ひこうき雲

発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下孝行
編集責任 齋藤恭誠
■本社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
0120-079-089

子や孫の世代にも問題なく引き継げる住まい造りのために考えられることがあります。

相続税法が変わる来年1月以降の相続税対策も自宅ならば有利に！

二世帯住宅で相続対策もスムーズ！

二世帯住宅がいま増えている理由。

ひこうき雲63号で【小規模宅地等の特例】で節税対策の二世帯住宅について述べました。

今、増えている二世帯住宅は完全分離式の外階段方式の住宅で、小規模宅地等の特例】にも関連していますので、節税をお考えの方は63号を見直してください。これに関連して親世代が1階に住み、子世代が2階に住む〔逆もあります〕、完全分離式の外階段方式の二世帯住宅が増えています。

子世代が親との同居を渋るように、親世代も若い内は夫婦だけのプライバシーを尊重したいというようにライフスタイルが変わってきている影響です。

特に資金的に余裕のある親世代は、子供に頼らない生活スタイルを求めて、夫婦二人だけの生活や行動スタイルを求めるようになってきています。

しかし、1階と2階に住んでいるわけですから、新しい相続形態では親子同居ということになり、これが二世帯住宅が増えている要因になっています。

二世代同居は、高性能住宅でなければ意味がない。

昔から親と子の居住距離は、スープの冷めない距離が理想と言われますが文字通り、スープの冷めない距離が実現するわけです。これは、2014年の相続税評価の改正で外階段方式の二世帯住宅でも、相続税評価額の軽減が受けられる事になったからで、今までは内階段方式で無ければ同居とは見なされなかったので、二世帯住宅は不人気だったのですが、外階段方式の二世帯住宅が認められてから二世帯住宅の人気が一挙に高まったというわけです。

それと共に住宅そのものの耐用年数や長寿命住宅の関心も高まっています。相続税対策で二世帯住宅にするわけですから、今までのような30年がやっとの住宅寿命では意味がないのです。

子や孫の世代まで引き継げる長寿命住宅。

現在のお住まいが結露や寒さ、暑さに耐えられないような住宅でも親世代には住宅を建て替えるにしても、年齢制限等で金融機関がお金を貸してくれない場合が有ります。

子世代に頼れなかったり、子供がいない場合には、モーゲージバンクを活用して、死亡時に住宅と土地を引き渡す方法等もありますが、子や孫などの相続人がいる場合には、親世代から遠慮しないで二世帯住宅の提案をしてみてはいかがでしょうか。それによって相続税対策と共に寒さや暑さを気にしないで済む、住宅を「終の棲家」に建て替えることも可能になりますし、子世代に資金力が無くても親の土地が有れば状況が変わってくるからです。その土地を有効に活用して孫の代まで住まい続けられる住宅が建ちます。是非、子供や孫達が住宅を建てる年代になっていたら、思い切って相談してみてください。子世代にとっても渡りに船と言うことも無きにしもあらずです。

完全分離式の外階段二世帯住宅であれば、嫁姑の古典的な確執の問題も解決するのではないでしょうか？特に子世代が共稼ぎの状況ならば、願ってもないことと喜ばれるかも知れません。「イクジイ・イクバア」をかってでられたら感謝感激でしょう。

相続税の変更点

●基礎控除の計算

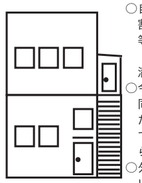
■2014年12月末まで
5000万円＋（1000万円 × 法定相続人の数）

■2015年1月から
3000万円＋（600万円 × 法定相続人の数）

○基礎控除は相続財産から差し引ける金額。例えば相続人が配偶者と子供2人の場合、現在の基礎控除は5000万＋（1000万×3人）で8000万で資産がこの金額以下であれば相続税はかからない。

○15年1月以降は3000万＋（600×3人）で4800万に縮小都市部に住宅を持っているだけで基礎控除を上回るケースが増え、相続税対策が必要になる。

2世帯住宅の利点


■外階段2世帯住宅■

○自宅の土地の相続税評価額を8割減にできるのが【小規模宅地等の得例】です。特例の条件は「同居している」などの条件を満たす必要が有ります。

○今までは内階段式でなければ、同居とは認められませんでした。2014年からは、外階段式でも相続性評価額の軽減が受けられる事になりました。

○外階段式の住宅であれば、お互いのプライバシーも尊重でき、親子の同居も可能になります。

低炭素住宅と長期優良住宅が国の認定住宅。

高性能住宅を建てましょうと言うのは簡単ですが、どんな住宅が高性能住宅と呼べるのでしょうか？

多くの住宅は施工店の自己申告で高性能をうたっていますが、施工店の自己満足の住宅が非常に多いのが現状です。

ある場合は木材に音楽を聴かせたりおよそ科学的とは言えない荒唐無稽な物語で高性能をアピールしている場合もあります。

現在、国土交通省が認定している制度は【低炭素住宅】と【長期優良住宅】の2種類です。

【低炭素住宅】の場合は地域的に該当しない場合も有りますが、これらの認定を受けていれば「住宅金融支援機構」などの公的な融資の特例が受けられます。

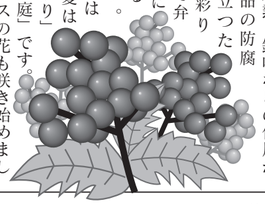
現在、住宅資金の金利が史上最低になっています。

住宅をお建てになる計画がある場合は、松下孝建設にご連絡ください。詳しい資料を差し上げます。

増改築や二世帯同居などの希望がある場合も、是非一度弊社の担当者にご相談ください。最新の情報でお応え致します。

赤トンボ

▼街路樹のナンテンの実もいつのまにか赤さを増してきました。ナンテンという音が「難を転ずる」に通ずることから、縁起の良い木とされ福寿草とセットで「災い転じて福となす」ともいわれます。葉は、南天葉（なんてんよう）という生薬で、健胃、解熱、鎮咳などの作用があり食品の防腐にも役立つために、彩りも兼ねて弁当などにも入れる様です。花言葉は「私の愛は増すばかり」「良い家庭」です。



コスモスの花も咲き始めました。夏だと思っていたのに草花はいつの間にか秋支度です。

中秋の名月には間に合わなかったススキも方々で見られるようになりました。

▼消費税の値上げの反動で景気が多少落ち込んでいる様です。

円安が進んでいるようですが、自動車などの輸出企業には恩恵でもガソリンや食料品の値上げ、これから始まる冬期の灯油等も1リットル120円程になるのではないかと言われています。

この上、消費税が10％になったらどうなるのでしょうか？

▼現在、松下孝建設には4箇所の展示場がございます。

星ケ峯展示場は近日中に展示終了になりますので、まだご覧になっていない皆様は、早めにご見学ください。

今後とも松下孝建設を宜しくお願い申し上げます。

新 中山展示場Ⅱ 9月20日(土) OPEN!!

他社の住宅と、是非比較してご覧下さい。違いが分かります！

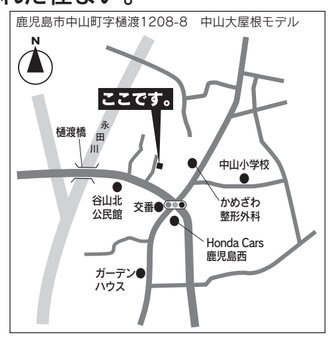
ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013・スペックの展示場

新 川内展示場 公開中！

新・川内展示場がオープン致しました。本展示場は【ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013】大賞受賞のスペック通りに造った展示場です。エアコン一台程度で冬も夏も快適な暖冷房を可能とした省エネルギー、超高性能住宅です。鹿児島県に相応しい期間蒸暑地域対応型住宅として、全国的に評価された工法です。夏真っ盛りの今こそ、エアコン1台以外の機械力に頼らない省エネルギー住宅の本物のパッシブハウスの快適性を体感して下さい。

平屋感覚の中山展示場 公開中！

鹿児島における家づくりへのこだわりから産まれた住まい。



□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。
資料等をお送り致します。

0120-079-089