～「事業用資産の買換え特例」令和5年税制改正～

税理士・行政書士・ﾌｧｲﾅﾝｼｬﾙﾌﾟﾗﾝﾅｰ
村尾　法生

個人が、賃貸不動産を譲渡して譲渡益が発生した場合、その譲渡益に対して税金が課税されますが、一定の要件のもと不動産を買換えた場合には、譲渡益の課税を一部、将来に繰り延べることができます。これを「事業用資産の買換え特例」といいます。税制改正により、適用期間が3年間延長されました。

1. 賃貸不動産を売却したときの税金

賃貸不動産を売却した場合には、譲渡所得（譲渡益）に対して、所得税・住民税が課税されます。
（譲渡損失が発生する場合には、所得税・住民税は課税されません）

1 譲渡所得（譲渡益）　＝　売却代金　－（　取得費＋譲渡費用　）
2 税金（所得税・住民税）　＝　譲渡所得（上記①）　×　［税率］

所有期間	
短期（譲渡の年の1月1日で5年以下）	長期（譲渡の年の1月1日で5年超）
［税率］39.63%　所得税　30.63%　住民税　9%	［税率］20.315%　所得税　15.315%　住民税　5%

2. 特定事業用資産の買換え特例

事業用資産を売却して、一定期間内に土地・建物・機械に買換えて事業に使用した場合に、税金が最大で80%軽減（繰延）される制度です。

（1）軽減される税額

1 売却代金　≦　買換代金　の場合　⇒　本来の税金　×　80%
2 売却代金　＞　買換代金　の場合　⇒　本来の税金　×（買換代金÷売却代金）×80%

※譲渡益が5,000万円の場合、本来の税金は10,157,500円(20.315%)が課税されますが、
最大限特例を活用すると80%△8,126,000円が軽減され2,021,500円の税負担となります。

（2）譲渡資産と買換資産の要件

いずれも事業用であることが条件となります。貸付用不動産で事業的規模でなくても、相当な対価を得て、継続的に行われているものは「事業に準ずるもの」として事業用資産に含まれます。

［　譲渡資産　］国内の土地等又は建物等で所有期間が10年超のもの
［　買換資産　］国内の土地等（注）、建物、構築物
（注）事務所等の一定の建築物等の敷地に供され、面積300㎡以上の土地に限る。
（たとえば、砂利敷の青空駐車場は買換資産には該当しない。）

3. 買換資産の取得期限、事業供用期限

売却した年の「前年」「同年」「翌年」中に買換資産を取得し、その取得日から1年以内に事業の用に供すること。

4. 注意事項（改正内容）

買換資産を先行取得する場合は、譲渡資産を譲渡した日、または買換資産を取得した日の、いずれか早い日の属する3月期間の末日から2か月以内に、この特例の適用を受ける旨等を税務署に届出が必要になりました。
個人事業の場合は、暦年課税ですので、3月、6月、9月、12月と区切ってその2か月後までに届出が必要になります。
改正前は、先行取得した年の翌年3月15日までに提出すれば良かったので先行取得の場合の届出を、失念しないように注意が必要です。※ この特例制度の適用期限は、令和8年3月31日までの譲渡になります。この特例を活用して、収益性の低い賃貸不動産を売却し、競争力・利用価値の高い立地で安定収益が期待できる賃貸不動産に買換えることで保有財産の価値を守り高めることができます。税制上有利な制度を活用して不動産の組換えをご検討されてみてはいかがでしょうか。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾ＦＰ事務所）
〒604-8175　京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1　VOICE21ﾋﾞﾙ401号
TEL：075-708-5591　FAX：075-708-5592　E-mail：murao-kimio@tkcnf.or.jp

発行所 RANZ NEWS編集局　TEL 075-253-1332／FAX 075-253-1282

Ranz News
2023年5月 No.106号

Ranz Group
miniTech west japan
conquest
ディーアイ
RANZ OFFICE SUPPORT

SUUMO住みたい街ランキング2023関西版

リクルートは関西圏（大阪府・兵庫県・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県）に居住している20歳～49歳の4600人を対象に実施した「SUUMO住みたい街ランキング2023関西版」を発表した。

TOP３は昨年同様1位「梅田」、2位「西宮北口」、3位「神戸三宮」

まず、今年の「2023年の住みたい街（駅）ランキング」の結果を紹介しよう。TOP３は１位が関西ナンバーワンの都心「梅田」、2位が盤石の人気を誇る阪神間の街「西宮北口」、３位が神戸市の玄関口「神戸三宮」だった。順位は昨年（2022年）と同じだが、1位と2位の得点差は122点と昨年より広がっており「梅田」の人気の高まりがより顕著となった。

「梅田」の圧倒的な強さは、資産価値重視の傾向が背景に

2位と得点差を大きく広げて断トツ1位となった「梅田」は、昨年の得点と比べても82点もポイントアッ　プしている。街の魅力項目では、「働く場として」「街の賑わい」などのほか、「不動産の資産価値が高そう」が上位にあげられた。別途SUUMOで行った「住まいの価値観に関する調査」では、若い世代ほど住宅の資産性を重視し、そのときに自分に合った選択で住み替えたいと考える傾向がある。現在、梅田周辺は「うめきた２期地区開発プロジェクト」が進み、関空直結のJR「うめきた新駅」が今年３月開業など、資産価値の面で高いポテンシャルを持つ。本来、ビジネスや商業のイメージが強い梅田だがJR大阪駅北側「うめきた」エリアの再開発による活性化で住宅供給も増加。直近の５年間でも徒歩15分圏内で3000戸以上の分譲マンションが供給された。住宅の増加や、資産価値重視の傾向が、住む対象として大きな注目を集める背景となっているのだろう。

若い世代の人気を集めた華やかな街、大阪市天王寺区

働き暮らす街として存在感を高める大阪市天王寺区は昨年の７位から今年は4位に。年代・ライフステージ別では20代で2位、20代男性では1位と若い世代から人気を集める結果となった。得点ジャンプアップランキングでも明石市に次ぐ2位。主な理由に「文化・娯楽施設の充実」や「街に賑わいがある」などがあげられ、華やかな印象の街として人気を集めていることがわかる。天王寺区には2014年に「あべのハルカス」がオープンし、翌2015年には天王寺公園にサッカーコートやレストラン、カフェなどの施設を備えた「てんしば」エリアがオープン。その後も「てんしばi:na」など、新しい施設の誕生が相次いだ。“楽しく暮らせる街”の顔が人々の心をつかんだようだ。

【住みたい駅ランキング】

2023年順位	2022年順位	2021年順位	2020年順位	2019年順位	2018年順位	駅名（代表的な沿線）
1位	1位	2位	2位	2位	2位	梅田（地下鉄御堂筋線）
2位	2位	1位	1位	1位	1位	西宮北口（阪急神戸線）
3位	3位	3位	3位	3位	3位	神戸三宮（阪急神戸線）
4位	4位	4位	4位	4位	4位	なんば（地下鉄御堂筋線）
5位	5位	5位	5位	8位	7位	天王寺（地下鉄御堂筋線）
6位	6位	6位	6位	5位	6位	夙川（阪急神戸線）
7位	10位	11位	11位	12位	10位	草津（JR東海道本線）
8位	7位	7位	7位	10位	5位	千里中央（北大阪急行）
9位	8位	9位	10位	7位	11位	京都（JR東海道本線）
10位	12位	8位	9位	6位	8位	岡本（阪急神戸線）

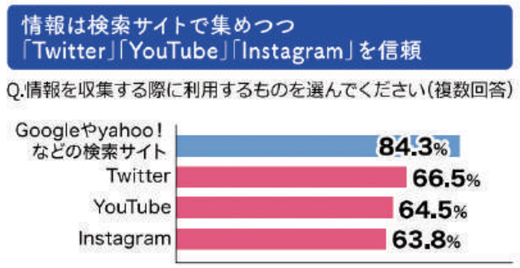
【住みたい自治体ランキング】

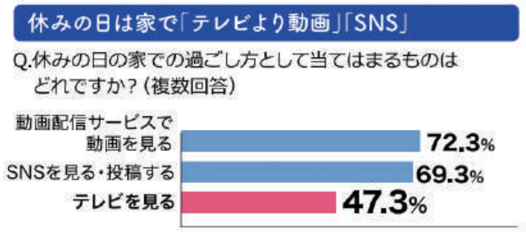
2023年順位	2022年順位	2021年順位	2020年順位	2019年順位	2018年順位	自治体名
1位	1位	1位	1位	1位	1位	兵庫県西宮市
2位	2位	2位	2位	2位	2位	大阪府大阪市北区
3位	6位	9位	10位	12位	24位	兵庫県明石市
4位	7位	5位	6位	7位	7位	大阪府大阪市天王寺区
5位	3位	4位	3位	3位	3位	兵庫県神戸市中央区
6位	5位	6位	4位	6位	6位	大阪府吹田市
7位	4位	3位	5位	5位	5位	大阪府大阪市中央区
8位	8位	10位	8位	9位	9位	大阪府豊中市
9位	16位	18位	17位	18位	23位	滋賀県草津市
10位	10位	7位	7位	4位	4位	兵庫県神戸市東灘区

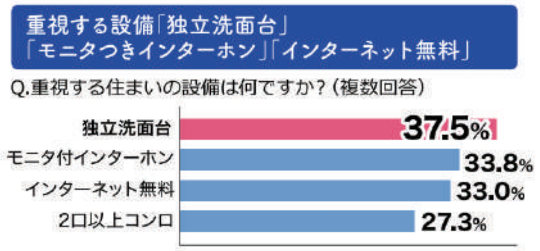
RANZの名称は「Respect【尊敬】の「R」、Active【活動力】の「A」、Need【必要】の「N」、Zeal【熱意】の「Z」の頭文字からグループ名を決定いたしました。

今読むべき不動産内情　賃貸のメインターゲット「Z世代」のニーズを掴むには?

入居者属性は時代とともに多様化するものの、やはり賃貸経営のメインターゲットは10～20代の若年層。ちょうどこれにあたるのが、近頃よく耳にするZ(ゼット)世代と呼ばれる年代です。Z世代は一般に、1990年代半ばから2010年代に生まれた25歳くらいまでの若者を指します。Z世代の最大の特徴は、生まれた時からインターネットやデジタルデバイスが当たり前の環境で育った「デジタルネイティブ」であること。2023年1月発表「Z世代のライフスタイルに関する調査」(アットホーム株式会社)から、若年層向け空室対策のヒントを探ってみましょう!







これまでの世代とは少し違った顔を見せるZ世代。入居者募集という観点では、次のような施策が効果を発揮しそうです。

1.ネット無料は必須、できれば高速回線も

Z世代の生活はインターネットと切り離して考えられません。動画視聴、オンライン授業、ネッゲームなどでデータ量の多い通信も頻繁に行なうため、高速通信環境のニーズも高め。また、Z世代は「時間に対するお得感 =タイムパフォーマンス」に敏感な世代と言われ、手間暇かけずにすぐ高速ネットが使えるお部屋に人気が集まると考えられます。

2.ステージングは「テレビなし」でOK

Z世代はテレビへの依存度が低いことも特徴です。調査でも、5人に1人がテレビを持たず、PCやスマートフォンで完結という結果になりました。ホームステージング(家具や照明、小物やグリーンなどでモデルルームのように室内を演出するサービスです)を行なう際、従来はテレビ設置を前提とした部屋づくりをしていましたが、Z世代向けにはInstagramやTikTok、YouTube等の撮影用にアクセントウォールや照明を用意し、「撮影にすごく映える!」という印象の部屋をつくるのも一案です。

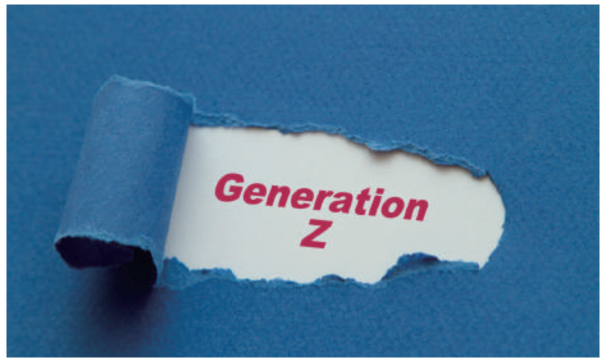
3.「推し活空間」づくりで差別化

「推し活」とは、アイドルや漫画のキャラクターなどの「推し」、いわゆるご贔屓を愛でたり応援したりする活動 のこと。Z世代は推し活が盛んで、自身のマニアックな面を隠すどころか、自己表現として積極的に公開にするケースも多く見られます。調査では全体の2割が、推しのグッズなどを陳列する「推し活スペース」を確保していると回答。壁収納や吊り収納など、生活スペースを圧迫せず推し活を楽しめる空間をつくるのも有効でしょう。

4.男女問わず人気「独立洗面台」

Z世代の重視する住まい設備の第1位が、モニタつきインターホンやインターネット無料ではなく「独立洗面台」である点にも注目です。独立洗面台=メイクをする女性というイメージですが、近年は男性のスキンケア意識も向上。メンズメイクも浸透しつ つあることを考えると、これからは性別 を問わず独立洗面台が求められる時代かもしれませんね。

最後に



いかがでしたでしょうか。デジタルネイティブ であるZ世代は、スマートフォンが生活の起点となることが多く、WEBメディアを通じての情報収集や、SNS(Instagram、TikTok、Twitter、YouTube等)によるコミュニケーションを日常のものとして育ってきた世代です。賃貸のメインターゲットである彼らのお部屋探しのポイント、ニーズを掴み賃貸経営に役立ててみてはいかがでしょうか。