

売る？貸す？どっちがお得！？ 売る？貸す？どっちがお得！

さまざまな事情で一定期間だけ貸したい、住み替えを検討している、相続した不動産の活用方法を相談したいなどの時に悩むのが、「売る」か、「貸す」かどちらが得かということ。不動産の種類や場所、現状その他の条件によって、それぞれのメリット・デメリットは異なるので、よく確認して所有する不動産に最適なプランを選択しましょう。

売の場合の価格査定依頼はこちら 無料

売る(不動産売却)場合のメリット・デメリット

- 売の場合の主な メリット**
 売却代金を現金で手に入れられる。
 将来不動産価格の下落リスクを回避できる。
 不動産の維持管理などにかかる手間とお金が必要なくなる。
- 売の場合の主な デメリット**
 住宅ローンの残債務が多ければ、自己資金での充当が必要な場合がある。
 地価上昇局面なら、売却代金を損する場合がある。

貸す場合の賃料査定依頼はこちら 無料

貸す(賃貸経営)場合のメリット・デメリット

- 貸す場合の主な メリット**
 継続して安定した家賃収入が得られる。
 思い出や愛着のある家を手放さなくていい。
 所有する不動産を担保に融資を受けることも可能。
- 貸す場合の主な デメリット**
 空室が発生した場合、収入を得ることができない。
 税金・管理維持費などの経費が必要になる。
 家賃収入に対して、確定申告をする義務が発生する。

以下のシミュレーションは **ほんの一例**ですが、ご参考になればと存じます。個別の物件についての詳細は、調査の上でないと お応えすることはできませんので、お問合せください。無料診断。
 5年後、10年後、15年後 ~それ以降の収支と、正味の資産はいくらになるのか？ 売るか？貸すかの2つの方法で、資産価値をチェック

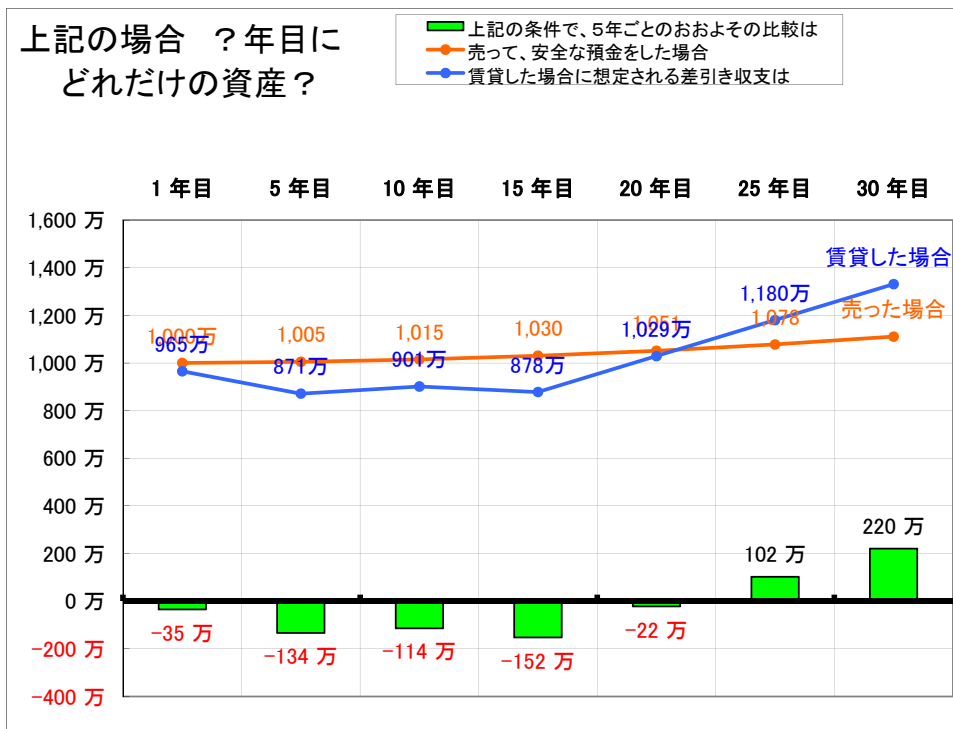
現在の土地の査定価格は	500万円	とします。
現在の建物の査定価格は	500万円	とします。
売ったお金を「超」安全な預金にした金利:	0.1%	とします。
(耐用年数の残りは11年とします)		
* 不動産譲渡所得税は考慮していません。		

月々の賃料を	6万円	とします。
年間の建物や土地の固定資産税等	7万円	とします。
年間の管理委託費用を	4万円	とします。
修繕費等を	20万円	とします。
空き室率を年間	15%	とし
	11万円	とします。
土地の価格の上昇・下落の率を当初5年間	-3%	とします。
建物老朽化による価格減少(-2.1%~5%)	-10%	とします。
* 不動産所得税は考慮していません、また、大きな修繕費はかからないことを前提にしています		

売った場合に 考察する項目	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目
売って、安全な預金をした場合	1,000万	1,005	1,015	1,030	1,051	1,078	1,111

貸した場合に 考察する項目	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目
賃料収入の累計額は	61万	306万	612万	918万	1,224万	1,530万	1,836万
固定資産税等の累計	-7万	-35万	-70万	-105万	-140万	-175万	-210万
管理委託費用の累計	-4万	-20万	-40万	-60万	-80万	-100万	-120万
修繕費等の累計	-20万	-100万	-200万	-300万	-400万	-500万	-600万
土地の価格の上昇または下落後の価格	485万	425万	425万	425万	425万	425万	425万
建物老朽化による建物価格	450万	295万	174万	0万	0万	0万	0万
賃貸した場合に想定される差引き収支は	965万	871万	901万	878万	1,029万	1,180万	1,331万

上記の条件で、5年ごとのおおよその比較は	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目
売るが有利	-35万	-134万	-114万	-152万	-22万	102万	220万
貸すが有利							



売るか？貸すか？、双方を比較・検討するなら、一括で問い合わせが便利！

あなたの不動産を、今売るといくら？

2つの方法で資産価値を知るために。

不動産売却の第一歩は、適正な売却価格を知ることから！
「簡易査定」と「訪問査定」から査定方法を選べます

[査定依頼はこちら](#)

⇒無料査定へ

早く、そして確実な売却をお考えなら、買取価格を調査、住み替えや売却のご相談を承ります。

[スピード査定はこちら](#)

売却について、まず相談をしてみたいなら

不動産取引のプロのアドバイスで、納得のいく売却を実現しましょう。

[売却相談はこちら](#)

買いたい方の希望条件をチェック

お手持ちの不動産の条件を入力して、お手持ちの不動産と条件の近い物件を探している方を見つけてみましょう。

[購入希望者検索はこちら](#)

不動産売却のよくある質問

- 問1 売出価格ってどうやって決めるの？
問2 住みながら売却はできますか？
問3 折込広告や住宅情報紙への掲載など、広告の実費は誰が負担するの？
問4 売却代金はいつもらえますか？
問5 買主さんは、いつ見に来るの？
問6 成約しても手付金しか入ってきませんよね。その場合、先に買い替え先へ支払う分が足りない場合、どうなるのでしょうか？
問7 近所に知られたくない。広告なしで売却可能ですか？
問8 内装に手を入れていません。リフォームは必要ですか？
問9 カギは預けなくてはならないの？
問10 時間がかかって結局売れないと困るのですが？
問11 買換え先が未完成で、先に自宅が売れてしまったらどうなるのですか？
問12 エアコンに不具合があります。事前に修理が必要ですか？
問13 夫婦で共有名義になっています。特別な手続きが必要ですか？
問14 売る前に準備するものを教えてください。
問15 売るときに必要な諸費用は？
問16 不要な家具があります。全部処分しないとダメですか？
問17 売却した場合、確定申告が必要と聞いたのですが？
問18 売却した年の固定資産税ってどうなるの？

Q1 売出価格ってどうやって決めるの？

A1.不動産会社が提示する「査定価格」を参考にして、売主が決めるケースが一般的です。「希望価格」と「査定価格」に差がある場合は、不動産会社の担当者と十分にお打ち合わせ下さい。

[上へ戻る△](#)

Q2. 住みながら売却はできますか？

A2.もちろん可能です。中古物件の場合、むしろ空家の方が少ない位です。

[上へ戻る△](#)

Q3.折込広告や住宅情報紙への掲載など、広告の実費は誰が負担するの？

A3.不動産会社が負担します。

[上へ戻る△](#)

Q4.売却代金はいつもらえますか？

A4.売却代金は契約時と引渡し時の2回に分けて支払われるケースが一般的です。内訳は契約時5～10%位、引渡し時に残りが支払われます。契約から引渡しまでの期間は、不動産会社が、売主と買主の間に入り、調整します。

[上へ戻る△](#)

Q5.買主さんは、いつ見に来るの？

A5.事前にお約束した日時に、不動産会社の担当者と一緒に見に来ます。

[上へ戻る△](#)

Q6.成約しても手付金しか入ってきませんよね。その場合、先に買い替え先へ支払う分が足りない場合、どうなるのでしょうか？

A6.不動産会社には「つなぎ融資制度」というのがあり、自宅のご決済前につなぎローンを実行して、買い替え先に残金を支払い、

あなたのお家、今貸すと月々いくら？

「入居者募集」「賃貸仲介」を依頼したい方へ

お持ちの賃貸不動産の入居者探しを、サポートします。
[賃貸仲介のご相談はこちら](#)

「賃貸不動産の管理」を依頼したい方へ

入居者探しだけでなく、賃貸不動産の管理業務もサポートします。プロバティマネジメントもこちらから。
[賃貸管理のご相談はこちら](#)

「一括借り上げ、空室・家賃保証」をご検討されている方へ

お持ちの賃貸不動産を不動産会社が借り上げます。「空室保証」「家賃保証」付サービスについてもご相談ください。
[一括借り上げ・サブリースはこちら](#)

一定期間だけ家を貸したい(定期借家)方へ

転勤・海外赴任などで、期間限定で不動産を貸し出したい、または留守宅の有効利用をご検討の方は、ご相談ください。
[定期借家についてはこちら](#)

空き家管理を頼みたい方へ

理由があって、売ることも貸すこともしていないけれど、家が傷むし、草刈も大変、近所にもご迷惑だから、という方
[空き家管理についてはこちら](#)

土地の資産運用についてご検討なら

お持ちの土地や建物の資産運用についてご検討なら。土地の有効活用方法を、アドバイスします。
[土地有効活用のご相談はこちら](#)

賃貸経営で よくある質問

家賃収入はどのように計算しますか？
不動産所得の必要経費には何が含まれますか？
未経験ですが、賃貸経営を始められますか？
マンションやアパート入居者募集は大変なので、お手伝いをしてほしい
手間がかかるので、賃貸に関する管理全般をお願いしたい。
家賃保証・空室保証など、空室状況に左右されずに安定した家賃収入を得たい。
転勤や海外赴任などで留守宅を一定期間だけ貸すには？
賃料はどのようにきめたらいいですか？
賃料を高く設定するにはどうしたらいいですか？
マンションとアパートの違いは何でしょうか？
賃貸管理をお願いする際の委託料の目安はどのくらいですか？
家具を残して貸し出すことはできますか？
室内の手入れはどのくらい必要ですか？ 現状のままではだめですか？
解約時の原状回復はどうなりますか？
土地の有効な活用方法について悩んでいます。
建設資金はどのように調達すればいいですか？
自己資金がほとんどないのですが大丈夫でしょうか？
金融機関から賃貸経営の事業資金を借りる時にはどのような手続きが必要ですか？
欠陥工事を防ぐにはどのような点をチェックすればいいですか？

家賃収入はどのように計算しますか？

一般的に賃貸オーナー様の収入は、賃料収入から修繕費用、ローン返済額、管理委託料などの必要金額を引いた残りになります。敷金や保証金などの預かり金は原則として収入金額になりませんが、契約によって明け渡しの時に借主に返還しないこととしている場合に限っては収入金額とみなされます。

不動産所得の必要経費には何が含まれますか？

必要経費としてまず挙げられるものは、修繕費用、ローン返済金、管理委託料、があります。そのほかに挙げられるものは下記の項目などです。

- 1、租税公課 建物や土地にかかわる固定資産税、都市計画税、事業税などの税金
 - 2、減価償却費
 - 3、損害保険料
- * 不動産会社に依頼するサービス内容によっても必要経費は異なり、注意が必要ですので、詳しくはお問い合わせください

未経験ですが、賃貸経営を始められますか？

入居者募集から建物の管理、修繕まで、賃貸オーナー様を全面的にサポートするシステムを持っていますので、これらのサービスを上手に利用すれば、未経験の方でも賃貸経営を始められます。ご希望やご予算、規模、種類等々ご相談ください。また、お忙しい方やご面倒な方には、建物を借り上げて賃貸住宅や入居者の管理、賃料の徴収や建物・設備の維持管理までトータルしておこなうサービスなどもあります。

[賃貸管理サービスの詳細はこちら](#)

マンションやアパート入居者募集は大変なので、お手伝いをしてほしい

後日自宅の残入金次第、つなぎローンを返済するという方法があります。

上へ戻る△

Q7.近所に知られたくない。広告なしで売却可能ですか？

A7.インターネットは興味のある人が見る媒体ですので、インターネットを活用した販売方法が最適です。ホームページでは、買いたい方へのアピールも万全です。また参加会社のホームページでもアピールできます。また不動産会社の独自ネットワークを利用して、売却する方法もあります。いずれにしても不動産会社の担当者と十分相談することが重要です。

上へ戻る△

Q8.内装に手を入れていません。リフォームは必要ですか？

A8.一般的には、リフォームは必要ありません。ただし、印象を良くすることで、早期の売却が実現することもありますので、不動産会社と十分に相談してみてください。リフォームの見積りはホームページからでも可能です。

上へ戻る△

Q9.カギは預けなくてはならないの？

A9.居住中の場合は必要ありません。空家の場合は、不動産会社に預けてしまった方が、煩わしくありません。

上へ戻る△

Q10.時間がかかって結局売れないと困るのですが？

A10.一定期間で売れない場合に、一定の金額で不動産会社が買い取るという「買取保証制度」を設けている会社もあります。しっかりしたお買い替え計画を立てるには便利なサービスです。査定の際に、不動産会社の担当者と十分お打合せ下さい。

上へ戻る△

Q11.買換え先が未完成で、先に自宅が売ってしまったらどうなるのですか？

A11.ご契約の条件調整のなかで一番重要な問題です。仮住まいが必要なケースや、購入検討者に引渡しをお待ちいただくケースなどがあり、一概には言えません。不動産会社へ率直に希望を伝えましょう。

上へ戻る△

Q12.エアコンに不具合があります。事前に修理が必要ですか？

A12.ご契約の時に、「附帯設備表および物件状況等報告書」を使ってエアコン等設備の状況を確認しあうよう不動産会社が段取りします。この時に事前修理するか撤去するか決める必要があります。

上へ戻る△

Q13.夫婦で共有名義になっています。特別な手続きが必要ですか？

A13.契約書の締結や登記手続に必要な書類の調印などは、原則として本人が行う必要があります。そのため、実印や印鑑証明などを、それぞれ用意する必要があります。

上へ戻る△

Q14.売る前に準備するものを教えてください。

A14.売却相談は、所有不動産の詳細が分かるものを準備すると、相談がスムーズに進みます。権利証(担当者が、所有不動産の面積や名義人を確認するために必要です)分譲時のパンフレット 土地の測量図面や建物の図面など

上へ戻る△

Q15.売るときに必要な諸費用は？

A15.諸費用の額は、売却する不動産により異なります。主な内容は以下のとおりです。譲渡所得税・住民税(売却して利益が出る場合) ※各種、優遇税制があります。詳細は担当者に聞いてみましょう。仲介手数料(消費税別途) 印紙代(売買契約書に貼付する印紙です) 住宅ローン返済関連(抵当権抹消費用・司法書士手数料など)

上へ戻る△

Q16.不要な家具があります。全部処分しないとダメですか？

A16.不動産を売却する場合、空家の状態で引き渡すことが原則です。つまり不要品の処分は売主の負担となります。処分方法としては、引渡し時に引渡し業者に引き取ってもらう、リサイクルショップに売却する、などの方法があります。また粗大ゴミ等の手配は時間がかかりますので、事前に準備する必要があります。

上へ戻る△

Q17.売却した場合、確定申告が必要と聞いたのですが？

A17.売却した年の翌年に、確定申告をする必要があります。通常、年末調整で納税しているサラリーマンの方も確定申告が必要となりますので注意が必要です。申告手続きは税理士に依頼することもできますが、ご本人でも十分可能です。なお、各税務署で申告書の書き方についての無料相談を実施しています。

上へ戻る△

Q18.売却した年の固定資産税ってどうなるの？

A18.固定資産税は、その年の1月1日現在の所有者に課税されます。そのため、売却後も翌年に納税通知書が届くケースがあります。納税通知書に記載された金額は、売主が納付する必要があります。ただし、引渡し日を基準として日割り計算された金額を事前に買主様からいただきます。

入居者募集から入居者審査をプロが行いますので、賃貸オーナー様が独自で募集するよりも早く空室を埋めやすく、入居者募集にともなう手間も軽減されます。

[賃貸管理サービスの詳細はこちら](#)

手間がかかるので、賃貸に関する管理全般をお願いしたい。

入居者の募集だけでなく、家賃の徴収や建物の管理も頼みたい賃貸オーナー様には「賃貸管理」サービスがおすすめです。家賃滞納のトラブルや修繕管理、入居者の入れ替わり時の室内のリフォーム作業など、弊社ノウハウを活かし対応しますので、安心して賃貸物件の管理をおまかせいただけます。

[賃貸管理サービスの詳細はこちら](#)

家賃保証・空室保証など、空室状況に左右されずに安定した家賃収入を得たい。

空室の有無に関わらず毎月一定額の家賃収入を得たいのであれば、「家賃保証」または「空室保証」サービスをおすすめします。「サブリース」サービスにオプションで付与しています。その場合、弊社がお持ちの賃貸物件を一括借り上げしますので、初めて賃貸経営を行う賃貸オーナー様でも安定した収入を得ることができます。

転勤や海外赴任などで留守宅を一定期間だけ貸すには？

転勤・海外赴任や住み替えなどで、留守宅を一定期間だけ貸したい方には「定期借家契約」がおすすめです。一定期間空き家になるあなたの留守宅を、定期契約で貸し出すことができます。

賃料はどのようにきめたらいいですか？

①土地の購入代金や建設資金など、一戸建借家、アパート、マンション、テナントビル等を建てるのに掛かる費用を積み上げ、そこから月額賃料を算出する方法【＝積算法】と ②周囲の良く似たタイプの物件の賃料をいくつか調査し、それを立地・築年数・設備仕様で修正し、月額賃料を算出する方法【＝比較法】がありますが、賃料は、建設地近隣の十分なデータと経験を持つ会社に相談するなどして決定するといでしょう。

賃料を高く設定するにはどうしたらいいですか？

人気の高い設備(バスルーム、キッチン、トイレ、エアコン等)に加え、防犯性の高いオートロックシステム、TVモニターがついたインターフォンなどのニーズが高くなっています。このような設備や防犯システムを導入して賃料を高く設定するというプランが考えられますが、最終的にどれくらいの賃料上昇が可能か空室を招く恐れもありますので、十分に協議、検討、注意する必要があります。

マンションとアパートの違いは何でしょうか？

一般的に、木造、プレハブなど準耐火構造の集合住宅を「アパート」と呼び、RC(鉄筋コンクリート造)あるいはSRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)など耐火構造の集合住宅を「マンション」と呼びます。構造の違いにより、「アパート」の場合は建築費を安価に抑えることができますが、遮音性や耐火性、耐震性がマンションより劣る特徴があります。

賃貸管理をお願いする際の委託料の目安はどのくらいですか？

何の業務を委託するかによって費用は変わってきます。たとえば、集金業務や苦情処理のほか建物・設備の維持管理修繕業務、清掃業務などを依頼した場合の費用は異なります。実際の業務委託料については、パートナーとなる弊社にお問合せご確認ください。

家具を残して貸し出すことはできますか？

最近、家具付き賃貸も増えてきましたが、大切な家財道具に傷がついた場合、後々トラブルになる可能性がありますので、取り扱いや保全、保険、契約内容等についてアドバイスいたしますので、ご相談ください。

室内の手入れはどのくらい必要ですか？ 現状のままではダメですか？

現状のままでもかまいませんが、室内は綺麗な状態にしておいたほうが、入居者募集しやすくなりますので、なるべく貸し出す前に補修や修繕、リフォームをすることも検討事項の一つです。どのような方法がより有利なのか弊社の賃貸管理業務課が的確なアドバイスいたしますし、工務課が作業にあたりますので、お手間はかかりません。

解約時の原状回復はどうなりますか？

入居者が通常の住み方や使い方をした場合でおきる損耗・汚損や劣化を「自然損耗・経年劣化」といいます。これについて入居者は責任を負わなくてよく、原状回復の対象にはなりません。ただし、タバコの焼け跡を残してしまったとか、窓ガラスを割ってしまったなど、入居者の故意または過失の場合は、原状回復の対象になる場合が多いようです。

土地の 有効な活用方法について悩んでいます。

土地活用の事業形態には、賃貸住宅や駐車場、テナント商業施設などが主に挙げられます。収益性やリスク、安定性や将来性、その土地の持つ本来の力を見つめ、有効に活かす方法について相談してみましょう。

[土地有効活用の詳細はこちら](#)

建設資金はどのように調達すればいいですか？

上へ戻る△

売る⇒ 査定依頼はこちら

賃貸住宅を建設した賃貸オーナー様の多くがローンを利用しています。借入金額については、土地の担保力や信用力によって様々ですがほとんどが銀行などの民間金融機関のローンで賅う場合が多いようです。

自己資金がほとんどないのですが大丈夫でしょうか？

賃貸住宅を建設するには多額の資金が必要なので、ローンでまかなっているという賃貸オーナー様が多いのが現実です。とはいえ、借入金額は土地の担保価値や信用力に応じて様々なので、ご自分がどのくらいのローンを借りられるのか、まずは事前に確認してみましょう。

[事前調査はこちら](#)

金融機関から賃貸経営の事業資金を借りる時にはどのような手続きが必要ですか？

金融機関の提出書類には、土地の登記簿謄本と公図、住宅地図、建物配置図と間取り図、見積書や工事請負契約書、事業計画書、収入計画書などがあります。そのほかにも、資金使途・返済予定表や、賃貸オーナー様が法人の場合は数期分の決算書などを求められる場合があるので、まずは、わたくしども賃貸経営のプロにご相談をいただくことをお勧めいたします。

欠陥工事を防ぐにはどのような点をチェックすればいいですか？

住宅の性能を、耐震性や耐久性、耐火性など10の分野から評価する「住宅性能表示制度」がありますので利用してみましょう。住宅性能評価機関が設計段階や建設工事・完了工事段階に検査を行いますので、住宅に欠陥がないかどうかチェックすることができます。

貸す⇒ 賃料査定・賃貸経営のご相談はこちら