|  |
| --- |
| **長期譲渡所得に係る特別控除についてのアンケート調査** |

【本調査の目的】

　本調査は、会員の皆様から要望が多い「土地等の長期譲渡所得に係る100万円控除」について、創設実現のためのデータ蓄積として行う国土交通省依頼の調査です。譲渡後の土地の有効利用や地域活性化に資するよう有効活用が促進されると考えられる事例収集のため、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

|  |  |
| --- | --- |
| 会社名 |  |
| 所在地 | 〒 |
| ご氏名 |  |
| 電話 |  |
| e-mail |  |

※このアンケートは本調査用紙に直接回答をご記入いただき、9月10日までにE-mail又はFAXにて下記宛先までご提出くださいますようお願いいたします。なお、本アンケートの回答は、当協会税制改正要望のみに利用し、他の目的には流用いたしません。

|  |
| --- |
| (公社)全日本不動産協会　法務税制委員会　事務局  E-mail：survey[@zennichi.or.jp](mailto:zigyou@zentaku.or.jp)　　　FAX：03-3239-2198 |

【調査項目】

（１）土地の有効利用や地域活性化に資するような譲渡後活用が図られた事例を収集するため、以下の要件に合致する具体的な事例をご提供ください。（新たな特別控除が創設されれば、こうした取引が更に促進されるということを主張していきたいと考えております。）

|  |
| --- |
| 【要件】  ①従前更地又は住宅用地特例の適用がない宅地（空き店舗等事業用資産の敷地など。従前住宅用敷地は除く）  ②都市計画区域内（市街化区域、市街化調整区域、非線引きの別）  ③取引後、事業用（店舗等）に使われている事例（全くなければ、住宅用でも可）  ④面積約100㎡以上  ⑤土地の譲渡価格約400万円以下  ※自ら仲介した物件である必要はありません。 |

【回答事項】

①従前の宅地の種別（例：更地、事業用不動産の敷地）

|  |
| --- |
|  |

②住所（例：東京都千代田区紀尾井町３－３０）

|  |  |
| --- | --- |
| 住　　所 |  |
| 区域区分 | 市街化区域　　市街化調整区域　　非線引き区域 |

③取引後の用途（店舗（飲食、小売り等）、事務所等具体的に）

|  |
| --- |
|  |

④面積（例：○○○㎡）※１００㎡以上

|  |
| --- |
|  |

⑤土地の譲渡価格（例：○○○万円）※４００万円以下

|  |
| --- |
|  |

⑥現況の写真（データ）がございましたら、後日ご提供ください。

|  |
| --- |
| 後日提供可　　　　　提供不可 |

※上記、後日提供可にチェックをお入れいただいた場合は、別途ご連絡をさせていただきますので、アンケート調査書一枚目にある会社名記入欄等漏れがないかをご確認ください。

（２）100万円特別控除の特例措置（最大20万円の減税措置）ができたら土地取引が後押しされると考えられますが、現状課題があって進まない事例のイメージを具体的にお教えください。

例１　所有者に土地の売却意向があったが、売却にあたって要する譲渡費用○円、周辺相場から判断した譲渡想定価格○円、取得費５％みなし制度が適用された納税額を勘案すると、手元に残る資金がなく、代々所有している土地のため、売却しないという判断になってしまった。

例２　所有者に土地の売却意向があるが、売却にあたって要する譲渡費用○円、周辺相場から判断した譲渡想定価格○円、納税額を勘案すると、手元に残る資金がなく、買主を見つけるためには、地元仲介業者の活用が効果的であるものの、仲介手数料の支払いを浮かすために、仲介業者を介在させるのを嫌がる所有者もいて、マッチングがなかなか進まない。

例３　譲渡額が○円、譲渡費用が○円程度で、譲渡所得が○円しかないものの、納税の手続き（申告の手続き、日数、誰に委託するのか、またその費用）が必要で、譲渡者への負担になっている。

例４　遠隔地相続の場合で、所有者に土地の売却意向があったが、売却にあたって、…を行う際に、居住地から現地に来訪してもらう必要があり、その費用は譲渡費用に換算されないため、譲渡者への負担になっている。

　例５　空き地の売却の際に係る調査の費用○円が、税務署に譲渡費用と認めてもらいづらく、この措置ができればこの分がカバーできるため譲渡が促進される等

　　※なるべく具体的にご記入ください。

|  |
| --- |
|  |

（３）100万円特別控除の特例措置が創設された場合に、措置がない場合と比べて、年間で何件ぐらい低額物件（空き地等）の取引を扱うことができると考えられますか。

|  |
| --- |
| 1件　　　 　　 2～5件　　　　 6～10件  11～15件  16～20件　　 21～５０件　　 51件以上 わからない |

以上、ご協力ありがとうございました。