



Nakari Co., Ltd.

# ナカリ WEB 講座

## 資産の組換え

---

相続財産として現金・預金・有価証券（株式）・建物・土地など様々なものがありますが、これらの財産を資産の収益性向上や節税を目的に別の資産に組み換える場合があります。

自宅を売却して、立地の良いマンションを購入する。

自宅を売却する理由は、自宅の維持や近所とお付き合い（町内会など）が大変、防犯が心配、子供が将来そこに住む予定がないなど色々と考えられます。

そんな時は、立地の良いマンションの購入を検討しても良いかもしれません。

メリットとして、買い物や交通の便が良くなる、オートロックが付いているので防犯上安心、バリアフリーになっているので老後も安心などといったことが挙げられます。もし子供たちが将来そこに住むことが無くても立地が良ければすぐに売却できる可能性も高いでしょう。



税金の面からは、自宅を売却した場合に売却益（儲け）が出ても 3,000 万円までは所得税がかからないようになっています。これ以外にも、自宅（マイホーム）は生活の基盤となる大切なものなので、売却した場合には様々な税法上の特例が設けられています。

土地を売却した代金で、収益性の高い不動産に買い替える。

相続税対策として近年注目されているのに、土地などの資産を収益性の高いマンションに買い替えるというものです。必ず土地を売却しなければならないわけではなく、手持ちの現金・預金または銀行から借入をして購入することもあります。

立地条件が良いなど価格の下落しにくいものを選ぶことや適正価格以下で購入することなど注意が必要です。また、購入したマンションを賃貸することで、一定の家賃収入を確保することも可能です。

古くなったアパートを売却し、現金・預金として保有する。



これは相続対策のうち『納税対策』に含まれます。

- ・老後の生活資金に不安がある
- ・現金であれば、生前贈与などを利用して計画的に相続税対策ができる
- ・不動産はすぐに売却できるとは限らない
- ・不動産のままだと相続時に分割できない
- ・相続税の納税資金がない

このように不動産を所有していることが負担になる場合には、売却して現金化することも有効な資産の組み換え、有効活用の1つです。