

田舎に嫁姑だけが残ると悲劇 「マスオさん」になろう

円満な2世帯住宅ライフを送るためにはどうすればいいのだろう。

「生活費の負担割合などについて、親世代と子世代で事前に話し合っておくことが大事です」と指摘するのは、一級建築士でファイナンシャルプランナー（CFP）の山岸多加乃さんだ。

「2世帯住宅になると、祖父母が孫の教育に対して口を出してくるかもしれない。それをメリットと考える人もいれば、デメリットと感じる人もいるでしょう。

こうした細かい点についても、できるだけ事前に話し合っておきましょう」

一方、前出の倉橋さんは20棟ほどの2世帯住宅のプランニングを手がけてきた経験から、次のように話す。「うまくいったのはすべて、それぞれの居住空間を別にするテラスハウス型（連鎖

式）でした。玄関もお風呂もキッチンも別。私はこれが理想的だと思います」

前出の青木さんも、息子一家は2階、両親は1階というように、上下で分かれるのは極力避けたほうがいいと指摘する。

「親世代と子世代は生活の時間帯がズれているので、上下型はめめやすいんです。寝ている時間に動かれるとうるさいですからね。左右に分けるのが理想ですが、250平方メートル（約76坪）ぐらいの土地が必要なので、すべての人が左右型にできるわけではありません。上下型にせざるを得ない場合は、せめて1階の天井をぶ厚くしましょう」

夫の親と住むか、妻の親と住むか。これも大きな問題だ。青木さんによれば、夫の親と住むと先々めめやすい。

「いまだに、実家は長男が

継ぐべきだと考えて、長男夫婦と同居する家族がいます。ただ寿命から考えても、先に男性であるおじいちゃん、息子が亡くなり、嫁姑のふたりで暮らすことになるケースが結構あるんです。残念ながら、これはほとんどうまくいきません。角をつき合わせた揚げ句に、先祖代々から引き継いだ2世帯住宅の土地まで売ることになり、おばあちゃんはお人ホームに行くなんてこともある。私を知る限りでは、

戸建ての節税法を説明してきたが、マンション住まいの人はどうなるのか。前出の武石さんが話す。「父親がマンションを2部屋持つていて、一方に父親、もう一方に長男が住んでいる場合、父親と長男が『生計を一にしていた』時に限り、長男が自分の住んでいた部屋を相続することで、小規模宅地等の特例が使え

娘夫婦と同居する「マスオさん」パターンのほうがうまくいってますね」とはいえ、「マスオさん」にも難しさがある。

「妻の両親と生活観が違う場合には、夫は家に居場所がなくなってしまう。ストレスがたまって、と家に帰らなくなることもあります」（倉橋さん）

やはり、一定の我慢は必要なのだ。2世帯住宅にするという決断は、節税だけを目的にせず慎重にしよう。

ます。ただし『生計を一』の判断が難しいことが多く、適用は慎重にすべきです」

武石さんはマンション住みな提案もする。「マンションだと敷地の持ち分が小さいので、小規模宅地等の特例の対象枠が余りがちです。この特例は貸借用の土地にも使えるので、適用を見込んで貸借用不動産

産を買えば、特例がフル活用され、節税になります」

一方、前出の青木さんは「買い替えによる相続税対策を提唱する。キーワードは「都心・駅近・高層」だ。「東京都内の青山、銀座、赤坂なんかは新築も中古も売り出されるマンションの戸数が少なく、市場価格が跳ね上がりがちです。一方で、土地の相続税の評価額は路線価をもとに算出されるため、市場価格との差が開くため、相続税の評価額を圧縮できます」

実際、60代以上の人が、郊外から都心のマンションに住み替えるケースは増えているという。「駅に近ければ、買い物も便利で安全です。一方で相続税の評価額は位置や設備は関係なく、マンションの面積按分になります。タワーマンションの高層階に住めば、相続税の評価額と市場価格の差が広がり、節税にもなります」（青木さん）

マンション派でも、工夫の余地はあるようだ。

マンシヨシ「都心・駅近・高層」に 住み替えよう

週刊朝日 増刊号 新「名医」の最新治療 2013 あなたの病気を救う治療法と医師がここにある 好評発売中 定価650円(税込)