

離婚にまつわる 不動産事情[®]

Re コンサル
文 / 川端ゆかり

家売却でローン完済＋ご褒美

那覇市在住 50代夫婦が離婚でマンション売却…の巻

「いるモノ」「いないモノ」。ひとむかし前にあったウッチャンのコントの一コマのように「大切なモノ」や「自分らしい人生」について考えることが増えたコロナ禍のこの頃、あなたはいかがお過ごしでしょうか。最近の私は時短＋節約にもなるし♪と素人ながらドライフラワーにハマっていました。もともと植物が大好きなのですが体質的に花粉に弱くドライなら気にせず飾れる♪小躍りしています。

さて、本題！

売却の理由は離婚ですが、何か？

今回の相談者は那覇市内（元米軍基地再開発エリア）にお住まいの50代前半のご夫婦。弊社顧客から紹介のご縁です。初回ご相談はお一人でご来店なさる方が多い中、ご夫婦おそろいでご来店、とかなり珍しいケース。ミラーボールがクルクル回る弊社の接客ルームにドン引きのご様子のご主人…気を取り直してお話を聞けば、お子さまはそれぞれ独立しお孫さんも近々生まれるとのこと。「意思は固い、余計なこと聞いてくれるな！」というある種の気迫を感じたので（特に奥さまから）、離婚理由に触れても3方にとって良いことはひとつもなさそう…とそこには触れずに不動産査定の説明から入りました。

ちなみに、ご紹介者もお二人の不動産売却の理由が「離婚」だとは知らなかったとのこと。

査定価格はいくらに？

後日、マンションへ行き査定結果の報告。

○新築当時の購入価格が定期借地権付き70㎡3LDKで1900万円

○20年後の現在の査定価格2600万円

「買った時より700万円高い！！」
「え？ 普通下がるんじゃないの？」
「土地は付いていないんだけど…」（所有権ではなく期間を定めて土地を借りる定借）

沖縄は「不動産価格が下がりづらいエリア」がある！
購入時期、売却のタイミングでは上がることも！！



那覇市内 新築 3LDK：70㎡
定期借地権付き

1,900 万円で購入

20年後



2,900 万円で売却

購入価格 1,900 万円＋1,000 万円の売却益

「わ！ほんとに？！」

と、ご夫婦久しぶりの「共感」でしょうか、あまり感情を表に出さないお二人が笑顔になり私もうれしくなりました。

沖縄はある意味チャンスエリア！再開発やビーチサイドなど、場所により「不動産価値が下がりづらいエリア」が沖縄には存在します。購入時期、売却のタイミングなどにより、今回のケースのように価値が上がることも見込めます。

お二人の場合、所有期間の固定資産税や管理費などの負担を考慮しても、プラス700万円はうれしいボーナス査定となったようです。また、お二人がこのマンションを所有するのではなく賃貸して居住していた場合、負担していたであろう家賃「年間家賃144万円（月12万円）×20年間＝2880万円」を考えても、お二人の物件選びが功を奏したといえます。

結果 1 千万円プラスで売却！！

近隣でマンションの売り出しがほほないこと、室内がきれいだったこと、駐車場2台付き、小学校近くというメリットがあったので、

販売価格は2900万円をご提案。売り出し開始直後、即購入希望者がありスピード売却することができました。

最終的に1千万円の売却益！！しかも、自己居住用のマンション売却だったためお二人それぞれが「居住用財産を譲渡した場合の3千万円の特別控除」も使えるため翌年の確定申告時の税金も不安なく売却を終えることができました。

今回のケース、離婚の理由はいわゆる「チリツモ」。売却でスッキリ！お二人にはかなり喜んでいただけました。

今回は「離婚×不動産を考える…それはある意味、最後の共同作業＝協同作業」。5月後半もがんばるあなたへ～エアーハグとエールを～
＝毎月第3週に掲載

執筆者



かわばた・ゆかり／1971年、浦添市出身。短期大学卒業後、那覇空港地上職・地元情報誌編集・建設会社不動産部勤務を経て1999年㈱とまとハウジング設立。趣味は猫とお酒と読書、仕事が絡まないゴルフ。<https://www.tomato-okinawa.com/rikon/>