

# 不動産売却

VOL.1

失敗する前に学ぶ対応策  
 不動産売却を何度も経験される方は、そう多くはおられないでしょう。売却に失敗しないためには、重要な分岐点でどう決断すべきかを学んでおくことが大切です。経験豊富な専門家のアドバイスがきつと役に立つことでしょう。



役立つ情報を  
 YouTubeでも展開中

## 利回り6%で1億円+1億円=1億円?

### 建築時と売買時の利回りの計算は違う

相続に関するお仕事をしていると、必ずといっていいほど相続財産の中に不動産が出てきます。不動産に関するお仕事をしていると、やはり相続の話が出ます。この二つは切っても切れない間柄です。

相続の最大のコストといふべき相続税を減らすため、土地活用としてアパートを建築される方も多数おられますが、気を付けなさいといかないのが土地活用と売却の関係。仮に1億円で売却できる未利用地を所有していたオーナーがその土地の上に年間家賃が600万円入る利回り6%の建築費1億円のアパートを融資を受けて建築したとします。土地建物の価値を合計すると2億円近い金額で売れるのではと所有者としては思ってしまうが、そうはいきません。不動産は売主の希望価格もあります。購入する側の用途で価格が大きく変わってきます。分譲住宅の敷地として使うのであれば、いくらで売却できる家が何軒建ち、その

建築コスト、販売コスト、利益を差し引いていくと土地を仕入れればいいのかわかりません。逆算して土地の購入価格が算定されることになります。投資物件として使うのであれば、購入する側が求める利回りで価格は決まります。年間家賃が600万円入る物件で購入する側は8%の利回りを想定している場合は、600万円÷8%の7500万円が購入側の希望する価格になります。建築費の利回りと同じ6%で購入してもらえるとしても600万円÷6%なので1億円の値。建物の建築費が1億円であることを考えると、もとの土地1億円が消えていることになります。

これは建築時があくまで建物代金のみで利回りを計算するのに対し、売買は土地建物セットで利回りを計算する違いです。1億円で売れる土地に1億円の建築費でアパートを建てるのであれば、家賃600万円の場合には本来利回り3%の物件と当初から考えるべきだったのです。なお、実際に1億円で売却できるとしても、建築費に対する1億円の

の融資があれば、代金は返済に回り、後には何も残らないことになりません。なお購入する側が建物を取り壊し分譲用地とする場合はもとの1億円を基準に値段設定するでしょうが、少なくとも取壊費用を差し引いての値付けになるでしょう。これらを考慮すると、売却を検討していただくも、建築前に一度査定はしておくべきではないでしょうか。

相続前に売却すると不動産ではなく預貯金に戻ると、相続財産が増える可能性があります。その結果売却前より相続税が増加することもありますので、売却のタイミングはよくよく検討ください。

## 不動産保有は相続税対策になる

### 金融資産よりも不動産のほうが相続税の評価は下がる

査定を行い、結果として売却という選択を取られた場合、気を付けたのは相続税です。

土地活用を例にすると、何も無い場合預貯金はその残高で評価されます。1億円の建築は材質次第ですが5〜7割ほどの固定資産税評価額になり、建物はその固定資産税評価額で評価されます。さらにアパートとして人に貸すと関西であればさらに3割ほど減額されます。これが相続税対策として土地活用や不動産投資を行う理由です。

相続前に売却すると不動産ではなく預貯金に戻ると、相続財産が増える可能性があります。その結果売却前より相続税が増加することもありますので、売却のタイミングはよくよく検討ください。

なお、現金化してから相続までに別の不動産を購入して相続財産を圧縮する方もおられます。現行の税法上は確かに有効な対策です。ただ、昨今は行き過ぎた不動産投資による相続対策が裁判で否認されるといふケースが出てきており、注意が必要です。

大事な財産、失敗しないように守っていききたいものです。

### 【建築時の利回り】※建築費の利回り

- 土地:1億円(更地価格)
- 建築費:1億円(全額融資)
- 家賃収入:年600万円  
 $600万円 \div 1億円(建築費) = 6\%$

### 【土地活用後の売買利回り】※土地建物利回り

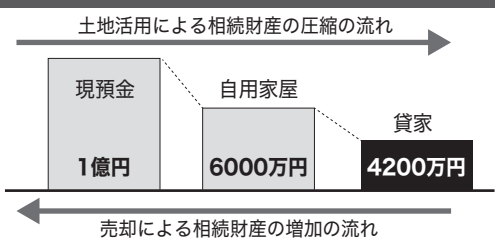
- 購入する側の希望利回りが  
 8%の場合  $600万円 \div 8\% = 7,500万円$   
 6%の場合  $600万円 \div 6\% = 10,000万円$

<売主はさらに売却後の手取りから借入金を返済>

### 土地活用による売却金額の減少



### 不動産による相続財産の圧縮



広告

〈企画〉  
 (株)日経アドエージェンシー  
 06-6231-1965

事業用・投資用・相続不動産の売却は、まずプロへの相談から。お気軽にお問い合わせください。

**積水ハウス不動産関西**  
 SEKISUI HOUSE GROUP  
 積水ハウス不動産関西株式会社  
 国土交通大臣免許(12)第2343号  
 大阪南営業所  
 TEL.06-4396-8666(火・水・祝休)

**東急リバブル**  
 東急リバブル株式会社  
 国土交通大臣(11)第2611号  
 関西支社コンサルティング営業部  
 TEL.06-6343-4550(土・日休)

**野村不動産ソリューションズ**  
 野村不動産ソリューションズ株式会社  
 国土交通大臣免許(5)第6101号  
 大阪支店コンサルティング1課  
 TEL.0120-919-563(土・日・祝休)

阪急阪神の  
**投資・事業用不動産仲介**  
 阪急阪神不動産株式会社  
 国土交通大臣(15)第395号  
 ソリューション推進部資産コンサルティンググループ  
 TEL.0120-8984-39(土・日・祝休)

**三井不動産リアルティ**  
 MITSUI FUDOSAN REALTY  
 三井不動産リアルティ株式会社  
 国土交通大臣(14)第777号  
 関西支店ソリューション営業部  
 TEL.0120-983-801(土・日・祝休)

# 不動産売却

VOL.1

## 失敗する前に学ぶ対応策

不動産売却を何度も経験される方は、そう多くはおられないでしょう。売却に失敗しないためには、重要な分岐点でどう決断するべきかを学んでおくことが大切です。経験豊富な専門家のアドバイスがきつと役に立つことでしょう。

〔執筆〕スリーアローズ税理士事務所  
代表税理士 三矢清史氏  
CPA(REIT)認定不動産経営管理士  
CCIM(全米認定不動産投資顧問協会認定不動産投資資格)



役立つ情報を  
YouTubeにて展開中

### 利回り6%で1億円+1億円=1億円?

#### 建築時と売買時の利回りの計算は違う

相続に関するお仕事をしていると、必ずといっていいほど相続財産の中に不動産が出てきます。不動産に関するお仕事をしていると、やはり相続の話が出ます。この二つは切っても切れない関係です。

相続の最大のコストというべき相続税を減らすため、土地活用としてアパートを建築される方も多数おられますが、気を付けたいといけないのが土地活用と売却の関係。仮に1億円で売却できる未利用地を所有していたオーナーがその土地の上に年間家賃が600万円入る利回り6%の建築費1億円のアパートを融資を受けて建築したとします。土地建物の価値を合計すると2億円近い金額で売れるのではと所有者としては思ってしまうのですが、そうはいきません。不動産は売主の希望価格もあります。購入する側の用途で価格が大きく変わってきます。分譲住宅の敷地として使うのであれば、いくらで売却できる家が何軒建ち、その

建築コスト、販売コスト、利益を差し引いていくと土地を仕入れればいいのかを逆算して土地の購入価格が算定されることになります。投資物件として使うのであれば、購入する側が求める利回りで価格は決まります。年間家賃が600万円入る物件で購入する側は8%の利回りを想定している場合は、600万円÷8%の7500万円が購入側の希望する価格になります。建築費の利回りと同じ6%で購入してもらえると、600万円÷6%の1億円の価値。建物の建築費が1億円であることとを考えると、もとの土地1億円が消えていることになります。

これは建築時があくまで建物代金のみで利回りを計算するのに対し、売買は土地建物セットで利回りを計算する違いです。1億円で売れる土地に1億円の建築費でアパートを建てるのであれば、家賃600万円の場場合は本来利回り3%の物件と当初から考えるべきだったのです。なお、実際に1億円で売却できるとしても、建築費に対する1億円

の融資があれば、代金は返済に回り、後には何も残らないことになりません。なお購入する側が建物を取り壊し分譲用地とする場合はもとの1億円を基準に値段設定するでしょうが、少なくとも取壊費用を差し引いての値付けになるでしょう。これらを考慮すると、売却を検討してはいても、売却前に一度査定はしておくべきではないでしょうか。

相続前に売却すると不動産ではなく預貯金に戻ると、相続財産が増える可能性があります。その結果売却前より相続税が増加することもありますが、売却のタイミングはよくよく検討ください。

### 不動産保有は相続税対策になる

#### 金融資産よりも不動産のほうが相続税の評価は下がる

査定を行い、結果として売却という選択を取られた場合、気を付けたいのは相続税です。

土地活用を例にすると、何もしない場合預貯金はその残高で評価されます。1億円の建築は材質次第ですが5〜7割ほどの固定資産税評価額になり、建物はその固定資産税評価額で評価されます。さらにアパートとして人に貸すと関西であればさらに3割ほど減額されます。これが相続税対策として土地活用や不動産投資を行う理由です。

相続前に売却すると不動産ではなく預貯金に戻ると、相続財産が増える可能性があります。その結果売却前より相続税が増加することもありますが、売却のタイミングはよくよく検討ください。

なお、現金化してから相続までに別の不動産を購入して相続財産を圧縮する方もおられます。現行の税法上は確かに有効な対策です。ただ、昨今は行き過ぎた不動産投資による相続対策が裁判で否認されるというケースが出てきており、注意が必要です。大事な財産、失敗しないように守っていききたいものです。

#### 土地活用による売却金額の減少



#### 【建築時の利回り】※建築費の利回り

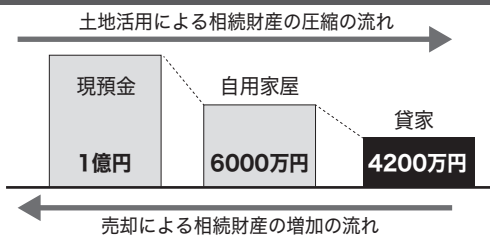
- 土地: 1億円(更地価格)
- 建築費: 1億円(全額融資)
- 家賃収入: 年600万円
- 600万円÷1億円(建築費)=6%

#### 【土地活用後の売買利回り】※土地建物利回り

- 購入する側の希望利回りが8%の場合 600万円÷8%=7,500万円
- 6%の場合 600万円÷6%=10,000万円

<売主はさらに売却後の手取りから借入金を返済>

#### 不動産による相続財産の圧縮



広告

〈企画〉  
日経アドエージェンシー  
06-6231-9657

事業用・投資用・相続不動産の売却は、まずプロへの相談から。お気軽にお問い合わせください。

**積水ハウス不動産関西**  
SEKISUI HOUSE GROUP  
積水ハウス不動産関西株式会社  
国土交通大臣免許(12)第2343号  
大阪南営業所  
TEL.06-4396-8666(火・水・祝休)

**東急リバブル**  
東急リバブル株式会社  
国土交通大臣(11)第2611号  
関西支社コンサルティング営業部  
TEL.06-6343-4550(土・日休)

**野村不動産ソリューションズ**  
野村不動産ソリューションズ株式会社  
国土交通大臣免許(5)第6101号  
大阪支店コンサルティング1課  
TEL.0120-919-563(土・日・祝休)

阪急阪神の  
投資・事業用不動産仲介  
**阪急阪神不動産株式会社**  
国土交通大臣(15)第395号  
ソリューション推進部資産コンサルティンググループ  
TEL.0120-8984-39(土・日・祝休)

**三井不動産リアルティ**  
MITSUI FUDOSAN REALTY  
三井不動産リアルティ株式会社  
国土交通大臣(14)第777号  
関西支店ソリューション営業部  
TEL.0120-983-801(土・日・祝休)