

2014年(平成26年) 2月10日号  
NO. 2618 (毎週月曜日発行)

# 週刊住宅

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/

## CFネット流 大家実践塾 98 アパート投資の出口を考える

去年9月に東京オリンピック開催が決まり、不動産価格は上がりつつある。実体経済が伴っていないという話も聞かれるが、期待感も強く今後もシワシワと不動産価格は上昇するようになっている。最前線の現場で働いているからこそ、これまで以上に不動産業者の動きが活発になっていることも感じられる。とにかく今まで以上に買い取り営業が増えたことは間違いない。そんな時、オーナーさんからよく相談を受けるのが

去年9月に東京オリンピック開催が決まり、不動産価格は上がりつつある。実体経済が伴っていないという話も聞かれるが、期待感も強く今後もシワシワと不動産価格は上昇するようになっている。最前線の現場で働いているからこそ、これまで以上に不動産業者の動きが活発になっていることも感じられる。とにかく今まで以上に買い取り営業が増えたことは間違いない。そんな時、オーナーさんからよく相談を受けるのが

去年9月に東京オリンピック開催が決まり、不動産価格は上がりつつある。実体経済が伴っていないという話も聞かれるが、期待感も強く今後もシワシワと不動産価格は上昇するようになっている。最前線の現場で働いているからこそ、これまで以上に不動産業者の動きが活発になっていることも感じられる。とにかく今まで以上に買い取り営業が増えたことは間違いない。そんな時、オーナーさんからよく相談を受けるのが

### 利益確定は物件売却後

#### 「購入し売却」をシミュレーション

売却について以上のような投資分析を希望される方は問い合わせだけでも無料対応している。DVD「数字でわかる不動産投資の全構造」でもその考え方は学んでいただけるのでぜひ参考にしてみてください。

所有物件の売却についてである。なるべく高値で売却をして資産の組み換えができればとは誰もが思う。1年ごとの儲けはあるにせよ売却できてこそ投資物件の利回りが確定する。そういった意味でも今というタイミングは、ひとつのチャンスである。

しかしながら売却する上でまず気をつけたいのはその物件の所有期間、短期譲渡か長期譲渡かがある。所有期間によって支払う税金が大きく異なる。一般的には、買ってから5年を経過

してなければ短期譲渡(利益の39%が譲渡税)となり、5年を経過していれば長期譲渡(利益の20%が譲渡税)、支払い税額は約2倍と大きく違う。

ただし、ここで気をつけたいことがある。正月を5日迎えていけば長期譲渡だと思っ人が多いのだが、実際は5日ではなく6日である。

例えば、08年2月1日に購入したとすると、13年2月1日を超えていけば確かに5年経過しているようだが

うと、1億円のアパートを購入した時の諸費用がおおよそ8%で800万円、1億円で売却した時の諸経費がおおよそ4%で400万円。諸経費だけで1200万円もの負担があることになる。それを保有期間中のキャッシュフローと売却時の利益で補わなければマイナスになる。

私たちは常にそのようなことを投資分析したうえで、今売却すべきか数年後に売却すべきか、それともそのまま保有すべきかという問いをシミュレーションし、それをもとにオーナーさんに提案するようになっている。

売却について以上のような投資分析を希望される方は問い合わせだけでも無料対応している。DVD「数字でわかる不動産投資の全構造」でもその考え方は学んでいただけるのでぜひ参考にしてみてください。

http://www.cfnetts.co.jp/