



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

127号

発行日2018年5月

「満足度の高い二世帯住宅は相続対策にも有利」

わが国は少子高齢化に伴い、1人世帯、2人世帯の数は増え続けています。中でも高齢者世帯は増え続けており、2人世帯→1人世帯→空家となり多くの空家が社会問題ともなっています。

一方、世帯所得の格差も広がっていることを考えれば、世帯人数が増えたほうが生活は合理的かつ低消費・低エネルギーになります。ガス・水道・電気の基本料金が1世帯分で済むだけでなく、特に費用のかかる湯船の湯沸し代などはかなりの節約となります。

わが国の置かれた社会情勢を考慮すれば、生活費を切り詰めなければならない世帯、また高齢者施設の入居者負担の増加により親と同居せざるを得ない世帯は間違いなく増え続けます。そのような世情を考えれば二世帯住宅は必然的に増加することが推測されます。加えて、結婚を考えない若者世代（パラサイトシングル）も増え続けている世情を考慮すれば、2.5世帯住宅という生活形態も十分に考えられ増加は推測されます。具体的言えば、夫婦＋子供＋親＋夫婦の兄弟姉妹という構成です。兄弟姉妹でも結婚をしなかったり、離婚した兄弟姉妹が同居している二世帯住宅が二世帯住宅の1/6を占めていたという調査もあり、2.5世帯住宅を商品化したという住宅メーカーもあります。世帯勘定は生計が自立していれば（所得税・住民税などを支払っていれば）1世帯となり、親の不要になっている場合は世帯勘定に入りません。

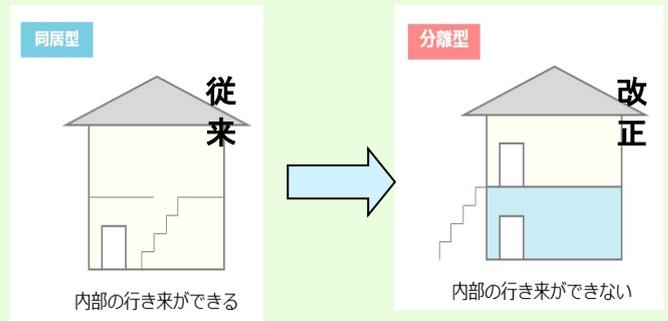
収入が少なく生活困窮世帯でも、住宅を所有していれば基本的には生活保護を受けられません。3人世帯の場合、住宅の査定額（全国平均で2300万円以下）が低ければ、生活保護を受けるか、住宅を担保に生活資金を借りるかの検討がされることとなります。そのため、今後はいかにして所有している住宅を活用するか価値の減少をとどめるようにするのは老後の大きな課題ともいえるのです。

住宅の活用については、二世帯住宅にしておき、親世帯が亡くなった後は、そこを簡単なリフォームで賃貸住宅として活用できるという住宅もハウスメーカーから商品化されています。

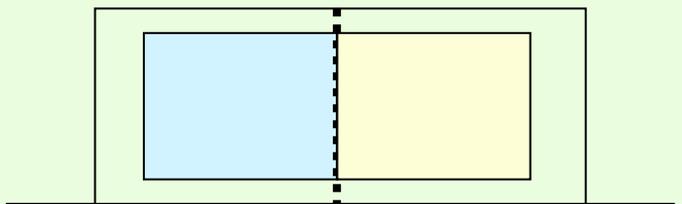
また、二世帯住宅のメリットは税金面でも大きなメリットがあります。従来、相続税の評価額において小規模宅地の評価減といって、相続後に同居親族

が居住を継続した場合、200㎡までの土地については評価額が80%に減額される制度がありました。しかし、同居でも二世帯の場合は1住戸内で相互に行き来できることが条件でした。

それが、2014年の税制改正で玄関が別の二世帯住宅でも小規模宅地の評価減が受けられることになりました（土地面積も330㎡まで拡大）。



別玄関なら親世帯が亡くなり不要になったとしても、そのまま賃貸住宅として貸すことも可能になります。また、固定資産税も1住戸だと200㎡までの土地について、固定資産税が1/6、都市計画税が1/3に減額されていたのが、2住戸になれば倍の400㎡までに拡大されますので100坪以上の敷地の場合は大きな節税にもつながります。



二世帯住宅の場合、上図のように平面的に二世帯にしておき、相続後に親住戸部分の敷地を分割して売却または、兄弟姉妹の所有住宅として相続することも可能です。それには、将来分割できるように二住戸の構造を別々にしておいたり、多目的室などを二住戸の間に作り、分離しやすくしておくなどの考慮も必要です。

このように、これからは住宅を建てるときには将来の相続を見据えて、どのようにしたら資産を上手に継承していけるのかを考えていくのがよいと思われます。特に現時点で相続税が発生することが明確な方は熟慮が必要でしょう。