

Vol. **37**
専門家コラム

保有する収益不動産の売却、どのタイミングで売る？

1/3

「投資用不動産資産の組み換え」の第5回目のテーマは、「保有する収益不動産の売却のタイミング」についてです。「どんなタイミングで売却すればいいか」と聞かれれば、「市況が良く、高く売れる時」と回答する方が多いと思います。もちろんそれは正しいのですが、他の要因も大きく関係してきます。ここでは、この「他の要因」を「保有年数」と「物件の築年数」の2つのアプローチで解説します。

INDEX

PAGE. 2 ... 保有年数と税率

PAGE. 3 ... 築年数と融資の関係



COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。
立教大学大学院 博士前期課程修了。

(株)船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、(株)ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書:「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」(日本実業出版社)、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」(朝日新聞出版)「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」(青春新書)等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。

資格: 宅建士

レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」(月～水: 17時～17時50分)
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」(月: 8時30分～ニュース解説番組)
- ◇ テレビ番組: BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

保有年数と税率

収益物件を新築物件で購入している投資家にとっては、保有年数＝築年数となりますが、昨今では新規の収益区分マンション物件の供給が減り、また都区部の物件が減少していることから、投資用物件として中古区分マンションを購入する方が増えています。そのため、「物件を購入してから現在までの保有年数が築年数と異なる」というケースが多く見られます。いずれにせよ、収益物件の売却では保有期間は「譲渡益にかかる税」の観点で重要です。

不動産売却時の譲渡益に対する税率は5年を境に変わります。不動産を譲渡する際に利益（譲渡益）が出た場合、その計算方法は、単純に（売却価格－購入価格）ではなく、購入価格に加え、毎年経費として計上してきた建物の減価償却を考慮した金額を差し引いて計算されます（細かい計算は省略します）。

5年以下（注：売却した年の1月1日時点での保有期間）の短期譲渡所得に対しては、所得税30.63%＋住民税9%の合計39.63%がかかります。また、5年を超えると（注：売却した年の1月1日時点での保有期間）、長期譲渡所得となり、所得税15.315%＋住民税5%の合計20.315%となります。

「5年で税率が変わる」の注意点

ここで注意すべき点は、例えば、2019年2月1日に購入した物件を24年3月1日に売却したとして、保有期間は5年1カ月ですが、前述の注で述べたように、1月1日時点での保有期間となるため、実際には4年11カ月となります。「5年経過したので、売却しよう」と考えた際には、再度確認するようにしてください。

築年数アプローチ

次に、築年数を基にした売却タイミングについて説明します。

どんなマンションでも築10年を超えると、少しずつ劣化が目立ち始めます。12～13年を過ぎるとエアコンや給湯器の取り換えが必要になり、15年を超えると水回り設備の交換が必要になることが一般的です。これはどのように使用されていたかではなく、設備品自体の寿命の問題です。一般的な収益区分マンションであるワンルームやコンパクトタイプの1部屋では、月々のキャッシュフローによるプラスはそれほど大きくありませんが、これらの修繕費はそれぞれ15万～30万円程度かかります。仮に月1万円のプラスが出ていた場合、一気に2年分、月5000円のプラスならば3年分のキャッシュフローが消えてしまいます。たとえキャッシュフロー目的ではなく、節税やその他の目的であっても、これは大きな出費となるでしょう。

仮に、築年数10～12年ほどで売却した場合、このような修繕費をあまり負担せずに済みます。例えば、築5年の中古物件を購入し、5年以上保有した後に売却すれば、前述の税率も低く抑えられます。また、築10年以内の物件は、買い手にとっても築年数として魅力的です。

築年数と融資の関係

言うまでもありませんが、「保有している収益不動産を売却する」ということは「新たな所有者、つまり買い主を探す」ということです。そのため、買い手の立場に立って考えると、「築年数の比較的浅い物件」は売りやすい物件と言えます。不動産会社などに売却する場合も、業者は再販を前提に購入するため、同じことが言えます。

収益区分マンションを購入する際、多くの方は金融機関からの借入を行います。実物不動産投資の最大のメリットである「融資を活用して投資を行う」を最大限に利用したいという思いから、たとえ手持ち資金があっても借入を行う方が多くいます。また、収益不動産への投資の場合、キャッシュフローが良くなり、利息は経費として計上できるため、長期間の借入を行う方が有利とされています。そのため、できる限り長期で借入ができる物件、つまり築浅物件の方が好まれます。築年数が最も浅い物件は新築ですが、中古物件でも築10年以下の物件であれば、一定の優位性があります。

金融機関が設定する最大の融資年数は（借入者の年齢を考慮せず）、建物構造の法定耐用年数（木造22年、軽量鉄骨27年、RC造47年）を基準に、そこから築年数を引いて算出するのが一般的です。しかし、最近では、収益不動産（投資用区分マンションも含む）への融資に積極的な金融機関の中には、独自の耐用年数を基に融資期間を設定するケースも増えてきています。優良物件への資産組み換えの検討は、まず保有物件の売却から始まります。その際、売却のタイミングは非常に重要です。



◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2024年10月16日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



PROPERTISTA