

## 二世帯住宅を次の世代に渡すために・・・

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

前回まで、二世帯住宅を建てる場合の住宅ローンについて考えてきましたが、今回は二世帯住宅に住んでいる家族に、相続が発生した場合、次の世代に住宅をスムーズに引き渡すことについて考えてみたいと思います。（自宅以外の相続財産は、今回は考えません。）

下記の条件で二世帯住宅を建てた横山さん一家の20年後を想像します。

二世帯住宅建築時の横山さんの家族構成と物件の持分

家族構成：横山さん30歳、妻28歳、子ども3歳と1歳、父60歳、母58歳

生計を別にする、別居の姉33歳

二世帯住宅の持分：土地 父 100%

建物 父 50% 横山さん 50%

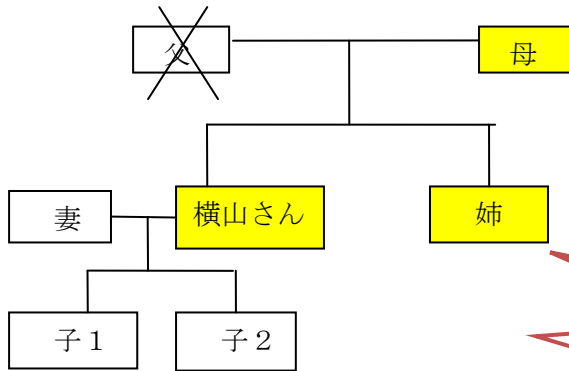
20年後父の相続発生

家族構成：父80歳で相続発生、横山さん50歳、妻48歳、子ども23歳と21歳、母78歳

横山さんの姉53歳

土地の評価額（相続税路線価） 1億円

建物の評価（固定資産税評価額） 2000万円（父親分1000万円）



20年後、父が亡くなった場合の法廷相続人は配偶者である母と、横山さんと姉です。

それぞれの相続分

母：2分の1 横山さんと姉：4分の1ずつ

もしも、お姉さんが相続権を主張したら・・・

父の相続財産1億1000万円×4分の1 = 2750万円

2750万円分の財産をお姉さんに分けなければなりません。

二世帯住宅を建てる段階では、ご両親も若く、現役世代であることも多いため、相続についてまではなかなか口にしにくい場合が多いようです。しかも、兄弟姉妹仲よくしている段階で、親の財産について

—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.

ての話をするのも、勇気が必要ですよ。

でも、将来にわたって子ども世代が仲よくしていくためには、二世帯住宅を建てる段階での家族の話し合いは絶対必要です。今回の事例でも、住宅以外に相続財産がない場合、最悪自宅を売却して現金を準備する必要がでてくるのです。

では、家族の相続が争続にならないために、どんな対策を立てておけばいいのでしょうか？

1. 二世帯住宅を建てる段階で、親名義の土地、建物を同居の家族に相続させる遺言書を書く。

遺言書を書いても、遺留分、と言って配偶者や子供には全体の2分の1の財産は相続する権利が残ります。すなわち、横山さんのお姉さんには、全体の2分の1の4分の1、8分の1の財産を相続する権利が残ります。これを解消するためには、お父様の生前に、別財産で生前贈与をする、特別受益（例えば、大きな学費、結婚資金援助、住宅資金援助、など）を与えることで、相続財産をプラスし、遺留分を放棄させる、などの方法があるでしょう。

2. 相続時に土地を分筆（分ける）できるようにしておく。

土地の面積に余裕があれば、いざというとき2分の1に分筆できるように、半分の土地に住宅を建てる、ということも一つの方法です。

3. 二世帯住宅を設計する上で、建物を左右2分の1に分けられるように建て、土地と建物を分けられるようにしておく。

4. 同居する子供世帯を親の介護者と考え、横山さんに土地家屋を相続させることを伝え、生前にお姉さんに遺留分の放棄の手続きをさせておく。（相続の放棄は、相続が発生してからしかできませんが、遺留分の放棄は生前でもできるのです。）

どの方法も、兄弟同士で話を出すには、なかなかデリケートな問題が含まれていることだと思います。だからこそ、財産の所有者である親世代が元気なうちに、自分たちの責任として、家族全員できちんと話し合うことが必要だと思います。

また、相続税に関しては、地価の下落傾向が続いていることから、非課税となる基礎控除が見直しされる見込みです。（平成23年7月時点で法案未成立）

\*現行 5千万円+（1千万円×法定相続人数）

↓

\*改正案 3千万円+（600万円×法定相続人数）

横山家の例で言うと、

5千万円+（1千万円×3人）＝8000万円 （相続財産が8000万円までなら相続税は0）

↓

3千万円+（600万円×3人）＝4800万円 （相続財産が4800万円までなら相続税は0）

その他にも相続税率の見直しや、すでに施行されている小規模宅地等の評価の仕方など、資産を次世代に引き渡すことが制限される方向で法案が動いています。家族間の相続に対する話し合いとともに、場合によっては相続税を払うための準備をすることも、必要な時代になってきたようです。

—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.