

ポラスの賃貸経営パートナーズ

賃貸経営のお役立ち情報を**ポラス**がお届けします

2026
August

8

資産を守るために! 賃貸オーナーが知っておきたい

「資産組み換え」の 基礎知識

お役立ち情報

「住所等変更登記」が義務化
「スマート変更登記」も開始



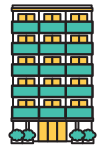
目的にあわせた資産組み換えのパターン

分割対策

1棟から区分に買い換え

2人の相続人に不動産を分割できない

子ども2人に平等に資産を相続して欲しいが、資産の大半が郊外の大型1棟マンションで、現金などはわずか。共有名義は避けたい。



区分マンション 2戸に換えて相続

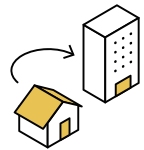
1棟マンションを売却し、都心の区分マンション2戸に買い換え平等に相続。流動性も高まり子どもの意向に沿った柔軟な対応が可能に。

収益性アップ

築古物件を建て替え

代々の土地に築古アパート、修繕費が負担

土地は手放したくないが、アパートは築古で空室が増加。修繕費の増加で収益も悪化し、管理負担も大きい。このまま子に継がせたくない。



新築物件に建て替え 収益性・資産価値アップ

所有地で築古物件の建て替えを実施。収益性が大きく改善して土地の資産価値も向上。管理負担も減り、将来的な事業承継にあたっての心配も軽減。

節税対策

現金で不動産を買い増し

物件価値の変動で節税効果が薄い

昔、相続税対策で建てたアパート1棟を所有。借入金返済・減価償却期間の終了で所得税が増加。路線価も上がり、相続税評価額も上昇。



新たに物件を購入し 節税に加えリスク分散も

現金や株式の売却益で賃貸マンションを別エリアに新たに買い増し。所得税と相続税の節税対策に加え、立地分散や収益安定化の効果も。

流動性アップ

都心の物件に買い換え

郊外に複数物件を所有、将来の出口に不安

郊外で駅から離れた土地にアパートを複数所有。現金化したくても買い手がつかなかったり、価値が低下したりするのはと心配。



将来的な需要を見込める 都心のオフィスビルに

いくつかのアパートを売却し、都心のオフィスビルに買い換え。流動性が大幅にアップし、将来的な資産価値の向上も見込める。

不動産で見るべきは 「稼ぐ力」と「相続対策」

不動産は、家賃収入や売却益が期待できる「稼ぐ力」をもつ一方で、相続時の評価や分割方法にも大きく影響する資産です。不動産の収益性は、更地↓貸地↓駐車場↓賃貸住宅↓オフィス・店舗の順に高くなるとされますが、実際には立地や市場ニーズによって大きく変わります。稼げない不動産は固定資産税や相続税の負担が続くだけでなく、将来的に売却が難しくなるリスクも抱えています。長期的な市場変化をふまえた買い換えや、金融資産への組み換えも検討しましょう。

さらに相続では、遺産分割しやすい資産構成になっているか、必要な納税資金を確保できるかといった視点に加えて、相続する家族の意思も重要に。次代に安定して継承していくためにも、金融資産と不動産のバランスを見極めることが重要です。

不動産に関する 資産組み換えの方法は？

図3は資産ポートフォリオの組み換え例。現金の割合が大きい場合と比べ、不動産を増やすと相続税評価額の圧縮が期待でき、資産全体の稼ぐ力も上がります。このように、資産の種類を変えて節税につなげたり、不動産の用途やタイプを変えて収益性を高めることが、不動産における資産組み換えの基本的な考え方。都心の物件に買い換えて流動性と資産価値を上げる方法もそのひとつです。

他にも、底地や共有持分の整理といった権利関係を整えておくことも有効です。例えば、他の権利者から持ち分を買い取って単独所有にする、共同売却で現金化して分けやすくする、などです。こうした整理を早めに進めておくことで、相続時の分割や納税の負担が軽減され、将来の選択肢が広がります。定期的に見直し、適切な組み合わせに調整しましょう。

資産を守るために！賃貸オーナーが知っておきたい

資産組み換えの

基礎知識

代々受け継いできた資産を守り、次世代へ確実に引き継ぐには、節税や出費の抑制だけでは不十分です。資産全体の組み合わせポートフォリオを見直し、収益性や資産価値を高める「資産組み換え」が欠かせません。長期的な視点で資産の質を高める考え方を解説します。

図1 不動産・現金・株式の特徴

	リスク	リターン	インフレ耐性	流動性
不動産	○	○	◎	△
現金	◎	△	△	◎
株式	△	◎	○	○

図2 不動産のメリット・デメリット

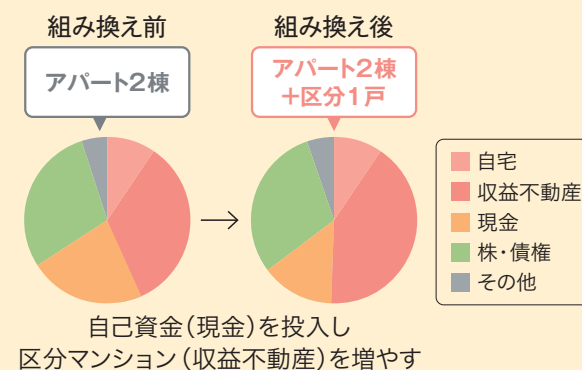
メリット

- ・実物資産でインフレに強い
- ・家賃収入と売却益の両方の収益を見込める
- ・所得税、相続税の節税効果が期待できる
- ・レバレッジ効果で少ない投資で資産拡大を目指す

デメリット

- ・売却に時間がかかり現金化しにくい
- ・税金や修繕費などの管理運営コスト
- ・空室、滞納、家賃下落による収益低下のリスク
- ・市場変化や災害による価格下落のリスク

図3 資産ポートフォリオと
組み換えのイメージ



資産全体を守るカギは 資産の「稼ぐ力」にあり

資産は現金や株・債権などの金融資産から不動産・金などの実物資産まで多様。それぞれ特徴があり、価値も日々変化しています。資産組み換えとは、保有資産を見直し、収益性や将来性を考慮しな

がら再構築することを指します。組み換えを考える上で重要なのが、資産の「収益を生む＝稼ぐ」力。稼ぐ力をもつ資産の代表が収益不動産と株式で、現金も含めたそれぞれの特徴を図1に示しています。リターンが稼ぐ力、リスクが主に価格変動の幅広さにあたります。一般的に株式はハイリスク・ハイリ

ターン、収益不動産はミドルリスク・ミドルリターンといわれます。不動産は、節税効果が期待できる一方で、売却に時間がかかり流動性が低いというデメリットも(図2)。万全の資産はありません。それぞれの長所と短所を理解し、目的に応じた資産配分を検討することが重要です。

過去の引越しも対象に！

「住所等変更登記」が義務化 「スマート変更登記」も開始

2026年4月1日から不動産の所有者に、住所・氏名の変更登記が義務化されました。

正当な理由なく申請を怠った場合、5万円以下の過料が科されることも。

同時に、かんたん・無料で手続きできる「スマート変更登記」も開始しています。

相続登記と住所等変更登記のちがい

	相続登記	住所等変更登記
期限	相続により 取得したことを 知った日から 3年以内	変更が あった日から 2年以内
過料	10万円以下	5万円以下

※いずれも正当な理由がある場合は対象外

**過去の引越しも対象に
2年以内の申請が必要**

現在、登記簿を見ても所有者やその連絡先がわからない「所有者不明土地」が全国で増加し、社会問題となっています。そのため、従来任意だった住所・氏名等の変更登記が義務化されました。改正法では、住所や氏名に変更があった日から2年以内に变更登记が必要となります。施行日より前に生じた

変更も義務化の対象となり、過去の転居などを放置している場合も2年以内（2028年3月末まで）の登記が必要です。正当な理由なく申請を怠ると、5万円以下の過料が科されるリスクがあるため適切な対応が求められます。

2024年4月から始まった「相続登記の義務化」と混同しがちですが、ルールは異なります。相続登記は「取得を知った日から3年以内」の申請に対し、住所等変更は「変更から2年以内」と期限がより短くなっています。過料も、相続登記は10万円以下ですが、住所等変更登記は5万円以下です。これらの違いを把握し、セットで管理していく必要があります。

負担を軽くする 「スマート変更登記」の活用

この制度を後押しするために新設されたのが「スマート変更登記」です。あらかじめ法務局に「検索用

スマート変更登記なら 登録免許税が非課税に



- かんたん・無料の「検索用情報の申出」を行う
- 不動産1件あたり1,000円の登録免許税が職権登記になるため非課税
- 法人で所有している場合も「会社法人等番号の登記」を行えば利用可能

情報（氏名・住所・生年月日等）の申出」をしておけば、法務局が住民基本台帳ネットワークシステムと連携して変更を検知し、本人の同意を得たうえで職権による変更登記をしてくれます。不動産の所有者が法人の場合は「会社法人等番号の登記」を行います。職権登記の場合、通常不動産1件につき1,000円かかる登録免許税が非課税になります。現在の登記内容を改めて確認し、円滑に手続きを行えるようにしておきましょう。