

2024
NOVEMBER

11

アパマンショップ オーナーズ
Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

売却益と節税を最大限活かした

**資産の組み換え
テクニック**

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

From APAMAN

アパマンショップはオーナー様を守るために 賃貸住宅に関する施策の実現に尽力して参ります

私は、日本最大級の賃貸管理業者の団体「全国賃貸管理ビジネス協会（以下・全管協）」の副会長を務めています。全管協では、オーナー様、賃貸管理業界を守るために、様々な重要施策を政府に提言し続けてまいりました。一例として、家賃への消費税非課税を堅持するよう政府に働きかけているということ、更に家賃の督促法案の廃止、この法案が実施されていたら、家賃滞納者への督促が制限されますのでオーナー皆様の手取り額が減少する可能性が高かったと思います。

また、昨年より開始されました、全管協とちんたい協会が中心となって設立した「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」。この共

済制度である「賃貸住宅修繕共済」を活用することで、屋根や外壁等の大規模修繕にかかる費用を、毎年共済掛金として拠出し、それを全額経費計上できるようになりました。大規模修繕積立金も、当初は補償範囲が屋根と壁ぐらいでしたが、その後、全管協の働きかけにより、共用部まで拡大されて非常に使いやすくなっています。

これらは、全国組織の全管協が一丸となって政府にお願いしているからこそ実現できています。アパマンショップは賃貸関係団体と共に、オーナー様、賃貸管理業界を守るためにも様々な賃貸住宅に関する施策の実現に尽力してまいります。ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。



大村浩次

APAMAN株式会社 代表取締役社長

50歳を過ぎてから、早稲田大学大学院へ入学。優秀論文賞を受賞し卒業。その後、アメリカのサンタクララ大学に入学し、エグゼクティブMBAを卒業。2024年9月からはスタンフォード大学にて少子化問題の研究に取り組む



萱谷有香

叶税理士法人 副代表、東京事務所代表。不動産投資専門の税理士。不動産投資に特化した税理士事務所働きながら、収益物件について税務と投資の両面で知識を得たことを活かし、自らも賃貸経営を手がける。現在は不動産投資に関する講演や執筆活動などでも活躍中。



売却益と節税を最大化 収益不動産「売却」バイブル

物件購入と同じくらい重要な売却について深く掘り下げた1冊。効率的に売却益を得る方法から節税術まで、幅広い視点で分かりやすく解説。個人から法人まで、大家さんにとっての売却のバイブル。○著者：萱谷有香○発行：技術評論社○定価：2,200円+税

売却益と節税を最大限活かした

資産の組み換え テクニック

収益不動産の
価格が高騰
している今が
チャンス！



所有物件を高値で売却して節税にも力を入れる…。
それで得た利益を新たな将来性の高い物件に投資して、
賃貸経営における資産のポートフォリオを
再構築していく手法についてご紹介します。

**更新回数 の多さや
家賃の高さなどで
買主側にアピールする**

収益物件の市場価格が高騰している今は、大家さんが資産の組み換えを行うのに良いタイミングだと思います。私も所有物件（木造やRC造など約10棟）のなかで売却するものを精査し、同時に新築のプロデュースも行っています。

具体的には、地方で「人口減少が進み入居が決まるエリアが限られている」「競合が増えている」といった物件を売却に出しています。これまで所有物件は地方が中心で、土地値よりも建物価格が高いものが多い状況でしたが、今後は東京や大阪などの人気都市で「新築物件を建てたい」と考えています。

その際に重視するのが「土地値の方が高く建物価格が低い」という点です。実際に、現在も東
京都大田区の最寄り駅から徒