

二世帯住宅の場合の小規模宅地の評価減について

●小規模宅地の評価減の特例について

平成26年1月1日の相続から、二世帯住宅の「小規模宅地の評価減の特例」について、適用要件が緩和されました。

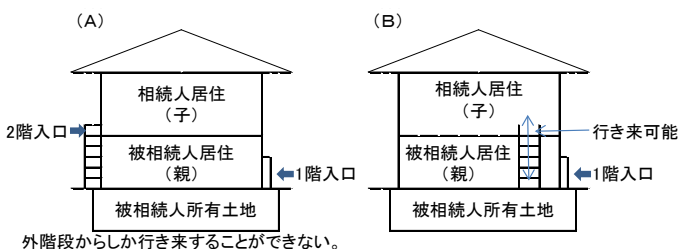
この特例では、亡くなった人（以下、被相続人）の自宅として使われていた敷地（特定居住用宅地）について、一定の要件をもとに相続した場合、240㎡（平成27年1月1日の相続からは、330㎡に拡大。）を限度として、土地の評価額を80%減額することができます。

●二世帯住宅要件の緩和

平成25年までの相続では、親（被相続人）の土地に1棟の建物を建てて、親と子（相続人）の二世帯で居住する二世帯住宅については、【図表(A)】のような、外階段型で、建物内部で行き来ができない構造の場合、同居とみなされず、親の居住していた部分に対応する敷地部分しか特例の対象となりませんでした。

このため、自宅敷地の全体を特例の対象とするには、【図表(B)】のように、親と子の居住部分を、建物内部で行き来できる内階段を作る必要がありました。

それが今回の改正により、【図表(A)】のような、外階段型の二世帯住宅でも同居をしているものとみなされ、自宅敷地の全体が特例の対象となるよう緩和されました。



●区分所有の登記に注意

ただし、階ごとに父親と長男で、「区分所有登記」がされている場合には、これまでと同様に、父親の居住していた階に対応する敷地部分しか特例の対象となりませんので、注意が必要です。

例：父親所有の土地（240㎡）【図表(C)】

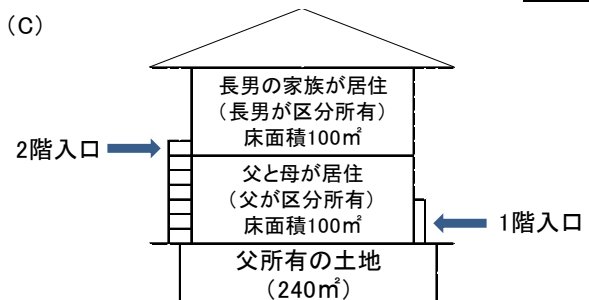
建物の1階（床面積100㎡）は、父親が所有（区分所有登記）

→父親と母親が居住

建物の2階（床面積100㎡）は、長男が所有（区分所有登記）

→長男の家族が居住

・対象の面積 = $240 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$
 (C)



敷地の全体を特例の対象とするには、建築の際、建物の所有権を「父親の単独所有として登記」、若しくは「父親と長男の共有として登記」とするのが良いでしょう。

また、すでに区分所有にて登記されている二世帯住宅にお住まいの場合には、敷地全体を特例の対象とするために、長男の持ち分を父親が買い取る、若しくは長男から父親に贈与をすることで、単独所有にすることが考えられます。

ただし、借入により金融機関の抵当権が付いている場合には、変更の登記は難しくなります。

併せて、マンションなどの区分所有建物の専有部分に、別々に居住している場合にも、この特例の適用はありません。

●相続税の基礎控除の減額に伴う注意点

平成27年1月1日の相続からは、相続税の基礎控除が、4割減となり、現行の「5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数」から、改正後は「3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数」となります。都内にご自宅がある場合には、相続税の申告の対象となる可能性が高くなります。

これからご自宅を建築しようとお考えの方は、一度ご相談をいただければと思います。

(古井 洋平)