

親子で家を考える。

実家の建て替えやリフォーム、また、親との同居などを機に、二世帯住宅や賃貸併用住宅を建てる事例が増えてきています。

背景には、相続税増税に関心があることも挙げられます。親子で資産を守るためには、しっかりとしたシミュレーションを行い、事前に対策をすることを検討してみましょう。今回は、二世帯住宅・賃貸併用住宅の効果について考えてみましょう。



■二世帯住宅を建てるメリット → 小規模宅地等の特例

二世帯住宅や賃貸併用住宅を検討する場合、相続時の土地の評価額を減らせる制度などのメリットに注目している人が増えています。

2010年度より、「小規模宅地等の特例」(下表参照)の適用要件が厳しくなり、親と別居している自分自身の持ち家に住む子供に対しては、制度の適用がなくなりました。制度の適用を受けるには、以下の要件を満たす必要があります。

◆特定の居住用宅地の場合

(同居親族が相続する場合)すべて満たす場合

- ・相続開始直前に当該宅地等の上に損する家屋で被相続人と同居
- ・相続開始直前から相続税申告期限まで居住継続し、かつ、当該宅地等を保有継続

(非同居親族が相続する場合)すべて満たす場合

- ・配偶者又は当該宅地等上の家屋に居住する被相続人の法定相続人がいない
- ・相続開始前3年以内に国内の自己又は配偶者所有の家屋に居住したことがない
- ・当該宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで保有継続

小規模宅地等の特例で自宅の評価減を受けられる場合、土地の評価額が8割減額(240㎡まで)になるのはとても大きなメリットです。そのため、二世帯住宅にして同居親族の要件を満たすことはとても有効な対策と言えます。

◆小規模宅地等の特例とは？

一定の条件を満たせば、相続時に土地の評価が減額される「小規模宅地等の特例」という優遇制度があります。

■自宅で8割減が認められる例

- ・配偶者への相続は、同居・別居でもOK
- ・親と同居の子が相続し、相続申告期限まで居住ならOK

適用対象宅地	減額割合	限度面積
特定の 居住用宅地	80%	240㎡
特定の 事業用宅地	80%	400㎡
貸付事業を 行う宅地	50%	200㎡

■賃貸併用住宅を建てるメリット → 貸家建付地評価減

土地に賃貸住宅を建てた場合、その土地は「貸家建付地」評価となります。賃貸住宅の入居者の間接的な利用の権利分を差し引いて評価されるのです。

貸家建付地の評価額 = 自用地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

借地権割合は、路線価図で定められている地域ごとの数字で、借地の評価を計算する際にも使います。借家権割合は、全国共通で30%となっています。

仮に、高松市番町の場合は、借地権割合が50%であるため、借地権割合50% × 借家権割合30% = 15%が減額されることになります。

これらの優遇の適用は、各要件を満たす必要があります。これらの優遇を受けられるかどうか、事前に専門家等に相談することをお勧めします。

※2012年12月25日現在の法令に基づき制作しています。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。

また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。

二世帯住宅



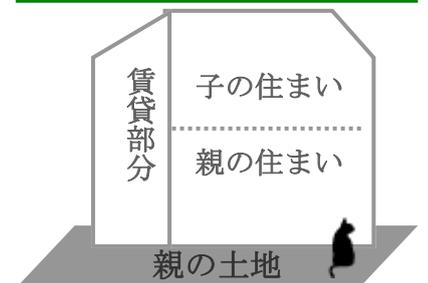
・小規模宅地等の特例

賃貸併用住宅



・小規模宅地等の特例
 ・貸家建付地評価減

賃貸併用二世帯住宅



・小規模宅地等の特例
 ・貸家建付地評価減

株式会社
 みどり財産コンサルタンツ
 760-0062 高松市塩上町3-1-1
 TEL 087-834-0122
<http://www.midori-zc.co.jp/>