



2024. 3. 25

確定申告を終えて

忙しくしているうちに、政治の混乱、株価の市場はダウ最高額を更新、大手企業は賃上げ100%回答、日銀はマイナス金利の撤廃など世の中少し変わる気配なのか？市民生活においては実感が伴わないのは私だけでしょうか。不動産価格も建築価格も上昇傾向です。昭和バブル時代は取引事例比較法での価格でした。近隣相場の値上がりで青天井でした。現在は収益還元法、家賃収益と金利で決まる「収益価格」です。3~4年前からアパート売却の事例があり、収益還元価格で取引される事例を経験しました。それが現在では主流です。土地の時価が安くても、家賃収入が安定していれば資産価値は健在です。利回り10%とすると年間の家賃収入を10%で割り算すればおおよその資産価値がわかります。もし借入の残高があれば資産価値-借入残が純資産価値です。

オーナー様は資産価値を確認しておられますか？相続対策でアパートを建築され、20年経過すれば相続税の評価減の効果はほとんどないでしょう。むしろ資産価値が上昇し再度相続税対策を講じなければなりません。そして大規模修繕の必要性です。家賃収入の剰余金は借入返済額で消え、流動資金は相続税の準備資金となります。20年経過されているオーナー様は財務状況を見直す時期にきていると感じます。

不動産ビジネス周辺では様々な手続きが変わります。

* 国内連絡先登記・登記名義寄帳

2024年4月、海外居住者の国内連絡先が登記事項化されます。

* どこでも戸籍証明書取り寄せ

* お隣の立ち合いなし境界査定

地籍調査（土地調査法による土地一筆ごと面積境界の確定）では2024年中に立ち合いなしでも境界確定が可能となります。3回程の立会依頼通知（1回は書留）、反応なしで境界図案送付、20日経過で確認とみなす見込み。（日経2024.3.14）

* 木造入れ子RC、2階建木造戸建

* 資材高騰おそれて請負額増額

請負金額の変更請求できるよう請負契約書の記載事項を改定

* 遺言と成年後見の見直し

遺言の見直し：高齢化で自筆遺言を記すのは難しくなります。自筆は偽造防止のためですがデジタル技術でこれを簡略化。

成年後見人には専門家が原則指名されます。期間制や終了や交代への仕組み検討（週刊住宅）

***住宅ペアローンへの新団信**

新ペアローン団信はどちらか一方死亡で両方の借金が消滅。

不動産事業の法人化について

一般的に不動産所得が2000万となると法人化のほうが有利といえます。しかし法人化には様々なメリットがあります。

- * オーナーが高齢化となり認知症の懸念が生じ事務管理ができなくなる。
- * 次期相続人が経営できるように（預金凍結防止）しておく
- * 建物を法人所有にすることにより敷地の評価を下げる（個人は地代を収受）
- * 社会保険を加入することにより健康保険、厚生年金（相続人）に加入
- * 結果として信託を利用することと同じになる。

デメリット？

- * 帳簿が複雑？（青色申告なら一緒です）
- * 法人化には費用がかかる（設立届など）
- * 法人に所有権を移すと登記費用がかかる

などですが財務調整もでき、相続税額対策を講じておくべきと思います。

家族信託の組成に伴う費用については

- 1 概略の設計： 認知症や障害のある方の後見など
- 2 組成の意思決定： 相続人ならびにご家族の同意
- 3 関係する方々への説明とご理解をえる
- 4 信託契約書作成など「実務」を行う段階
- 5 信託組成後の継続的なフォロー

コーディネーター契約組成で30万円（資産加算あり）不動産を信託登記の場合は登録免許税など
将来の介護費・後見費用と係る費用と資産の保全

相続対策の可能性など勘案して決めるべき。何よりも家族の理解が必要です。

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

Email:himawarisouzoku@outlook.jp