

## ■ 税の優遇措置の利用状況と要望 ■

### ■ 従前住居を売却した際に利用した税制度

- 前年度調査同様に「マイホーム売却時の譲渡所得控除の特例（3000万円特別控除）」が、最も多く4割利用されている。
- 従前住宅の保有期間別に税軽減措置等の利用状況を見ると、「5年超～10年以内」では「譲渡損失繰越控除」が32.4%利用されている。保有期間が「5年～10年以内」では譲渡益発生者が0%であることから節税効果を狙って、多く利用されていると思われる。

図8 売却時の税軽減措置等の利用状況

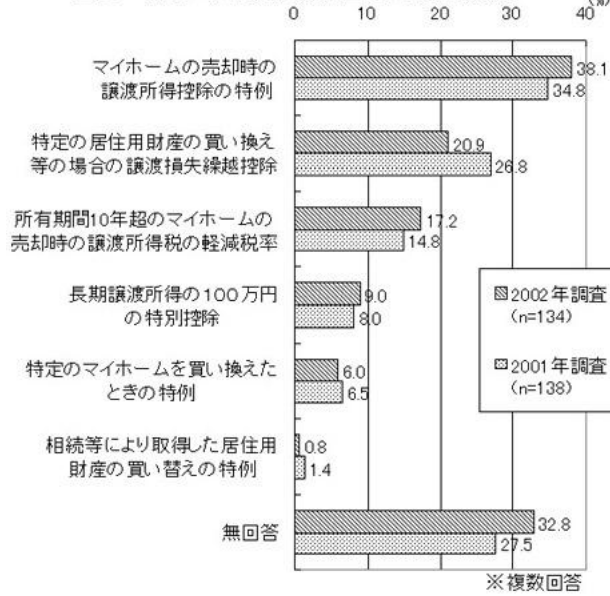
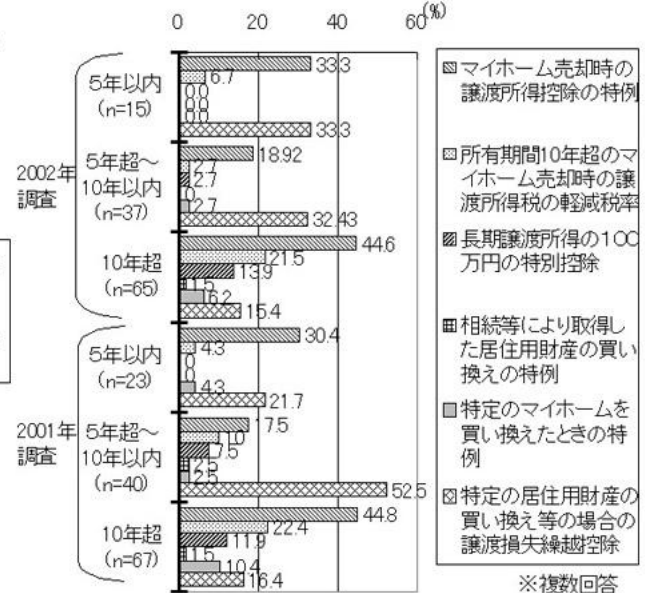


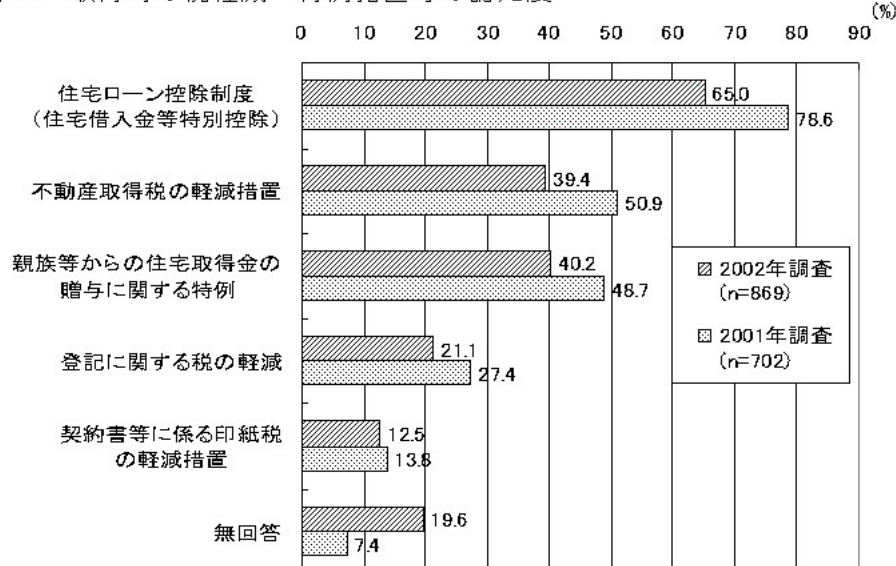
図9 従前住宅の保有期間別、売却時の税軽減措置等の利用状況



### ■ 不動産取得時の税軽減・特例措置等の認知度

- 前年度調査と同様に「住宅ローン控除制度」の認知度が最も高いが、昨年に比べ14ポイントダウンしている。前年度調査と比較すると、すべての税軽減・特例措置等に関して、認知度が低下している。
  - ▶ 認知度が低下した要因としては、各税とも軽減措置等の適用期間が延長し、今回の調査対象者の住宅取得に与えるインパクトとはならないため、不動産会社が積極的に説明しなかったことが影響したものと推測できる。特に、「住宅ローン控除制度」については、H13.6.30までの入居者を対象としたものであり、前年度調査の対象者に対しては、当時は、同制度が今後大幅に縮小される恐れもあったため、不動産会社が積極的に説明していたことも背景にあるものと考えられる。

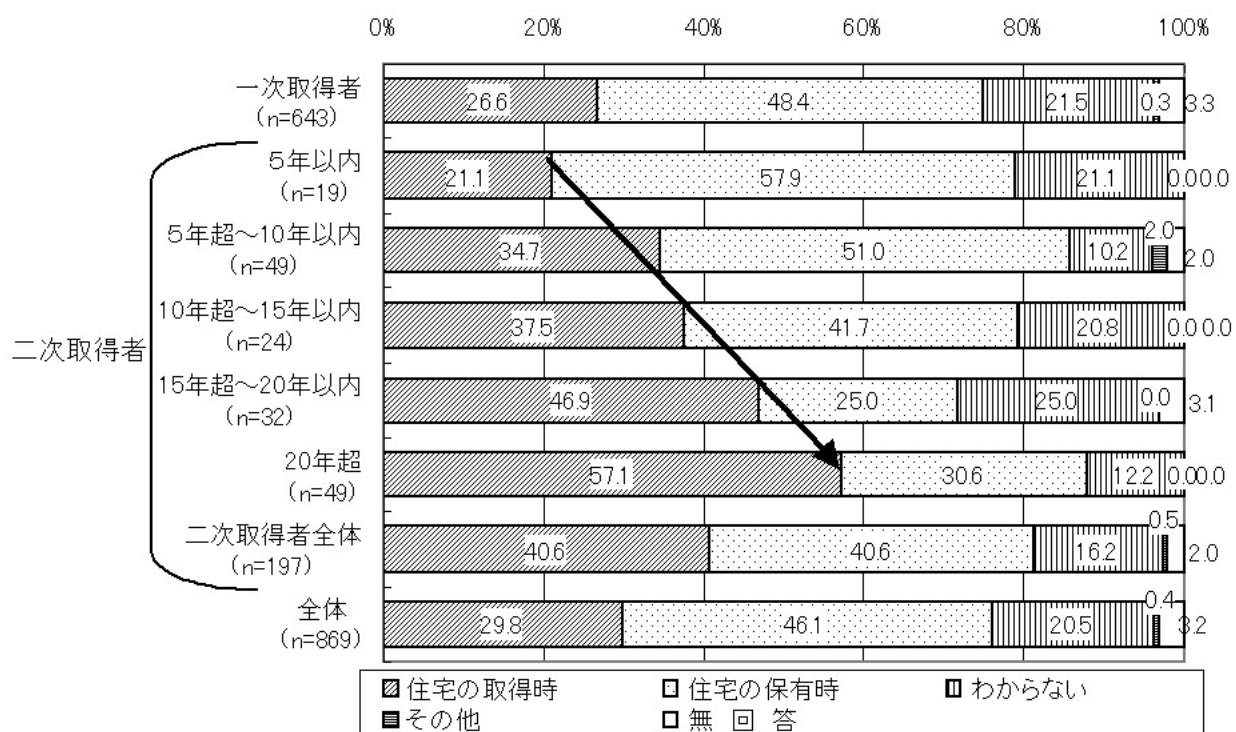
図10 取得時の税軽減・特例措置等の認知度



## ■従前住宅の保有期間別にみる減税政策の重点時期

- 住宅の保有期間を経験している二次取得者を見ると、従前住宅（買い換え前の住宅）の保有期間が長くなるほど、「住宅の取得時」における減税政策を重点的に行うべきであるとの声が強まる。
  - ▶ 住宅の保有期間の経験がない一次取得者、保有期間が短い二次取得者に関しては、保有時における減税政策を多く希望しており、保有時における税負担に対する不安がうかがえる。一方、長期に渡り保有時の税負担を行ってきた二次取得者については、保有時に関してはそれほどの負担感はなく、むしろ取得時の税金に大きな負担を感じていたことが推測できる。

図 11 従前住宅の保有期間別、減税政策の重点時期への要望



## ■不動産業・不動産仲介業の今後のあり方■

### ■不動産会社に希望するより高いサービス、必要なシステム

- 購入した不動産会社に希望するより高いサービスでは、担当者の「税に関する専門知識（38.7%）」、「当該物件に関する専門知識（34.5%）」が求められている。さらに、「ローンに関する専門知識」についても24.7%見られる。中古住宅購入者については、「物件情報量」を希望する声が32.6%と多く見られる。
- 不動産会社に必要なシステム・サービスとしては、「資金・税金や契約等に関する相談会」が求められている。また、「簡易補修・修繕システム」を求める声も強い。中古住宅購入者については、「中古住宅性能保証システム」を求める声が54.3%と顕著に高い。
  - ▶ 税に関する不動産会社や担当者の知識や情報量、住宅の質及び維持に対するニーズが高いことが窺える。

図 12 購入物件別・購入した不動産会社に希望すること

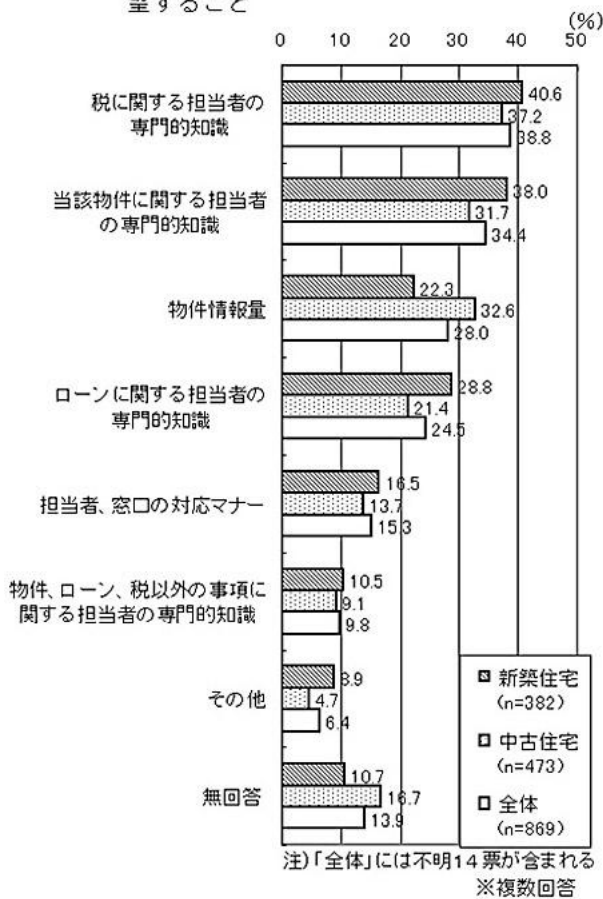
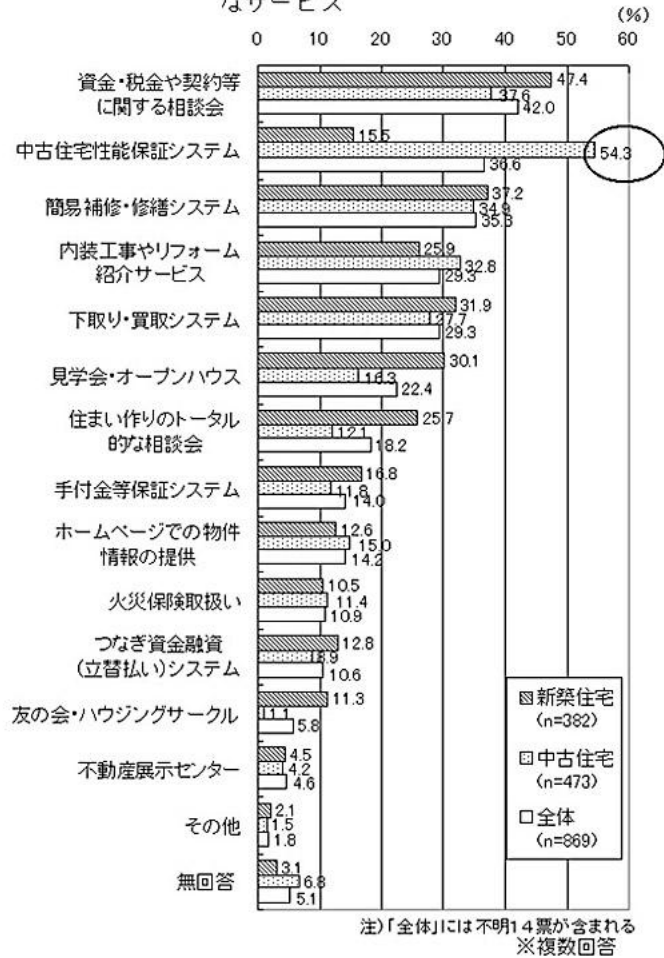


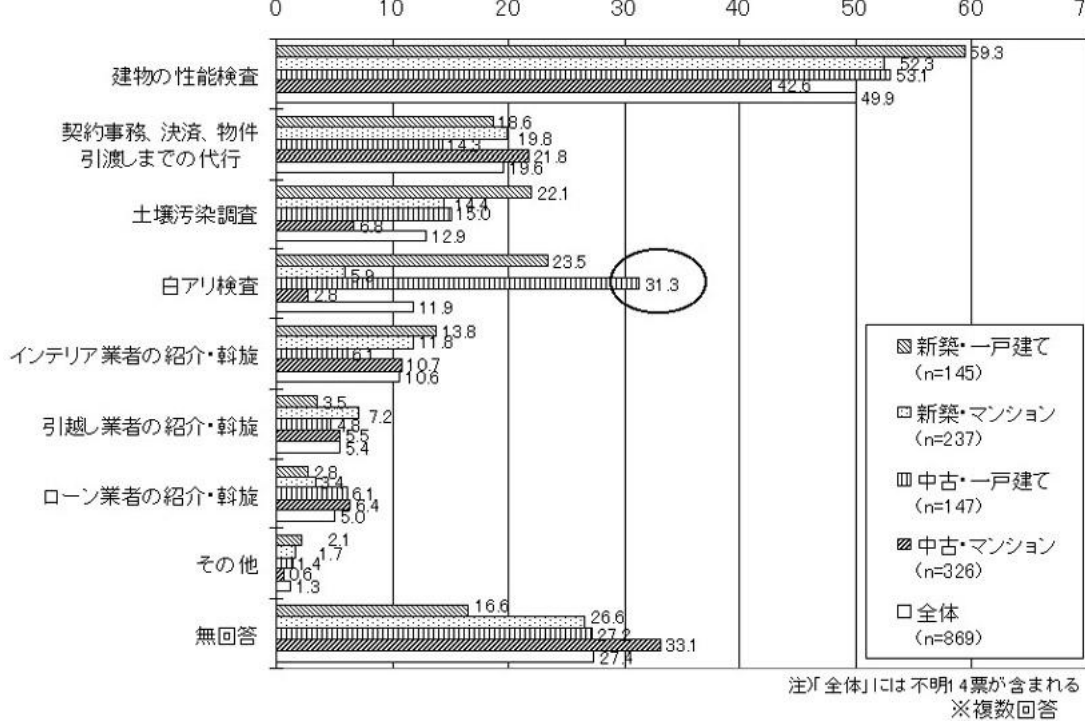
図 13 購入物件別・不動産会社に必要なサービス



## ■不動産売買に関して別途費用を払ってでも依頼したいこと

- 別途料金を払ってでも、「建物の性能検査」を依頼したいとの声が49.9%と最も多く見られる。
- 中古・一戸建て購入者については、「白アリ検査」を希望する声が31.3%と多く見られる。
  - ▶ その他では、「契約事務・決済・物件引渡しまでの代行」といった、現在ほとんど実施されていないサービスについて2割程度の要望があり、同サービスが新たなビジネスチャンスと成り得る可能性もある。

図14 購入物件種別・別途費用を払ってでも依頼したいこと (%)



## ■重要事項説明のあり方について

- 「特に重要な点は強調するなどの工夫」に見られるように、重要事項説明に関しては、わかりやすさを求める声が強い。また「用語の解説集の添付」を一次取得者の3割強が求めており、わかりやすさについての新たな対応も求められている。
- また、「時間がかかっても具体的にイメージできるように事例をあげて説明」に見られるように、わかりやすさを重視するとともに、多少時間がかかっても深く理解したいという意向が読み取れる。

図15 一次・二次取得者別・重要事項説明に関する望ましい形態 (%)

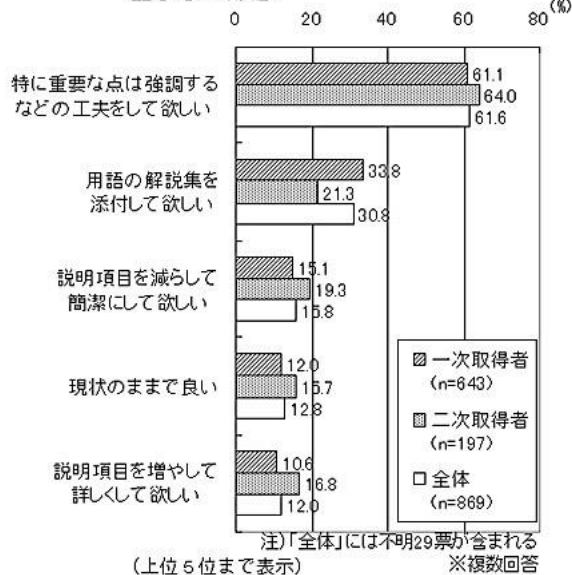


図16 一次・二次取得者別・重要事項説明に関する望ましい方法 (%)

