

2006年度FRK消費者動向調査結果の譲渡損益部分(調査対象:2005年度引渡し物件)

1. 調査対象等

(社)不動産流通経営協会(FRK)が首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)で、2005年4月1日から2006年3月31日の間に、住宅を購入し引渡しを受けた世帯を対象にアンケート調査を実施した。

アンケート有効回答件数:992件(発送総数 2,646件、回収率 37.5%)

2. 買換え購入者の前住戸譲渡損益等の状況

◎譲渡者数(譲渡損益額帯別)

| | |
|------------|-----|
| 5千万超損 | 1 |
| 4千万～5千万以下損 | 1 |
| 3千万～4千万以下損 | 9 |
| 2千万～3千万以下損 | 21 |
| 1千万～2千万以下損 | 55 |
| 1千万以下損 | 55 |
| 譲渡損失者数 | 142 |
| 損益無し(0円) | 3 |
| 1千万以下益 | 13 |
| 1千万～2千万以下益 | 6 |
| 2千万～3千万以下益 | 4 |
| 3千万～4千万以下益 | 2 |
| 4千万～5千万以下益 | 0 |
| 5千万超益 | 3 |
| 譲渡益者数 | 31 |
| 合計 | 173 |

(コメント)

- ・992件の購入者のうち買換えの二次取得者は173名で、買換え比率は17.4%である。
- ・買換えの二次取得者173名のうち、譲渡損失を出した者は142名で、比率は82.1%である。
- ・譲渡損失者は、従前住戸を平均3,589万円で購入、2,139万円で売却しており、その差額がマイナス1,450万円であることを鑑みると、かなりの者が譲渡損の損益通算、繰越控除制度を利用していると思われる。
- ・なお、従前住戸売却後の、現住戸は床面積が、従前住戸より13.9㎡増加しており、損切りをしながら、現在のライフステージにあわせた買換えをしている状況がうかがえる。
- ・また、従前住戸の形態では新築マンションが49.3%と最も多く新築戸建てと合わせると新築住宅が69.0%を占めるが、現住戸では、既存マンションが31.0%と最も多くなっており、二次取得者の場合は、新築・既存にこだわらず自分が気に入ったもの、必要なものを選んでいることがうかがえる。

注)譲渡損益は不動産売却価格(土地建物合計)と不動産購入価格(土地建物合計)の差で代用

注)対象事例は、前の住居が自己所有住宅で今回の住居購入に際して前の住居を売却したもの(ただし、前の住居の購入価格・売却価格が不明なものを除く)

◎譲渡損失者の損失額

| | |
|----------|------------|
| 従前住戸の購入額 | 平均 3,589万円 |
| 従前住戸の売却額 | 平均 2,139万円 |
| 譲渡損失額 | 1,450万円 |

◎譲渡損失者の床面積の状況

| | |
|----------|----------|
| 現住戸の床面積 | 平均 94.2㎡ |
| 従前住戸の床面積 | 平均 80.3㎡ |
| 増加した床面積 | 13.9㎡ |

(参考)

現住戸の購入額 平均 4,172万円

◎取得年別の譲渡損失額

| 取得年 | 1000万円以下 | 1000万円超 ～2000万円 | 2000万円超 ～3000万円 | 3000万円超 ～4000万円 | 4000万円超 ～5000万円 | 5000万円超 | 計 |
|------------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------|------|
| 2000年～ | 28 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 32人 |
| 1995-1999年 | 10 | 25 | 9 | 1 | 0 | 0 | 45人 |
| 1990-1994年 | 0 | 7 | 8 | 6 | 0 | 1 | 22人 |
| 1985-1989年 | 1 | 8 | 3 | 2 | 1 | 0 | 15人 |
| 1980-1984年 | 10 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22人 |
| ～1979年 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5人 |
| 合計 | 54 | 55 | 21 | 9 | 1 | 1 | 141人 |

※ 譲渡損失1000万円以下で、取得年記入無しが1件

◎従前住戸と現住戸の住戸形態別の戸数比較

| 住戸形態 | 住戸形態別戸数 | | | |
|---------|---------|-------|-----|-------|
| | 従前住戸 | 構成比 | 現住戸 | 構成比 |
| 新築マンション | 70 | 49.3% | 40 | 28.2% |

| | | | | |
|---------|-----|--------|-----|--------|
| 新築一戸建て | 28 | 19.7% | 25 | 17.6% |
| 既存マンション | 32 | 22.5% | 44 | 31.0% |
| 既存一戸建て | 8 | 5.6% | 28 | 19.7% |
| 記入なし | 4 | 2.8% | 5 | 3.5% |
| 合計 | 142 | 100.0% | 142 | 100.0% |

※ 従前住戸の住戸形態記入なしは「土地」3件を含む