-1 自ら買取再販事業者となって不動産の買取再販をおこなった案件はあったか？



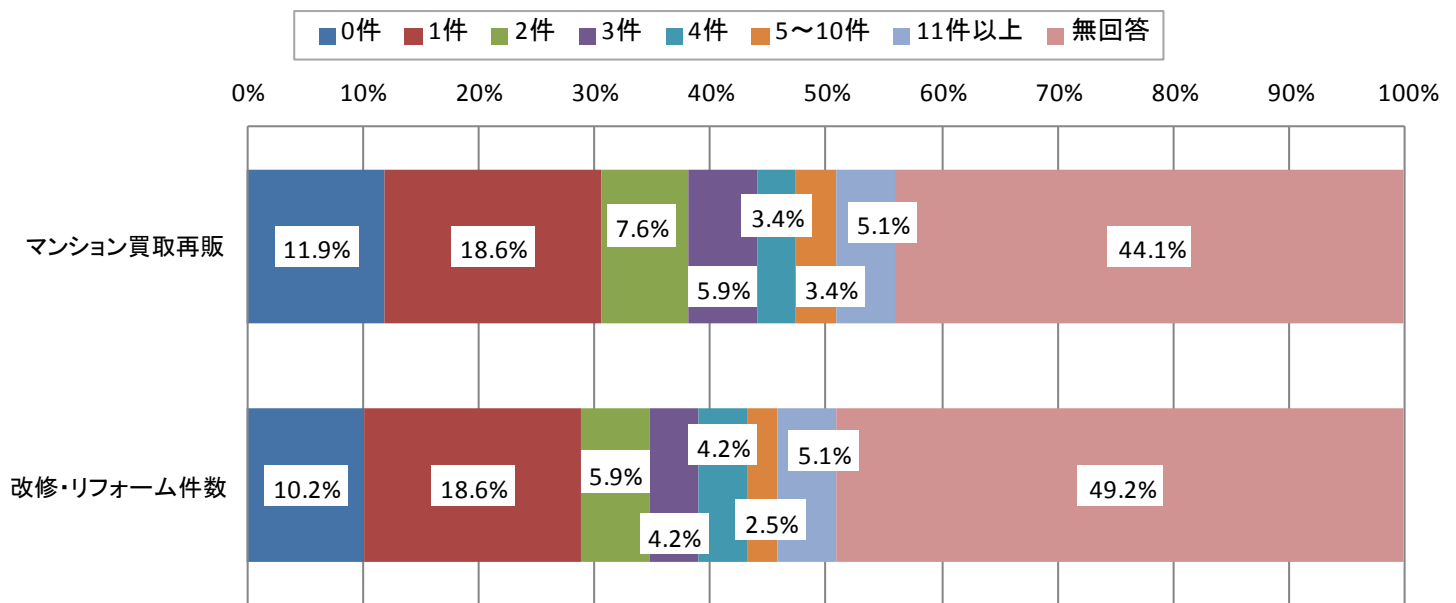


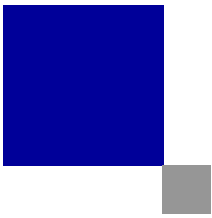
(2) 自ら買取再販事業者となった不動産買取再販の件数等について

上記(1)で「あった」と回答した事業者に対し、過去1年間のマンションの買取再販案件の引取数と、そのうち改修リフォーム等を行って販売した件数は?とたずねた。

(図表2-2)

図表2-2 自ら買取再販事業者となった不動産買取再販の件数は?
(マンション)

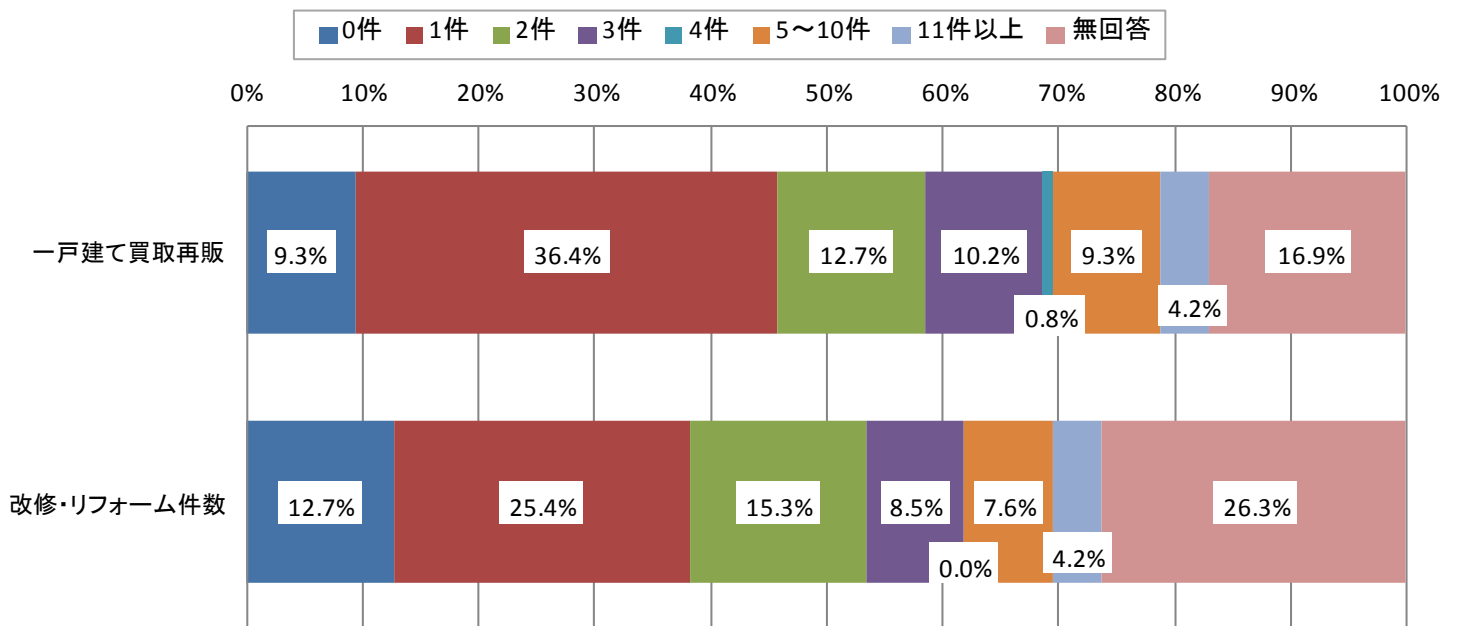




上記（１）で「あった」と回答した事業者に対し、過去１年間の一戸建ての買取再販
案件の引取数と、そのうち改修リフォーム等を行って販売した件数は？とたずねた。

（図表２－３）

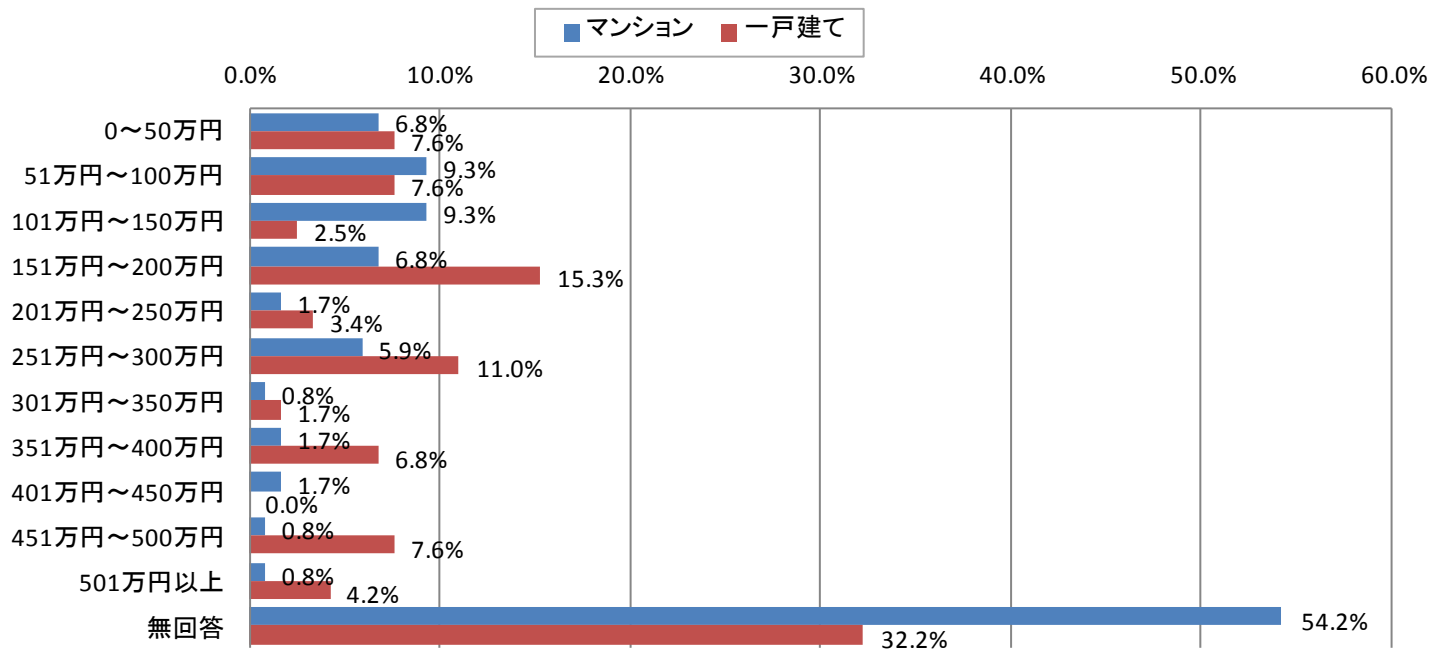
図表２－３ 自ら買取再販事業者となった不動産買取再販の件数は？
（一戸建て）





上記（１）で「あった」と回答した事業者に対し、改修リフォームの平均工事費用は？
とたずねた。（図表２－４）

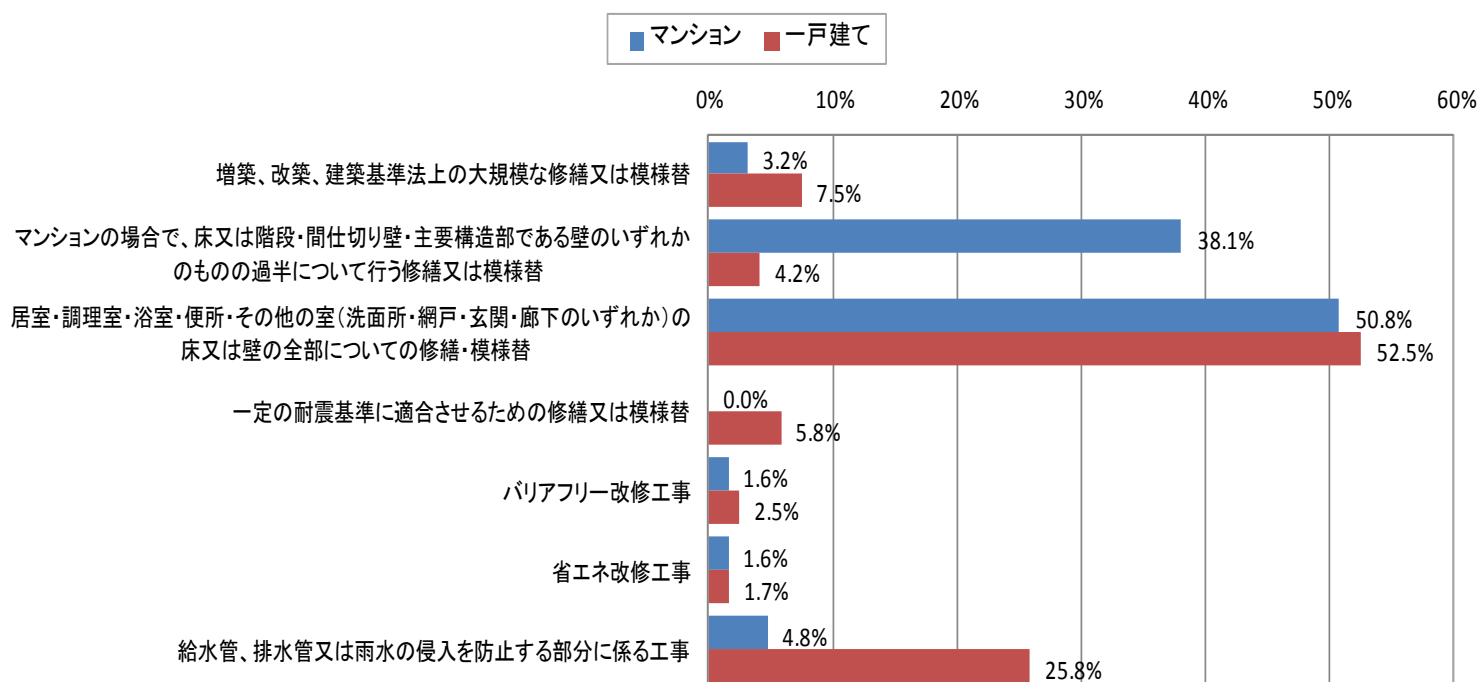
図表２－４ 買取再販における改修リフォームの平均費用は？





上記（１）で「あった」と回答した事業者に対し、改修リフォームの際の御社が頻繁に工事をする内容は？とたずねた。（複数回答可）（図表２－５）

図表２－５ 買取再販した改修リフォームの工事箇所は？

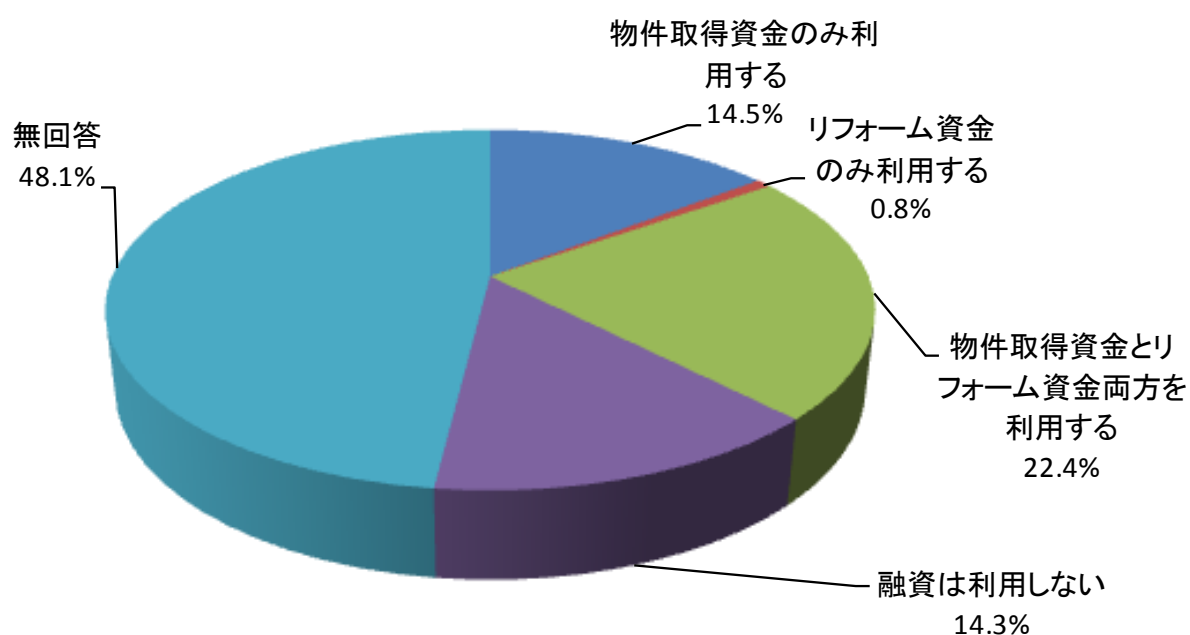


(3) 買取再販事業を行うにあたり事業融資の利用について

買取再販を行うにあたり事業融資を利用しているか？という質問を行った。

「物件取得資金のみ利用する」が 14.5%、「リフォーム資金のみ利用する」が 0.8%、「物件取得資金とリフォーム資金両方を利用する」が 22.4%、「融資は利用しない」が 14.3%、「無回答」が 48.1%だった。(図表 2-6)

図表 2-6 買取再販事業を行うにあたり事業融資を利用するか？





(4) 買取再販事業を行うにあたり困った点／自由記述

- リフォーム融資は受けられない。
- 瑕疵担保責任が重い。
- マンションの場合、管理組合による過度の干渉（必要以上の仕様確認）
- マンション以外の木造建物で建築経過年数が多い物件は、かくれた瑕疵が多く業者が負う責任が大きすぎる。
- リフォーム業者の質の低下が激しい。→人材不足で未経験者を投入している。→再販時にクレーム多くなった。手直ししなければならず、無駄が多くなった。
- 以前は中古一戸建ての買取再販も行っていたが、宅建業者売主の場合、引渡後のクレームが多く（インターネットの普及により客が悪賢くなっている）今はやっていない。
- リフォーム（水まわり）の金額が高いので良い物ができない。販売価格での値引対象（リフォーム費用）となっている。
- 瑕疵担保責任が2年間あるので、建物の構造等を充分調査の上、購入するが、工事を始める時点で分かることも多々あるので、インスペクションをして購入する必要あり。
- 不動産取得税（再販）廃止。
- 不動産取得税等の費用負担。
- 難しいと思うが一定以上の注意を払って再販したものについて業者の責任を問わない。
- 埋設物調査が出来ない
- 売主業者としての責任の限界がある。あくまで中古住宅
- リフォーム融資が受けにくい
- 決算内容が良くないと融資が受けにくい
- 登録免許税と取得税、消費税が高く結局エンドユーザー売却時高いものになる
- 中古の住宅設備の不良の保障について、ガス給湯器の瑕疵責任のトラブル多い。
- 仕入が難しい。仲介で売れてしまう。
- 瑕疵担保責任の問題で一戸建ては自社で分譲した物件以外は買取再販を行っていない。中古マンションのみにしている。
- 登記費用が余分にかかることと、引き渡し後の問題が小さなことまで多々ある。
- 融資の際、細部まで領収書提出が必要で手間がかかるし、予定改修金額に合わせないとならない。細かすぎる買主が多くなってきた。建築確認や完了検査のない建築業者を取りしめる必要がある。瑕疵担保責任が重すぎる。新築したわけではない宅建業者は取引のプロであり建築のプロではない。

- 
- 買取再販でとにかく、登記料・取得税が再販価格を高くする。
 - 瑕疵担保責任が重い、リフォーム代が掛りすぎる。新築に対抗しづらい。
 - 銀行の融資が受けにくい。保証をどこまでするのか問題。瑕疵担保の問題が多い。
 - 業者（免許有）には税の軽減が少なく、もっと強化してもらいたい。それが無いと再販住宅等でリノベーション等、手間の掛かる事をわざわざ行う業者は増えないと思います。
 - 中古住宅は不動産取得税が取得7カ月後位に来る。これが1番の問題です。
 - 過去のリフォームに対してのクレームが多い（瑕疵担保責任期間外）
 - 業者が売主だと瑕疵担保責任を負わなければならないので、買取案件があっても手を出さない
 - 周りに買取再販例が少なく意識が薄い
 - 一度、買取りを相談され考えたけれど、いい仕事だと思わない。マンション価格が下がりすぎ。
 - 中古の瑕疵担保は、リスクが高く利益が出にくいいため、事業化しにくいと思う。
 - 取得資金とリフォーム資金（1部）を利用したいが、担保不足といわれ融資不可となる。
 - 買取後の物件管理がたいへん。又、再販までに時間がかかると物件価格を下げざるを得ない等、土地だけに比べて不利である。
 - 築年数の古い物件の相談が多く、リフォームに多大な費用がかかる。
 - 事故物件を隠して、取引する所有者がいることがある。
 - 購入者のニーズと買取業者が実施するリフォーム内容が合致しないことがある。
 - フルリフォームがメジャーになってきたので再販リフォームのコストが増加している。
 - 震災の影響があり、雨もれ、配置のずれなど後で見つかる。瑕疵が多い。
 - 再販時の買主に対する中古住宅ローンの評価が厳しく感じる（融資年数、融資額等）
 - リフォーム融資の手続きが、非常に手間が掛かる。②金利負担が大きい。③満額融資が受けられない。
 - 耐震（基礎・構造）に問題が多い。
 - 購入後、リフォームを行い、賃貸物件として活用。
 - 瑕疵担保責任をカバーできる。保険制度等。
 - 現状有姿で売却する場合には、雨漏りや傾き等を保証から除外する場合には、詳細等を告知する必要がある、「現状有姿」という説明だけでは販売できない。（または販売しにくい）

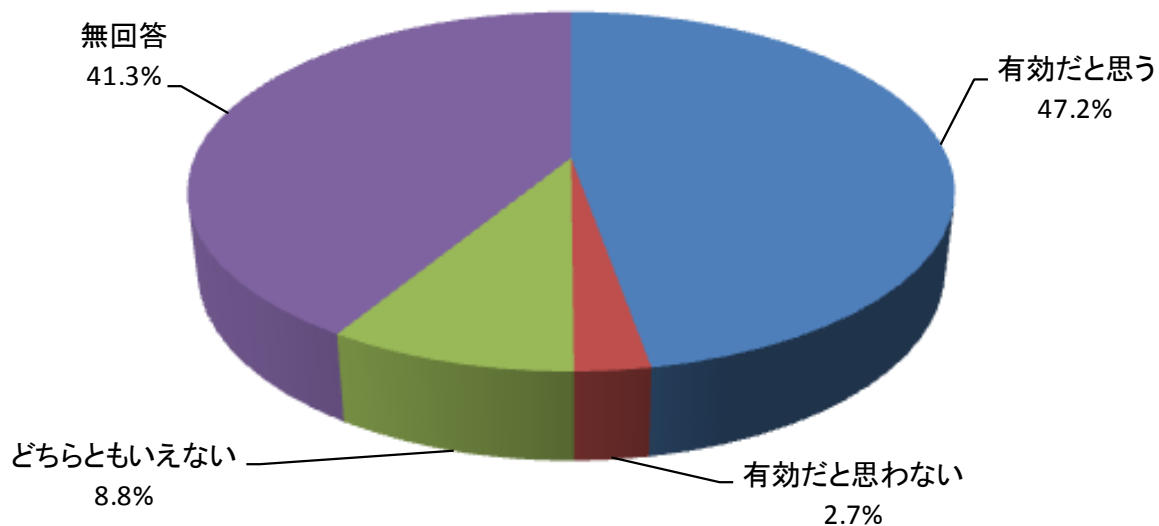
※全回答は、巻末の「資料 自由記述」をご参照ください。

（５）買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置による有効性について

平成２６年４月から措置された買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置（買主に課される登録免許税を一般住宅特例に比べ引き下げるもの）は買取再販の取引において有効だと思うか？という質問を行った。

「有効だと思う」が４７．２％、「有効だと思わない」が２．７％、「どちらともいえない」が８．８％、「無回答」が４１．３％だった。（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は
買取再販の取引において有効か？**

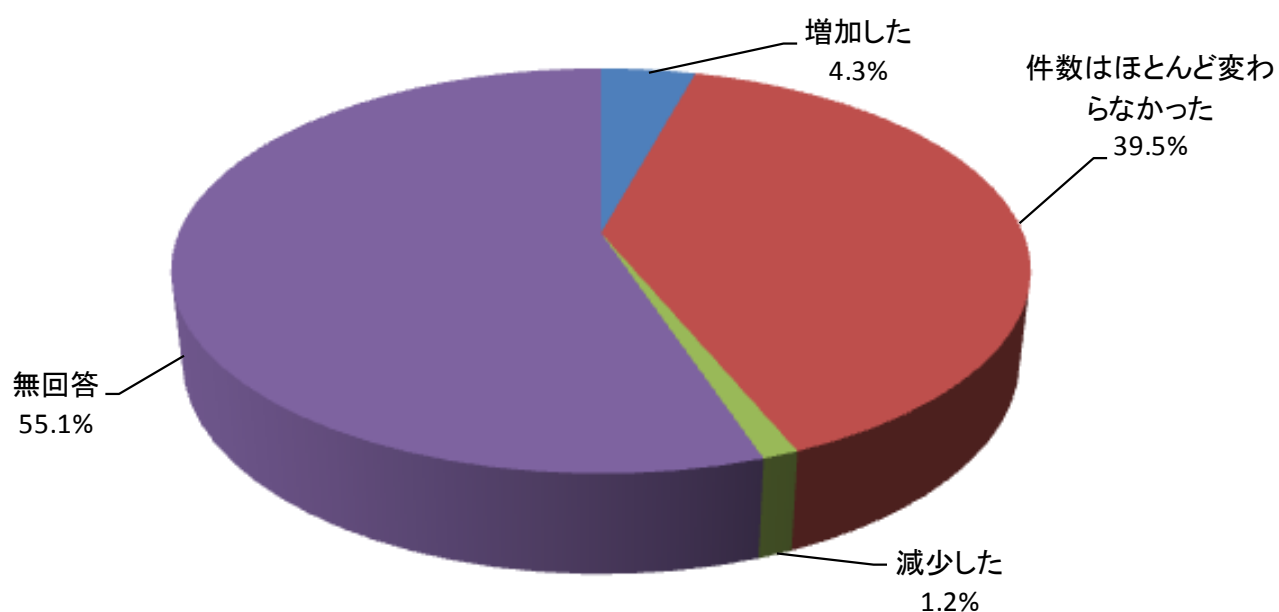


（６）買取再販物件の取扱い件数の増加について

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い件数は増加したか？という質問を行った。

「増加した」が４．３％、「件数はほとんど変わらなかった」が３９．５％、「減少した」が１．２％、「無回答」が５５．１％だった。（図表２－８）

図表２－８ 平成２６年４月以前と比べ買取再販物件の取扱いは増加したか？



(7) 登録免許税の軽減措置についての運用の改善策／自由記述

- 居住用不動産の場合、そもそも軽減されるので、あまり意味が無い様に思う。本体価格や他の諸費用に比べ、販売時にもアピールにならない。
- 軽減措置は大変ありがたいが、物件数が極端に減少しているため、取扱い件数は減少傾向である。期間を限定せず、しばらく続けてほしい。
- 不動産取得税の減免が必要。買取り業者に課税され、エンドユーザーにも課税される。もともと家が建った時点で課税されている。3重課税になる。
- 再販物件は1/2にしてほしい。
- 中古物件の買取再販を促進する為に軽減措置を継続
- 古い建物はローンが付かない。耐震補強をした場合、検査機関をつくり証明書を出した場合、ローンが長くなれば普及する。金融庁の耐用年数の考えをかえさせる（古いアパートも同じように耐用年数を長くしてほしい）。
- 建物価格に占める工事代金の割合が20%以上とあるが都心の建物価格は高く20%未満となるケースが多い。300万を超える場合もあるが100万に下げるべき。
- マンションでは耐震検査を実施していないものが多い為、築年古いものは利用できない。
- 証明書など、添付書類が面倒。
- 不良債権処理や滞納物件など流通しなくなったので、金融機関が流通を良くしない以上流通が増えない。物件が流通しない中で再販業者は1つの物件で利益を高めなくては業者数が減る。流通と軽減を同時に行えばかなりの効果が期待できる。
- 買取再販では業者に対する登記費用を安く（なし）にしてほしい。
- 中古住宅を活発化するなら税制や補助金をもっと充実して欲しい。出来上がりの価格が新築に対抗できるようにして欲しい。
- 昭和50年以前の物件にも適応して欲しい
- 事業者が買取再販する場合は免税にすれば流通も多くなると思われる
- 広告等での告知が足りない。（行政側からの・・・）買主へのメリットが少ない
- バブルの様なころがしはないので、買取りした物件が、エンドユーザーに販売される場合、全て軽減する事が望ましい。
- 買取再販する際に、買主側（二次取得者）についても軽減措置があれば市場は拡大すると思う。
- 中間省略的な対応が、リフォーム（リニューアル）をかねて出来ないか
- 新築等と同じような税制にすると、空室対策にもなると思う。

※全回答は、巻末の「資料 自由記述」をご参照ください。

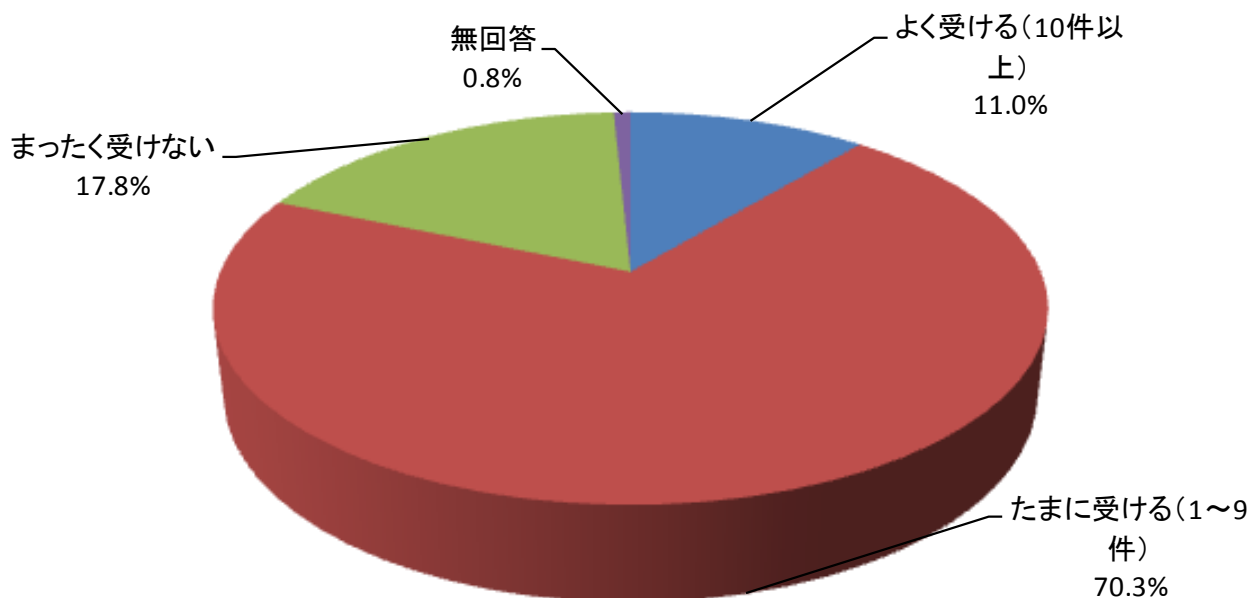
3. 空室対策について

(1) 空家に関する相談の有無について

貴社では空家に関する相談をよく受けるか？という質問を行った。

「よく受ける（10 件以上）」が 11%、「たまに受ける（1～9 件）」が 70.3%、「まったく受けない」が 17.8%、「無回答」が 0.8%だった。（図表 3－1）

図表3－1 空家に関する相談をよく受けるか？

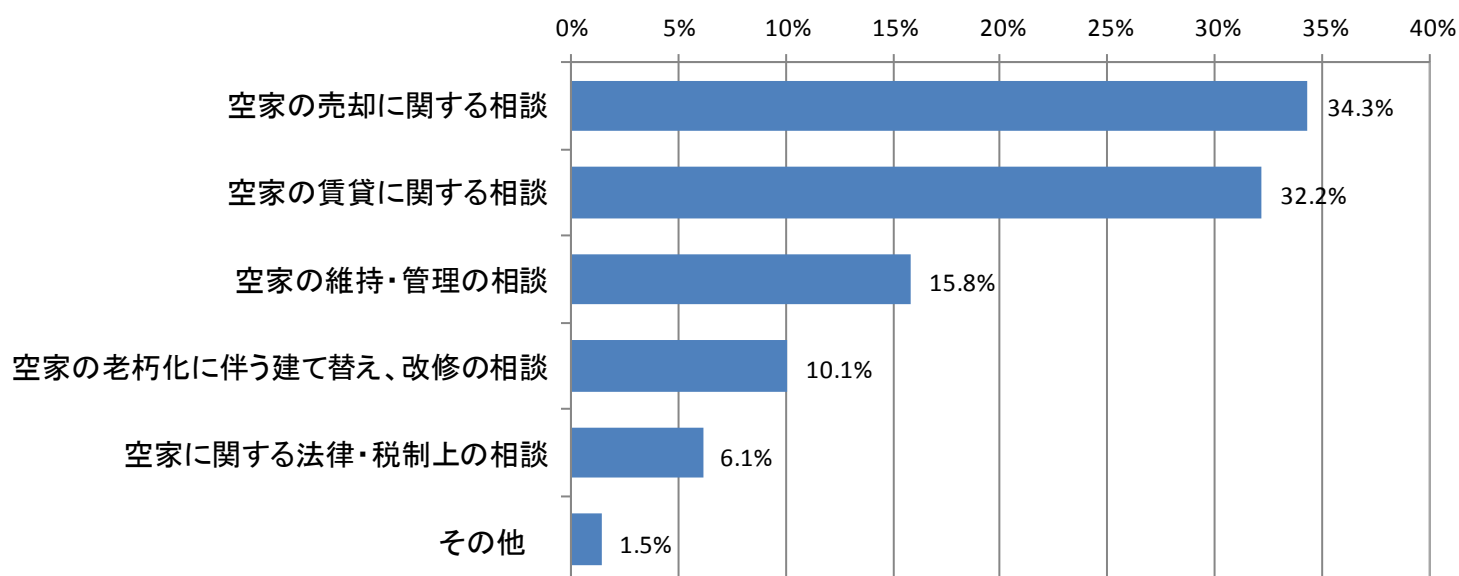


(2) 空家に関して受ける相談内容について

上記(1)で「よく受ける(10件以上)」か「たまに受ける(1～9件)」と回答した事業者に対し、貴社が空家に関して受ける相談内容は？とたずねた。(複数回答可)

(図表3-2)

図表3-2 空家に関して受ける相談内容は？

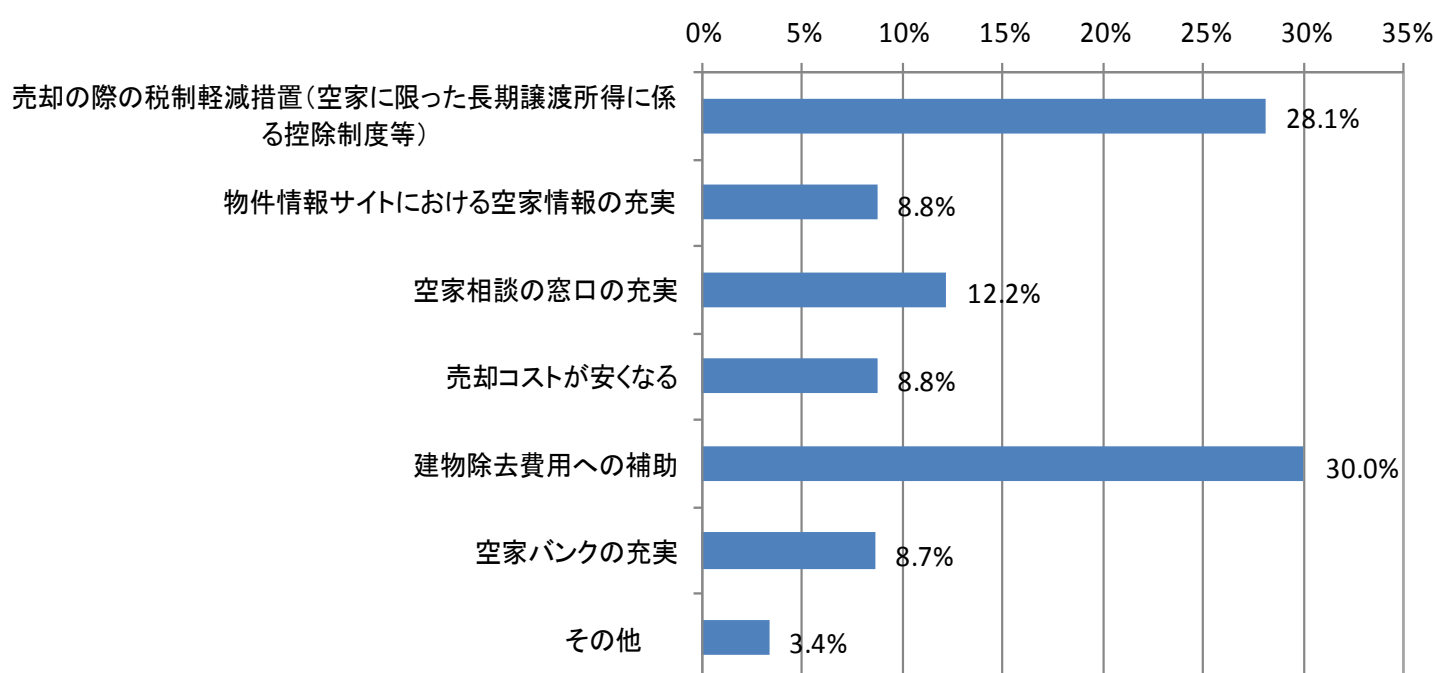


(3) 空家の積極的な利活用について

総務省が発表した「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、平成25年10月時点で全国の住宅の13.5%が空家であるとされ、社会問題化しているが、空家の積極的な利活用について、どのような措置があれば改善されるか？という質問を行った。

(複数回答可) (図表3-3)

図表3-3 空家の利活用についてどのような措置があれば改善されるか？





(4) 空家問題について意見・要望／自由記述

- 自治体と業界の協定（空家条件を規定し、認定基準を定める）
- 借地権関連の空家が多く（解体する事で借地権が消滅してしまう）あると思われるので、借地借家法の改正が必要と思います。
- 耐震補強の問題はあるが、地域によっては古い長屋の一室で DIY して使用したい需要もあると思うので、情報をマッチングできる仕組みがあると良い。
- 市街地内の密集地では、防災上非常に問題がある。また、所有者が不明な場合、行政で対処したほうがスムーズである。
- 空家のなかで、築年数が法定耐用年数を超えたもの、老朽化が激しい家は取りこわしを促進して、新たな土地利用を促進させるべき。
- 固定資産税等の負担を上げるのはよい。税制優遇もつけるとよい。
- 老朽化した空家の防災防犯対策として解体促進のために解体後の固定資産税の増額停止。
- 不動産所得税の減額。
- 個人情報保護法の制定により、空家対策、相続等やりにくくなった。役所と連携を取り情報を地域の業者又は宅建協会等と取り合って欲しい。
- 老人ホームの基準を大幅に下げたり、新しいカテゴリーとして収容人員 3～5 名程度の老人向けシェアハウスが空家対策に有効と思う。
- 相続人の都合で、処分出来ない場合、危険な空家は市が解体すると良い。
- 居住用土地と事業用土地の固定資産税を同じにする。
- 利用出来ない空家は、所有者が解体しない場合、自治体による迅速な対応が必要。
- 登記簿に所有者の記載があるが、住所変更していないケースが殆んどであり、不動産所有者とコンタクトとれない。固定資産税の名義人情報が開示できればよい。
- 一戸建の物件は、入居者退却後のリフォーム費用が高額になる為、空室になる事が多い。リフォームの補助金制度があれば良いと思う。
- 単身の退職者・単身高齢者の貸室不足のための対策。例えば、その地域の住民としての行事等参加条件による貸出しなど。
- 空家について、相続がうまくいかないケース。所有者が不明、居住地が分からない等、何とか相続も空家に対して、特例を考えてほしい。
- 放置物件（劣悪な建物）への指導権限強化。
- 賃貸にするか？売却にするか？により、対策が変わる。不動産業とし取りこわした後の利用も考えるべきであり、その時用途制限が問題となるであろう。同時に税制面も減額となれば良い。
- 解体費が高い。固定資産税（解体後）の優遇措置。

- 
- この問題は、基本的に郊外の物件にあると思います。(都心部は動くため)その為、対策をしないと人口の2極化が進み、土地の有効な活用が出来ないと思われます。
 - 空き家のうち、特に田舎に於ける物件は売却時の価格が少額なため、積極的な営業販売活動に力が入りにくいため(調査の労力、費用を考慮すると)仲介手数料の増額(見直し)を提案したい。
 - 現実的には、新築も発生する中で、あくまでも投資効率がよくなく、かつ物件所有の保有効率などにより、売却へ向かう事も。
 - 空家については、逆に保有税を増加させるかしてほしい。
 - 開発させすぎない、ゾーニングの見直し。
 - 沖縄では、独特な仏壇継承の風習があり、へき地の過疎化が進み仏壇だけが残された。空家が多い、そういう問題の相談窓口があれば、沖縄移住希望者も多いので、空家の賃貸売買がもっと活性化される。
 - 譲渡税の%の減額等があれば、空家も売却の方向へすすむと思います。
 - 固定資産税の軽減を住宅とりこわし後3~5年間継続する。
 - 近隣自治から見て、空室基準を明確化させること。更地にすることへの協力メリットを拡充させる。
 - 地方に於いては、親世代の建物を子が相続したが、子は都市部に住む為、空屋による周辺環境の悪化や地域への対応を理解できない。
 - 行政の買取りの検討。
 - 空家をリフォームして貸すにしても、売却するにしても郊外の中山間部であればなるべく建物自体は解体し、山林等に戻していくようなことも考えていかないといけないと思う。空家を使うことばかりでは、これから先いきづまってしまいうであろう。
 - 建物除去費用への補助だけでなく、荷物整理にも費用や、時間がかかるので荷物整理費用への補助も検討してほしい。
 - 居住用財産の譲渡の特例と同様にすることは不可能でしょうか。
 - 相談→管理→活用の方法を確立。特に地方は深刻なので、業界での取組が必要。
 - 登記住所と違う場合、連絡がとれないので職権で確認できる様にしてほしい。
 - 測量の立会を求める際、所有者又は管理者が不明で困る事が多い。データを公表するか職権で処理してもらえる様にして欲しい。
 - 相続登記していない空家の所有者の特定については、近隣への聞き取り、不動産登記情報からの追跡が困難な場合が多く、行政からの情報提供について何らかの方策があればいいと思います。
 - 少子化対策等、人口減少に対する政策を充実させるべきではないか。
 - 移住者向けではなく、子育て世代や公営住宅の代替となるような利活用が必要。
 - 相続時の登記を義務化する。(住所の変更時も同様)違反者には罰金を課す。

- 解体後新築が難しいエリアがあります。自治体の条例整備が重要になります。
- 空家バンクに集まる物件は、売賃が不可能なものが多く、業者にとって負担になる事が多いため、受入れ業者がいない。
- 相続登記や住所変更登記がされず、所有者の連絡先不明の物件が多いので、空家の連絡先の積極的な情報開示が必要です。
- 古い空家（S56 年以前）の空家を解体除去した場合、10 年間は土地の固定資産税を住宅並課税のままにするとすれば、自主的に解体除去すると思う。
- 古い集落では、道路が狭かったり、インフラ整備がなく、売却希望の足かせになっている所が多い。セットバックに対する補助や、インフラ整備の補助が欲しい。
- 行政との取り組みで、地域に合った活用。無償管理条件で。老朽化物件は、無償あるいは助成金補助等、空地活用、使用貸借。
- 空家が、今後ますます増加することが予想されるなか、そのまま放置しておくより更地にした方が、優遇される制度にすること。すなわち、あきらかに更地にした方が有利になるようにしたら、少しでも解消すると思うのですが。
- 入札による民間開発業者に再開発させる事で、空家及び都市計画が改善されると考える。
- 地方は、除去費用への補助が有効だが、土地がそのまま残る可能性がある。
- 登録免許税の 20 年控除の適用。
- 30 年～50 年以上の期間相続していない所在不明の相続人対策。相続人不明対策。
- 特に、都市部空家は税体系の改訂により、活用・売却・除却を推進すべき。
- 不動産会社・国交省が考えていることと、地方行政（担当者）の考え方のちがい。県・市町村担当者との共有を今以上に進めたい。
- 税制上法定耐用年数と物理的耐用年数が混同され、購入して利活用したくても、融資を受けにくかったり、価値がなくて壊すしかないと思われることが多い。金融機関の考え方を変える必要があると思います。
- 人口減、世帯数の減少が近いうちに間違いなく発生する。地方では、13%どころではなく、県市では 20%を超えている。都市計画を含め、根本的な対策が必要と考える。空き家バンク等では、対応不可である。
- 空家の維持管理責任追及の強化をすべき。相続未登記物件への罰則とか（山林等も含め）自治体が寄付を受けるとか。
- 同じ空家でも都心部と地方の都心部と地方の過疎地域では、内容と対策が違う。過疎地域は、国県の特別な対策が必要である。都心部と地方の都心部は、民間活力で対応する。

※全回答は、巻末の「資料 自由記述」をご参照ください。

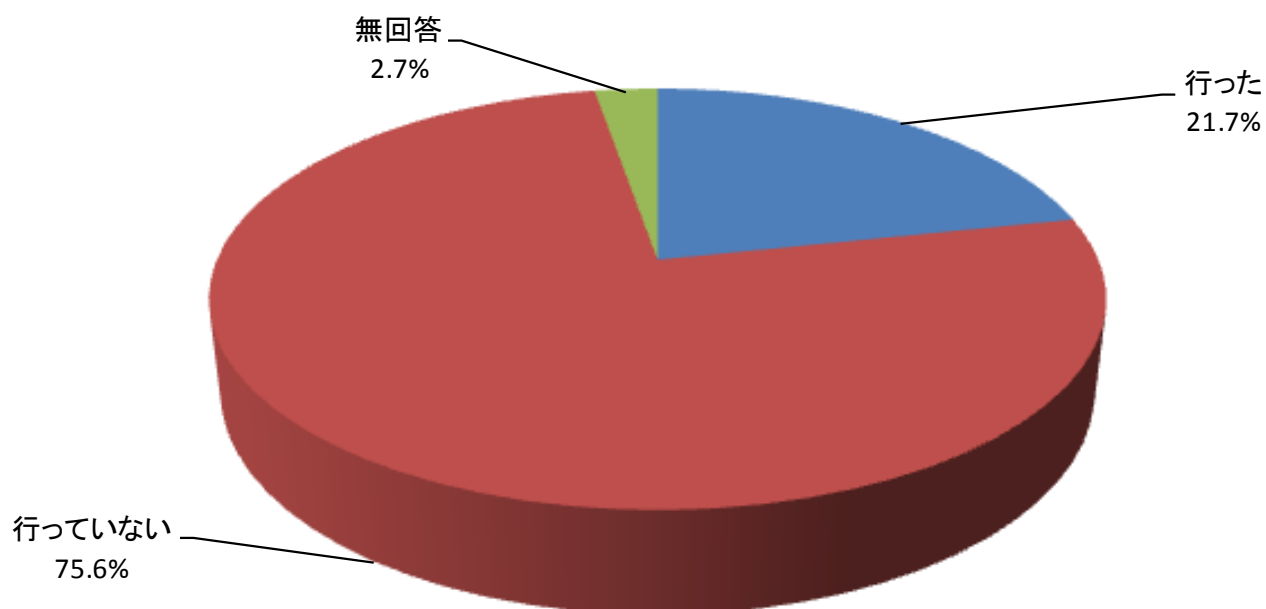
4. 分譲事業の実施状況について

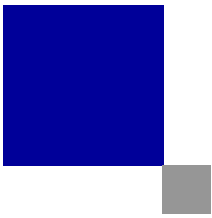
(1) 新築住宅の分譲について

過去1年間（平成26年4月～平成27年3月）に御社において新築住宅の分譲を行ったか？という質問を行った。

「行った」が21.7%、「行っていない」が75.6%、「無回答」が2.7%だった。
(図表4-1)

図表4-1 過去1年間において、新築住宅の分譲を行ったか？



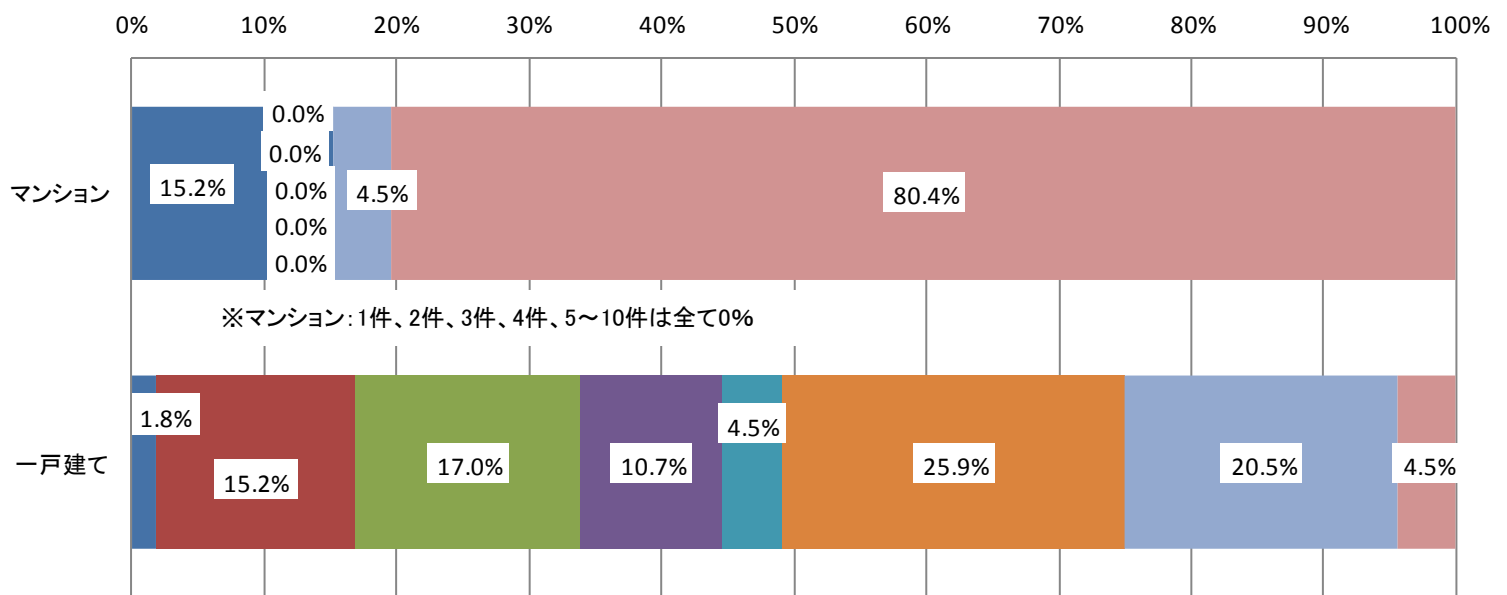


（２）新築住宅の分譲件数と平均販売期間について

上記（１）で「行った」と回答した事業者に対し、過去１年間に手がけた新築住宅の分譲件数は？とたずねた。（図表４－２）

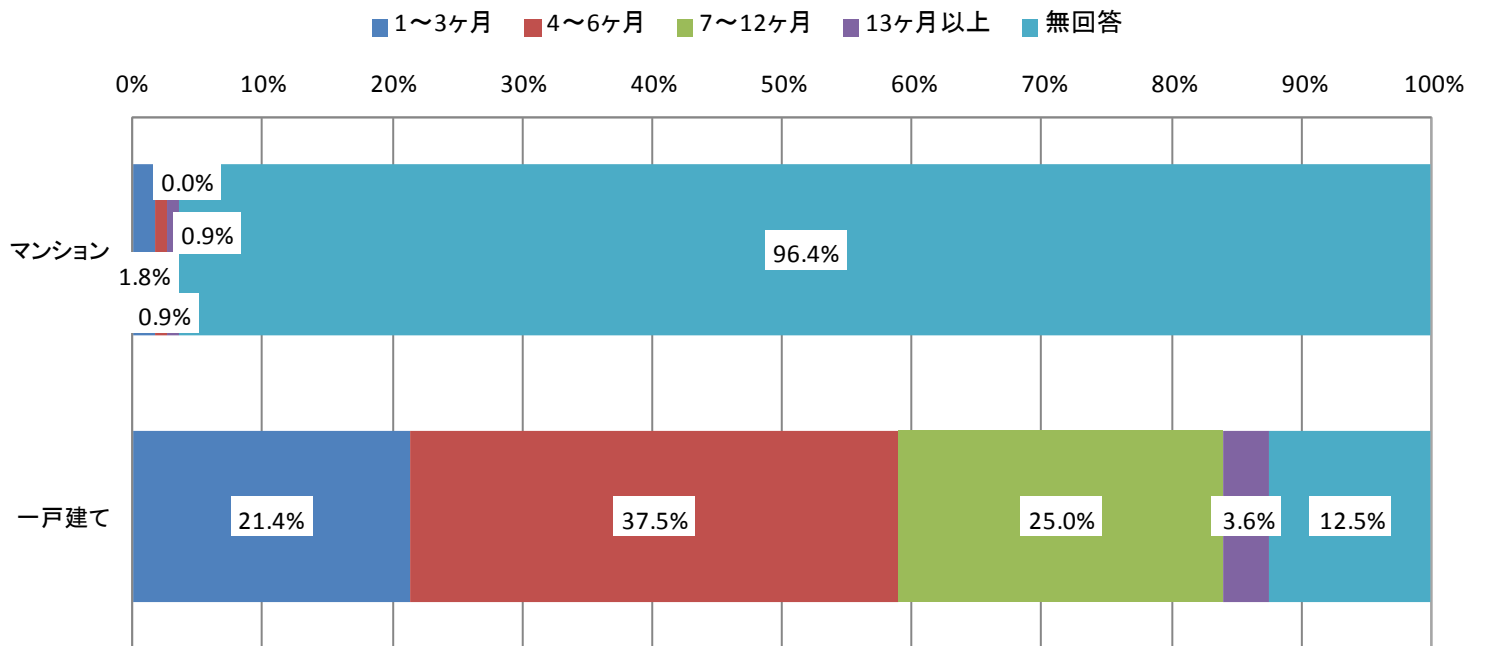
図表４－２ 過去１年間に手がけた新築住宅の分譲件数は？

■ 0件 ■ 1件 ■ 2件 ■ 3件 ■ 4件 ■ 5～10件 ■ 11件以上 ■ 無回答



上記（１）で「行った」と回答した事業者に対し、建物完成後、販売を開始してから
 売買契約締結までの期間は平均どれくらいか？とたずねた。（図表４－３）

図表４－３ 販売開始してから売買契約締結までの期間は？

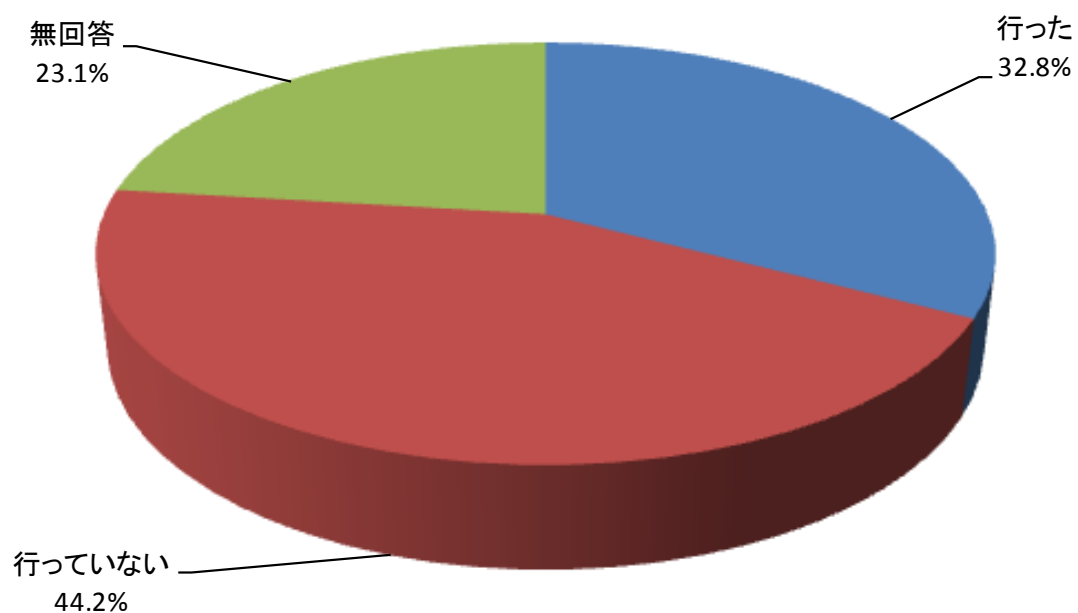


(3) 土地の分譲について

過去1年間（平成26年4月～平成27年3月）に御社において土地の分譲を行ったか？という質問を行った。

「行った」が32.8%、「行っていない」が44.2%、「無回答」が23.1%だった。
（図表4－4）

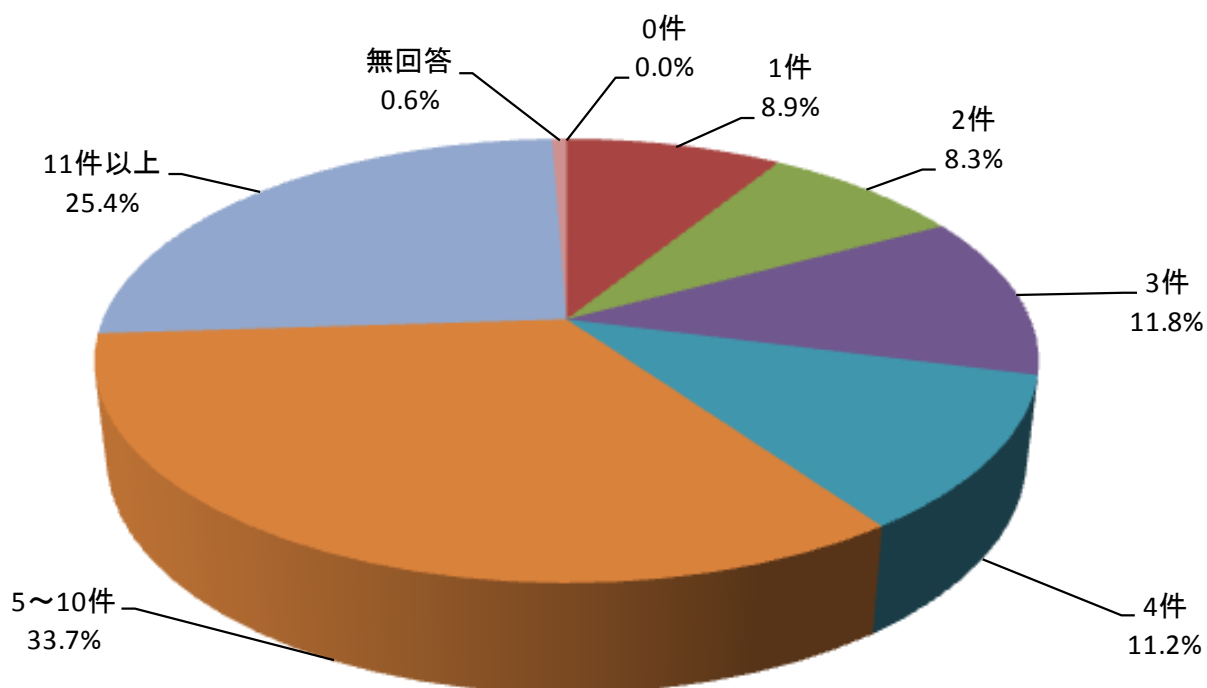
図表4－4 過去1年間において、土地の分譲を行ったか？



（４）土地の分譲件数と住宅新築までの見込み期間について

上記（３）で「行った」と回答した事業者に対し、過去１年間に手がけた土地の分譲件数は？とたずねた。（図表４－５）

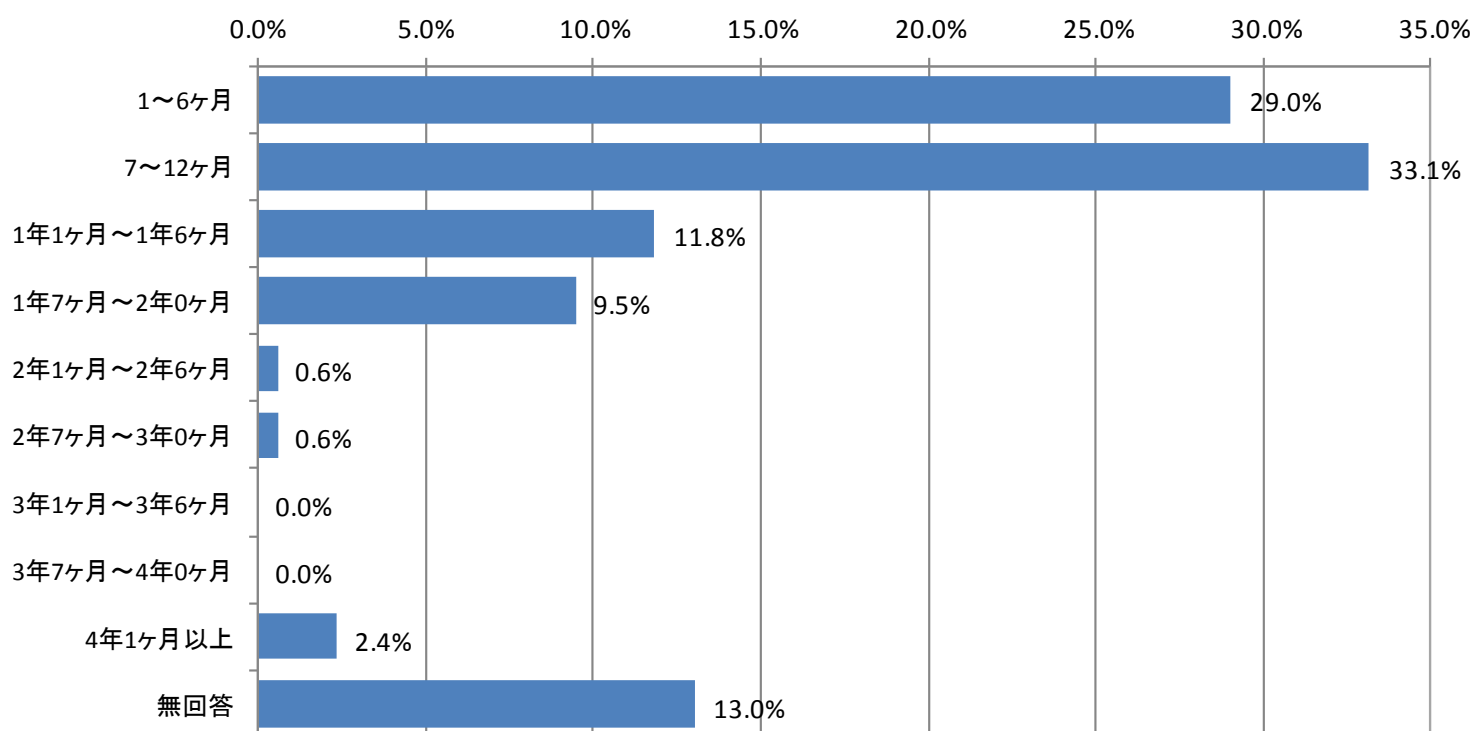
図表４－５ 過去１年間に手がけた土地の分譲件数は？



上記（３）で「行った」と回答した事業者に対し、御社が分譲用地取得後、販売を開始してから住宅が新築されるまでの見込み期間はどれくらいかとたずねた。

（図表４－６）

図表４－６ 販売開始してから住宅が新築されるまでの見込み期間は？



■単純集計結果

地域

内訳	回答数	割合
北海道・東北	41	(7.9%)
関東	185	(35.9%)
中部	95	(18.4%)
近畿	79	(15.3%)
中国・四国	53	(10.3%)
九州	62	(12.0%)
無回答	1	(0.2%)
合計	516	(100.0%)

1. (1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について知っていますか。

内訳	回答数	割合
①知っている	428	(82.9%)
②知らない	46	(8.9%)
無回答	42	(8.1%)
合計	516	(100.0%)

(2) (1) で①と回答した方。本制度が廃止された場合、不動産取引にどう影響を及ぼすと思いますか。

内訳	回答数	割合
①不動産取引が停滞する	239	(55.5%)
②特に影響はない	115	(26.7%)
③その他	41	(9.5%)
無回答	36	(8.4%)
合計	431	(100.0%)

※複数回答有

その他（自由記述）

- 影響がない訳でもないだろうが、買う人は買う。
- 取引が停滞するとは思えないが、維持を望みます。

- 
- あまり、いい影響ではないと思う。
 - 多少の影響がある。
 - 不明
 - あるに越した事はない。
 - わからない、予測がつかない。
 - に言う程はないと思うが、②ではない。
 - 何かしら、影響はあると思います。
 - 若干の影響がある。
 - 停滞するとまでは言えないが、期間中取引のメリットにはなっている。
 - 新築建設する、ハウスメーカーへの優遇処置で、中古市場の活性化には良い。
 - 多少影響する。
 - 一部の取引について、停滞する可能性はあると思います。
 - 不動産に係る、税金が多すぎる。
 - 地価下落している中、固定資産税が高すぎる。
 - 中古住宅の売買が増加する？停滞するか不明。
 - 住宅の購買意欲の低下はあると思う。
 - 停滞とまではいかないも、多少の影響は出ると思う。
 - 物件によりけりで、いい物件については特段の影響は少ないと思う。
 - マイナスの影響があると思うが、その為だけで取引が停滞するとは思わない。
 - 影響はあると思う。
 - 消費税 10%導入と併せ、大胆な減税措置が必要となるべきかと。
 - 多少の影響はあると思うが、心配する程ではない。
 - 一般の方は、減額措置を知らないなので影響は少ないが、トータルで増税感が増すと思われる。
 - 全く、影響がない訳ではないと思うが②
 - 取引が停滞するかわからないが、必要な措置だと思う。
 - 商談がスムーズになり、購入者の後押しにもなり絶対必要。
 - 若干数は減るが、大きな影響ではない。
 - 新築だけでなく、中古住宅の流通に対しての措置の方が重要と思います。
 - ないわけではない。
 - 中古住宅の売買が、増加する？停滞するか不明。
 - 減額措置が、継続される方が取引には好ましいが、購入後の事であるので後のご予算まで、検討された人のみに影響が出るのではないかとと思われる。
 - 市の取組みで、残りの 1/2 を 3 年間減額（実質 0）があるが利用者は多い。
 - お客様にとっては、新築購入にあたって、メリットがあった方が、商談にプラス！
 - 直接はないが、新築へのハードルが上がる。

- 自己破産が減るのではないか。
- 消費税・金利の方が、先に影響するのでその後、影響する。
- 停滞すると思うが、新築着工件数が減少しているので、影響はない。
- 取得者への説明を特に要する。
- 取引の停滞とまでは言わないが、支払が増える分は他の消費が減るとされる。

2. (1) 自ら買取再販事業者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。

内訳	回答数	割合
①あった	118	(22.9%)
②ない	387	(75.0%)
無回答	11	(2.1%)
合計	516	(100.0%)

(2) 以下、(1)で①と回答した方。過去1年間の買取再販の取引数(マンション)

内訳	回答数	割合
0件	14	(11.9%)
1件	22	(18.6%)
2件	9	(7.6%)
3件	7	(5.9%)
4件	4	(3.4%)
5～10件	4	(3.4%)
11件以上	6	(5.1%)
無回答	52	(44.1%)
合計	118	(100.0%)

改修リフォーム等を行って販売した件数(マンション)

内訳	回答数	割合
0件	12	(10.2%)
1件	22	(18.6%)
2件	7	(5.9%)
3件	5	(4.2%)
4件	5	(4.2%)
5～10件	3	(2.5%)
11件以上	6	(5.1%)
無回答	58	(49.2%)
合計	118	(100.0%)

改修リフォームの平均工事費用（マンション）

内訳	回答数	割合
0～50万円	8	(6.8%)
51万円～100万円	11	(9.3%)
101万円～150万円	11	(9.3%)
151万円～200万円	8	(6.8%)
201万円～250万円	2	(1.7%)
251万円～300万円	7	(5.9%)
301万円～350万円	1	(0.8%)
351万円～400万円	2	(1.7%)
401万円～450万円	2	(1.7%)
451万円～500万円	1	(0.8%)
501万円以上	1	(0.8%)
無回答	64	(54.2%)
合計	118	(100.0%)

改修リフォームの際の御社が頻繁に工事をする内容（マンション）複数回答可

内訳	回答数
a 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替	2
b マンションの場合で、床又は階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替	24
c 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・網戸・玄関・廊下のいずれか）の床又は壁の全部についての修繕・模様替	32
d 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替	0
e バリアフリー改修工事	1
f 省エネ改修工事	1
g 給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事	3



過去 1 年間の買取再販案件の取引数（一戸建て）

内訳	回答数	割合
0 件	11	(9.3%)
1 件	43	(36.4%)
2 件	15	(12.7%)
3 件	12	(10.2%)
4 件	1	(0.8%)
5 ～ 1 0 件	11	(9.3%)
1 1 件以上	5	(4.2%)
無回答	20	(16.9%)
合計	118	(100.0%)

改修リフォーム等を行って販売した件数（一戸建て）

内訳	回答数	割合
0 件	15	(12.7%)
1 件	30	(25.4%)
2 件	18	(15.3%)
3 件	10	(8.5%)
4 件	0	(0.0%)
5 ～ 1 0 件	9	(7.6%)
1 1 件以上	5	(4.2%)
無回答	31	(26.3%)
合計	118	(100.0%)

改修リフォームの平均工事費用（一戸建て）

内訳	回答数	割合
0～50万円	9	(7.6%)
51万円～100万円	9	(7.6%)
101万円～150万円	3	(2.5%)
151万円～200万円	18	(15.3%)
201万円～250万円	4	(3.4%)
251万円～300万円	13	(11.0%)
301万円～350万円	2	(1.7%)
351万円～400万円	8	(6.8%)
401万円～450万円	0	(0.0%)
451万円～500万円	9	(7.6%)
501万円以上	5	(4.2%)
無回答	38	(32.2%)
合計	118	(100.0%)

改修リフォームの際の御社が頻繁に工事をする内容（一戸建て）複数回答可

内訳	回答数
a 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替	9
b マンションの場合で、床又は階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替	5
c 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・網戸・玄関・廊下のいずれか）の床又は壁の全部についての修繕・模様替	63
d 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替	7
e バリアフリー改修工事	3
f 省エネ改修工事	2
g 給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事	31

(3) 買取再販事業を行うにあたり事業融資を利用しますか。

内訳	回答数	割合
①物件取得資金のみ利用する	75	(14.5%)
②リフォーム資金のみ利用する	4	(0.8%)
③物件取得資金とリフォーム資金両方を利用する	116	(22.4%)
④融資は利用しない	74	(14.3%)
無回答	249	(48.1%)
合計	518	(100.0%)

※複数回答有

(4) 買取再販を行うにあたりお困りのことがあれば教えてください。(自由記述)

- リフォーム融資は受けられない。
- 特にありません。
- 瑕疵担保責任が大変。
- マンションの場合、管理組合による過度の干渉（必要以上の仕様確認）
- マンション以外の木造建物で建築経過年数が多い物件は、かくれたかしが多く業者が負う責任が大きすぎる。
- リフォーム業者の質の低下がはげしい。→人材不足で未経験者を投入している。→再販時にクレーム多くなった。手直ししなければならず、無駄が多くなった。
- 以前は中古一戸建ての買取再販も行っていたが、宅建業者売主の場合、引渡後のクレームが多く（インターネットの普及により客が悪賢くなっている）今はやっていない。
- リフォーム（水まわり）の金額が高いので良い物ができない。販売価格での値引対象（リフォーム費用）となっている。
- なし。
- カシ担保責任が2年間あるので、建物の構造等を充分調査の上、購入するが、工事を始める時点で分かることも多々あるので、インスペクションをして購入する必要あり。
- 特に無し。
- 取り引き後のトラブル。リスクが高い。
- 耐震問題、瑕疵担保責任問題について対応がむずかしい。
- 瑕疵担保責任について神経を使う。
- 特になし。
- 仕入値高い。
- とくにない。
- 今のところ無い。
- ない。

- 特になし。
- 不動産取得税（再販）廃止。
- 特になし。
- ナシ。
- 不動産取得税等の費用負担。
- 難しいと思うが一定以上の注意を払って再販したものについて業者の責任を問わない。
- 今のところ全額融資 OK。
- 引渡し後の瑕疵担保責任が気になる。
- 特になし
- 特になし
- 引渡し後の瑕疵担保についての問題
- なし
- 埋設物調査が出来ない
- 引き渡し後の瑕疵担保責任の範囲を明確にしないと後日、問題が発生する。細かく範囲を特約に記入。
- 売主業者としての責任の限界がある。あくまで中古住宅
- リフォーム融資がうけにくい
- 引き渡し後のトラブルが多くあった
- 決算内容が良くないと融資が受けにくい
- 販売が厳しくなっています
- 引き渡し後のトラブルが多いと思う
- 瑕疵担保の期間が不安
- 登録免許税と取得税、消費税が高く結局エンドユーザー売却時高いものになる
- 瑕疵担保責任が発生するか心配。
- 不動産取得税がかなりムダ。
- 特に無し。
- 不動産取得税がかかること。
- 中古の住宅設備の不良の保障について、ガス給湯器の瑕疵責任のトラブル多い。
- 瑕疵担保責任の件。
- かし担保責任が重い。
- 仕入が難しい。仲介で売れてしまう。
- 瑕疵担保の問題に気を使う。
- 瑕疵担保責任の問題で一戸建ては自社で分譲した物件以外は買取再販は行っていない。中古マンションのみにしている。
- 登記費用が余分にかかることと、引き渡し後の問題が小さなことまで多々ある。
- 融資の際、細部まで領収書提出が必要で手間がかかるし、予定改●金額に合わせない



とならない。細かすぎる買主さんが多くなってきた。建築確認や完了検査のない建築業者を取りしめる必要がある。瑕疵担保責任が重すぎる。新築したわけではない宅建業者は取引のプロであり建築のプロではない。他多数。

- なし。
- 買取再販でとにかく、登記料・取得税が再販価格を高くする。
- 瑕疵担保責任が重い、リフォーム代が掛りすぎる。新築に対抗しづらい。
- 銀行の融資が受けにくい。保証をどこまでするのか問題。瑕疵担保の問題が多い。
- 瑕疵担保責任の負担が大き過ぎる。
- 業者（免許有）には税の軽減が少なく、もっと強化してもらいたい。それが無いと再販住宅等でリノベーション等、手間の掛かる事をわざわざ行う業者は増えないと思います。
- 瑕疵担保責任の問題（特に設備面）
- 物件がない。
- 特にありません。
- 今まではないが、古家などでの瑕疵担保責任の期間を短くして●しい
- 瑕疵担保責任の程度をどこまで保証するかが難しい
- 中古住宅は不動産取得税が取得7カ月後位に来る。これが1番の問題です。
- 引渡後のトラブル（経年変化とクレームとの食い違い）
- 過去のリフォームに対してのクレームが多い（瑕疵担保責任期間外）
- ？
- 売主になると瑕疵担保責任が出るので困る
- 特になし
- 業者が売主だと瑕疵担保責任を負わなければならないので、買取案件があっても手を出さない
- なし
- 瑕疵担保責任の期限の問題（長すぎる）
- 周りに買取再販例が少なく意識が薄い
- 基本、買取はない。
- 一度、買取りを相談され考えたけれど、いい仕事だと思わない。マンション価格が下がりすぎ。
- 中古の瑕疵担保は、リスクが高く利益が出にくいため、事業化しにくいと思う。
- 取得資金とリフォーム資金(1部)を利用したいが、担保不足といわれ融資不可となる。
- 買取後の物件管理がたいへん。又、再販までに時間がかかると物件価格を下げざるを得ない等、土地だけに比べて不利である。
- 瑕疵担保責任に関わる問題、消費税の問題。
- 築年数の古い物件の相談が多く、リフォームに多大な費用がかかる。

- 事故物件を隠して、取引する所有者がいることがある。
- 色々と諸費用がかかる！
- 購入者のニーズと買取業者が実施するリフォーム内容が合致しないことがある。
- フルリフォームがメジャーになってきたので再販リフォームのコストが増加している。
- 震災の影響があり、雨もれ、配置のずれなど後で見つかる。瑕疵が多い。
- 瑕疵担保責任を引きづるのが手間です。
- 瑕疵担保責任の問題の対応が多い事。
- 特にない。
- 引渡後のクレーム対応。
- リフォーム融資が受けにくい。
- 特になし。
- 建物のクレームが恐い。
- 特に無。
- 引き渡し後のトラブルが多い。
- 再販時の買主に対する、中古住宅ローンの評価が厳しく感じる。(融資年数、融資額等)
- 瑕疵担保責任が重すぎる。
- リフォーム融資の手続きが、非常に手間が掛かる。②金利負担が大きい。③満額融資が受けられない。
- 引き渡し後のトラブルは現在ないが、今後発生する可能性がある。
- 特になし。
- 特になし。
- 瑕疵担保責任、2年間は長い。
- 瑕疵担保責任の範囲の広さと、期間についての対応が重責に成る事。
- 耐震（基礎・構造）に問題が多い。
- 瑕疵担保が●●負担となる。
- 特にない。
- 特にありません。
- 買取物件が、条件に合わない。
- 瑕疵担保責任がある為、買取再販は極力しない。
- 特にナシ。
- 購入後、リフォームを行い、賃貸物件として活用。
- 買取再販事業は行わない。
- 瑕疵担保責任をカバーできる。保険制度等。
- 現状有姿で売却する場合には、雨漏りや傾き等を保証から除外する場合には、詳細等を告知する必要があり、「現状有姿」という説明だけでは販売できない。(または販売しにくい)

- 2年間の瑕疵担保責任が重い。
- あまり例がない。
- 物件が少ない。(候補となりうる)
- 取得税の措置について。
- 特にない。
- 地方、特に過疎地域は深刻な問題だと思うが、今の所妙案はありません。
- ナシ。
- 瑕疵担保責任についての、責任が重い。
- 特に無し。

(5) 買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置は買取再販の取引において有効だと思いますか。

内訳	回答数	割合
①有効だと思う	246	(47.2%)
②有効だと思わない	14	(2.7%)
③どちらともいえない	46	(8.8%)
無回答	215	(41.3%)
合計	521	(100.0%)

※複数回答有

(6) 登録免許税の軽減措置が創設された平成26年4月以降と比べ買取再販物件の取扱い件数は増加しましたか。

内訳	回答数	割合
①増加した	22	(4.3%)
②件数はほとんど変わらなかった	204	(39.5%)
③減少した	6	(1.2%)
無回答	285	(55.1%)
合計	517	(100.0%)

※複数回答有

(7) 買取再販物件に係る登録免許税の軽減措置について、同特例の運用を改善するための課題や要望等がございましたら教えてください。(自由記述)

- 空家買取り促進する為に、ゼロに近づける(空家条件を規定の上)
- 築年数の軽減。
- 居住用不動産の場合、そもそも軽減されるので、あまり意味が無い様に思う。本体価格



や他の諸費用に比べ、販売時にもアピールにならない。

- 軽減措置はたいへんありがたいが、物件数が極端に減少しているため、取扱い件数は減少傾向である。期間を限定せず、しばらく続けてほしい。
- 買取再販の場合、不動産取得税に減免を要望する。
- 特になし。
- 不動産取得税の減免が必要です。買取り業者に課税され、エンドユーザーにも課税される。もともと家が建った時点で課税（減額もあるが）されているのです。3重課税になる。
- 特に無し。
- なし。
- なし。
- 再販物件は1/2にしてほしい。
- ない。
- 登録免許税軽減。
- 特にナシ。
- ナシ。
- 登録免許税もさりながら、取得税はどうにかならないものでしょうか。
- 業者の登録税の軽減が必要。
- 特になし
- 不動産取得税も軽減されればより効果的と思う
- 特になし
- 特になし
- 中国物件の買取再販を促進する為に軽減措置を継続
- 古い建物はローンが出ない。耐震補強とかをした場合、検査機関をつくり証明書を出した場合、ローンが長くなれば普及する。金融庁の耐用年数の考えをかえさせる。（古いアパートも同じように耐用年数を長くしてほしい）
- 不動産取得税も軽減してほしい
- 良い事で続けて欲しいと思います
- 継続的に実施して欲しい
- 無し（買い取り再販は行っていない）
- 建物価格に占める工事代金の割合が20%以上である事と有るが都心の建物価格は高く20%未満となるケースが多い。300万を超える場合も有るがこれを100万に下げるべき
- マンションでは耐震検査を実施していないものが多い為、築年古いものは利用できない。
- 不動産取得税軽減を。
- 特に無し。
- 証明書など、添付書類がめんどろ。

- 空家の所有者情報を行政が開示してほしい。
- なし。
- よい制度だと思う。
- 特になし。
- 不動産取得税の軽減を望みます。
- 不良債権処理や、たいのう物件など流通しなくなったので、金融機関が流通を良くしない以上は流通が増えるものでもない。物件が流通しない中で再販業者は1つの物件で利益を高めなくては、業者数がへっていくでしょう。流通と軽減を同時に行えばかなりの効果が期待できる。
- 特になし。
- 買取再販では業者に対する登記費用を安く（なし）にしてほしい。
- 中古住宅を活発化するなら税制や補助金をもっと充実して欲しい。出来上がりの価格が新築に対抗できるようにして欲しい。
- 登録免許税+取得税の軽減措置もお願いしたい。
- 再販物件を流通させる為にも、もっと減税するべきと思います。
- 特にない。
- 4の回答と同じ。税制免のメリットは多いほど良いと思います。
- 特にありません。
- 買取再販物件の不動産取得税を業者には軽減してほしい（質問の主旨とは違うが）
- 昭和50年以前の物件にも適応して欲しい
- 軽減措置はあった方が良好とは思いますが
- 事業者が買取再販する場合は免税でも良いと思う、そうすれば流通も多くなると思われる
- 特になし
- なし
- その他の税金の軽減が必要かと思います
- 広告等での告知が足りない。（行政側からの・・・）買主へのメリットが少ない
- 特になし。
- バブルの様なころがしはないので、買取りした物件が、エンドユーザーに販売される場合、全て軽減する事が望ましい。
- 買取再販する際に、買主側（二次取得者）についても軽減措置があれば市場は拡大すると思う。
- 登録免許税ではなく、不動産取得税の方が効果が高いと思います。
- 特になし。
- 租税の軽減措置は短期的な時限ではなく、長期的な措置にしていきたい。
- なし。

- 
- 
- なし。
 - 特に無。
 - もう少し、続けてほしい。
 - 中間省略的な対応が、リフォーム（リニューアル）をかねて出来ないか？
 - 不動産の流通を活発化するために、登録免許税の軽減措置は必要である。
 - 特になし。
 - 特になし。
 - 特になし。
 - ない。
 - 出来れば、税を無くした方が流通すると思います。
 - 登録免許税の軽減措置は、大変良いと思う。関連に不動産取得税の軽減措置もお考えい
ただきたい。
 - 特にありません。
 - 新築等と同じような税制にすると、空室対策にもなると思う。
 - 特にナシ。
 - 土地・建物の不動産への税金が、他の税金より高すぎる。
 - なし。
 - 要件緩和。
 - 要件が、きびしく適用されない（できない）ケースが多いと思う。
 - 特になし。
 - 特になし。
 - 特にない。
 - 特にありません。
 - 特に無し。

3. (1) 空家に関するご相談をよく受けられますか。

内訳	回答数	割合
①よく受ける（10件以上）	57	(11.0%)
②たまに受ける（1～9件）	363	(70.3%)
③まったく受けない	92	(17.8%)
無回答	4	(0.8%)
合計	516	(100.0%)

(2) (1) で①②を回答した方。空家に関して受ける相談内容をご教示ください。複数回答可

内訳	回答数
①空家の売却に関する相談	330
②空家の賃貸に関する相談	309
③空家の維持・管理の相談	152
④空家の老朽化に伴う建て替え、改修の相談	97
⑤空家に関する法律・税制上の相談	59
⑥その他	14

その他（自由記述）

- 火災、不法侵入の心配。
- 所有者の方針が決まっていないので、相談内容が変わる。
- 相続。
- 定住。
- 空家を解体し、月極駐車場にする相談。
- 相続した遠隔地の物件。
- 解体の相談。
- 取りこわし。
- 空家を解体して駐車場にしたい。
- 隣家が空家なので、所有者を探してどうするかを聞いてほしい。
- 借地関係の整理（敷地が借地）
- 解体。
- 解体費の見積と補助金、更地の税金等。
- 更地にして有効利用について

(3) 空家の利活用について、どのような措置があれば改善されると思いますか。複数回答可

内訳	回答数
①売却の際の税制軽減措置（空家に限った長期譲渡所得に係る控除制度等）	271
②物件情報サイトにおける空家情報の充実	85
③空家相談の窓口の充実	118
④売却コストが安くなる	85
⑤建物除去費用への補助	290
⑥空家バンクの充実	84
⑦その他	33

その他（自由記述）

- 人口増加の措置。
- 持主への通告（消防法上、税法上の問題による）を強化してほしい。
- 固定資産税の課税見直し（空家になっているものの居住用建物の土地としての軽減をやる。
- 築〇年以上の空室（空家）の重課税。
- 課税の強化、例として土地の固定資産税の軽減をなくす。
- 建物除去後、数年間（3～5年）の固定資産税の現状維持（据置き）制定。
- 未接道の宅地に対する救済（再建築）制度の制定。
- 人口集中地区の空家への固定資産税を増税する。
- 定住で活やくしている専門化に拡大して動いてもらう。定住促進支援士。
- 新築住宅、優遇の見直し、新築住宅への課税。
- 売れない所が多い。
- 新築も建っている中で、空き家に利活用を一緒に●●●●。そもそも地方圏では、人口減少しているのです。
- 行政指導の下、危険物件の解体。更地可。
- 特にありません。
- 空屋所有者に対する、近隣への迷惑。地域環境に対する意識の啓蒙活動。
- 利活用のつもらのない空家に対しては、固定資産税の軽減廃止等、ペナルティ的な空家税の導入。
- 固定資産税負担を増加させる。
- 相続により、取得したケースが多くなると新の所有者が関心を持っていないので困る。
- 維持管理費用の税額控除。
- 空家をなくすため、住宅用地の軽減措置を廃止することが望ましい。
- 老朽化した建物があるだけで、固定資産税が安くなるしくみを検討する必要があるのでは？

- 建物除去後の、固定資産税の減額。
- 空家所有者閲覧が出来る様に。
- 建物除去後の土地資産税の増加を抑制する制度。
- 都市政策において、県市の主導で車進入不可エリアの再開発を促進する。
- 相続登記の義務化（しない場合、罰則・罰金があるなど）
- 活用していない、不動産への課税。
- 宅建業者・建築士等への補助。
- 特になし。
- コメントなし（その他に選択のみ）・・・4件

（４）空家問題について、ご意見やご要望などあれば、具体的に教えてください。（自由記述）

- 自治体と業界の協定（空家条件を規定し、認定基準を定める）
- 借地権関連の空家が多く（解体する事で借地権が消滅してしまう）あると思われるので、借地借家法の改正が必要と思います。
- 耐震補強の問題はあるが、地域によっては古い長屋の一室で DIY して使用したい需要もあると思うので、上記設問のような情報をマッチングできる仕組みがあると良いと思います。
- 市街地内の密集地では、防災上ひじょうに問題がある。また、所有者が不明な場合、行政で対処したほうがスムーズであると思われる。
- 空家のなかで、築年数が法定耐用年数を超えたもの、老朽化が激しい家は取りこわしを促進して、新たな土地利用を促進させるべき。
- 危険空家を判断する組織をどこがやるのか。判定されないと前に進まないと感じます。例）地震のときの「倒壊のおそれあり」と貼紙をつけるなど。
- 老朽化して建ち朽れているものは、解体方向へ（安全面・衛星面）流通可能なものは流通をうながす（建物がある為、固定資産税が1/6 減額になっていることを再考すべき）
- 特になし。
- 火災や事故などおこならい様にしていけないといけない。
- 固定資産税等の負担を上げる件はよいと思う。税制優ぐうもつけるとよいです。
- 老朽化した空家の防災防犯対策として解体促進のために解体後の固定資産税の増額停止。
- 期限以上の空家について税軽減措置廃止。
- 近隣からの苦情。老朽化に伴う安全性。
- 不動産所得税の減額。
- 人口減で空家問題を避けられないと思います。
- 個人情報保護法の制定により、空家対策、相続等やりにくくなった。役所と連けい取り情報を地域の業者又は宅建協会等と取り合って欲しい。

- 特になし。
- 更地化した場合の税金についての軽減。
- 特になし。
- 老人ホームの規準を大幅に下げて又は、新しいカテゴリーとして収容人員 3～5 名程度の老人向け（年齢問わず）シェア H（ヘルパー1 人常駐）空家対策に有効と思う。
- 私共が管理している物件で、長期空室があれば大手の業者が家主の所に行き、空室保証等をするからといって管理ごと奪われるケースが生じている。
- 相続人の都合で、処分出来ない場合、危険な空家は市が解体すると良い。
- 居住用土地と事業用土地の固定資産税を同じにする。
- 利用出来ない空家については、所有者が解体しない場合、自治体によるスピーディな対応が必要。
- 登記簿に所有者の記載があるが、住所変更していないケースがほとんどであり、不動産所有者とコンタクトがとれない。固定資産税の名義人の情報が開示できればよい。
- 資金の補助をしてもらう事が出来るかが問題。
- 全国同一日による、空家相談会の実施。
- 特になし。
- 一戸建の物件は、入居者退却後のリフォーム費用が高額になる為、空室になる事が多い。リフォームの補助金制度があれば良いと思う。
- 単身の退職者・単身高齢者の貸室不足のための対策。例えば、その地域の住民としての行事等参加条件による貸出しなど。
- 建物を取り壊して更地にした場合、土地の固定資産税が高くなる法律を無くして欲しいと思います。
- 空家について、相続がなかなかうまくいかないケース。所有者が不明、居住地が分からない等、何とか相続も空家に対して、特例を考えてほしい。
- 固定資産税を軽減し、公開空地として利用。
- 無し。
- 何らかの固定資産税の軽減がほしい。解体することについて。（正しい空屋の状態に応じて）
- 放置物件（劣悪な建物）への指導権限強化。
- 空家並びに、敷地に対する重課税。借地権による空家の借地権を強制的に権利失効させる制度の創設。
- 賃料を安くしても決まらない。
- 特になし。
- 空家の固定資産税を上げる。
- 空家については、人口の密度が関係する。地域ごとの対策が必要となる。
- 建物固定資産税-土地の減税●地を使用不可。使用していない建物についての税金を取る、



増やす。

- 解体費用の補助を強化すべき。
- 賃貸にするか？売却にするか？により、対策が変わる。不動産業とし取りこわした後の利用も考えるべきであり、その時用途制限が問題となるであろう。同時税制面も減額となれば良い。
- 売りたくても売れない空家対策が必要。
- 解体費が高い。固定資産税（解体後）の優遇措置。
- この問題は、基本的に郊外の物件にあると思います。（都心部は動くため）その為、対策をしないと人口の2極化が進み、土地の有効な活用が出来ないと思われます。
- 空き家のうち、特に田舎に於ける物件は売却時の価格が少額なため、積極的な営業販売活動に力が入りにくいため（調査の労力、費用を考慮すると）仲介手数料の増額（見直し）を提案したい。
- 定住問題と空家、公的機関と定住を専門で扱ってきた宅建業者の一部の人に、定住促進支援士の称号を与えて、さらにその地域で活やく出来るよう、協会とも組んで全国地方を活性させるべき。全国地方を手助け出来るのは、協会を置いてほかにない。全国3位の定住実せきのある綾部市と宅建業者の一部を支援士として創り上げ、形を作ってはどうか。
- 現実的には、新築も発生する中で、あくまでも●資効率がよくなく、かつ物件所有の保有効率などにより、売却へ向かう事も。
- 人口減少。
- 空家については、逆に保有税を増加させるかしてほしい。
- 開発させすぎない、ゾーンニングの見直し。
- 沖縄では、独特な仏壇継承の風習があり、へき地の過疎化が進み仏壇だけが残された。空家が多い、そういう問題の相談窓口があれば、沖縄移住希望者も多いので、空家の賃貸売買がもっと活性化される。
- 空家の固定資産税は、居住中の家と同額にすべし。所有者自身が、今後どうすれば良いか、判断の材料になる。
- 行政より、空家持主へ相談窓口を伝える。
- どうして空き家が多くなり、社会問題化されているが、原因の空き家が●●●。●●●●に改善しない限り空き家対策の意味がない。（空き家にする原因は何か？）
- 空家税は良いと思います。
- 譲渡税の%の減額等があれば、空家も売却の方向へすすむと思います。
- 固定資産税の軽減を住宅とりこわし後3～5年間継続する。
- 近隣自治から見て、空室基準を明確化させること。更地にすることへの協力メリットを拡充させる。
- 空家所有者の調査が安易になるよう、行政に働きかけて欲しい。

- 空家により多く課税し、持っている事に対し、負担を増やす。
- 固定資産税を建物のついている時と同じ金額にしてもらえる事。
- 地方に於いては、親世代の建物を子が相続したが、子は都市部に住む為、空屋による周辺環境の悪化や地域への対応を理解できない。
- 各地区の行政の窓口と歩調を合わせる。
- 取壊し後の固定資産税の軽減措置。
- 買取物件の不動産取得税の軽減措置（中古住宅のリフォーム販売の場合）
- 空家の近隣に新築建売が出来たりする。空家は売却か賃貸にするかで整備してほしい。
- 行政の買取りの検討。
- 空家をリフォームして貸すにしても、売却するにしても郊外の中山間部であればなるべく建物自体は解体し、山林等に戻していくようなことも考えていかないといけないと思う。空家を使うことばかりでは、これから先いきづまってしまうであろう。
- 老朽化された建物でも、解体しなければ土地の固定資産税が軽減される為、放ってあると思う（弊社も1件有り）
- 解体が必要な建物は行政側でも除去できる様にしないとどうしようもなくなると思う（益々増えてくる）
- 建物除去費用への補助だけでなく、荷物整理にも費用や、時間がかかるので荷物整理費用への補助も検討してほしい。
- 建物取壊後の更地に係る、固定資産税負担の増加をやわらげる事により、建物が放置される事を避けるようにする。
- 建物解体した時の、固定資産税（土地）の軽減。
- 居住用財産の譲渡の特例と同様にすることは不可能でしょうか。
- 相談→管理→活用の方法を確立。特に地方は深刻なので、業界での取組が必要。※サギまがいの業者が出てくる。
- 登記住所と違う場合、連絡がとれないので職権で確認できる様にしてほしい。
- 売却不可能な空屋は、中心部から離れており、利用が考えにくい。
- 測量の立会を求める際、所有者又は管理者が不明な場合、困る事が多い。データを公表するが職権で処理してもらえる様にしたい。
- 人口を増やす。
- 空家対策①賃料に対する補助金創設（市町村では実施している場所もある）②空室対策に対する、窓口の拡充。
- 相続登記していない空家の所有者の特定については、近隣への聞き取り、不動産登記情報からの追跡が困難な場合が多く、行政からの情報提供について何らかの方策があればいいと思います。
- 「空家バンク」名称はいかがなもんですか？銀行とはよくない。他の名称を検討必要。
- 空家の固定資産税が高くなると困る人が多い。税率を変えないでほしい。

- 官民で協力して、空家となる情報（所有者の意向等）を共有して物件ごとに対応出来るようになれば良いと思う。
- 少子化対策等、人口減少に対する政策を充実させるべきではないか。
- 空家を解体して更地になった場合の固定資産税が高くなるので、見直しが必要と思う。除々に税率を上げるとか？
- 空家に対する、課税の強化が必要。
- 固定資産税の見直し。
- 私ども宅建主任者（士）は国家資格の基（元）・土地・建物を安全に扱う能力を有した資格者であり、個人の所有する不動産を的確に売買・賃貸借することができます。今私が思うところは、個人情報保護法により、朽果てている家屋が放置されている現状があること。隣家が空家で火事にならないか心配などの相談を受けることが、しばしばあります。なんとかしたい。
- 移住者向けではなく、子育て世代や公営住宅の代替となるような利活用が必要と思う。
- 沖縄では、独特な仏壇継承の風習があり、へき地の過疎化が進み仏壇だけが残された。空家が多い、そういう問題の相談窓口があれば、沖縄移住希望者も多いので、空家の賃貸売買がもっと活性化される。
- 相続時の登記を義務化する。（住所の変更時も同様）違反者には罰金を課す。
- 解体後新築が難しいエリアがあります。自治体の条例整備が重要になります。
- 固定資産税特例の見直しをする。
- 需要と供給のバランスの崩壊。
- 行政との連携で所有者不明を解決する。
- 空家バンクに集まる物件は、売貸が不可能なものが多く、業者にとって●●になる事が多いため、受入れ業者がいない。
- 特に無。
- 相続登記や住所変更登記がされず、所有者の連絡先不明の物件が多いので、空家の連絡先の積極的な情報開示が必要です。
- 物件により異なるので（地域にもよる）個別に検討要。
- 個々に各々の事情があるので、1軒1軒解決に時間がかかると思います。
- 古い空家（S56年以前）の空家を解体除去した場合、10年間は土地の固定資産税を住宅並課税のままにするとすれば、自主的に解体除去すると思う。
- 行政が、もっと本気になれば良い。
- 古い集落では、道路が狭かったり、インフラ整備がなく、売却希望の足かせになっている所が多い。セットバックに対する補助や、インフラ整備の補助が欲しい。
- 行政と取り組みで、地域に合った活用。無償管理条件で。老朽化物件は、無償あるいは助成金補助等、空地活用、使用貸借。
- 業者の買取責任が重すぎる。

- 安心安全な町づくりのため、3.-①、②、⑤等要望する。
- 空室で、居住しない場合は、固定資産税は上げるべき。売却の際、税金の軽減があると良い。
- 特になし。
- 更地にしても、固定資産税の軽減を利用出来る様に。
- 所有者へのアプローチが難しい（特に相続未登記物件は）為、対応が不可。
- なし。
- 空家の状況を、続けられないような対策を行い、持主に対応をうながす。所有コストの負担を増やす。
- 空家が、今後ますます増加することが、予想されるなか、そのまま放置しておくより更地にした方が、優遇される制度にすること。すなわち、あきらかに更地にした方が、有利になるようにしたら、少しでも解消すると思うのですが？
- 入札による、民間開発業者に再開発させる事で、空家及び、都市計画が改善されると考える。
- 特にありません。
- 地方は、除去費用への補助が有効だが、土地がそのまま残る可能性がある。
- 売却する様に促す。
- 登録免許税の20年控除の適用。
- 30年～50年以上期間相続していない所在不明の相続人対策。相続人不明対策。
- 特に、都市部空家は税体系の改訂により、活用・売却・除却を推進すべき。
- 不動産会社・国交省が考えていることと、地方行政（担当者）の考え方のちがい。県・市町村担当者との共有意見を今以上に●めたい。
- 税制上法定耐用年数と物理的耐用年数が混同され、購入して利活用したくても、融資を受けにくかったり、価値がなくて壊すしかないと思われることが多い。金融機関の考え方を変える必要があると思います。
- 特になし。
- 空家情報サイト・バンク等は行政でなく、民間で扱うべき（民業圧迫）
- 人口減、世帯数の減少が近いうちに間違いなく発生する。地方では、13%どころではなく、県市では20%を超えている。都市計画を含め、根本的な対策が必要と考える。空き家バンク等では、対応不可である。
- 老朽化している居宅でも、現存する場合の固定資産税（土地）の軽減税が、空家など増える要因である。よって、解体して環境を良好にするためには軽減税率の廃止（居住中は別）するように、国が施策を考えなければいけない。
- 過疎地における空家が、問題となっているわけで有効な解決策を残念ながら持たない。
- 空室を売るにしてもどう評価され、どう手直しが必要なのか、水先案内役がみつからない。

- 
- 
- 取り壊してしまうと、固定資産税がより持主も困っていると思う。壊してしまうのではなく、リフォームして（補助金等）再利用。子供を預かってもらえる場所、老人の集合場等に。
 - 特定空家の指定を受けた物件は、固定資産税の増額免除や、解体費用の補助など、大幅な支援が必要と考える。通常対策では、変化がないと思う。
 - 空家の維持管理責任追及の強化をすべき。相続未登記物件への罰則とか…（山林等も●め）…自治体がキフを受けるとか。
 - 特になし。
 - 官民一体となって、対策を考えること。
 - 同じ空家でも、都心部と地方の都心部と地方の過疎地域では、内容と対策が違う。過疎地域は、国県の特別者対策が必要である。都心部と地方の都心部は、民間活力で対応する。

4.（１）過去１年間に於いて新築住宅の分譲を行いましたか。

内訳	回答数	割合
①行った	112	(21.7%)
②行っていない	390	(75.6%)
無回答	14	(2.7%)
合計	516	(100.0%)

以下、（１）で①を回答した方。過去１年間に手がけた新築住宅の分譲件数（マンション）

内訳	回答数	割合
0件	17	(15.2%)
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件以上	5	(4.5%)
無回答	90	(80.4%)
合計	112	(100.0%)

建物完成後、販売を開始してから売買契約締結までの平均販売期間（マンション）

内訳	回答数	割合
1～3ヶ月	2	(1.8%)
4～6ヶ月	1	(0.9%)
7～12ヶ月	0	(0.0%)
13ヶ月以上	1	(0.9%)
無回答	108	(96.4%)
合計	112	(100.0%)



過去 1 年間に手がけた新築住宅の分譲件数（一戸建て）

内訳	回答数	割合
0 件	2	(1.8%)
1 件	17	(15.2%)
2 件	19	(17.0%)
3 件	12	(10.7%)
4 件	5	(4.5%)
5 ～ 1 0 件	29	(25.9%)
1 1 件以上	23	(20.5%)
無回答	5	(4.5%)
合計	112	(100.0%)

建物完成後、販売を開始してから売買契約締結までの平均販売期間（一戸建て）

内訳	回答数	割合
1 ～ 3 ヶ月	24	(21.4%)
4 ～ 6 ヶ月	42	(37.5%)
7 ～ 1 2 ヶ月	28	(25.0%)
1 3 ヶ月以上	4	(3.6%)
無回答	14	(12.5%)
合計	112	(100.0%)

(2) 過去1年間において土地の分譲を行いましたか。

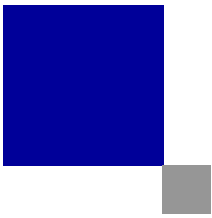
内訳	回答数	割合
①行った	169	(32.8%)
②行っていない	228	(44.2%)
無回答	119	(23.1%)
合計	516	(100.0%)

以下、(2)で①を回答した方。過去1年間に手がけた土地の分譲件数

内訳	回答数	割合
0件	0	(0.0%)
1件	15	(8.9%)
2件	14	(8.3%)
3件	20	(11.8%)
4件	19	(11.2%)
5～10件	57	(33.7%)
11件以上	43	(25.4%)
無回答	1	(0.6%)
合計	169	(100.0%)

住宅新築までの見込み期間

内訳	回答数	割合
1～6ヶ月	49	(29.0%)
7～12ヶ月	56	(33.1%)
1年1ヶ月～1年6ヶ月	20	(11.8%)
1年7ヶ月～2年0ヶ月	16	(9.5%)
2年1ヶ月～2年6ヶ月	1	(0.6%)
2年7ヶ月～3年0ヶ月	1	(0.6%)
3年1ヶ月～3年6ヶ月	0	(0.0%)
3年7ヶ月～4年0ヶ月	0	(0.0%)
4年1ヶ月以上	4	(2.4%)
無回答	22	(13.0%)
合計	169	(100.0%)



調 査 票

不動産税制に係るアンケート

各種不動産税制特例につきましてお聞きします。

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。

I 貴社の主たる事務所所在地

1. 貴社の主たる事務所所在地を都道府県名でご回答ください。

II 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

1. 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）について知っていますか。
 - ① 知っている
 - ② 知らない
2. （上記1. で「①知っている」を選択された方にお伺いします。）
同減額措置は平成28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
不動産取引にどう影響を及ぼすと思いますか。
 - ①不動産取引が停滞する
 - ②特に影響はない
 - ③その他（自由記述）



Ⅲ 買取再販について

1. 過去 1 年間（平成 26 年 4 月～平成 27 年 3 月）に自ら買取再販事業者となって不動産の買取再販をおこなった案件（引渡しまで完了したもの）はありましたか。

- ①あった
- ②ない

2. （以下、上記 1. で「①あった」を選択された方にお伺いします。）
過去 1 年間の①買取再販案件の取引数、そのうち②改修リフォーム等を行って販売した件数、③改修リフォームの平均工事費用、④改修リフォームの際の御社が頻繁に工事をする内容について教えてください。
なお、④については以下の選択肢（a～g）より該当するものを 3 つまで選びご記入ください。

【④頻繁に工事をする内容の選択肢】

- a. 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- b. マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- c. 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか）の床又は壁の全部についての修繕・模様替
- d. 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- e. バリアフリー改修工事
- f. 省エネ改修工事
- g. 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

	①取引数	②改修 リフォーム	③平均工事費用	④頻繁に工事をする内容
マンション （専有部分の供給）	件	件	万円	上記 a～g より該当するものを 3 つまで選び記入
一戸建て	件	件	万円	上記 a～g より該当するものを 3 つまで選び記入

※ご回答は別紙「アンケート回答用シート」をお願いいたします。

3. 買取再販事業を行うにあたり事業融資を利用しますか。

- ①物件取得資金のみ利用する
- ②リフォーム資金のみ利用する
- ③物件取得資金とリフォーム資金両方を利用する
- ④融資は利用しない



4. 買取再販事業を行うにあたりお困りのことがあればお教えてください。
(例：リフォーム融資が受けにくい、引き渡し後のトラブルなど瑕疵担保責任に関わる問題が多い等)

※ご回答は別紙「アンケート回答用シート」にお願いいたします。

5. 平成 26 年 4 月から措置された買取再販物件の取得に係る登録免許税の軽減措置（買主に課される登録免許税を一般住宅特例に比べ引き下げるもの）は買取再販の取引において有効だと思いますか。

- ①有効だと思う
- ②有効だと思わない
- ③どちらともいえない

6. 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い件数は増加しましたか。

- ①増加した
- ②件数はほとんど変わらなかった
- ③減少した

7. 買取再販物件に係る登録免許税の軽減措置について、同特例の運用を改善するための課題や要望等がございましたらお教えてください。（自由記述）

※ご回答は別紙「アンケート回答用シート」にお願いいたします。

IV 空家対策について

ここでいう「空家」とは居住世帯のない一戸建て住宅で、建築中の一戸建て住宅は除きます。

1. 貴社では空家に関するご相談をよく受けられますか。（直近 1 年間）

- ①よく受ける（10 件以上）
- ②たまに受ける（1～9 件）
- ③まったく受けない

2. （上記 1. で「①よく受ける（10 件以上）」「②たまに受ける（1～9 件）」を選択された方にお伺いします。）

貴社が空家に関して受ける相談内容をご教示ください。（複数回答可）

- ①空家の売却に関する相談
- ②空家の賃貸に関する相談
- ③空家の維持・管理の相談
- ④空家の老朽化に伴う建て替え、改修の相談
- ⑤空家に関する法律・税制上の相談
- ⑥その他（自由記述）



3. 総務省が発表した「平成 25 年住宅・土地統計調査」によれば、平成 25 年 10 月時点で全国の住宅の 13. 5%が空家であるとされ、社会問題化しておりますが、空家の積極的な利活用について、どのような措置があれば改善されると思いますか。(複数回答可)

- ①売却の際の税制軽減措置（空家に限った長期譲渡所得に係る控除制度等）
- ②物件情報サイトにおける空家情報の充実
- ③空家相談の窓口の充実
- ④売却コストが安くなる
- ⑤建物除去費用への補助
- ⑥空家バンクの充実
- ⑦その他（自由記述）

4. 空家問題について、ご意見やご要望などあれば、具体的にお教えてください。

※ご回答は別紙「アンケート回答用シート」にお願いいたします。

V 分譲事業の実施状況について

1. (1)
過去 1 年間（平成 26 年 4 月～平成 27 年 3 月）に御社において新築住宅の分譲を行いましたか。

- ①行った
- ②行っていない

(2)
（上記 1. (1) で「①行った」を選択された方にお伺いします。）
過去 1 年間に手がけた新築住宅の分譲件数をお教えてください。
また、建物完成後、販売を開始してから売買契約締結までの期間は平均してどれくらいですか。

	新築住宅の分譲件数	平均販売期間
マンション （専有部分の供給）	件	ヶ月
一戸建て	件	ヶ月

※ご回答は別紙「アンケート回答用シート」にお願いいたします。



2. (1)

過去 1 年間（平成 26 年 4 月～平成 27 年 3 月）に御社において土地の分譲を行いましたか。

①行った

②行っていない

(2)

（上記 2. (1) で「①行った」を選択された方にお伺いします。）

過去 1 年間に手がけた土地の分譲件数をお教えてください。

また、御社が分譲用地取得後、販売を開始してから住宅が新築※されるまでの見込み期間はどれくらいですか。

※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。

住宅用土地の分譲件数	住宅新築までの期間 (見込み)
件	年 ヶ月

※ご回答は別紙「アンケート回答用シート」にお願いいたします。

以上、ご協力ありがとうございました。