



親との同居・親孝行? …相続税対策

税理士・CFP® 越智浩

Q. 二世帯住宅と相続税

5年前父が亡くなった時には、母が実家の土地建物を相続しました。当時、私は地方のS県にある支社勤務で、S県にあるマンションを購入して妻子とともに暮らしていました。一人っ子である私は、いざれ実家も相続することになるだろうと漠然と考えていました。

この春、東京の本社勤務となりました。現在は、S県にあったマンションを売却して、社宅に妻子とともに住んでいますが、社宅住まいも何かとわずらわしく、また、ひとり暮らしの年老いた母も心配です。そこで、生まれ育った実家を二世帯住宅に建て替えることを計画しています。

平成27年から相続税が増税となり、我が家のような普通の家庭でも相続税がかかるかもしれないと言きました。実家の土地（地積200m²）の評価額は、路線価方式で40,000千円と計算されました。何か良い対策はあるのでしょうか？

A. 小規模宅地等の課税価格の特例

相続税法におけるいちばん大きな改正、元々は前政権が高齢者の年金財源等に充てようと国民に広く相続税を負担してもらうため、…→平成27年1月1日以降の相続開始から、遺産に係る基礎控除額が大幅に引き下げられることになった。相続税は、個々人の課税価格の合計額がこの遺産に係る基礎控除額を超えた場合にはじめて、遺産に課される。これまで、5千万円+1千万円×法定相続人の数であったものが、3千万円+6百万円×法定相続人の数へと6掛けに圧縮されることになった。これにより、相続税が課される遺産となるケースが大幅に増え、統計的には、日本全体で100人死亡した者のうち約5人のケースで相続税が課されていたものが、一挙に倍に増えると予想される。特に、首都圏など大都市圏に住む人々にとっては、相続税が無縁ではなくなった時代が到来するといえよう。そのためにも、相続税課税の基本的な仕組みといいくつかの課税の特例は知っておきたいところである。

そのうちの一つが『小規模宅地等の課税価格の特例』（措法69条の4）制度である。この制度は、相続人等の欠くことのできない生活基盤となるべき宅地等については、その財産処分も相当の制約を受けることから一定の評価減をして相続税の課税価格に算入するというものである。対象となる宅地等として、特定居住用、特定事業用（不動産賃貸事業以外）及び準事業用（不動産賃貸事業）が挙げられている。設例のような一般的な家庭の場合、特定居住用宅地等についての制度を利用したいところである。そのためには、相続等する宅地等が①被相続人の居住用②原則として、相続人が被相続人と同居、かつ、相続後も居住継続するという2つの条件を満たすことである。建物内部において1階（親居住）と2階（子居住）がつながっている二世帯住宅などこれらの条件を満たせば、実家の土地を特定居住用宅地等として、地積240m²まで評価額を80%減少してから課税価格に算入できることになっている。設例においては、二世帯住宅に建て替え後、 $40,000\text{千}-40,000\text{千} \times 80\% = 8,000\text{千}$ が相続税の課税価格に算入される。つまり、課税される遺産総額がかなり減少することになる。親と同居し、親孝行する?ことが節税対策となっている。平成26年からは、1階と2階に分かれ、外階段でつながっている二世帯住宅も特例の適用対象となった。また、平成27年からは、特定居住用宅地等について地積330m²までに評価減が拡大されることになっている。

ところで、統計によれば、高齢者世帯の資産保有高は、全国平均で5,900万円余りだそうである（森信茂樹著『日本の税制』）。大都市圏だけ取り上げれば、当然、資産保有高はこれより多くなる。にもかかわらず、ほとんどの相続において、子が親の資産保有高を把握していることは、まずない。従って、相続税対策もおこなわれないケースがほとんどである。