

100人いれば、答えは100通り、親世代と子世代の住宅資産を考える。

コスガ工務店新聞
特集号

相続？
節税？

建て替え？
新築？減築？

同居？



子世代の物語り

あとで気づいた・・・。

同居前に考えておけばよかった

- 2年前に一人暮らしの母と同居するために、30坪の実家の間取りの変更と耐震工事をする大規模リフォームを行いました。
- リフォーム費用は600万円、私と母が折半して負担したんです。
- しかしその後、母が亡くなってしまつて実家を相続することに・・・。
- 私には兄がいるので、相続人は2人です。
- 親が残してくれた財産は、この家とわずかな貯金のみ・・・。
- 兄は遠くに住んでいて、最近ほとんど会っていません・・・。
- 相続のことなんて兄とは話したことがないので不安です・・・。

親が残してくれたのは、
多少の預貯金と自宅のみ
という場合が増えていきます。



良かれと思って親との同居を始めたものの、いざ、相続となると兄弟間でもめることがあります。

親の資産を2人の子供で相続するような場合、「自宅も貯金もそれぞれ半分ずつ相続したい」と考える方も多いと思いますが、問題は自宅を2つに分けることができないということです。

ここで、不動産を相続するには4つの方法、「①現物分割、②換価分割」③共有、④代償分割」の方法を紹介します。

①現物分割 不動産そのものを物理的に分ける方法です。自宅しかない場合には、この方法は難しいのが現実です。

②換価分割 不動産を売ってお金に変えてから分ける方法です。この方が一番多いかもしれませんが、相続する家に現在誰かが住んでいる（右のような事例の場合）場合は売ることが困難ですし、仮に売った場合は

所得税もかかってしまいます。

③共有 所得税もかからない方法で兄弟で平等に所有する方法が共有です。しかし、これが後々大きな問題となることが多いのです。たとえば、兄弟のどちらかに緊急でお金が必要となった場合は兄弟の同意が必要となり、同意が得られないときは売却できません。また、兄弟のどちらかが亡くなった場合には、その子供たちが共有者となるので複雑化してしまいます。

④代償分割 不動産を相続する人が、不動産を相続する代わりに他の相続人にお金などを支払う方法です。右の事例に当てはめると、妹が家を相続し、代わりに兄にお金を払うということです。

この事例では、子どもが親孝行としてリフォーム費用の半分を負担したことがトラブルの原因になるかもしれません。

「リフォームのときに300万円を負担したのだから、この金額を差し引いた額を相続したい」と考えるかもしれませんが、相続税は、相続が発生してから10ヶ月以内に払わなければならないので時間がありません。

兄弟で話し合つて、「①現物分割、②換価分割、③共有、④代償分割」のうちいずれかを選択しなければなりません。

いつか必ずこんな日がきます。相続のことを兄弟や親子の間で話し合うことをお勧めします。

同居前に知っておきたい「相続の予備知識」

1. 相続の基礎控除額を把握しましょう

相続の基礎控除額は、3,000万円+600万円×法定相続人の数です。平成26年度までは、基礎控除額は5,000万円+1,000万円×法定相続人の数でしたが、平成27年度に改正され、これまで相続税に縁のなかった人も対策が必要となり、2人に1人が相続税の申告が必要となるだろうと言われています。

2. 土地の評価額を調べましょう

土地の評価額は「路線価×土地面積」で計算します。「路線価」とは国税庁が毎年7月に公表する全国の土地価格の指標（土地が接している道路に値段をつけたもの）です。（国税庁のホームページで簡単に調べられます）。

地方の土地には路線価がないものもありますが、その場合は固定資産税の評価額に一定の倍率をかける「倍率方式」で計算します。毎年6月くらいに市区町村から固定資産税の通知が来るので、これを見ればわかります（建物の評価も固定資産税の評価額で評価されます）。

3. 親の資産を聞きましょう

なかなか切り出せない話かもしれませんが、兄弟と協力し合つて聞いてみましょう。

4. 相続税を試算してみましょう

平成27年度の改正で最高税率も引き上げられていますので、まずは、相続税を試算してみましょう。

路線価×土地面積＝土地評価額
路線価は国税庁のホームページに調べられます

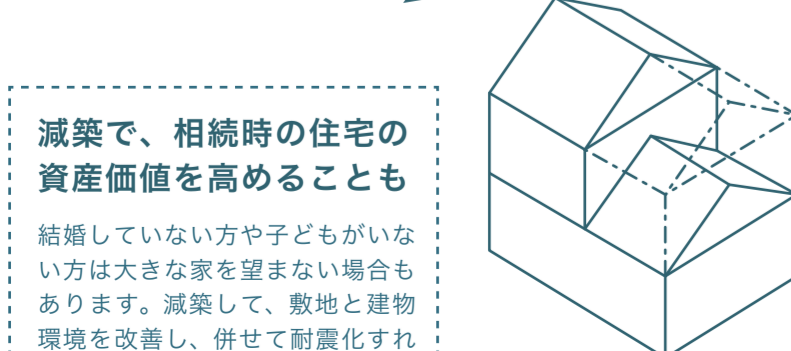
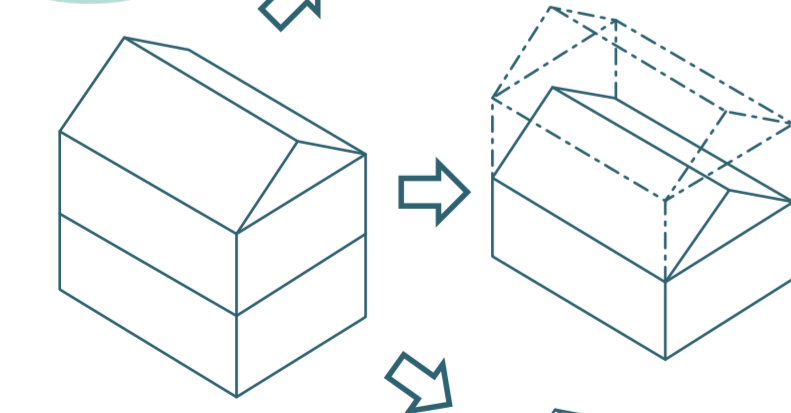
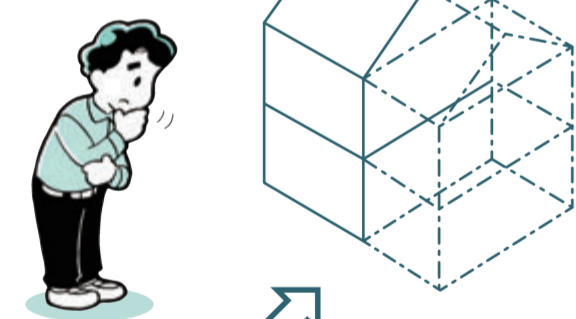
rosenka.nta.go.jp

5. 「同居リフォーム」又は「同居前のリフォーム」は、兄弟・親子間で「相続のこと」を話し合しましょう

右の事例のように、良かれと思ってした同居とリフォーム費用を負担したことが、トラブルになることもありますので、事前に「兄弟・親子間」での話し合いをお勧めします。耐震改修を行った場合は一定期間、固定資産税が減額され、さらに、ローン等を利用した場合は「住宅ローン借入金等の年末残高の合計額を基として計算した金額を所得税額から控除」することができますので、このような制度の話をきっかけに、お話し合いをしてみましょう。

身の丈にあった住まいへ「減築というアイデア」のメリット

減築の種類



減築で、相続時の住宅の資産価値を高めることも

結婚していない方や子どもがいない方は大きな家を望まない場合があります。減築して、敷地と建物環境を改善し、併せて耐震化すれば、住宅の資産価値も上がります。

1) 1、2階を撤去する

空いたスペースを家庭菜園にする。あるいは、日当たりと通風をよくするための空間にするなど、敷地全体の快適性を向上させることができます。また、空いたスペースを駐車場やアパートとして貸すこともできます。

2) 2階部分を全て撤去する

将来のことを見据えて2階への行き来をなくしたい。だったら、思いきって平屋にするというアイデアもあります。

3) 2階の一部を撤去する

隣接する住戸があるために「家全体の採光が悪い場合」は、使われていない2階の部屋を撤去して、住戸全体に光と風を取り入れることができます。

① 耐震性が向上します（建て替えよりもローコスト）

住宅の重量が減るので耐震性が高まります。新築の際にもっとも重要で費用がかかる基礎工事がないので、今ある基礎を利用でき費用を抑えられます。

② 光熱費など生活費が抑えられる

部屋数が減れば風通しや採光が改善できますので、冷暖房も効率化して光熱費も抑えることができます。

③ 生活をコンパクトにして掃除やメンテナンスが楽になる

無駄な生活動線を見直せるので暮らしやすくなります。使っていない部屋がある場合、そこから家が傷んでしましますが、家が小さくなれば掃除も楽になります。

④ 防犯面でも安心できます

目の届かない部屋がなくなります。夜に家全体が暗くなってしまうことは防犯上好ましくありませんが、家をコンパクトにすれば家全体が明るくなり夜の住宅街の防犯性も向上します。

⑤ 固定資産税も軽減できます

固定資産税は、家の延床面積によって決まります。減築によって延床面積が減れば、その分だけ固定資産税も減額されます。

⑥ 慣れ親しんだ場所で暮らせる

長年暮らしたコミュニティを離れて、知らない人ばかりの新しい場所で人間関係を作り上げるのは、不安が大きいものです。減築の場合は、今の家をリフォームするので老後も安心です。

親世代の物語り

この家は、大きすぎるかも？

家族4人で住んでいたこの家、今は夫婦2人だけで暮らしています。

子どもたちは自立し、2階は物置のようになっていてほとんど使っていません。

● 広すぎる家は、なんだか寂しい気がします。

● 住まいのリフォームは、「改築」や「改造」「増改築」だけではないんです。ほとんど締め切りで物置化されている部屋があれば、思い切って減築するというアイデアもあります。

増築が常に問題解決の答えになるとは限りません。使っていない部屋を取り払うだけで、驚くほど家が明るくなったり、動きが楽になります。

実は、減築というアイデアにはたくさんのメリットがあるのです。



減築というアイデア

KOSUGA
kosuga-ie.jp
株式会社 コスガ工務店
〒202-0014 西東京市富士町 4-5-12
TEL : 042-461-4943

相続・それとも生前贈与？

- 築40年の家に、夫婦で仲良く暮らしています。
- 相続時に兄弟でもめて欲しくないとの思いで、2人の子どもたちに土地と建物を生前贈与することを考えています。
- お兄ちゃんは既婚者で子どもが2人います。「持ち家があるから土地も家もいらさないよ、でも現金は欲しい」と言っています。

● もうすぐ結婚を迎える妹は、親の面倒を見たいとのこと。「土地と建物が欲しいなあ」と言っています……。

このご家族は、相続について、親世代と子世代が事前に話し合う場を設けようとしています。

その際に、知らなければならぬことは、生前贈与についての知識です。



夫婦ともども70歳、まだまだ元気だ！

家族4人で暮らした家は今は夫婦2人で仲良く暮らしています。90坪の敷地と30坪のこの家は、我々には少し大きいかもしれません。

築40年のこの家には、家族で楽しく暮らした思い出がいっぱい詰まっています。



長男が生まれて2年後に、この家を建てたんだよなあ。

2人目は可愛い女の子、兄弟元気に遊んだっけ。



私はもうすぐ結婚します。でも、高齢となった両親の面倒をみたいので、一緒に暮らしたいと考えています。

お兄ちゃんは既婚者で持ち家があります。

父と母は、兄弟でもめないように、生前贈与をを考えています。そもそも、生前贈与のメリットって何なのでしょうか？

STEP1 まずは、相続と贈与の違いを知りましょう



相続は、親などの被相続人が亡くなることで、法定相続人である配偶者や子供に対して遺産が引き継がれることを指します。生前贈与は、生きてる内に、配偶者や子供、親族、もしくは第三者の他の人に対して無償で自身の財産をあげることです。まずは、相続税と贈与税は「税率」の違いを把握しましょう。

相続税の速算表

法定相続分取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

贈与税の速算表（特例税率）

贈与額	税率	控除額
200万円以下	10%	—
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1,000万円以下	30%	90万円
1,500万円以下	40%	190万円
3,000万円以下	45%	265万円
4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超	55%	640万円

上記は、直系尊属（祖父母や父母など）から、その年の1月1日において20歳以上の者（子・孫など）への贈与税の計算に使用します。

STEP2 生前贈与のメリットを知りましょう

【メリット】

- 1. 暦年贈与によって大きな節税効果が望めます**
年間110万円×相続人の数の控除が利用できます。相続人の数が多いほど、大きな節税効果が期待できます。
- 2. 相続する相手や時期を自由に選べます**
生前贈与は、誰に贈与するかを選択できるため、相続時のトラブルを未然に防ぐ対策を講じることができます。また、いつ誰に何を贈与するのか、贈与時期を選べます。このため、土地や不動産など、将来的に値上がりの可能性が高いものは、節税することができます。
- 3. 孫でも贈与可能です**
父から孫へ贈与をすることで、父親の子が死亡した時は孫（父から見た場合）は相続税の対象にはならず、その分節税効果は高くなります。
- 4. 相続時精算課税制度が使えます**
相続時精算課税制度とは、60歳以上の父母又は祖父母から、20歳以上の推定相続人である子、又は孫に対して財産を贈与した場合に、2,500万円の限度額に達するまで何度も控除が出来る制度です。
- 5. 住宅取得資金贈与なら贈与税がかかりません**
平成27年1月1日から平成33年12月31日までの間に、父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合、一定の要件を満たせば非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。
- 6. 贈与税の配偶者控除が使えます**
婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除（配偶者控除）できます。
- 7. 教育資金なら1,500万円まで贈与できる**
教育資金として金銭の贈与があった場合、信託受益権又は金銭等の価額のうち1,500万円までの金額に相当する部分は、金融機関等の営業所等を経由して教育資金非課税申告書を提出することにより贈与税が非課税となります。

右ページに詳細あり

STEP3 相続・それとも生前贈与？自分たちに合った方策を考えてみましょう

贈与 住宅取得資金等の「贈与税非課税制度」を利用する

住宅購入資金の贈与は、省エネや耐震性に優れた住宅なら1,200万円まで（一般の住宅なら700万円まで）が非課税となります。ただしこの制度は、贈与の時期及び消費税率の変更によって変わる限時法ですので、下記内容を頭に入れてください。

消費税率が8%の場合の【非課税限度額】

住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日	住宅用の家屋の種類	省エネ等住宅（注1）	左記以外の住宅
平成32年3月31日まで		1,200万円	700万円
平成32年4月1日から平成33年3月31日まで		1,000万円	500万円
平成33年4月1日から平成33年12月31日まで		800万円	300万円

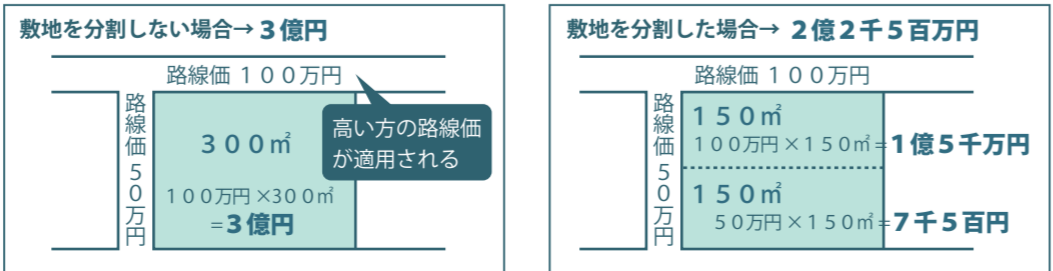
消費税率が10%の場合の【非課税限度額】

住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日	住宅用の家屋の種類	省エネ等住宅（注1）	左記以外の住宅
平成31年4月1日から平成32年3月31日まで		3,000万円	2,500万円
平成32年4月1日から平成33年3月31日まで		1,500万円	1,000万円
平成33年4月1日から平成33年12月31日まで		1,200万円	700万円

（注1）省エネ等住宅とは、省エネ等基準 ①新熱等性能等級4若しくは一次エネルギー消費量等級4以上であること、②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上若しくは免震建築物であること又は③高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上である住宅のことをいいます。

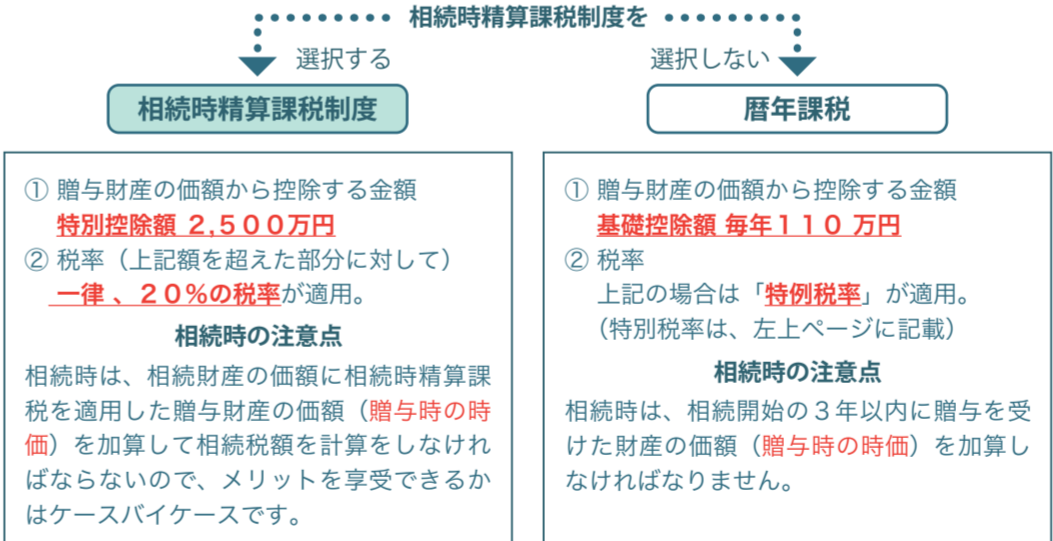
相続または贈与 「土地を分割」して相続または贈与する

土地を相続または贈与する場合、その土地が2つ以上の道路に接道する場合は、高い方の路線価が適用されるので分割して相続・贈与した方が節税効果が見込まれます。



贈与 「相続時精算課税」を使って贈与する

贈与者が60歳以上の者（父母や祖父母など）で、受贈者が20歳以上で、かつ、贈与者の直系尊属（子や孫など）である場合は、相続時精算課税を選択することもできます。この制度を使うと、2,500万円の特別控除が認められます。



相続時精算課税制度のメリットとデメリットも知っておこう

この制度は、一度選択したら撤回することができません。贈与時は贈与税が無税でも、相続時は「贈与時の時価で評価額が適用」されるので、土地の評価額が大幅に下がった場合は、相続税が発生する可能性もあります。また、税率等の改正があった場合も不利になる可能性があります。一方、将来値上がりする土地を贈与してもらう場合は、節税のメリットを享受できます。

相続 「小規模宅地等の特例」を使って相続する

この特例は、330㎡について最大80%の減額を受けることができる制度です。①相続をされる側が配偶者（妻または夫）の場合、②相続財産を遺して亡くなった方と同居していた親族の場合、③過去3年間持ち家に住んだことがない親族に対して適用される制度です。

小規模宅地等の特例を使う場合は「二世帯住宅」を建てる方がお得です

敷地を半分にして2つの家を新築する場合は、親の自宅となる部分にしかこの特例は使えません。一方、二世帯住宅の場合は、土地全体を親の自宅として小規模宅地等の特例を使うことができるとお得です。

なお、小規模宅地等の特例は贈与には使えませんのでご注意ください。小規模宅地等特例の適用が可能な財産を小規模宅地の特例を使えない贈与で移動してしまうのはもったいないです。

STEP4 お互いの気持ちと、思いやりを大切に

「親の気持ち」を考えてみよう

相続はトラブルが起こりやすいので事前に回避したい子どもと同居したい、もしくは近くに住んで欲しい子どもや孫の生活を支援したい

「子ども」の気持ちを考えてみよう

家や不動産を購入する資金を援助して欲しい 子どもの教育費を援助して欲しい 生活や心にゆとりを持ちたい など。

STEP5 相続・生前贈与は「自分ゴト」に

相続税は、平成27年から新しい法律が適用されています。これまでの基礎控除額は5,000万円+(1,000万円×法廷相続人の数)で計算されていましたが、税制改正後は3,000万円+(600万円×法廷相続人の数)で計算することになります。これにより、財産の合計が自宅と預貯金で5,000万円くらいの一一般家庭においても、相続税が発生する可能性が高まっています。最近のニュースでは、課税対象者は600万世帯から1,200万世帯に、2人に1人が相続税の申告が必要になったとも言われています。

コスガ工務店は、地域密着で家守りを行っている工務店です。家を建て替える、リフォームするなどの際に、その思いが不利益となってしまうないように、コスガ工務店新聞の特集号として本号を発行いたしました。相続や生前贈与の準備をはじめるきっかけになれば幸いです。

午後13:00~17:00 無料です

毎月第2土曜日は、相続相談の日です

相続相談は完全予約制です。上記の日程に合わない場合には「個別相談」で対応させていただきます。ご都合の良い日程をお申し付けください。

株式会社 コスガ工務店 〒202-0014 西東京市富士町4-5-12 **TEL:042-461-4943**