

～コロナ後の住宅ニーズ、戸建てや子育てを重視～

(株)読売広告社より「首都圏住宅購入意向者」への調査結果を公表しました。
過去1年以内に住宅購入のために情報収集をし、3年以内の購入検討者（マンション購入検討600名、戸建て購入検討250名）で、世帯年収700万円以上を対象に、インターネット調査を実施しました。

コロナ後に住まいの考え方で重視することは？

- 1位 …… 日当たりや風通しの良い家 (32.6%)
2位 …… セキュリティがしっかりとした家 (24.7%)
3位 …… 防災に強い家 (24.2%)
上記ランキングはコロナ前と変動はなかったのですが、
●インターネット環境の良い家 (20.6%) ●子育てがしやすい家 (12.5%) ※コロナ前に比べ2ランクアップしました。
●マンションより戸建てに住みたい (12.4%) ※コロナ前に比べ3ランクアップしました。

在宅ワークでの勤務形態も多くなってきており、住環境を求める方も増えてきております。
お客様の引越理由に、「自宅での仕事が増え住まいを充実させたい」といった、以前ではいらっしゃらなかった方も非常に多く、ご来店頂いております。
我々、アシスト一同は、営業部ではお客様のニーズに合った対応、オーナー様にもより良いご提案が出来るよう、取り組んで参ります。

インフォメーション

『相続関係でお困りな事があればご相談ください』

・相続税がいくらかかるか知りたい、相続でもめない為に何が必要なのか等、お気軽にご相談ください。

『税金関係でお困りな事があればご相談ください』

・税金関係の整理をしたい、今後についてアドバイスがほしい等、お気軽にご相談ください

オーナー様のお悩みをお気軽に相談が出来るようにご紹介させていただきます。

弊社ホームページです、ぜひご覧になってみて下さい！
URL : <https://www.chintai-assist.jp>

担当者(お問い合わせ先)
城南管理部：鈴木 琢也(スズキ タクヤ)
城西管理部：長谷川 貴義(ハセガワ タカヨシ)

ASSIST
株式会社アシスト

・城南管理部
東京都世田谷区三軒茶屋1-37-8-10F
TEL：03-5779-7700
・城西管理部
東京都中野区中野2-18-5
TEL：03-5328-8288

コロナ禍での生前贈与を考える（暦年贈与について）

リーマン・ショック時、富裕層は暴落した保有株式を、将来の値上がり期待して生前贈与したと言われています。将来、価値の上がる財産を事前に贈与しておくことは、相続の対策として効果があります。今月号のオーナーズアシストでは、生前贈与の中でも暦年贈与についておまとめします。

生前贈与は、事前に資産を移転することで、相続税の課税対象を減らすことができ、相続税対策に大きな効果が期待できます。しかし、贈与税は税率が非常に高いのが特徴です。方法を間違えるとかえって高い負担を強いられてしまうことがあるので十分に注意して計画しなければなりません。

暦年贈与の活用方法を考える

贈与税の基礎控除110万円を活用して毎年コツコツと贈与することが「暦年贈与」です。110万円以下であれば非課税ですが、仮に10年間続けたとしても1,100万円です。資産が多い場合には、効果が低いかもかもしれません。

その場合は、110万円を超えて贈与税を支払ってでも贈与したほうが、結果的に相続税の節税効果が期待できる場合があります。

例えば、1億円の財産を、子ども一人が相続するとして、10年間、

①何もしなかった場合 ②110万円の暦年贈与を行った場合 ③300万円の贈与10年を毎年行った場合
で比べてみます。

■贈与額による税負担額の違い

	1) 贈与なし	2) 年110万円の贈与をした場合	3) 年300万円の贈与をした場合
贈与税(10年分)	0円	0円	190万円
相続税	1,220万円	890万円	480万円
合計	1,220万円	890万円	670万円

300万円の贈与に対しては、贈与税=300万円-基礎控除110万円×10%×10年=190万円が10年間でかかります。しかし、その分相続財産は3,000万円少ない7,000万円になりますので、相続税はかなり抑えられます。結果を見ると、無税となる110万円の贈与よりも、贈与税のかかる300万円を10年間贈与したほうが効果が高いことが分かります。また、贈与税は「受贈者ごと」の課税なので、例えば3人に贈与をすれば上記効果はさらに大きくなります。

暦年贈与で注意したいのが「名義預金」です。つまり形だけの贈与とみなされれば、無効になってしまいます。以下の点に注意してください。

■暦年贈与の注意点

- その都度、契約書を作成し事実を明確にする。
- 通帳・印鑑は必ず受け取った本人が管理する。
- 贈与を受けた資産は受取人が自由に使える状態になっている。

暦年贈与を上手く活用することで、大きな節税効果を得ることが出来ます。コロナ禍だからこそその対策をご検討ください。ご不明点は何なりとアシストまで！

(旭化成ホームズ(株) マンスリーレポート参照)