

(持家の住換えに伴う売却損益の動向)

下記の図表 1 は、平成 26 年度中に持家住宅の住換え等を行った世帯に対し、平成 27 年 9 月～11 月にかけてアンケートを行った結果を集計したデータ中、持家の住換えに伴う売却損益の状況を、取得持家住宅の形態別・従前の持家の形態別にみたものを、過去 5 年の時系列データを加えて表にしてみたものである。

各年のアンケート回収数が、住換えに伴う取得住宅が注文住宅の場合は約 1,000、新築持家分譲住宅の場合は約 500、中古持家住宅では約 500 と少ないうえに、しかも各年ごとに、地域別の回収数の差異が大きく（例えば、27 年度注文持家住宅取得者に係る回収数は首都圏 122、中部圏 142、近畿圏 24、地方圏 551 に対し、23 年度注文持家住宅の回収数は首都圏 151、中部圏 74、近畿圏 36、地方圏 514 などばらつきが大きい）ため、数値自体の時系列比較は余り意味がない。あくまで傾向値の紹介にとどまるものである。

このため、データの示す明確な特徴を見出すのは難しいが、概していえば、中古取得物件より新築注文・購入取得物件の購入金額の方が大きいのが、両者の格差は全体としては近年やや縮小傾向にあり、また、売却損は近年少額化する傾向があると言えようか。これは、全国平均では引き続き住宅地価の下落・低迷、および勤労者可処分所得の不安定化やその伸び悩みによるローン返済能力が低下する一方、特に集合住宅の質の向上や耐用年数の伸長を反映して、経年劣化のフラット化による住宅価額の下げ止まりなどの要因が重なって生じたものであろう。

なお、住み替えに伴う住宅野買い替え等に伴う売却損の状況が続くことは明らかに、住み替えの円滑化の阻害要因になることから、今年から 2 年間延長された、住宅の買い替えや売却に伴う、譲渡損失の課税の特例（当年分の損益通算及び翌年以降 3 年間の譲渡損失の繰り越し控除）については、引き続き、その維持・拡充が望まれる（図表 2）。

(図表 1) 住み換えに伴う住宅売却損益の状況(単位:万円)

		新築注文持家住宅取得		新築分譲持家住宅取得		中古持家住宅(戸建、集合を含む)取得	
		戸建売却	集合売却	戸建売却	集合売却	戸建売却	集合売却
23年度	A	3,384	3,278	4,289	3,595	2,662	3,103
	B	2,239	1,836	2,646	2,183	2,093	2,165
	C	▲1,145	▲1,441	▲1,643	▲1,412	▲529	▲938
24年度	A	3,311	3,323	3,288	3,130	3,154	2,691
	B	2,690	2,112	2,142	2,155	1,940	2,185
	C	▲620	▲1,211	▲1,146	▲975	▲1,214	▲504
25年度	A	2,663	3,085	3,033	3,155	3,536	3,072
	B	1,797	2,078	2,234	2,297	2,204	2,772
	C	▲865	▲1,007	▲800	▲858	▲1,332	▲300
26年度	A	3,520	2,988	2,769	2,968	3,293	2,365
	B	2,176	1,861	1,797	2,372	2,148	2,066
	C	▲1,344	▲1,127	▲972	▲595	▲1,145	▲319
27年度	A	3,208	3,378	3,806	3,449	2,800	2,663
	B	1,937	2,652	2,856	2,570	2,442	1,795
	C	▲1,271	▲726	▲951	▲878	▲358	▲867

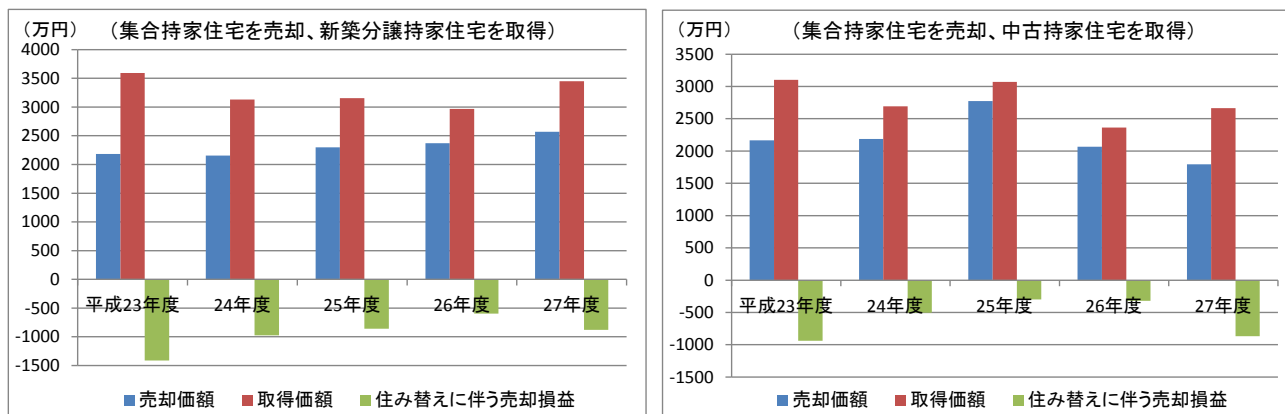
- (注) 1. 平成 27 年度「住宅市場動向調査報告書」(国土交通省住宅局)による
 2. 集合売却とは集合住宅(マンション)の売却を指す。
 3. Aは取得価額、Bは売却価額、Cは「B-A」すなわち住み換えに伴う売却損益(▲は損失)を示す。

(図表 2) 居住用住宅の買換え等に伴う譲渡損の特例制度(個人譲渡所得)

居住用財産の買換えに伴う譲渡損に係る特例制度(平成 10 年創設)	<p>【特例】(平成 28. 1~29. 12 までの特例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・譲渡年の譲渡損の損益通算及び翌年以降 3 年間の譲渡損の繰越控除(繰越控除の条件はその年の合計所得金額が 3000 万円以下) <p>【譲渡資産】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・譲渡した年の 1 月 1 日における所有期間 5 年超 ・敷地 500 ㎡以下の部分 <p>【買換資産】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入期間 10 年以上の住宅ローンを組むこと ・譲渡年の前年 1 月~譲渡の翌年 12 月までに取得 ・取得の日の翌年 12 月までに居住 ・住宅の床面積 50 ㎡以上
居住用財産の譲渡損失に係る特例制度(平成 16 年創設)	<p>【特例】(平成 28. 1~29. 12 までの特例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・譲渡年の譲渡損の損益通算及び翌年以降 3 年間の譲渡損の繰越控除(繰越控除の条件はその年の合計所得金額が 3000 万円以下) ・損益通算、繰越控除額の対象額は、譲渡損失額か、(譲渡資産に係る借入金の残高ー譲渡価額)のいずれか少ない額 <p>【譲渡資産】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・譲渡した年の 1 月 1 日における保有期間 5 年超 ・10 年以上の住宅ローン借入残高あり

上記中、①集合持家住宅を売却して新築分譲持家住宅購入を購入した者及び②集合持家住宅を売却して中古持家住宅を購入した者（いずれも取得持家には戸建て住宅と集合住宅の双方を含む）について、住み替えに伴う売却損益の状況を棒グラフで図示すれば下記の通りである。

(図表 3) 住み替えに伴う売却損益の状況



(依然強い新築志向)

住み替えに伴う売却損をできるだけ抑えようとするれば、中古住宅の購入を住み替えの選択肢とするには、一応の合理性があるが、上記調査によれば、依然、質の問題に関する情報の非対称性に起因する不安が払拭されておらず、多少の無理が生じても新築（注文住宅、分譲住宅）が志向される場合が多いことが示されている。アンケート調査において、今後、このような懸念が目に見えて減少するような政策が早期に強力に採られることが望まれる。

(図表 4) 中古住宅を選択しなかった理由（上位 5 項目：複数回答%）

	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度
新築住宅の方が気持が良い	55.7	57.8	60.2	61.3	59.8
リフォーム費用等が割高	28.3	30.7	30.4	27.6	30.0
隠れた不具合が心配	27.3	26.6	27.8	24.5	27.6
耐震性・断熱性等の品質が低そう	25.1	29.0	27.7	26.1	26.8
給排水管などの設備の老朽化が心配	17.1	17.7	19.0	17.4	18.0

(注) 平成 27 年度「住宅市場動向調査報告書」（国土交通省住宅局）による（回収数 1,500）。

(認知度の低い定期借家権制度)

最後に、施行（平成 12 年 3 月 1 日）後 25 年を経過した定期借家権制度が、各年度の三大都市圏における賃貸住宅居住者にどの程度認知されているかを尋ねたのが下記である。依然「知らない」とする人が 6 割近くに及び、一般の認知度が低いことが判明している。定期借家権は、賃貸期間を限定することで、貸主の事業の予測可能性を高め、良質な賃貸住宅の供給促進を狙いの一つとしているが、賃借人にも短期の転勤等の際に、安い家賃で入居が可能な仕組みであり、しかもやむを得ない事情があれば途中解約も許容される制度である。契約当事者として制度を知っておく意味は小さくはない。

(図表5) 定期借家制度の認知度(単位: %)

調査年度	知っている	名前だけ知っている	知らない
23年度	10.7	23.4	64.5
24	17.4	24.2	56.6
25	14.5	24.1	60.9
26	11.2	30.7	57.5
27	14.9	26.5	58.2

(注) 平成27年度「住宅市場動向調査報告書」(国土交通省住宅局)による
(毎年度の三大都市圏での回収数は500)。

(荒井 俊行)