

政策・税制改正要望に関するアンケート調査

調査結果レポート〈要約版〉

2019年1月8日



公益社団法人全日本不動産協会

調査概要

I -1.調査目的

- 公益社団法人全日本不動産協会 法務税制委員会が、政策・税制改正要望の見直しを求める際の委員会活動における資料等として活用するとともに、国や関係各所への提言等への参考資料とすることを目的として実施する

I -2.調査対象・調査方法

- 公益社団法人全日本不動産協会の全会員を対象とするため、会報誌『月間不動産10月号』（10月9日前後着）にアンケート調査票を同封し、自記式で回答の上ファクスで回収した

I -3.回収結果

- 発送数※：33,000件、有効回収数：503件（有効回答率：1.5%）

※ 発送数は概数。したがって有効回答率も参考値

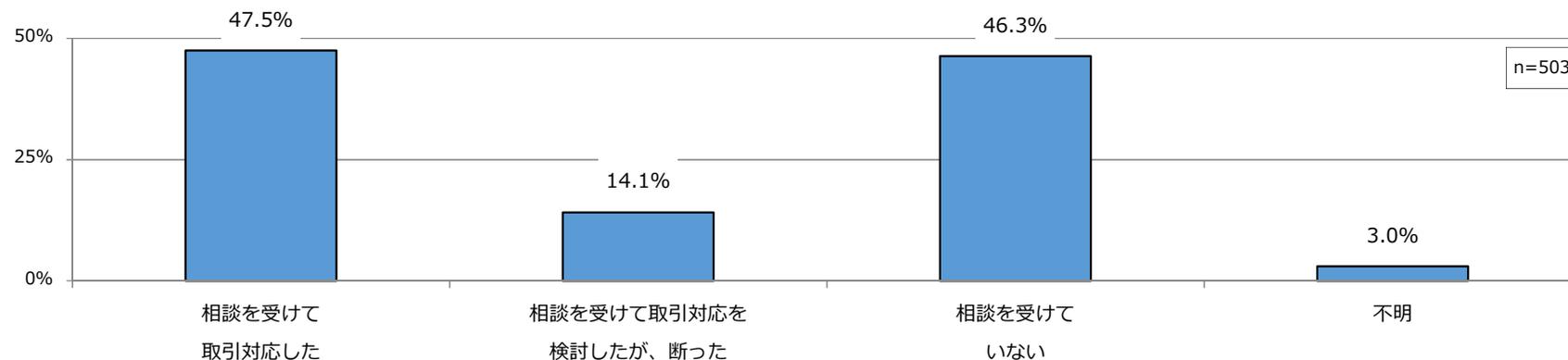
I -4.調査実施期間

- 2018年10月9日 ～ 2018年11月21日

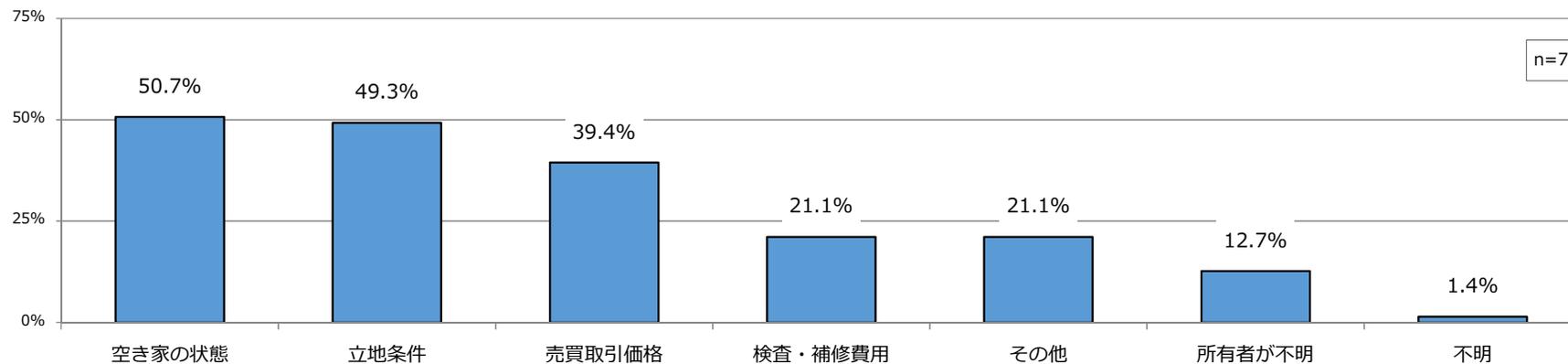
過去1年間の空き家についての相談

- 空き家の相談は「相談を受けて取引対応した」、「相談を受けてない」のいずれも半数近い
- 相談を受けて断った理由は「空き家の状態」、「立地条件」が半数前後で高い割合

Q1.この1年間で空き家について相談を受けたことがありますか（複数回答可）



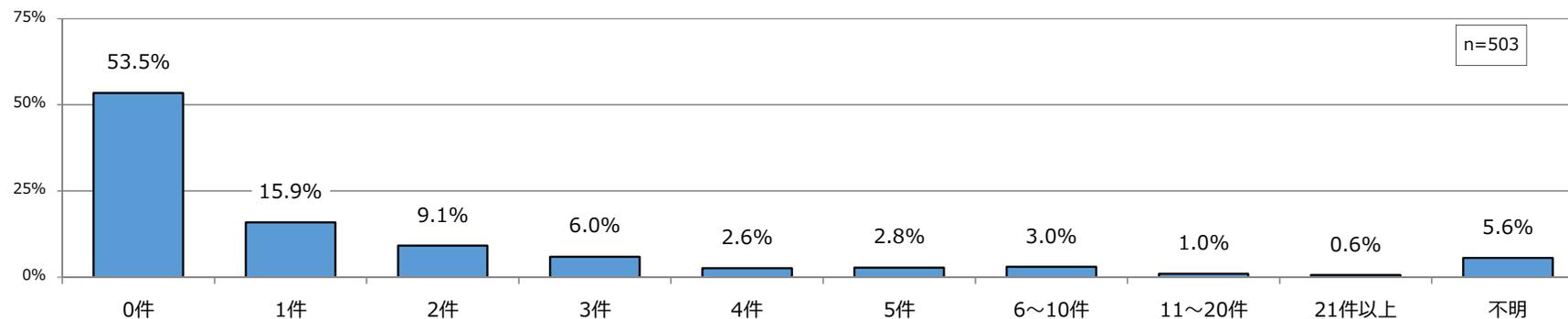
Q1-1.空き家について相談を受けて取引対応を断った方に聞きます。なぜ断りましたか（複数回答可）



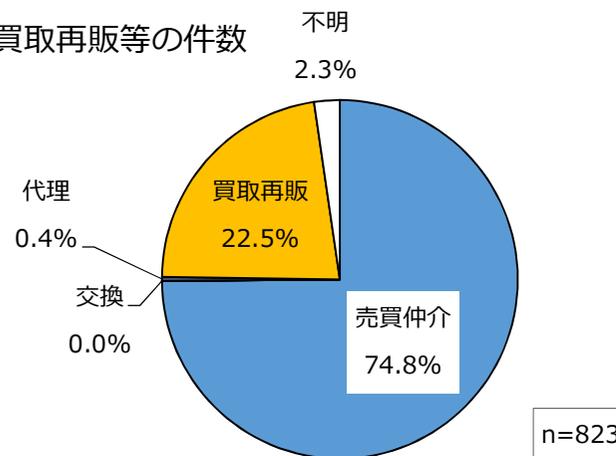
過去1年の空き家の売買について

- 過去1年間の取引件数は、合計で823件、平均1.7件。分布をみると「0件」（53.5%）が過半数
- 823件の内訳は「売買仲介」が合計616件で平均1.3件、「買取再販」が合計185件で平均0.4件

Q2.この1年間の、空き家の売買仲介または買取再販等の件数をお書きください。ない場合は0を記入してください（合計）



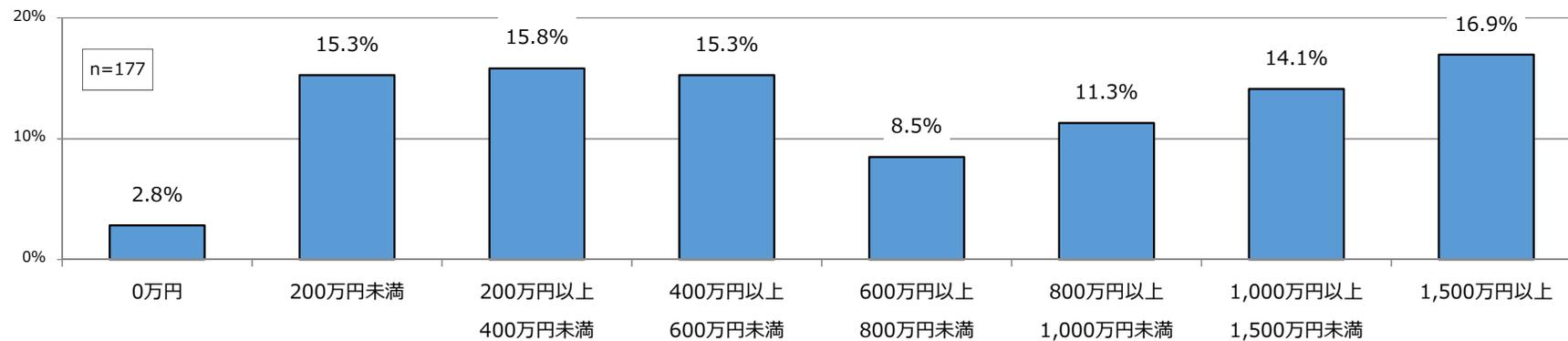
Q2.この1年間の、空き家の売買仲介または買取再販等の件数（内訳）



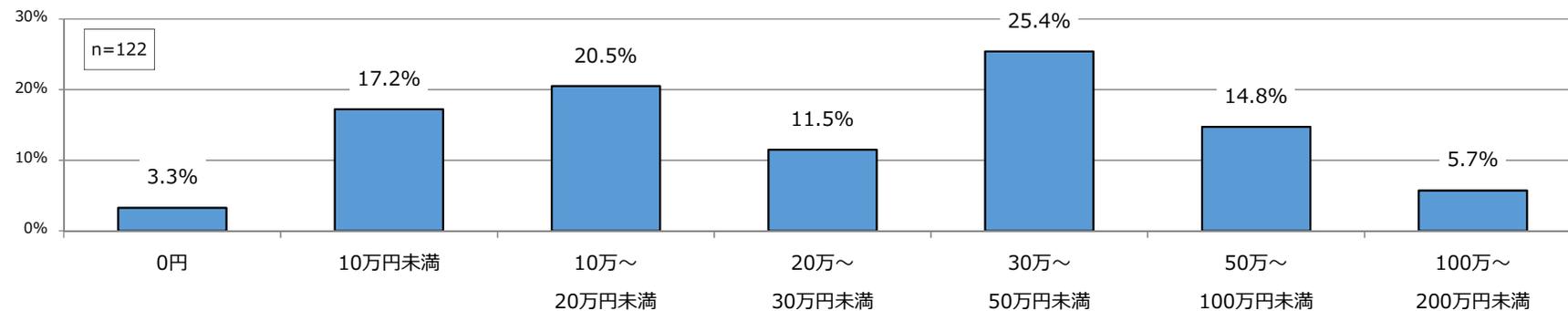
取引価格【空き家】

- 空き家の平均取引金額は911万円。600万円までの合計が半数近く、400万円までが1/3
- 仲介の場合の報酬は平均38万円。30万円未満の合計が半数あまり、50万円未満の合計が8割近い

Q3.いくらで取引をしましたか。（複数回取引した場合は大体の平均額を記入ください。）【空き家／取引金額】



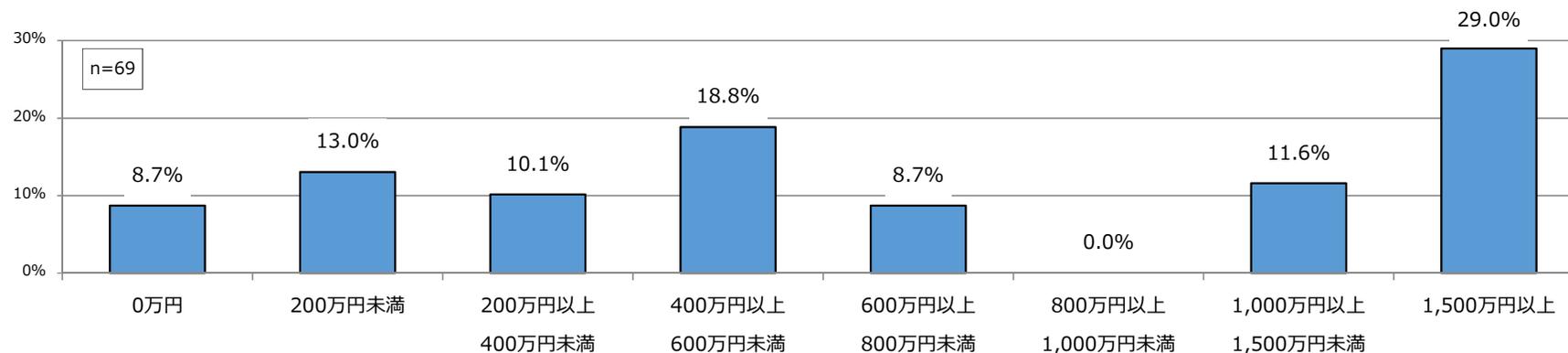
Q3.いくらで取引をしましたか。（複数回取引した場合は大体の平均額を記入ください。）【空き家／報酬】



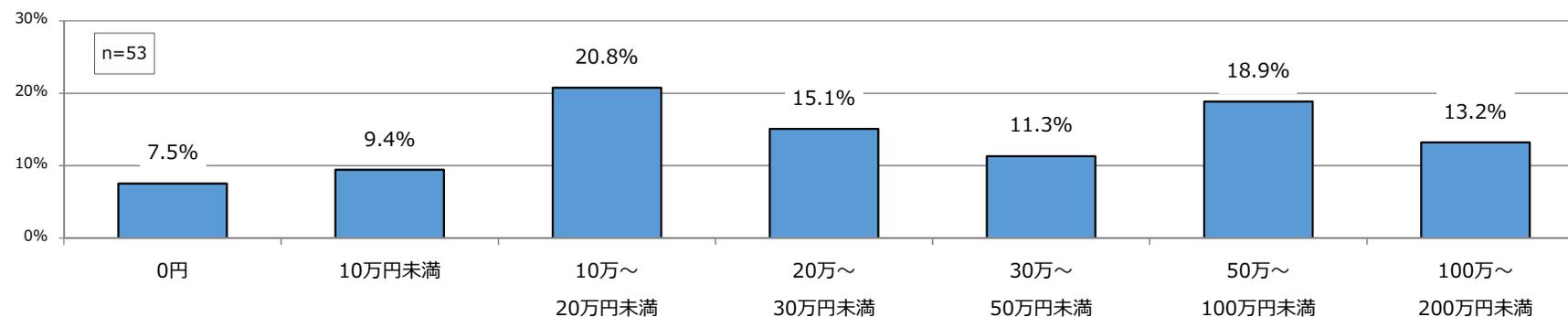
取引価格【空き地】

- 空き地の平均取引金額は1,790万円で空き家の2倍近い。600万円までで約半数、400万円までで1/3
- 仲介の場合の報酬は平均67万円。30万円未満の合計が半数あまり、50万円未満の合計が2/3近い

Q3.いくらで取引をしましたか。（複数回取引した場合は大体の平均額を記入ください。）【空き地／取引金額】



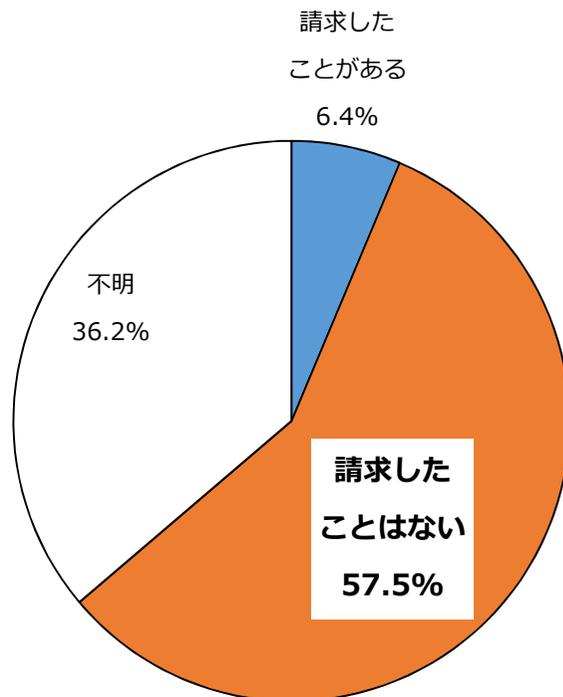
Q3.いくらで取引をしましたか。（複数回取引した場合は大体の平均額を記入ください。）【空き地／報酬】



400万円以下の空き家の取引について

- 「請求したことがある」は6.4%と少数。「請求したことはない」が6割近い
- 「不明」が36.2%と4割近く、制度が始まってから1年未満であるため該当する取引がない場合も多い

Q4. 平成30年1月1日以降、400万円以下の空き家の売買仲介等についてお聞きします。
 国交省告示の一部改正により、平成30年1月1日から施行された「低廉な空き家等」に関して、売主から受け取れる媒介報酬の上限が一定の条件のもと引き上げられました。実際に売主から上限額の18万円を請求したことはありますか



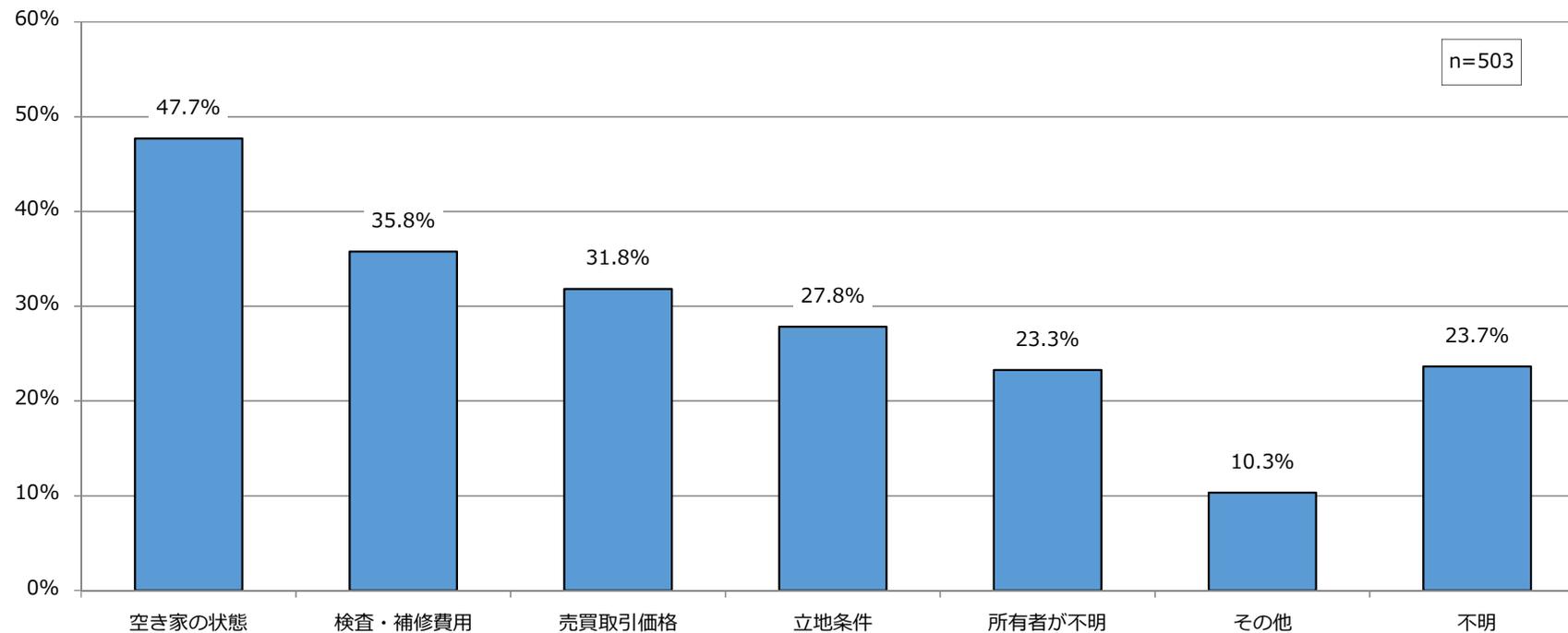
【請求したことがない理由／自由回答（抜粋）】

- 知らなかった
- 400万未満のとり引きがないため
- 取引がないため(400万円以上だった)
- 請求しにくい
- 媒介報酬額は少ないが1人で営業しているので要求しない
- 上限は請求しないが、かかる経費を乗せて請求した。
- 当初理解していなかった
- コンサルティング料で請求した
- 一部改正を認知してなかった。上限以上の報酬となった

空き家取引の問題点

- 空き家取引の問題点は、「空き家の状態」が47.7%で最も高く、半数近くとなっている。次いで「検査・補修費用」の35.8%、「売買取引価格」の31.8%が続いている

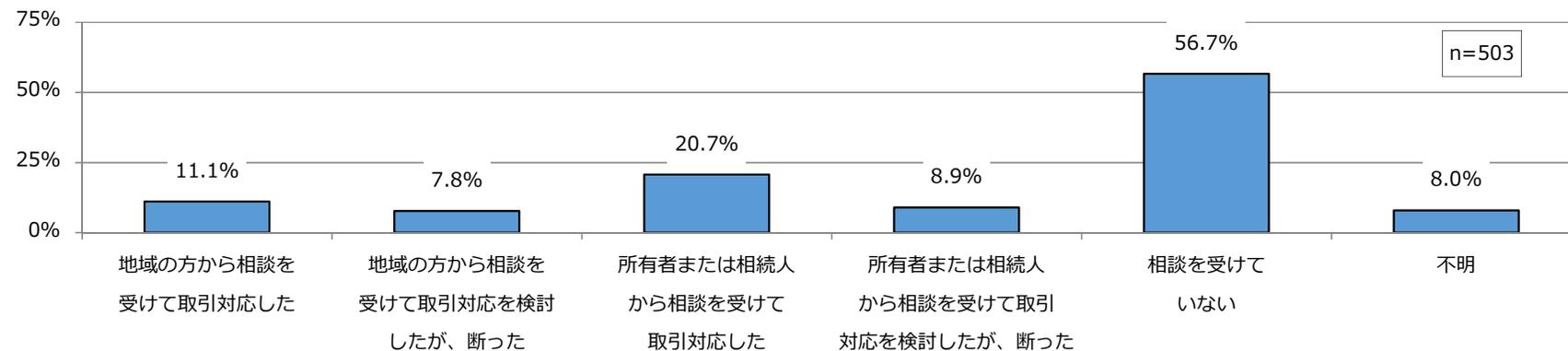
Q5. 空き家の取引をしていく中で何が問題となることが多いですか（複数回答可）



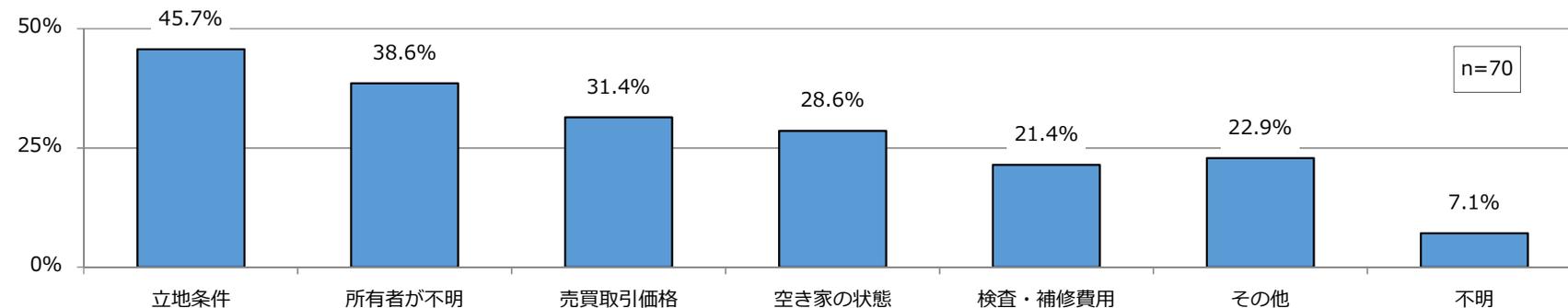
所有者不明土地や未利用空地の相談

- 所有者不明土地や未利用空地についての相談については「相談を受けていない」が56.7%と6割近い
- 取引対応を断った理由は「立地条件」（45.7%）、「所有者が不明」（38.6%）が上位

Q6.所有者不明土地や未利用空地について、相談を受けたことはありますか



Q6-1.所有者不明土地や未利用空地について相談を受けて、取引対応を断った方に聞きます。なぜ断りましたか（複数回答可）



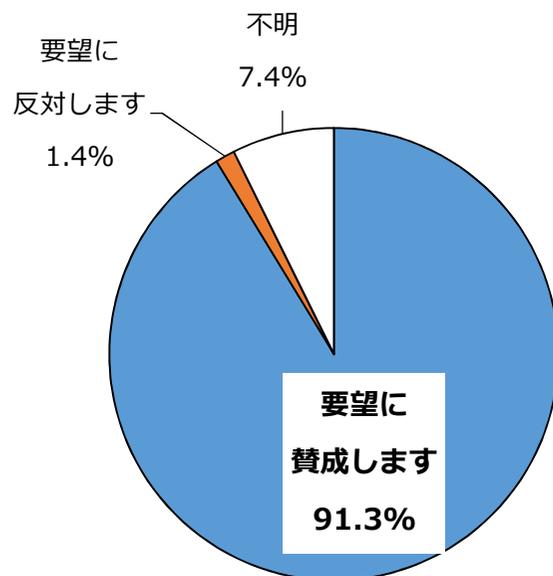
全日本不動産協会が提出する要望について

当協会が提出を予定している2つの要望については、いずれも9割以上が賛成している

①行政と民間による情報交換並びに連携の促進

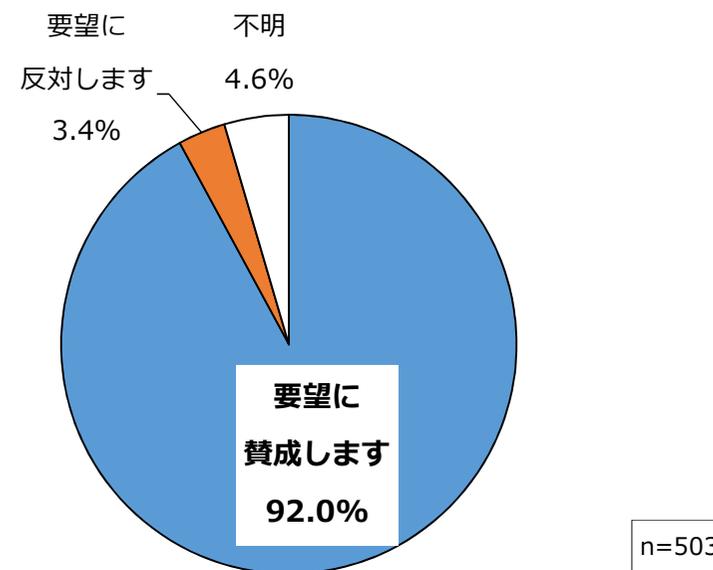
空き家等に関する問題解決を図る為、不動産所有者情報の開示について、官民が協力した地方自治体の先進的な取り組み事例を集約し、統一した実現可能性が高い方策により、全国への展開を要望する

また取り組み等を効率的に運用する為、官民が連携しながら調査に必要な登記情報、固定資産課税台帳、農地台帳等の不動産に関わる所有者等の情報について、宅地建物取引士に対し開示を要望する



②空き家や未利用空地の積極的な国庫への帰属促進と利活用

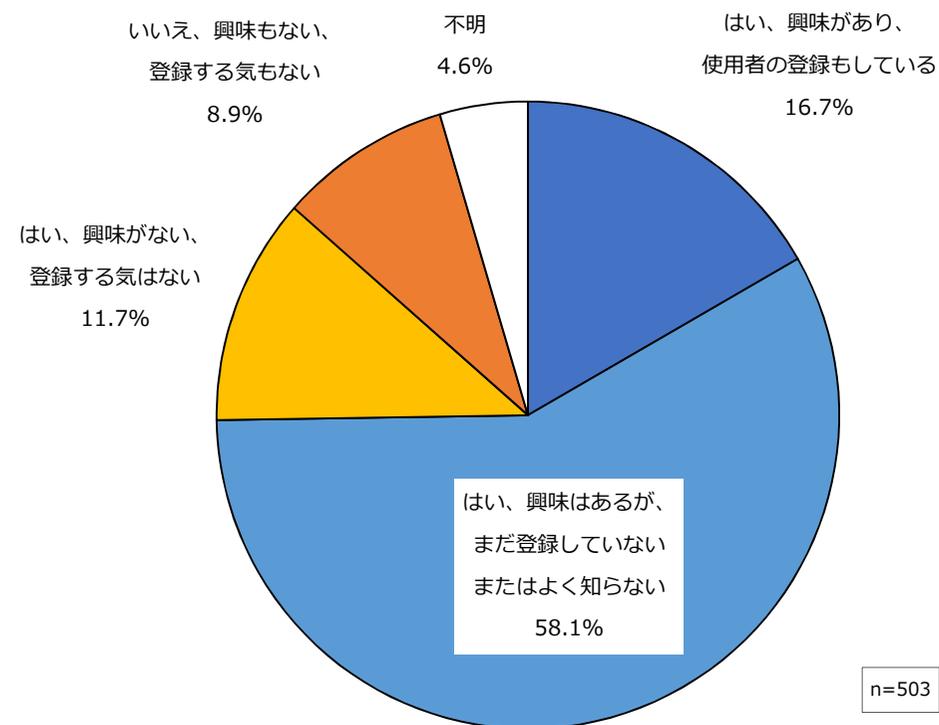
土地の資産価値が低いとされる「所有者不明土地」「空き家」「未利用空地」の不動産に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、地方自治体や宅地建物取引業者等民間による新たな利活用を促す環境を構築するため、空き家や未利用空地等に関して所有権の放棄を認める新たな制度を制定するとともに、一旦、国庫に帰属させる等の早期解決に向けた具体的な施策を要望する。また、併せて既存の相続放棄等手続きの簡素化を要望する



安心R住宅制度について

- 安心R住宅制度については「はい、興味はあるが、まだ登録していないまたはよく知らない」が58.1%、「はい、興味があり、使用者の登録もしている」が16.7%で、合計9割近くが認知している

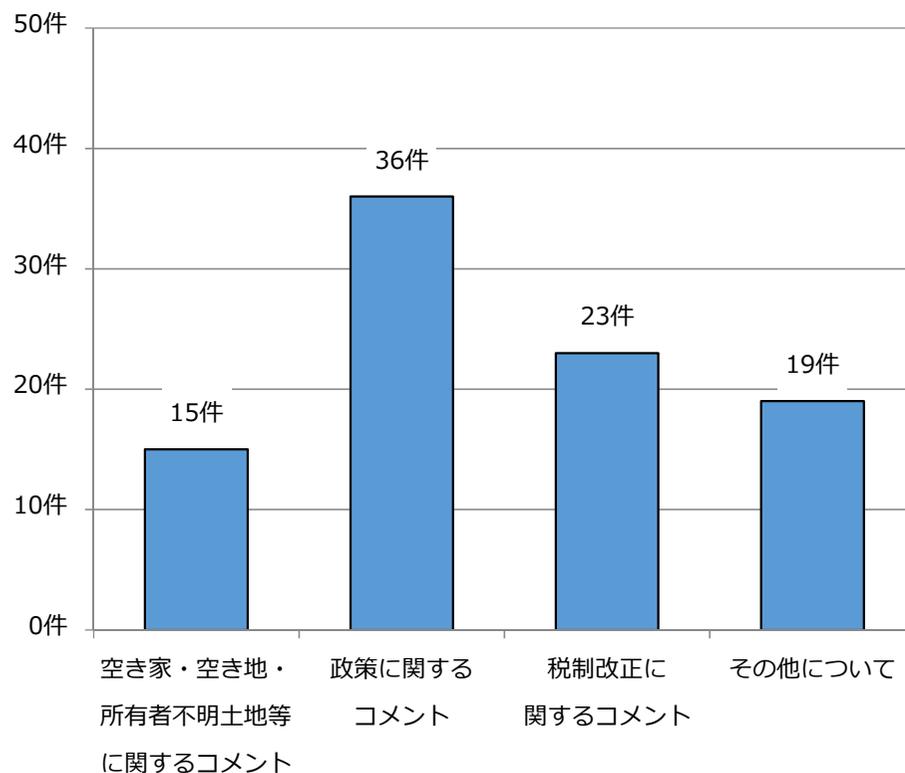
Q8.安心R住宅制度を知っていますか、また興味関心はありますか



政策及び税制改正要望等についての意見

- 政策および税制改正要望等についての意見は87件。内容は「政策に関するコメント」が36件、「税制改正に関するコメント」が23件、「空き家・空き地・所有者不明土地等に関するコメント」が15件である

Q9.政策および税制改正要望等、意見がございましたらご自由にお書きください



【政策及び税制改正等についての意見（全日が推進している空き家等に関するコメントより抜粋）】

- ・ 空き家の流通価格が低いため、空き家(再利用不可の状態)を解体する費用が捻出できない事例がほとんど。解体時の補助金等の対策が必要。
- ・ ○○県某市に相続で所有していた空き家を売却したいとの希望でしたが1年程売却活動をしてても全く引き合いがなく当該市に寄付を申し出たが同様の物件が多く断られた。
- ・ 地方では、空き家がどんどん増えています。ニーズがありません。
- ・ 空き家問題の根底にあるのは少子高齢化、人口減少、そしてライフスタイルの変化、若者の社会との交わりの希薄化、都市集中、単身独身等の要因があると考えます。目先の政策税制では対応できない。
- ・ 不在者の調査には限界がある為、解決したくても出来ない現状である。物件の開示を何らかの方法を考えてほしい。