

二世帯同居の ライフプラン —同居の家計メリット

「家族構成で考えるライフプラン」第3回
目は、二世帯同居について考えてみたいと
思います。

私は住宅の購入について相談を受ける際に、夫と妻、それぞれの親がどこに住んで
いるか、どちらかの親と同居する可能性は
ないかを必ず相談者に質問しています。将
来的には二世帯同居も考えている人はかな
りいるのですが、同居のタイミングは親の健
康が不安になつた、あるいは親の介護が必要
になつた時という答えが多くを占めます。

親への思いやりを感じさせる素晴らしい考
えなのですが、こうしたタイミングでの同居
は、必要に迫られ短い準備期間で開始する
可能性も高くなり、住まいへの満足度が低
くなる、あるいはライフプランの修正を迫
られることがあります。

親との住まい方はどうなつていてる?

二世帯同居をより早い段階から計画的に享
受するという選択肢が、住宅購入時にもつ
と検討されてもよいのではないかとも思いま
す。

ります。

注目したいのは、徒歩5分程度あるいは
車で15分未満の場所に住んでいる近居も
23・1%を占めることです。私の相談者で
も確かに近居の方は多く、共働き夫婦で子
どもが生まれたのをきっかけに、特に育児
で親のサポートを受けられることを理由に、
親の住まいの近くに住宅を購入するという
のが典型的な例です。こうして見ると、結局、
5割以上が親と一緒に近くに住んでいるの
です。

実際、親と同居している人はどのくらい
いるのでしょうか。国土交通省の「住生活
総合調査」(平成20年)を見ると、「親との
現在の住まい方」として、親がいる世帯(世
帯主であれば単身者も含まれる)のうち、
22・8%の世帯が親と同居しています(図
表1)。同一敷地内または共同住宅など同
一住棟の別の住宅に住んでいる、などほん
と同居と言える世帯も含めれば3割近くとな
ることができます。家に誰もいない時間が短

二世帯同居のメリット



平野 雅章

横浜FP事務所代表・
ファイナンシャルプランナー

【ひらの まさあき】住宅ローン・保険・ライ
フプランを中心に1,000件超の個人相談を
受けている相談専門ファイナンシャルプラン
ナー(CFP®認定者)。一般社団法人全国FP
相談協会代表理事として相談普及活動も行
う。All Aboutマネーガイドなど執筆も多数。

くなることで防犯上の効果が期待できますし、災害や犯罪などに直面した場合には、一緒に住んでいることが安心感につながるでしょう。

親世帯にとって、普段から子世帯がそばにいるというだけで、安心感が大きく違うものです。

次に、生活面での協力を挙げることができます。食事の準備を中心とした家事の協力、親世帯への介護の協力、子世帯への育児の協力を挙げることができます。

家計においては、主に住宅費の削減、生

収入増の4つのメリットが考えられます。

● 住宅費の削減

二世帯同居と言つても住宅には様々な形態が考えられます。最も多いのは、親世帯の土地に二世帯住宅を建てる、あるいは実家をリフォームするというケースで、子世帯にとって建築費やリフォーム費の多くを負担したとしても、土地代がかからなければ大きな費用圧縮になります。実家を売却して新たに一世帯住宅の土地・建物を購入する、あるいは広めの賃貸住宅を借りて同居するという場合でも、別々の住宅に住むよりは両世帯の住宅費を抑えることができるでしょう。

子育て支援や高齢者の孤立、人口減といった地域の課題への対策として、二世帯同居の支援制度を採用する自治体があります。助成額が最高130万円と手厚い千葉市の例を見てみましょう。主要要件は次の通りです。

● 助成金の活用

をつくる、食事の準備をまとめて行うことともできます。

また、両世帯がそれぞれ所有していた自動車の台数を減らすなど、使用頻度がそれほど高くなれば、共用することで費用を削減できるものもあるでしょう。

・「親と子と孫」を基本とする三世代の家族が同居または近隣(1km内)にこれから居住すること

・親が65歳以上で1年以上千葉市に居住していること

・孫が18歳未満であること

・親が単身または夫婦のみの世帯であること

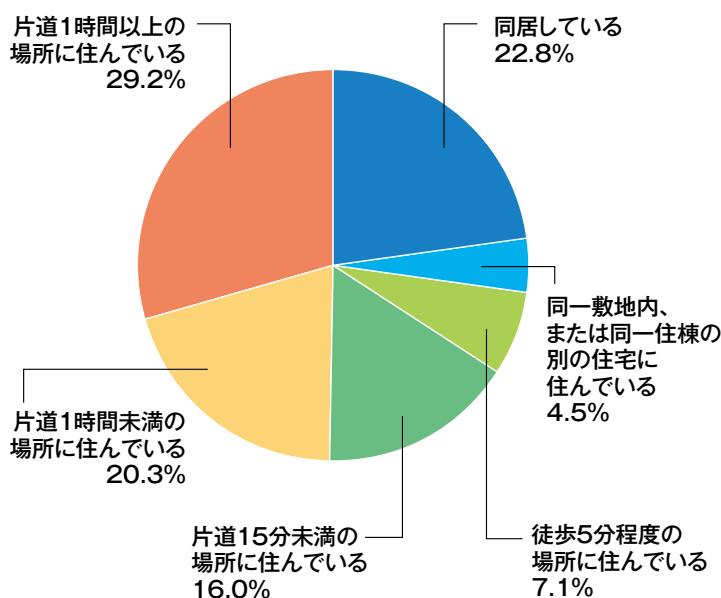
・この事業の趣旨を理解し、協力して親(高齢者)に対する必要な支援(介護や見守り等)を行うことができるこ

・この事業の趣旨を理解し、協力して親(高齢者)に対する必要な支援(介護や見守り等)を行うことができるこ

・同居または近隣に居住している状態が、今後3年以上継続する見込みであること

・また、助成対象となる費用と金額は、次

図表1 親との現在の住まい方



出所：国土交通省「住生活総合調査」(平成20年)

原データから「親がない」と「不明」を除き比率を算出して著者が作成
(四捨五入の都合上、合計が100%となりません)

電気・ガス・水道代には基本料金がありますが、一世帯分の契約にできれば節約になります。二世帯住宅で世帯ごとに完全に空間が分離されているタイプは別々の契約になります。二世帯が一緒にいる時間

①持ち家の場合、新築、建て替え、増築

(10m^2 超の増築で1室以上が増える場合)、

住宅購入にかかる費用

②賃家の場合、賃貸借契約に要する費用(権)

利金、礼金、仲介手数料)

③共通して、転居にかかる引越し費用

①または②と③の合計金額の2分の1で、

上限金額は50万円。

①につ

いて、市内の事業者と契約

して施工した場合、助成限

度額が100万円になります。

さらに、市内に住む高

齢者と同居または近隣に居住

するために市外から転入する

場合は、2年目と3年目に

持ち家の固定資産税等また

は1年間の家賃を対象とし

て、15万円を限度に助成さ

れます。

千葉市以外の自治体でも、

例えば東京23区では品川区・

北区・江戸川区などに一世

帯同居の支援制度がありま

す。助成額は自治体によつ

て大きく異なり、賃貸住宅で

同居は対象とならない自治体

もあるなど要件にも違いはあ

りますが、一世帯同居をする

可能性のある地域の支援制

度の有無を調べてみるとよ

りましょう。

●共働きによる収入増
子育て期から同居し親世
帶のサポートによりフルタイ

ムの共働きを続ければ、子世帯は収入を大きくなり過ぎます。その分を住宅ローンの繰り上げ返済に回せば、利息の削減効果も生まれます。共働きによる収入増がもたらす家計上のメリットは絶大です。

一世帯住宅には3タイプあり

二世帯住宅には次のように3つの基本タイプがあり、それぞれにメリット・デメリットが異なります。暮らし方の異なる二世帯が円満に暮らすため、自分たちに合ったタイプを選ぶことが大切です。

・分離型…上下、または左右で世帯別に完全に分離され、共用部分を持たないタイプ

・

・一部共用型…玄関、キッチン、リビング・ダイニング、バスルームなど一部を共用するタイプ

・一体型…個々の部屋以外の全てを親世帯・子世帯が共用するタイプ

・タイプごとのメリット・デメリットの違いを図表2にまとめました。プライバシーは、分離型が確保しやすく、一体型は確保が難しくなります。子世帯が仕事をしている時間帯によっては、親世帯との生活時間帯が大きく異なり、毎日就寝後の物音が気になることも考えられます。

その逆に、親世帯も働いている場合、共働きの子世帯と共用部分を使用する時間帯が重なり過ぎ、お互いにストレスを感じる

図表2 二世帯住宅のタイプ別メリット・デメリットの違い

タイプ		メリット	デメリット
分離型	生活	●プライバシーが保たれる	●他のタイプに比べ、意識しないと世帯交流が少なくなる
	家計	●将来、どちらかだけを賃貸することも可能	●設備が2つずつ必要で最も建築費がかかる ●生活費を抑える効果は最も小さい
一部共用型	生活	●共用する部分を絞り、レイアウトを工夫することによりある程度プライバシーが保たれる ●共用部分が親世帯・子世帯の交流の場になる	●共用する部分が増えるとプライバシーを保つのが難しくなる ●共用する設備によっては使用時間帯が重なり不便なことも
	家計	●設備の共用により建築費を抑えられる ●設備の共用により生活費を抑えやすくなる(例:お風呂)	●売却が最も難しい ●生活費を両世帯で明確に区分し難い
一体型	生活	●賑やかに生活できる ●共用部分が多いためゆとりのあるスペース利用ができる	●プライバシーを保つのが難しい ●設備を使用する時間帯が重なり不便なことも
	家計	●建築費を最も抑えられる ●生活費を最も抑えやすい	●生活費を両世帯で明確に区分することが最も難しい

図表3 法定相続分（民法で定められた相続人による財産分割の割合）

相続順位	相続人	法定相続分	備考
第1順位	配偶者	1/2	配偶者がいなければ子が全財産を相続する
	子	1/2	
第2順位	配偶者	2/3	配偶者がいなければ直系尊属が全財産を相続する
	直系尊属	1/3	
第3順位	配偶者	3/4	配偶者がいなければ兄弟姉妹が全財産を相続する
	兄弟姉妹	1/4	

(注1) 相続順位が上位の相続人がいない場合のみ、下位が相続人となり、配偶者は常に相続人となる。子が第1順位、直系尊属（父母、父母がいない場合は祖父母）が第2順位、兄弟姉妹が第3順位。

(注2) 同一順位の人が複数いる場合は、各自の相続分は均等。

可能性もあります。どちらの場合でも、一体型は工夫と多少のがまんが必要になります。一方、建築費は一体型が抑えやすく、分離型は高くなります。プライバシーの確保の必要性と、建築費とのバランスをよく考えて、適切なタイプを選ぶようにしましょう。二世帯住宅のタイプを考える際にもう1つ考慮しておきたいのは、同居を解消した時のことです。

二世帯住宅のタイプを考える際にもう1つ考慮しておきたいのは、同居を解消した時のことです。

ある相談者の事例ですが、子世帯が住宅ローンを組んで親世帯の土地に一部共用型の二世帯住宅を数年前に建てたものの、都合により子世帯は別居することになります。親世帯の土地に建つ建物だけを売却する訳にもいかず、一部共用型にしていたために空いたスペースを賃貸に出すこともできません。結局、二世帯住宅のローンを残してしまって、兄世帯が家賃を払い住むことになりましたが、家賃は抑え目にせざるを得ませんでした。二世帯住宅のローンを支払いながら、新居の家賃を払うことにより、家計のやりくりが厳しい状況になってしましました。

二世帯住宅が分離型であれば、親世帯が住み続けたまま、子世帯のスペースを賃貸するという選択肢もありました。また、親の相続が発生し、一世帯住宅を土地ごと売却することになつても、一部共用型は二世帯住宅以外の利用が難しく、売却が困難になります。分離型であれば賃貸併用住宅として売却、一体型であれば部屋数が多めな一般の住宅として売却が可能でしょう。

ある夫婦のライフプランについての相談事例ですが、現在は賃貸住宅に住んでいて、夫の退職後に妻の実家を二世帯住宅に建て替え、妻の両親と同居するというプランを

二世帯住宅にする前に 相続対策を考える

二世帯住宅にする前に相続対策を考える事例ですが、現在は賃貸住宅に住んでいて、夫の退職後に妻の実家を二世帯住宅に建て替え、妻の両親と同居するというプランを

持っていました。妻の2人の姉妹には自分たちのプランを話したことはありませんが、2人の姉妹は既に結婚し実家とは離れた場所で住宅を所有しているため、問題はないと考えていました。両親の資産が自宅の土地以外に乏しい場合、このまま二世帯住宅を建ててしまふと相続でもめる可能性が大きいにあります。

相続では、遺言による指定がなければ、民法で定められた、相続する権利のある人による財産分割の割合である「法定相続分」（図表3）が、財産分割の目安となります。

この事例で、先に妻の父親が亡くなつて発生する相続では、母親の法定相続分は2分の1、3姉妹の法定相続分は6分の1ずつとなります。が、遺産が自宅と預貯金くらいであれば、母親が全財産を相続することに同意することが多いでしょう。母親が全財産を相続し、その後、母親が亡くなつて他の姉妹から賛成を得ていたとしても、「土



地の相続の話はしていない」と言われ、法定相続分での分割を求められる可能性があります。相続財産に現預金が乏しければ、土地の代わりに他の姉妹にお金を渡すこともできません。建ててからそれほど経っていない「一世帯住宅を売つて、そのお金の3分の1だけを手元に残し、自分たちは暮らす家を失つてしまう」という最悪のケースも考えられます。

親世帯の財産の多くは不動産になりがちで、法定相続分で分けるのは困難なケースが多いものです。親の土地に一世帯住宅を建てる前に、親の財産を把握させてもらい、自宅の土地以外の財産が乏しい場合には、次のいずれかを想定し対策を立てておくことが必要です。

●他の相続人に代償として現金を支払う

親の遺言により法定相続分と異なる指定をしてもらうことも検討し、土地の代償として支払う金額を準備する。自分で資金を用意する他、親に生命保険に加入してもらい保険金を代償に充てる方法もある。

●土地を分割する

一世帯住宅を建てた土地を分割し、他の相続人にも土地を相続してもらう。建築基準法には接道義務があり、4m以上の建築基準法上の道路に2m以上接していない土地には原則として建物を建てることができないため、土地の分割方法には要注意（原

則と異なつても建築できる場合もあり）。一世帯住宅を建てる時に、分割を想定して建てる位置や建築面積を決める必要がある。

●売却し現金で分割する

売却した後の自宅の確保を想定し、資金等の準備をしておく。

ここまで二世帯住宅の相続における負の部分を書いてきましたが、「一世帯同居することによる相続上のメリットもあります。相続開始の直前まで被相続人等が住んでいた宅地の240m²までの部分については、相続税の課税価格が80%減額される「小規模宅地等の特例」です。適用されるには相続等での取得者の要件があり、被相続人と同居していない子の場合は、以下の3つを満たす必要があります。

- ・被相続人の配偶者または相続開始の直前において被相続人と同居していた一定の親族がない。
- ・相続開始前3年以内に日本国内にある自己または自己の配偶者の所有する家屋に居住したことがない。
- ・相続税の申告期限までその宅地等を有している。

「る人」だけで、二世帯同居していた子は相続財産の課税価格減のメリットを受けることができます。

なお、内部で相互に行き来できない完全分離型の二世帯住宅は、この特例上の同居とはみなされないとされてきましたが、平成25年の税制改正により、平成26年以降は原則的に同居扱いとなります。

二世帯同居を始めるには、こうした相続対策の他、同居しない側の親への気遣いと合意形成、そして、負担の大小はあるとしても親の介護への夫婦の覚悟も必要でしょう。早いうちから決断するのは容易ではないかも知れませんが、そのメリットの大きさを考慮し、今のうちからタイミングを考えてみてはいかがでしょうか。

