

相続

Souzoku tsushin

通信

2024
February

02



伊藤誠一税理士事務所

〒289-0313 千葉県香取市小見川839-2 朝日テナントビルC号

TEL : 0478-80-0311 FAX : 0478-80-0312

<https://ito-tax.net>

不動産はいつ売却すべきか？ 賃貸不動産と自宅について

賃貸マンションを所有していて、空室率の増加や賃料収入の減少に頭を悩ませている方、また、終の棲家としての自宅の住み替えを検討される方も多いのではないでしょうか。今回は、不動産の売却を考えるタイミングなどについて、わかりやすく解説いたします。

家賃相場の変動と 賃貸マンションの価値

私たち税理士は税務顧問をしていますと、賃貸マンションの経営状況を間近に見ることができます。これまで賃貸マンションは、相続税対策として建てられるケースが多かったのですが、満室経営で不動産オーナーに利益をもたらしていました。しかし、最近になって空室が出始め、家賃収入が減少し始めています。

このような状況下で、賃貸マンションの売却を検討するケースも増えてきています。

不動産の売却は、経済的な観点からも合理的な選択肢となり得ます。特に、東京都内の不動産価格が依然として高騰している現状では、高値での売却によって資金を確保し、他の投資機会に転じることも考えられます。

特に、東京都内では中古マンションの価格が上昇傾向にあり、売買平均単価とマンション賃料平均単価の両方が上昇しているようです。

これに伴って、賃貸マンションを売却することで最大限の利益を得ることが可能だと考えられます。売却せずに賃貸経営を継続するのであれば、家賃相場が下落リスクを考慮する必要があります。

投資家が賃貸マンションに求める表面利回り

は、経済状況や金融政策によって変動します。

税務顧問先の多くは、現在の表面利回りが約4%程度となっているようです。これは過去数年間のデータと比較すると低下傾向にあると言えるでしょう。2017年から2020年にかけては、5%から7%の利回りが要求されていたと聞いています。

つまり、現在の不動産市場における投資家の期待利回りが低下していると言えるでしょう。

この利回りの変化は、賃貸経営の収益性に影響を与えることになります。

日本銀行のゼロ金利政策の下で低金利環境が続いている現在、不動産投資に対する関心は高まっています。

このような状況下では、賃貸マンションを高値で売却し、収益性の高い他の投資へと資金をシフトさせることも一つの戦略となり得ます。

賃貸経営の将来性と 売却のタイミング

賃貸経営の将来性を考える上で、賃料の低下、金利の上昇、修繕費などの経費増加が主なリスク要因となります。

特に、新築時と比較して中古マンションの賃料が低くなる傾向にあり、築年数が経過するごとに賃料単価が低下することが一般的です。

築年数が1年異なるだけで賃料単価は1%ほど低くなることでしょう、賃貸マンションの価値は時間とともに低下するのです。

また、空室率の問題も重要です。

平均的に、退去後の部屋の原状回復工事や入居者募集活動には約3ヶ月かかり、4年間のうち3ヶ月が空室となると、最低でも6%の空室率が発生することになります。

賃貸マンション経営の将来性に関しては、経済状況や市場の変動によって大きく左右されるため、オーナーは常に市場の動向を注視し、柔軟な経営戦略を立てる必要があります。

自宅の住み替え

賃貸マンションだけではありません。居住用のマンションについても、売却タイミングを考えましょう。

最近、高齢者の間で見られる住み替えの動きは、単なる住環境の変化を超えた深い社会的、経済的要因に根ざしています。現在の住まいを「終の棲家」と捉えている高齢者は意外と少なく、多くの人々は生活の質の向上や経済的負担の軽減を目指し、よりコンパクトな住まいや老人ホームへの移住を考えています。

この背景には、広い住空間が不要になる家族構成の変化、住まいの老朽化による生活の質の低下、そして体力の衰えによる日常生活の不便さがあります。郊外から都心部への引越しは特に、生活の便利さを追求する高齢者にとって魅力的な選択肢です。

住み替えを考えるタイミングとなるのは、人生の大きな転機、例えば子供の独立や定年退職などでしょう。

住み替えのプロセスは、まず新しい住まいの選定から始まり、次いで不要な家財道具の処分や整理、さらには現在の住まいの処分方法の選択に進みます。海外への移住を検討している場合は、実際に現地を訪れ、短期間滞在してみる

ことで、現地での生活を体験し、リアルな情報を得ることが推奨されています。

高齢者が住み替えを考える際には、複数の費用面での考慮が必要です。新しい住まいを探すにあたり、特に都心部や海外などの物件は高額になることが多く、多くの場合、現在の住まいの売却から得られる資金を新しい住まいの購入に充てることになります。

売却する物件の市場価値を把握するためには、不動産業者による査定が必須です。

そして、新しい住まいの購入に際しては、購入費用だけでなく、不動産業者の仲介手数料、登録免許税、印紙税、不動産取得税などの諸経費も計画に含める必要があります。

思い切った決断もときには必要

高齢者が所有する不動産の売却は、経済的自立と生活の質の向上に資する賢明な選択です。

特に、賃貸マンション経営が直面している空室率の増加や収入減少、そして都市部における不動産価格の高騰を考慮すると、市場が好況な現在、売却を決断することは理にかなっています。

売却によって得られる資金は、より管理が容易で生活の便利さを提供する新しい住まいへの投資や、老後の資金として活用することが可能です。

また、生活環境のダウンサイジングは、維持費の削減や日常生活の便利さにも寄与します。

自宅の住み替えのタイミングとして、子供の独立や定年退職などの人生の節目は、新たな生活スタイルを模索する絶好の機会を提供します。所有する不動産の売却は、高齢者にとって豊かな老後生活を送るために重要な一歩と言えるでしょう。

（公認会計士/税理士 岸田康雄著『相続生前対策パーソナルガイド』『富裕層のための相続税対策と資産運用』より日本ビズアップが編集』

代償分割の活用について、教えてください。

特定の遺産(現物)を相続した者が他の相続人に対し代償を支払うことにより遺産分割を行うことを代償分割といいます。

(1)代償分割とは

代償分割とは、共同相続人のうちの1人又は数人に自宅不動産や株式などの相続財産を現物で取得させ、現物を取得した人が他の相続人に対して、代償金（又は代償財産）を支払うことにより、遺産を分割する方法です。

(2)代償分割した時の遺産分割協議書の書き方

代償分割を行うときは、遺産分割協議書にその旨を記載しておく必要があります。

そうしないと、代償金の支払いが、相続人間の贈与と認定され、贈与税が課税されてしまう恐れがあるからです。まず、通常通り、どの遺産をどの相続人が相続するかを記載します。そして、代償金を支払う相続人が、代償金を他の相続人に支払う旨を記載します。

(3)代償分割を行うべきケースとは

①特定の相続人に現物を

引き継がせる必要があること

遺産に不動産や株式などの現物が含まれており、それを特定の相続人に配分すると、他の相続人への配分額がない（又は法定相続分より少なくなる）という場合であって、かつ、現物を換価して現金を分割することも妥当ではないというような場合、代償分割を検討することになります。

具体的には、被相続人と同居していた長女が居住を続けるためにその住居を相続する場合や、被相続人が経営していた会社の株式を

後継者である長男が相続する場合などです。

②特定の財産を相続する相続人に

資力があること

代償分割は、特定の財産を相続する相続人が、自らの財産から代償金（又は代償財産）を支払うことになるので、当該相続人に資力（銀行などから借入ができるることを含む）があることが必要となります。

(4)代償分割の代償金の決め方

代償金の額の決め方については、法定されているわけではなく、相続人全員が同意すれば、いかなる方法で決めて構いません。

代償分割の対象となる財産が不動産の場合なら、固定資産税評価額、相続税路線価、公示価格、実勢価格（時価）などを基にするのが一般的です。もし、相続人間で協議がまとまらない場合には、家庭裁判所に申し立てて調停や審判で決めることもできます。

(5)不動産を渡す代償分割

相続財産の現物を取得した相続人が、代償金ではなく、不動産を代償財産として、他の相続人に譲渡することもできます。しかし、この場合、実質的には、不動産を売却してその売却金で代償金を支払ったことになるので、不動産を譲渡した相続人は、そのときの時価でその不動産を譲渡したことになり、譲渡益が生じていれば、所得税が課税されます。