保有不動産に関して

選択肢を整理する、という選択

～十分な判断材料も揃える～

EAJ信託

地主、
不動産オーナーの
皆様へ

事業用不動産入札の専門会社

株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託

東証プライム上場エスクロー・エージェント・ジャパングループ
※2022年4月4日、東証一部より東証プライムへ

東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル4階
TEL 03-6630-3704 / FAX 03-6630-3708

広い駐車場

広い農地

広い自宅

規模が大きい建物

古い建物

現実的に、問題なく維持していけるでしょうか?

もし現状維持なら?

問題① 大規模修繕費

屋上防水、壁面、給排水管、エレベーターなど。収支が急激に悪化しやすい。

問題② 地震対策

旧耐震建物(昭和56年以前)の場合、大地震に耐えられない可能性あり。

(相続等で)もし分けるなら?

問題① 不公平

子が複数いるのに平等に分けられない場合、不仲、争いの種になりやすい。

問題② 共有名義

一棟収益物件などを共有名義で相続する場合、不仲、争いの種となりやすい。

もし建て替えるなら?

問題① 立退き、解体費

1～2年の間、収入が途絶え、出費ばかりとなる。手元の現金も減る。

問題② 借入の連帯保証

多くの場合、跡継ぎの方も連帯保証人となる必要がある。審査の問題も。

(共通) 問題③ 維持費、納税、収支悪化、資金繰り

(固都税、相続税他)

今後、賃料下落、空室増加が避けられない地域はある。収支悪化には注意が必要。日常の修繕費や固都税の負担も重い。

できそうなら、特に問題はありません。問題は現実的に「できない」「難しい」場合です。

「跡継ぎ不在/遠方にいる」「子が不動産に興味がない」「相続人が借入の連帯保証人を嫌がる」
「収入が足りない」「資金繰りが厳しい」「納税が厳しい」「共有でもめる」「介護のお金が足りない」など

どういう「選択肢」があるのか、早めに整理しておくことをお勧めします。

自分の頭の中にない、魅力的な「選択肢」がある可能性があります

単純売却

・預貯金
・介護費用
・生前贈与

組み換え

売却 → (収益物件)

より良い立地、収益性へ

(収益物件) 無借金で建築 売却

残地

稼働率50%の駐車場 → (収益物件) 無借金で建築 売却

駐車場(満車) → 駐車場(満車)

(一棟) 売却 → 長男が相続 / 次男が相続

将来の「共有問題」の解消

(収益物件) 2棟購入/建築

・車無しで生活困難
・一人残されると困る
・庭の手入れが大変
・介護が受けづらい

・駅前で車が不要
・一人残されても安心
・介護が受けやすい
・長生きしても安心

自宅 売却 → (一室) 賃貸/購入 + (収益物件) もしくは 現金 購入/建築

※ 高齢になると車の運転も危険です。便利で何でも揃う、階段も段差もない駅前住居や、環境が良く安心して暮らせる高齢者向け施設等に住むのも一つです。「想像以上に快適」とおっしゃる方はたくさんいます。

売却 供給過剰エリア / 売却 災害に弱いエリア等 → 集約 / 集約

将来性、収益性が高い立地へ

売却 ・自社ビル ・自社倉庫 ・農地 等 → 自己利用

別で/そのまま賃貸 + (収益物件) もしくは 現金 購入/建築

所有から利用へ、安定収入づくりへ

前払地代方式の70年定期借地権

70年賃貸 (駅前等好立地) ・駐車場 ・古いビル等 → マンション分譲会社 → 前払地代

・前払地代で土地価格の70～80%を受領
一括課税なし。毎年1/70計上
例:土地価格20億円
→前払地代 14～16億円

売却に近い金銭を受領、運用へ 他

「組み換えの検討」も選択肢の一つ

売却

・駅が遠い
・利便性が低い
・将来性に欠ける
・災害リスクが高い
・利回りが低い

・借入が多い
・建物が古い
・お金がかかる
・分けられない
・相続税が高い

組み換え →

購入/建築

より安心、豊かさをもたらす財産へ

・駅が近い
・利便性が高い
・将来性が高い
・災害リスクが低い
・利回りが高い

・借入がない/少ない
・建物が新しい
・お金がかからない
・分けられる
・相続税が低い

でも売却して税金を20%払ったら、財産が減ってしまうのでは…と心配されるかもしれません。

売却

100
手残り 76
24
仲介手数料3%
諸経費1%
譲渡所得税20%

例 2億円× 2% = 年400万円
実質利回り
相続税評価=2億円

購入/建築

76
68
8
仲介手数料3%
登録免許税2%
不動産取得税3%

(2億円×68%)
1億3,600万円× 6% = 年816万円
実質利回り
相続税評価=8,000万円

収入 2倍
相続税 1/2未満

上記のように、長期的には財産が増える可能性があります。組み換えはタイミングが大事です。
売却価格次第で、購入/建築できる予算も、手元に残る現金の額も大きく変わるからです。