

TOPICS

01

ご挨拶

謹啓 小暑を過ぎ、夏本番を迎えました。皆様におかれましては、暑さに負けずご活躍のことと拝察いたします。

2022年もあつという間に半分が過ぎました。ようやく経済もコロナ前のような賑わいを取り戻しつつあります。ただ一方で、物価高騰の波が物凄い速さで押し寄せています。

ロシアによるウクライナへの侵攻はアフターコロナの世界経済に追い討ちをかけ、資源高がサプライチェー



ン全体へと影響を及ぼしています。資材、食料品、日常用品など、あらゆるモノの価格が上がり、長年デフレによる「低価格志向」に慣れてきた日本人にとって

は、せっかく高まりつつあった消費マインドに冷水を浴びせられる形となってしまうかもしれません。さらに円安が重なり、あらゆるモノを輸入に依存している日本にとっては、この物価高騰はさらに続いていくと予想されています。

「一難去つてまた一難」ですが、厳しいことも永遠に続くわけではありません。世界ではあらゆる困難に立ち向かっている人が多い中、平和に生活できるこの日本の環境というのは本当にありがたいものです。引き続き、皆様方のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS

02

空室対策に絶対必要なコト

賃貸業界の繁忙期といわれる1月から3月に入居が決まらなかった部屋、また、3月末に退去してしまった部屋など、空室期間が長引いてしまうのは、と不安に思われているオーナー様は少なくないと思います。

その部屋、安易に「家賃を下げて決めてしまおう」、などと思っていないでしょうか？一度家賃を下げてしまうと、収益が下がり、物件の資産価値に大きく影響を与えてしまうことになります。

満室デザインでは、空室期間が長引く原因をとことん追求します。

それには、まずは現状分析です。周辺地域の調査と、物件（建物・室内）の現状把握からスタートします。周辺地域の調査は空室対策の第一歩、競合物件のグレードや空室率などを調査することで、ターゲットの設定等を行なうことができます。また、物件の共用部や室内を確認することで、周辺地域で求められている物件との差異を明らかにすることができ、必要であればリフォームやホームステージ

ング（モデルルーム作り）、人気のある設備設置などをご提案させていただきます。

その上で、設定した賃料が適正であるか、賃料査定を行います。

そうすることで、賃料を下げるしかない空室対策ではなく、賃料を上げてでも決まる部屋になる可能性もあります。満室デザインでは、特に物件の現状把握はできるだけ、オーナー様と一緒にやりたいと考えております。オーナー様の想いを共有し、大切な資産の価値を最大化していく、それが満室デザインの使命なのです。



成年年齢引き下げが 税務へ与える影響

2022年（令和4年）4月1日より、成年年齢が20歳から18歳へ引き下げられました。今回は、成年年齢引き下げが税務に与える影響を紹介します。

税務に与える影響場面（贈与税・相続税）

具体的には、贈与税と相続税に与える影響が大きいです。以下、**1**～**5**をご参照ください。



1 未成年者控除（相続税における税額控除）

相続人（財産を引き継ぐ人）が未成年の場合、相続税の税額を「未成年者控除」により減額することが可能です。20歳から相続時の年齢を控除した残数に10万円を乗じた金額分だけ税額を控除しましたが、今後は18歳から控除するため増税となります。

改正前 (20歳-相続した時の年齢)×10万円

改正後 (18歳-相続した時の年齢)×10万円

2 相続時精算課税適用者の要件

受贈者が「推定相続人（子）である場合」及び「孫である場合」につき、贈与日の属する年の1月1日現在20歳以上であったものが、令和4年4月1日以降では18歳以上と引き下げられます。ただし、令和4年3月31日までは、1月1日現在20歳以上が要件であり、令和4年4月1日以降は、1月1日現在18歳以上が要件となります。以下、**3**～**4**も同様となります。

3 直系尊属（父母や祖父など）から贈与を受けた場合の贈与税の税率の特例

受贈者が贈与日の属する年の1月1日現在20歳以上であったものが、令和4年4月1日以降では18歳以上と引き下げられます。

4 住宅取得等資金贈与

受贈者が贈与日の属する年の1月1日現在20歳以上であったものが、令和4年4月1日以降では18歳以上と引き下げられます。

5 非上場株式等についての贈与税の納税猶予および免除（特例含む）

一般版・特例版につき、贈与時の受贈者の年齢要件につき、贈与日において20歳以上であることから、令和4年4月1日以降の贈与では、18歳以上に引き下げられます。

実務に最も影響を与えると 考えられる項目（3）

税率が相対的に低い特例税率の適用は、令和4年4月1日以降に行われる贈与の場合、1月1

日現在18歳以上であることが必要となります。

例えば、1月1日現在19歳であった者が500万円贈与されるケースを想定します。①贈与日が3月15日であった場合、特例税率の適用はできません（税額53万円）。これに対し、②贈与日が4月15日であった場合、特例税率の適用が可能となります（税額48・5万円）。このように、令和4年中に20歳になる方は贈与日に細心の注意が必要です。

About 筆者紹介



税理士 木下 勇人

愛知県津島市出身。監査法人トーマツ・税理士法人トーマツにて非上場会社オーナーファミリーの事業承継対策に従事。2009年、名古屋で相続専門税理士法人を設立し、富裕層に対する不動産・財産コンサルティング、オーナー社長への事業承継コンサルティングを中心に業務を展開。税理士の枠を超えたコンサルティングには定評がある。2017年9月に東京事務所、2021年6月につくば事務所開設。税理士向け研修講師を年間100回以上精力的に対応。東京税理士会 麹町支部所属。「令和の虎（YouTube版マネーの虎）」にも出演中。

