2015年（平成27年）2月9日号
NO.2667 （毎週月曜日発行）
株式会社 週刊住宅新聞社
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFネッツ流大家実践塾 140

相続対策物件の売却

高値売却も資産評価で不利

資金使途など総合判断を

「あの物件、やはり売却しようと思うのですが、いかがでしょうか？」オーナーから連絡をいただいた。

09年に中古で購入した都内ターミナル駅徒歩圏のRC1棟マンションだ。立地は最高、建物の状態も良好な物件である。今売却すれば、購入価格よりも高い値段が付くことは間違いないだろう。

実は、昨年も本物件の売却についての相談をいただいていたが、その時は「今は絶対売却しないでください」とアドバイスした。14年中に売却した場合、14年1月1日時点での不動産保有期間が問題になるからだ。

本物件は、09年中に購入しているため、保有期間は5年以下。短期譲渡となるため、売却益の39％もの譲渡税を納めることになるのである。もう少し我慢して、15年中に売却すれば、保有期間が5年を超えるので長期譲渡となり、譲渡税は20％で済む。

もちろん、オーナーは、そのようなことは百も存知している。なのに、売却を検討していたのは、地方都市に住んでいるオーナーから見ると、都内の物件は昨年の時点がバブルの絶頂で、来年まで待っていると不動産価格が下落してしまうのではないか、と心配していたためである。

首都圏で実際に営業している立場からすると、この場所、この物件で、1年もたたずに価格が下落する可能性はほとんど無いと考えていた。もちろん、なにごとも可能性はゼロではないものの、それを気にして確実に税率が半分になる利益を諦めてしまうのは、あまりにもったいない。

ただ、売却益が出て、長期譲渡になるからといって、いつでも売却するべき、ということでもない。今回のように、相続税圧縮効果のある物件を購入価格よりも高く売却した場合、資産全体として相続税評価は増加し、現金も残ることになるからである。

その資金の使い道があればそれでも良いと考えられる。ただ、再度不動産を購入して相続対策を行う、というのであれば、これまたもったいないと言える。現在は、この物件購入時よりも、収益物件の価格相場は上がっています。わざわざ高利回りのものを売却して、低利回りのものに組み替えることになる可能性が高いことになるからである。売却物件価格の約4％の経費と譲渡税を負担して売却し、購入物件価格の約8％の経費をかけて購入することになる。その経費だけでもばかにならない。我われ不動産業者を喜ばすだけのことになってしまう。

結局、今回の場合は、売却を勧めることになった。オーナーは50代とまだ若く、現金が残っていてもそれを上手に活用し、相続対策を行う時間的な余裕があること、何よりも、奥さまが多額の借金を負っているという事実に大変なストレスをかかえているとのことであった。家族が楽しく暮らすという目的のためには、その方が良いと思われたからである。

CFネッツ 不動産コンサルタント 小林雅裕（土地家屋調査士・CPM・宅建主任者）