

わかりやすい



リフォーム基礎知識

一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

親子で考える住宅の選択 資金、登記、育孫、介護、相続対策、etc.

一世帯から二世帯へのリフォーム

親世帯・子世帯の住宅距離の取り方には「遠居」「近居」「隣居」「同居」の4つの選択肢があります。

子供の結婚を機に、4つのスタイルのどれかを選択することになるのですが、多くの方は「一緒に住むのか?住まないのか?」の二者択一で話し合います。そしてまずは二人だけがいいのではと別居(一緒に住まない)という選択をされる方がいます。

また二世帯住宅にされた方は「同居(一緒に住む)」を選択された方々です。でも、やはり初めから同居しているのではなく、新婚時代は別居ですが、子供もでき精神的にも物理的にも現実的に考えるようになった頃、親の家をベースに生活を組み立てること考え始めています。

そこで親の家のリフォームが登場するのですが、親名義の建物に誰が資金を出してリフォームするのか? 豊富な資金をお持ちの親御さんは別として、通常は新たに住む子世帯部分のリフォームですから、子世帯の方は自分の力でと考えるようです。

一世帯から二世帯へのリフォームは、小ぶりの家を新たに建てるのと同じようなものですから費用もかさみます。結婚後貯めた預貯金ではとても間に合わずに「リフォームローン」を組む場合もありますが、高額なローンとなると建物の子世帯部分は分割所有にして登記し直す必要が出てきます。

「何か煩雑で大変」と思ってしまう子世帯、「分割所有か…」と思う親世帯。盛り上がっていた同居計画も一瞬ひるみますが、冷静に考えてみると子世帯の躊躇はリフォームがお手軽と思いついてきたからで、家を取得するという大命題においては些細な手続き、ましてや高額リフォームと言っても別に家を持つことから考えたら半分以下の負担感だと再度思い直します。

親世帯も、世代継承の時期が来たことを自覚するいい機会になっているようです。そして何と言っても育孫(孫の世話)と介護(親の世話)はセットで解決しそうです。

どの距離感であれば、お互いに楽しみながら暮らすことができるかを考えるのが大事

税制的には、単純に二世帯住宅にしておけば相続の特例が受けられるという時代ではなくなりました。平成22年度より「小規模宅地等の課税価格の特例」で、従来よりも資産を持つ世帯の税負担が増えたからです。この特例を利用して評価額を80%軽減しようとするには、完全同居スタイルでなければ特例対象にはなりません。ただこのことだけで近居・隣居ではなく完全同居しようとする方は少ないのではと思います。

親が亡くなった時の相続対策も大事ですが、親世帯と子世帯が今後10年20年と、どの距離感であれば、お互いに楽しみながら暮らすことができるかを考えるのが大事だと思います。

近居・隣居あるいは「分離型二世帯住宅」をもう一度「完全同居スタイル」の家に再リフォームすることも可能ですし、在宅介護を考えたら、再リフォームせざるを得ないかもしれません。いろいろなりフォームの可能性を踏まえた上で、大事な今は今からの20年をいかに親・子・孫の三世帯が心豊かに過ごせる住宅をつくるかではないかと思えます。

