

相続の事前相談・問題整理・手続き代行

27年4月 伸寛だより NO22

## 親の土地に子の建物

親の土地に子が家を建てるのはよく見かけるケースです。子は大きな土地のローンは抱えず家の建築だけで済みますし、もし二世帯住宅であれば、家計費も多少の出捐だけで親の生計に頼れば生活も楽です。この様な状況で親の相続を考えた場合、何に注意しておけばよいでしょうか。

### ●親子の土地の貸借

子供からすると、親から土地を借りて家を建てることになります。タダ(無償)で使用させてもらうことを「使用貸借」といいます。一般的に土地を借りる場合、権利金や地代を請求(その対価で借りる方は「借地権」を取得)されますが、親子の場合は、そのようなお金の授受はないのが通常です(固定資産税程度を負担する場合も使用貸借とされます)。

つまり、親の所有する土地は子供の建物の敷地になっていますが、子供は使用貸借で借りていますので、子供が借地権を取得したことにはなりません。また、現在の税務では、親から見て、借地権を子供に贈与したと看做されもしませんので、贈与も発生しないことになります。

### ●この場合の相続は？

親は土地をタダで貸してしますので、子供には借地権などの権利はありません。この場合、親に相続が発生すると、土地は子供の権利が付いていない自用地(更地)として評価されます。子供の建物があっても、更地扱いになりますので親の相続対策にはなりません。



相続の事前相談・問題整理・手続き代行

株式会社 **伸 寛** (しんかん)

所 在： 海老名市柏ヶ谷1043番  
代 表： 萩 原 和 雄  
電 話： 046-292-7550  
FAX： 046-292-7560



相続の事前相談・問題整理・手続き代行

## 伸寛だより

### ●使用貸借で注意すべきは！

父親の土地に長女の夫が家を建てる場合、また、それが二世帯住宅である場合でも、相続では土地は父の財産ですから、兄弟姉妹も土地を相続する権利が出ます。遺言で、他の兄弟姉妹には行かないよう、長女単独で相続できるようにしておくことが必要です(但し遺留分への配慮はしておくべきです)。

### ●「親の土地に子の建物」の場合の相続税

税制に小規模宅地の特例というのがあります。これは、被相続人の自宅の土地を配偶者や同居する親族等が取得すると、土地の評価額を330㎡分まで80%控除できるというものです。

例えば、路線価15万円で土地50坪(165㎡)の自宅では、  
 $(15万円 \times 165㎡) \times (1 - 0.8) = 495万円$ となり、約2,000万円の相続税評価の減額です。

また、同居していなくても生計が一緒であれば、親族が取得することで減額の対象になります。但し、この場合、土地は使用貸借(タダ)で借りていることが要件で、もし有償の場合は、80%が50%に減額されてしまいます。

### ●二世帯住宅ではどうなるの！？

やはり遺言は残しておくことに変わりはありませんが、こちらも小規模宅地の特例が適用されます。同じ敷地に2棟ではなく1棟の二世帯であること、建物の所有は区分所有にせず、親子で出資割合の持分で共有にすることです。

区分所有にすると、生計が一緒であれば子の持分にしか土地の評価減額が及ばなくなりますので要注意です。

### 早朝 相続勉強会 開催中 (無料)

●日時 毎月 第2土曜日 朝7時～8時

次回 5月 9日(土) 次々回 6月13日(土)

●場所 伸寛事務所(相鉄線かしわ台駅 西口1分)

\*参加ご希望の方は、事前にご連絡ください。