

◇不動産何でも小噺①

分譲マンション 『売る』『貸す』どっち？

営業部
アセットマネジメント課
課長代理
山本 裕太

公認 不動産コンサルティングマスター
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
相続診断士



皆様こんにちは！
久々に、お医者さんにかかる怪我をしました。
何とも情けない話で、『編集後記』をご覧ください
さい・・・。

今回は、所有されていて、何らかのご事情で住まなくなったという分譲マンションについて、『売るか、それとも貸すか？』といったことについてお届けいたします。

わたくしどもも、そういったご相談をいただくことがございます。

最初に結論？を申し上げてしまうと、『ケースバイケース』です。

個別の事情により、売却査定・賃料査定や、様々な分析をした上での判断が必要だと思われます。

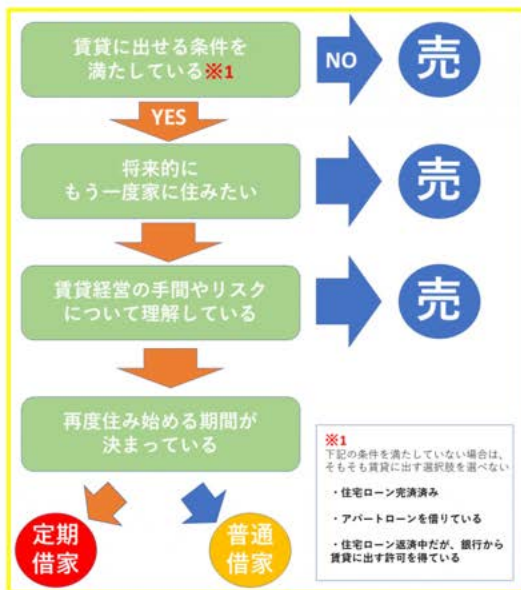
ただ、『定石』と言えるかわかりませんが、ある程度原則的な判断基準もありますので、右に載せております。

やはり大前提として、『そもそも貸して良いか？』というところがあります。

通常の住宅ローンはあくまでも所有者自身が住むという前提のため、ローンを完済している、もしくは金融機関に許可をいただく必要があります。

そこからスタートし、『また住む予定があるか』、『貸す場合のリスクなど、十分ご理解いただけるか』、『また住む時期などが具体的に決まっているか』など、順番にしっかりと考えていけば、売るか貸すかのある程度の判断はできるのではないかと思います。

さらにそこから、価格や賃料、そしてそこに発生する様々な費用なども考慮しながら比較検討していきます。



特に、『売る』場合には、諸経費や売却時の税金がどれくらいか、そして手残りがどれくらいか？といったところが重要です。

また、『貸す』場合には、いくらで貸せるか？、貸すためにリフォーム費用などはどれくらいなのか？、と緻密な仮定・分析が必要です。

売る場合、そして買う場合のメリットやデメリット、そして弊社にてご相談をいただいた実例について、紹介させていただきます。

まずはそれぞれのメリット・デメリットを検証していきましょう。

◇不動産何でも小噺

マンションを売る場合のメリット

① 売却によって現金を得られる

当然ながら、まとまったお金が得られるのが1番の大きなメリットです。

引っ越しや、新しい住まいの準備など、転居する際には必ずまとまった費用がかさみます。

住まなくなったマンションを現金化することで、新しい生活の費用に充てることができます。

② 管理費や修繕積立金などの維持費用と手間がかからない

たとえ賃貸に出したとしても、固定資産税、管理費、修繕積立金など、所有しているだけでお金がかかるものです。

また賃貸に出した後は、管理の手間もかかりますし、入居状況なども常に気にかけていなければいけません。

マンションを売却してしまえば、維持費用や手間がかかることはないので、精神的にも楽になるメリットがあります。

マンションを売る場合のデメリット

① ローン残債が多いと売却できない場合も

住宅ローンを借りてマンションを購入している場合、売却のタイミングで、住宅ローンを一括で返済する必要があります。

売却した金額が住宅ローンの残債を上回ればいいのですが、下回った場合は差額を自己資金や別のローンを組むなどして返済する必要があります。

マンションを査定した金額よりも住宅ローンの残債が大幅に上回る場合、そもそも売却を選択できないケースもあるでしょう。

マンションの売却時は売却代金が手元に入るだけでなく、不動産会社に支払う仲介手数料や司法書士さんへの登記費用などは出ていくお金もあることにも注意が必要です。

② 今後マンションに住むことができない

賃貸に出した場合と比べた際の売却のデメリットは、再度マンションに住み直すことができないこと。

初めてのマイホームとして購入したマンションであれば、いろいろな思い出や愛着もあるでしょうから、よく考える必要があります。

マンションを貸す場合のメリット

① 賃貸収入を得ることができる

希望価格で貸し出し、常に借り手がいる状態を維持することができれば、マンションの維持費用を差し引いたとしても黒字になるケースもあります。

また、元々分譲マンションとして使用していたマンションの場合は、賃貸用のマンションと比べてグレードが高いため、相場よりも高い賃料設定ができる可能性があります。

② 維持費用を経費として計上できる

居住用として使用していた場合はただの費用だったものも、例えば住宅ローンの金利や、固定資産税、管理費、修繕積立金など、経費として計上が出来れば、家賃収入で得た利益と相殺できますし、赤字になった場合でも、給与所得と通算することで節税できる場合もあります。

③ マンションに再度住むことができる

転勤などで転居を余儀なくされた場合、戻ってきたら所有しているマンションに住みたいという方も多いですね。

マンションを貸す場合のデメリット

① マンションに借り手がつかうとも限らない

借り手がいらないことには賃貸収入は得られませんが、借り手がいらない期間が長く続くと、出費ばかりがかさみ、収入はありませんので賃貸経営は赤字になります。

② 住んでいる人を簡単に退去させられない

貸しているマンションに再度住みたい時、あるいは途中で売却をしたいと思った時に借り手を退去させるのは容易ではありません。

ただし、そういった場合に、普通賃貸という2年更新前提での契約ではなく、「定期借家」として一定の年数の契約を結ぶことで、期間を定めて賃貸に出す方法もあります。

しかし借り手側からすると、『限られた年数だけしか住めない』と捉えられるため、引き合いは少なくなる傾向があります。

次のページにて、実例を紹介させていただきます。

◇不動産何でも小噺②

分譲マンション
『売る』？
『貸す』？
どっち？

営業部
アセットマネジメント課
課長代理
山本 裕太

公認 不動産コンサルティングマスター
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
相続診断士



ご相談の実例

《物件概要》

○昭和56年築 分譲マンション 3LDK

○埼玉県内 JR沿線 駅徒歩4分

○ローン（残債）は完済、今後にお使いになる具体的予定は無い



まず、残債無し、そして具体的にもう一度住むことは無い、さらに、他にも賃貸している物件をお持ちであったため、『賃貸経営の手間やリスク』は既にご存知のオーナー様でした。

よって、『貸す』という条件は揃っています。

そこで、売却と賃貸のシミュレーションを行い、比較検討していきます。

まず売却査定額を算出します。特に分譲マンションの場合には、同物件内での成約事例などを基に、取引事例を比較し、価値の増減を加味して算出します。

そこから、諸経費を想定し、実際にある程度の手残り額を概算で算出していきます。

仮に、売却査定額が1500万円（※現状での引き渡し）とした場合に、諸経費としての手数料や譲渡所得税を加味すると、税引後の手取りが約1360万円ほどとします。

（※物件を購入したか相続したか、また、購入額や売却額、さらに、直前まで自身で住んでいたか等により、かかる税金がかなり異なりますので注意が必要です。詳しくは税理士さんや税務署への確認が必要です。）

次に家賃査定を行います。こちらも同じ駅やエリア内での平均賃料相場や、平均成約単価、同マンション内での賃貸の履歴等から算出します。

仮にこの時点で85,000円とします。

そして、まさにその時点においての、需要や募集の状況などを調査します。

①とにかく駅至近が強みのファミリー向け間取りで需要は常にあるが、賃貸としては10万円以内、ただ築年数も鑑みると9万円以内での設定が望ましい

③周辺道路について交通量が多いため、気にする方もいらっしゃる

④敷地内に駐車場が空き無しのため近隣の案内となるが、駐車場自体が非常に少ない

総合的に加味し、やはり約9万円前後での募集を想定しました。

ここで注意すべきは、分譲マンションでは、「管理費と修繕積立金」があります。

こちらを家賃にプラスしてしまうと、相場からかなりかけはなれてしまいます。

物件によって金額は異なりますが、約3万円ほどとすると、実際の毎月の手取りは約6万円となります。

◇不動産何でも小噺②

さらに賃貸の場合に考慮すべきが、リフォーム費用です。

ここは本当に、築年数では一概には言えずに、使用状況やリフォーム履歴により大きく異なります。

今回の物件では、ご使用の状況により、少なくとも見積もって200万円、グレードを上げていけば300～400万円といったところでした。

そこから、利回りの視点で考えてみます。



もし、家賃9万円、リフォーム費用300万円と仮定すると、

①リフォーム費用回収について

⇒手取約6万円の単純計算で約50カ月

②リフォーム費用だけでの利回り

⇒300万円かけて、年間約70万円回収
⇒年表面利回り約23%

③建物価格を加えた利回り

⇒1500万円に300万円のリフォーム
⇒1800万円で、年間約70万円回収
⇒年表面利回り約3.9%

そして、売却と単純比較してみます。
売却時手取りは約1360万円と予想
⇒家賃手取6万円では、約20年分

※上記はあくまでも単純比較のため、リフォーム内容によって査定家賃が異なったり、また、経年とともに家賃の下落や、入居者の入れ替えも生じる可能性があります。

原状回復のための工事や修繕費、さらに空室時には空室損が生じます。

最後に、ここまで算出した各種数値を前提として、もう一度メリットデメリットを含めて比較検討していきます。



後にご自身での使用予定がある、後世に引き継ぎたい、といったご意向が強いようであれば、賃貸としても良いかもしれませんが、その際は、前述の通り、賃貸借の形態（普通・定期）に十分留意する必要があります。

また、空室であっても管理費と修繕積立金のご負担が生じます。

さらに、リフォーム費用を回収する頃には、築年数がさらに経過します。

また、確実な未来予測はできませんが、一般的に、マンションの価格（特に駅に近い）はここ数年上昇傾向にあり、ある程度『売り時』といえる状況にあるといえます。

私どもの分析、ご提案を基に、オーナー様にご検討いただいた結果、本事例では売却をすることとなり、実際に、売り出しより2カ月弱で無事にご成約となりました。

『売る』『貸す』といったようなご相談の中では、オーナー様のご意向ならびに、各メリットやデメリットを十分に検討いただければと存じます。

私どもが、しっかりとサポートさせていただきます！

何なりとお気軽にお申しつけください！