

世代の枠を超える

二世帯住宅で 安心と安定を作る



Professional

落合会計事務所
所長 税理士
落合孝裕さん

個人や法人向けの節税・相続他、税務全般業務に対応。週1回発行のメルマガが人気。

親と子の世帯の、2つの家族が同じ屋根の下で暮らす「二世帯住宅」で得する方法もある。子世帯は親世帯と同じ敷地に住めば、金銭面や子育ての支援も受けやすくなる。親も子供がそばにいれば、病気になった時など心強い。将来、親世帯がいなくなつた際に、空き部屋を賃貸して家賃収入を稼ぐこともできる。大和ハウス工業によれば、最近は一世代住宅の注文が増

えているという。特に妻の両親と住むケースも増えているようだ。相続なども含め、二世帯住宅をお得に生かすにはどうすべきか。一口に二世帯住宅といっても、完全に居住空間を分ける完全分離型や、一部分離型など間取りは様々

「将来、賃貸併用に変更するなど応用を利かせやすい構造にするのが理想」というのが多くの専門家の考えだ。後々賃貸に出すことも考えるなら、「床や壁を専用の構造にして互いの部屋を分ける必要がある。事前に行つておけば用途変更時も円滑にいく(ミサワホーム)。

8割減特例利用なら共有で

二世帯住宅で相続税を節税する場合に押さえたのが「小規模宅地等の特例」。相続税の課税評価の広さまでなら、相続税の課税評価額を減額する制度で、居住用の宅地の場合、330㎡までなら8割の減額となる(26ページ参照)。二世帯住宅では、2013年までは外階段式の完全分離型の場合、親が居住していない部分に対応する土地部分については特例が使えなかったが、14年からは要件が緩和され認められるようになった。

二世帯住宅で小規模宅地等の特例を受ける場合、建物の登記の仕方でも特例を適用できる土地の広さに差が出る。下図のように母が全て所有する200㎡の土地に、母と兄弟で床面積が同じ間取りで二世帯住宅を建てたとする。もし建物全体を母名義か、母と兄とで共有名義がしていれば、相続時に敷地全体が特例の対象になる。

一方、1階の母と2階の兄弟がそれぞれ居住部分を区分登記していた場合、土地の8割減が使えないのは、母の建物の持ち分相当部分のみになる。下の例では比率は2分の1になるので、特例が適用される土地は全体の半分の100㎡が上限となる。特例を最大に使いたければ、区分登記しない方がお得になるわけだ。

ただし、区分登記の場合は「ローンが別々に組める、おのおの住宅ローン控除が受けられるなどのメリットがある(税理士の落合孝裕さん)。子供と親とが資金を出し合った場合、その割合に応じて区分登記した方が、自分の資産が明確になる。共有の場合、財産の範囲が曖昧になり相続時に揉める場合もあることを考慮しておこう。

土地8割減の特例は外階段の要件が緩和 建物の登記の方法に注目



母・兄弟夫婦が共有

- 1階部分を弟が相続した場合、小規模宅地等の特例(土地評価8割減)が土地全てに対して使える

母・兄弟夫婦が区分登記

- ローンが別々に組める
- 1階の母、2階の兄弟夫婦、どちらも単独で所有部分の修繕や売却ができる
- 弟が土地全体を相続した場合でも、小規模宅地等の特例は、半分の土地(建物の持ち分中に相当する部分)しか使えない

メリット

デメリット

- 母と兄、どちらかが建物売却したくても単独では売却できない
- 「自分だけの財産」という気持ちになりにくい

土地の管理をお任せ

駐車場向けの
土地を貸す

未利用の土地を持っていれば、駐車場化して収入を得る方法が比較的簡単な。12ページで紹介した実例では、母の土地を相続した妹は、将来自宅を建てるまでのつな

ぎ利用で土地を駐車場にした。何も活用しないままだと、年間30万円もの固定資産税の支払いに追われるところだが、反対に年約50万円の賃料収入を得て、年20万円のCashを稼いだ。

お金の損得だけでない。使わな

い土地を放っておくと草が生えて荒れ、ゴミを不法投棄されるリスクも生じる。駐車場にすれば運営

会社の定期的な巡回が入り管理されるので安心(フリーダムリンクの永田博宣さん)という良い面も。

駐車場タイムズを運営するパーク24では、駐車場の契約期間は2年間。以降はいつでも手数料なしで解約できるため、一時利用目的で駐車場化する人が多いという。「自宅を建てたいけれど今は資金がない」「何かを建てるには中途半端な広さ」という場合に役立つ利用法だ。「三井のリパーク」の三井不動産リアルティなどは、自宅玄関先の空いたスペースを活用する駐車場も扱っている。

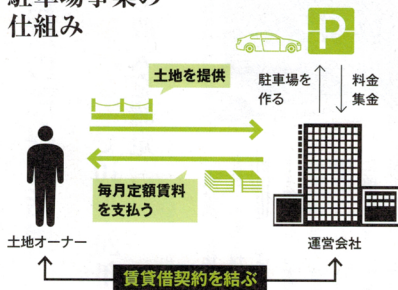
土地の賃貸収入を受け取る

駐車場事業の一般的な仕組みとしては、まず土地のオーナーと運営会社が賃貸借契約を結ぶのが基本(上図)。その上で、オーナーが土地を運営会社に提供し、運営会社の査定に応じた土地利用料を定期的な受け取る。月極めと時間貸しの2パターンがあるが、月々の利用者の増減にかかわらず、契約時に決めた賃料をもらう方式。ただし経済状況により途中で利用料が変更になる可能性もある。

オーナーが土地を提供する際は、



三井のリパークでは玄関先の駐車場化にも対応

駐車事業の
仕組み

タイムズの利用例。設備は1カ月くらいで整えられる