

家計のドクター くま先生のおトク EXPRESS

上に伸ばして解決!
多層階のススメ編

2023年(令和5年)7月1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 おすすめします!!

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!!

賃貸併用に!!

店舗・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けれる!
- 二世帯でもゆったりくらせる!
- 相続税が節税できる!
- 家賃収入が得られる!
- etc…

事例

親が一人住まいの实家 → 4階建 賃貸併用住宅への建て替えて 土地の評価額を2,655万円引き下げ

持家に住む別居親族が実家を相続する場合、小規模宅地等の特例(特定居住用宅地等)の適用が受けられません。賃貸併用住宅であれば貸付事業用宅地等の適用を受けることができ、相続税対策が期待できます。

建物の利用割合	宅地の区分評価				小規模宅地等の特例適用	
	利用割合	面積区分	自用地評価	権利評価	特例割合	適用後の評価額
自宅(1/4)	(1/4)	50m ²	1,500万円	1,500万円	—	1,500万円
賃貸(3/4)	(3/4)	150m ²	4,500万円	3,690万円 (貸家建付地)	× 50%	1,845万円
合計		200m ²	6,000万円	5,190万円		3,345万円
評価減効果				▲810万円		▲2,655万円

自宅	
賃貸	賃貸
賃貸	賃貸
賃貸	賃貸

■ 敷地面積: 200m² ■ 土地の評価額: 6,000万円
■ 建築する建物: 4階建(1~3階:賃貸, 4階:自宅で親のみ居住)
■ 法定相続人: 子供1人

※賃貸(3/4)の権利評価は、4,500万円×▲18%=3,690万円(▲18%は4,500万円×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)で借地権割合を60%、借家権割合を30%、賃貸割合を100%として計算)



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!!

