

贈与の非課税枠や特例を 活用した相続対策

相続税率に比べて高い税率がかかる贈与。しかし、いくつかの贈与制度には大きな非課税枠があり、また通常の贈与も、活用次第で相続税の節減に大きな効果を発揮します。

お孫さんへの都度の生活費・教育費の贈与で節税

親が子供の学校代や下宿代を支払っても贈与税はかかりません。二十歳を過ぎ、家を離れて大学院等に通う場合も同様です。普段は意識しませんが、これも立派な贈与。法令によって、扶養義務者からの「生活費」「教育費」の贈与は非課税、と定められているために贈与税がかからないだけなのです。

実は、同じ仕組みによって「お孫さん」の学校代、下宿代を支払っても非課税となります。祖父母(直系尊属)も上述の扶養義務者にあたるためです。申告手続も不要で、要件は社会通念上必要な生活費・教育費を、必要となったその都度、直接充てることだけ。ただし、在学期間分を一括で渡してしまうと課税対象となりますのでご注意ください。

教育資金の一括贈与(非課税枠1500万円)で節税

一括の贈与であっても、教育費のみ(生活費を含まない)であれば、1500万円まで非課税とできる制度があります。要件は次の通り。

- ①直系尊属からの贈与に限る
- ②受贈者(贈与を受ける者)の年齢は30歳まで
- ③2019年3月31日までの期間限定(延長される可能性あり)
- ④期間中に取扱金融機関に申し込み、専用口座を開設する
- ⑤資金利用の際は受贈者が取扱金融機関に領収書等を提出
- ⑥30歳までに使い切る。残った場合は贈与者に返すか、残額分の贈与税を納税
- ⑦塾や習い事も対象だが、その場合の非課税枠上限は500万円

その都度の贈与では、被相続人が亡くなるまでに必要になった教育費しか渡すことができませんが、この制度を使えば、生まれたばかりのお孫さんに「将来の教育資金」を非課税で贈与することも可能になります。ただ、要

件が厳しく制度利用のための手続きも手間なので、自身の健康状態に不安がある場合などの緊急措置ととらえるといいかもしれません。

結婚・子育て資金の一括贈与(非課税枠1000万円)で節税

これは教育資金の一括贈与と似た制度で、20歳から50歳までの子や孫に、結婚や出産、子育ての費用として1000万円まで非課税で一括贈与できる制度です。教育資金の一括贈与との併用も可能。要件もほぼ同様ですが、新居の賃料や引越代、不妊治療費、結婚後に生まれた子供の保育料、就学までの医療費も利用範囲となっており、使い勝手はこちらの方が良いでしょう。2019年3月31日までの期間限定ですが、こちらもおそらく延長されると思われます。

お気づきかもしれませんが、その都度贈与した生活費は非課税ですので、無理にこの制度を使う必要はありません。しかし、受け取った側からすると、まとまったお金が確保されている安心感は大いいため、検討価値は十分あります。

通常の贈与(暦年贈与)で節税

贈与を受けた総額が暦年で110万円までなら贈与税は非課税です。一年毎の金額は大きくありませんが、相続と違って存命中は何回でも、何人にも渡せます。実はこの「何回でも何人にも」という特性を利用することで、相続税の節税が可能。将来的に相続させたい相手に対し、いざ相続となった場合の相続税率よりも低い贈与税率となるよう分割して贈与できれば、相続税の節税効果が生まれるのです。

たとえば200万円の贈与をする場合、贈与税率は10%ですが、前述の通り110万円までは非課税のため、実際に支払う税金はこの差額の90万円の10%、つまり9万円です。200万円に対して9万円ですから、実質的な税率は4.5%。相続税率が最低10%であることを考えると、節税効果は明白です。

ただし、これまでに紹介した特例等と異なり、相続開始前3年以内の法定相続人に対する暦年贈与は、相続税算出の際の財産に繰り入れられてしまうので要注意です。早くから計画し、贈与を速やかに済ませてもらうことが望ましいでしょう。

SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

November
2018

11

「決まる部屋」の条件はコレ! 最新設備ランキングに見る 入居者ニーズ

法律Q&A

1年未満の契約における 一時使用貸借と定期借家契約

贈与の非課税枠や特例を 活用した相続対策

有限会社さくらハウジング



「決まる部屋」の条件はコレ! ※掲載の情報は2018.10.15「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

最新設備ランキングに見る入居者ニーズ

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる

TOP10

単身者向け

- 1 インターネット無料
- 2 宅配ボックス
- 3 エントランスのオートロック

- | | |
|---------------|---------------|
| NO4 備え付け家具・家電 | NO8 防犯カメラ |
| NO5 浴室換気乾燥機 | ウォークインクローゼット |
| NO6 ホームセキュリティ | NO10 システムキッチン |
| NO7 独立洗面化粧台 | |

ファミリー向け

- 1 インターネット無料
- 2 追い焚き機能
- 3 エントランスのオートロック

- | | |
|-----------------|------------------|
| NO4 宅配ボックス | NO8 ウォークインクローゼット |
| NO5 システムキッチン | NO9 浴室換気乾燥機 |
| NO6 ホームセキュリティ | NO10 太陽光パネル |
| NO7 ガレージ(屋外/屋内) | (入居者個別売電) |

この設備がなければ入居が決まらない

TOP10

単身者向け

- 1 室内洗濯機置き場
- 2 TVモニター付きインターホン
- 3 独立洗面化粧台

- | | |
|-------------------|---------------|
| NO4 洗浄機能付き便座 | NO8 宅配ボックス |
| NO5 インターネット無料 | NO9 ガスコンロ |
| NO6 エントランスのオートロック | NO10 システムキッチン |
| NO7 備え付け照明 | |

ファミリー向け

- 1 室内洗濯機置き場
- 2 独立洗面化粧台
- 3 追い焚き機能

- | | |
|--------------------|---------------|
| NO4 TVモニター付きインターホン | NO8 インターネット無料 |
| NO5 洗浄機能付き便座 | NO9 ガスコンロ |
| NO6 システムキッチン | NO10 エレベーター |
| NO7 エントランスのオートロック | |

毎年恒例となった賃貸住宅の人気設備ランキング2018年版が全国賃貸住宅新聞から発表されました。同ランキングは「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる(差別化設備)」「この設備がなければ入居が決まらない(必須設備)」という2つの視点でランク付けされているのが特徴。シングル、ファミリーそれぞれのタイプの賃貸住宅で、どのような設備が差別化につながるのか、必須なのかを一目で把握できるため、入居者ニーズを掴むための重要なデータとして毎年注目が集まります。さて、今年のランキングはどうなっているのでしょうか。

インターネット利用で宅配ボックスは必須設備に

ここ数年変わらぬ強さを見せているのが「インターネット無料」(1・1・5・8)です。もはやインターネットは、現代人にとって電気や水道と同じくらい重要なライフライン。一方で、個人で契約すると手続きが煩雑なうえに、料金も月額6~7,000円はかかるとあって、これ

が無料で使えることの訴求力は抜群。差別化ランキング3年連続1位も頷けます。

また、こここのところ顕著なのが、インターネット通販の普遍化です。2017年度の国内市場規模は約16兆5000億円と、2012年からの5年間で1.7倍以上に成長。これに比例して配送業界での人手不足が深刻化したことはニュース等でご存じのとおりです。

ネット通販に欠かせないものと言えば、インターネットはもちろんのこと「TVモニターつきインターホン」(2・4)そして「宅配ボックス」(2・4・8)です。「高くても決まる」「ないと決まらない」どちらのランキングにおいても、これらの設備がシングル・ファミリー共通で上位にランクインしている点は見逃さないでしょう。

水回りの利便性を求める単身者

ファミリー向けランキングで「追い焚き機能」(2・3)が上位に入るのは毎年のことですが、その陰で着々と存在感を増しているのが、シングル向けランキングにおけ

る「システムキッチン」(10・5・10)「洗浄機能付き便座」(4・5)「独立洗面化粧台」(7・3・2)「浴室換気乾燥機」(5・9)「室内洗濯機置き場」(1・1)」等の水回り設備です。

“料理男子”という言葉も登場して久しいですが、最近では男性でもキッチンにこだわる人が増加。自炊する若者も増えており、(株)リクルートライフスタイルが2017年に発表した「過去1年の自炊・外食・中食の増加状況と理由の調査」においては、20~30代男性の約2割、20代女性の約3割が「1年前と比べて自炊が増えた」と回答しています。

また、内閣府の発表する最新の「消費者動向調査(2018年3月)」によれば、2人以上世帯における洗浄機能付き便座の普及台数は100世帯あたり113台、独立洗面化粧台は100世帯あたり80台。一人暮らしを始める若者の多くが、充実した水回り設備のある環境で育ってきていることが分かります。

水回りに関する若者のニーズ調査として興味深いのが、学生向けマンションや学校寮を運営する(株)学生情報センターの発表した「ナジックひとり暮らし学生実態調査」です。同調査の設問「家賃が多少高くなっても部屋に欲しい設備・サービス」に対し、最も多く選ばれたのは「バス・トイレ別(63.3%)」。同様に「独立洗面台(36.7%)」「浴室乾燥機(20.6%)」も多くの票を獲得しており、水回り設備の充実に対する若年層のニーズが窺えます。

スマートフォン普及でセキュリティへの関心が増加

「オートロック」(3・3・6・7)や「防犯カメラ」(8)、「ホームセキュリティ」(6・6)等が人気となって久しいですが、昨今の「IoT機器(インターネットを経由して連携する器機)」の増加に伴ってか、再びセキュリティニーズの高まりが感じられます。

今やインターネット環境さえ整えば、家のカギを開けることも、インターホンを押した相手の映像を見ながら会話することも、手元のスマートフォンでできてしまう時代。Webカメラを設置して室内の映像をいつでも見られるようにしたり、窓やドアに取り付けたセンサーからの異常をスマートフォンに通知させたり、といった防犯対策が個人で簡単にできるようになったからこそ、改めて「住まいの安全性」に関心が集まっているものと思われれます。

セキュリティ関連では、スマートフォンの操作で開閉できる玄関錠「スマートロック」が注目の設備のひとつ。併せて、スマートフォンからエアコンやテレビ、照明等の家電を制御できる「IoT賃貸住宅」も増えてきています。人々のライフスタイルがスマートフォン中心のものに変化するに合わせて、賃貸住宅に対するニーズも変わってきています。



ワンポイントコラム one point column

法律Q&A

1年未満の契約における一時使用貸借と定期借家契約

Q. 建て替えのため1年未満の短期契約をする場合の契約方法と注意点は?

物件が古くなってきたので建て替えを検討しています。建て替えまでの間、空室を1年よりも短い期間で賃貸に出したいのですが、一時使用貸借契約と定期借家契約どちらがいいのでしょうか。

A. 問題になる可能性がある一時使用貸借契約より定期借家契約が無難

一時使用目的の賃貸借契約は、判例によると「賃貸借の目的、動機、その他諸般の事情から、当該賃貸借契約を短期間に限り存続させる趣旨のものであることが、客観的に判断される場合」で、かつ、「賃借人もこれを了承しているような場合の賃貸借をさすものと解すべき」とされています。

ここで注目すべきは、「一時使用が客観的に判断できる」、そして「賃借人が一時使用であることを認識している」の両方が必要な点です。万一、契約時の説明が不十分だったために賃借人が「一時使用目的ではなく、普通借

家契約のつもりだった」と主張した場合、一時使用の要件を満たしていないとして普通借家契約と判断される可能性があります。しかもその場合、契約期間が1年未満の設定であれば、当該契約は借地借家法29条「期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす」の規定に則り、こちらからは正当事由なしに解約できない「無期限」の契約と見なされかねないのです。

一方、定期借家契約であれば、契約期間が1年未満であっても有効に契約期間を定めることができます。契約の終了時も「期間の満了」以外の正当事由は必要ありません。また、建て替えまでの期間が延びるかもしれない、その際はもう少し貸していたい、といった場合でも、「再契約未定型」の契約としておけば、お互いの合意のもとで再契約することが可能です。

よって、賃借人が賃借人の確実な明渡しを望むのであれば、更新がなく、期間の満了で確実に賃貸借契約を終了させられる「定期建物賃貸借契約」が無難でしょう。