



教えて!かしこい家づくり!!

おトク

# EXPRESS

上に伸ばして解決!  
多層階のススメ編

2018年12月28日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

## 上に伸ばすことで、 いろいろ解決できる 多層階をおススメします!!

例えば…土地の間口が狭い、都市部で制約が多い、変形、狭小など敷地条件が悪いなど土地や敷地条件の問題から、基礎控除額が4割減になったことや上昇傾向の路線価で負担が増えそうな相続税問題まで…上に伸ばす多層階なら、スッキリ解決できるかもしれません。



二世帯に!!



店舗・賃貸併用に!!

賃貸併用に!!

### パナソニックホームズの多層階を建てるとこんなメリットが!!

- 変形や狭小地にも対応!
- 眺望ががいい!
- 採光や通風が気持ちいい!
- ガレージが確保できる!
- 開放的なリビングがつかれる!
- 二世帯でもゆったりらせる!
- 相続税が節税できる!**
- 家賃収入が得られる!**
- etc…

### 事例

築60年の2階建住宅(親が1人住まい) ➡ 店舗+賃貸5戸+二世帯住宅の5階建

5階 子世帯	<未対策> 2階建のまま		<対策後> 5階建に建替	
4階 親世帯	土地	7,494 万円	2,623 万円	
3階 賃貸×2	建物	0 万円	5,642 万円	
2階 賃貸×2	現金	2,500 万円	500 万円	
1階 店舗+賃貸	借入	万円	▲10,000 万円	
	相続税評価額	9,994 万円	▲1,235 万円	
	相続税額(概算)	1,218 万円	0 万円	
	年間収支	0 万円	100 万円	

- 敷地面積: 119㎡(36坪)
- 延床面積: 386㎡(117坪)
- 建築費用: 1億2,000万円  
(自己資金2,000万円 借入1億円)
- 土地の評価: 路線価63万円/㎡(評価額7,494万円)
- 法定相続人: 子供1人(基礎控除3,600万円)

小規模宅地等の特例と貸家建付地の評価減の併用、及び借入によって相続税評価額が減り、相続税は0円! さらに年間100万円の収入!(家賃収入520万円-借入返済420万円)



くま先生から  
アドバイス

相続税改正(2015年1月施行)以後、これまで「相続税なんか、うちには関係がない!」と思っていた層も対象になるケースが増加しています。

特に地価の高い都市部ほど深刻な課題となってきます!

大切な資産である土地を守り、次世代にできるだけ負担をかけずに継承させたいと思いながらも、税金を払うためにやむなく土地などを手放すというケースがあるのも事実です。

そのためにも多層階で二世帯住宅や賃貸・店舗併用住宅を建てることで、さまざまな特例などを活用すれば、大きな節税効果も期待できます!!



上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニックホームズ株式会社」に社名変更いたしました。