



<http://himawari.nagoya/> Email:himawarisouzoku@outlook.jp TEL/FAX075-802-0215

---

令和4年度の確定申告も終了です。

アパートオーナーさんをウオッチしてきて、かれこれ20年になります。20年前はアパートがこんなにも建つとは思ってもありませんでした。当時は昭和バブルがはじけて、不況下にあったと記憶しています。アパートメーカーが凄い勢いで、建設しており、そんなに賃貸市場があるのかほんとに疑問でした。しかしながらアパートメーカーは全国に展開し、賃貸住宅の市場を作りだしました。アパートオーナーは一括借り上げシステムにより、賃貸業のノウハウを持たなくてもアパート経営ができました。市街化農地にアパートを建設し、農業を行うより投資効率もよく、また相続税対策にもなり、ヒット商品です。約20年を経過した今、アパートは老朽化し、借上げ期間も終了し、また相続対策として相続も行われ、次の世代へと引き継がれていきます。

20年経過したアパートは初期の役割を終え、次のステージへと進んでいます。物理的な補修はもちろんのこと、財務的にも（借入金額）再考する時期が来ていると考えます。また所有者の高齢化によるところの、“認知症”による預金凍結の防止を相続人は考えなくてはなりません。次のステージは如何にしてスムーズに次の世代に引き継がせるか？地主としてのアイデンティティはさまざまです。農業を生業として行うにはむづかしい今、次の世代へどのようなカタチで引き継がせるのか？果たして正解があるのでしょうか？

一部のオーナー様には法人化して、相続の方向を決めておられる（節税も含めて）方が増えて来ています。家族信託も一つの選択です。

### \*インボイスについて

消費税の課税強化が実施されます。アパートのオーナーさんはもともと、非課税収入（住居）ですので、登録する必要はありません。消費税が課税される売上を“課税売上”“それに対して”非課税売上“と言います。厳密に言えば駐車場や農業の売上は課税売上です。しかし多くの皆様は「課税売上<1000万」なので消費税を納める必要はありません。注意しなければならないのは、アパートを仮に土地付きで売却された場合、建物部分が1000万を超えると、翌翌年が課税事業者となり、仮に1000万以下の売上しかない場合でも納税しなければなりません。

### \* デジタル化について

なんか年寄りにはつらい言葉です。なんでもかんでもコンピューターが処理し、便利な反面わからない事が多すぎですね。昔は車のボンネットを開けてあれやこれやと触りましたが、今はわからないので開けたことがない。マイナンバー、電子申告、デジタル記帳とほとんど手書きはなくなりました。銀行も人数が少なくなり、予約しないと面談してくれません。とグチりたくなるこの頃ですが、**電子帳簿保存法**なるものが近く、実施されます。皆様方に提供している青色記帳の帳簿は当方が数年前から導入している会計ソフト（クラウド方式）ですので対応しています。青色控除の金額は手書きのものは**55万**しか控除がありません。**65万**控除しているのは対応しているからです。領収証なども電子化して保存しなくてはなりません。

### <トピックス>

#### ファミリー向け家賃上昇が増加

2023年1月2月半ばの成約賃料動向調査では、単身者向けファミリー向けともに、上昇数が増加した仲介会社数が下落増加の会社数を上回ります。特にファミリー向けではテレワーク用にもう一部屋欲しいとの要望、単身者向けも一部屋多い間取りとして1DKや1LDKの需要。住居と別にテレワーク用にもう1戸借りるケースも。ファミリーでは費用のかかる引っ越しをためらい成約数が減り、今と同じスペックでも家賃が上がって急を要さなければ引っ越し見送りのケースも。(全国賃貸住宅新聞 2023. 3. 19)

家族信託の組成・遺言作成についてお手伝い致します。

法人化のお手伝いいたします。

気軽にお問い合わせください。

ひまわり相続相談室 : 075-802-0215 携帯 090-6671-9268 e-mail : [himawarisouzoku@outlook.jp](mailto:himawarisouzoku@outlook.jp)