

二世帯住宅の親子で組む住宅ローンを考える

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

高齢化に伴う日本人の人口の減少、世代間の経済格差、特に社会保障費などの負担と受益の格差という問題が大きくなっている現在、家庭の中でも上手に資産を次の世代に移してあげる、ということが、生活防衛の手段としてとても大事な時代になってきていると思います。

三世帯が二世帯住宅で上手に距離を保ちながら助け合っていくことは、経済面でも精神面でも大きなメリットがある、という認識も広がりつつあります。実際に現在の20代30代は、経済面、親の介護、子育て支援の問題から二世帯住宅へ前向きである、という民間のアンケート調査の結果も出ています。

そこで、今回は世代をまたいで暮らす家を手に入れるための住宅ローンについて考えてみたいと思います。

一口に二世帯住宅といっても、いろいろなパターンがあります。

1. もともとの親の家を取り壊し、同じ土地に二世帯住宅を建てる場合。
2. 子ども世代の住宅購入を機に、親の持ち家を売って二世帯住宅を建てる場合。
3. 親が賃貸で暮らしており、子ども世代の住宅購入を機に二世帯住宅を建てる場合。
4. お互いの持家を売って、全く別の場所に土地を購入し、二世帯住宅を建てる場合。

その他、ご家庭ごとにいろいろなパターンがあると思います。

また、二世帯住宅のポイントとして、ローンや登記の仕方による税制面の優遇の違い、将来の相続に備えて小規模宅地の減税 <http://www.nta.go.jp/taxanswer/hyoka/4608.htm> を理解しておくこと、争続にならないよう他の相続人の合意を取っておくこと、など、単独の住宅購入より考えておくべきことが少し複雑になるかもしれません。

今回は、親名義の土地に親子共有名義の建物を建てる場合の住宅ローンと、その他の注意点を考えてみたいと思います。

共有名義にする場合、一つの建物を複数の名義にする①共有登記、建物を二戸の区分に分けて登記する②区分登記の二パターンがあります。

① 共有登記の場合の住宅ローン

二世帯住宅全体で一戸の家として住宅ローンを組むこととなります。共有登記の場合持分の割合は、それぞれの床面積ではなく、純粋に出資額に応じた割合にします。例えば、親世代が1000万円出資し、子世代が2000万円のローンを組んだ場合、お互いの使用床面積が1:1であったとしても、持分の登記は親1:子2にしないと、贈与税がかかる場合があります。

共有登記の場合、子世代のみがローンを組む場合、自分の条件に合えば一般的な住宅ローンの中から選ぶことができます。

また、親世代もローンを組む場合、二世帯住宅に特有の親子で組む住宅ローンとして、親子リレー返済や親子ペアローンなどがあります。リレー返済は子世代が親世代のローンを将来引き継ぐ形で、借

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

入時の年齢条件が緩和されるローン、ペアローンは、親子がそれぞれに1本ずつのローンを組むイメージです。

それぞれの特徴やメリットデメリットは以下の通りです。

	親子リレー返済	親子ペアローン
ローンの特徴	親の債務を将来子供が引き継ぐローン。子どもの年齢条件で借入期間を設定できる。 親60歳1か月、子30歳1カ月の場合 通常返済期間80歳－61歳＝19年 ↓ リレー返済の場合80歳－31歳＝49年→最長の35年返済にできる。	親子それぞれの名義で1本ずつの住宅ローンを組む。 それぞれの年齢に応じた、返済期間になる。 フラット35をはじめ、区分登記が条件となる場合もある。
メリット	高齢でも、長期間のローンを組むことができる。したがって、借入可能額も増える。 親子の収入合算ができる。	二人、それぞれのローンが組めるので、借入可能額が増える。
親子の関係	フラット35の場合は子が連帯債務者になることが条件。	お互いに担保提供者、連帯保証人となる。
団信	フラット35の場合、親も団信加入ができるが、80歳を過ぎると脱退となるので、後継者が親の債務も引き継ぐことになる。 民間金融機関の場合、親の団信加入はできないことが多い。	それぞれが、単独で加入する。 親世代は80歳完済の条件でローンを組むことになるので、一般的に親の債務が子に引き継がれることはない。
税制	連帯債務の場合、ローン控除はそれぞれが受けられる。 不動産取得税、固定資産税、都市計画税は、共有者全員の連帯納付。	ローン控除はそれぞれが受けることができる。 不動産取得税、固定資産税、都市計画税は、共有者全員の連帯納付。

民間の住宅ローンの場合、親子で組む住宅ローンを取り扱わないところもあります。世代をまたいだローンを組む場合は、借りる側にとっては資金調達が増えるメリットがありますが、親世帯の退職による収入減少や、親子間のトラブル、相続時の兄弟とのトラブルなど、想定外の事態が起こり返済が滞る可能性もあるからです。ローンを組む側も、より慎重に返済計画を考える必要があるでしょう。

② 区分登記の場合

区分登記とは二世帯住宅を二戸に分け、親子それぞれの名義で登記をすることです。建物に二つの玄関があり、完全に建物が分かれていること、または、家の中での行き来ができて、鍵付きの防火扉で仕切られている、などの条件を満たすことが必要です。

－コラムの無断転写・転載などを禁じます。－

区分登記にした場合の特徴としては、

i 各戸が別々にローンを借りることができる。

親世代と子ども世代で、一本ずつのローンを組むことができます。一般的には、別々のローンを組めることによって、共有登記の場合の割増融資より多くの借入れができる、と言われていますが、実際には共有登記でも親子ペアローンが使える場合もありますので、金融機関との個別の相談が必要でしょう。

ii 区分登記の場合、相続時、自分の居住部分については自分の持ち物になっている、という安心感があります。相続人が複数いる場合などは、メリットになるでしょう。

iii 不動産取得税、固定資産税、都市計画税は、それぞれの世帯に納税通知が来る。

共有登記の場合は、共有者全員の連帯納付でしたね。区分登記は各々の負担金額がはっきりします。

iv 建物の面積が280㎡を超える場合、区分所有にすれば固定資産税の新築住宅の減額が受けられる。

http://www.tax.metro.tokyo.jp/shisan/kotei_tosi.html#k_13

固定資産税の評価は、床面積が50㎡以上280㎡以下の建物の場合、120㎡までの部分の固定資産税額が3年間2分の1に減額されます。ただし、建物についてはあくまで3年分ですので、区分登記のための登記費用が2戸分かかることを考えれば、あまりメリットはないかもしれません。（登録免許税の軽減は50㎡以上であれば使えます。）

また、土地については住宅一戸につき200㎡までは土地の評価額が6分の1になります。

もし、敷地、建物が基準を超える場合、区分所有にして節税する、という考え方もあるかもしれませんが。ただし、土地の名義を動かすには、親子間の売買を行うなど、相続を踏まえた同居しない兄弟なども含んだ話し合いが必要になると思いますので、さらに周到な準備が必要になります。

今回は、親の土地に二世帯住宅を建てる場合、共有登記と区分登記それぞれの場合についてのローンと注意点を考えてみました。次回からは、土地の購入から二世帯住宅を建てる場合の住宅ローンやその他の注意点について、さらには具体的な事例から将来にわたるキャッシュフローなどを考えていきたいと思います。