

## ★小規模宅地等の課税価格の特例と建物登記

平成25年度税制改正で、相続税の小規模宅地等の課税価格の特例について大幅な改正が行われました。自宅関連では二世帯住宅の『同居』の概念が建物の構造ではなく、二世帯住宅の建物の登記方法で左右されるようになりました。

最近、二世帯住宅に関する小規模宅地等の課税価格の特例のご相談が多く寄せられるため、今回は、二世帯住宅の建物登記についてまとめてみました。  
(長掛栄一)

### ◎建物を区分登記した二世帯住宅は要注意

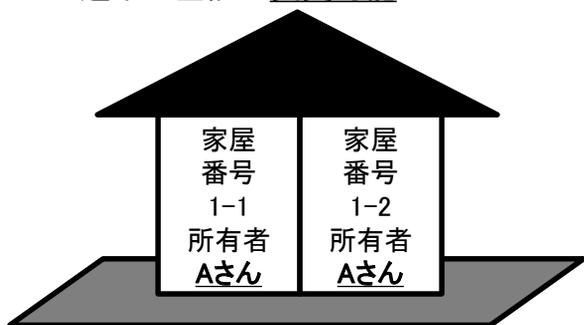
親子で資金を出し合って二世帯住宅を建築した場合、住宅ローン利用の関係でそれぞれの居住部分の所有関係を明確化するために建物を区分登記（分譲マンションのような登記）しているケースが見受けられます。現行の小規模宅地等の課税価格の特例では、区分登記されている二世帯住宅の場合、別々の区画に親子が居住している場合には、「同居」にはあたらないとされています。

「同居」と認定されるためには、建物の登記を区分登記から、通常の建物登記に変更（合併登記）する必要があります。通常の建物登記に変更できるのは、各専有部分の所有者が同一であることが条件となります。現状所有者が異なる場合は贈与などで権利関係を調整する必要があります。

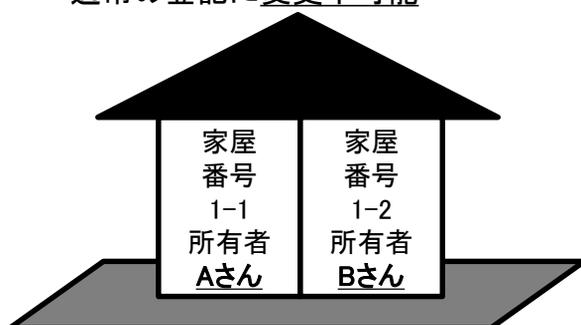
#### ＜建物を区分登記から通常の登記に変更できる場合、できない場合＞

- ①各専有部分の所有者が同一  
→通常の登記に変更可能

- ②各専有部分の所有者が異なる  
→通常の登記に変更不可能



区分登記建物で、全体を1棟の建物としているが各専有部分を家屋番号1-1、1-2と区分して登記している。



区分登記建物で、全体を1棟の建物としているが各専有部分を家屋番号1-1、1-2と区分して登記している。

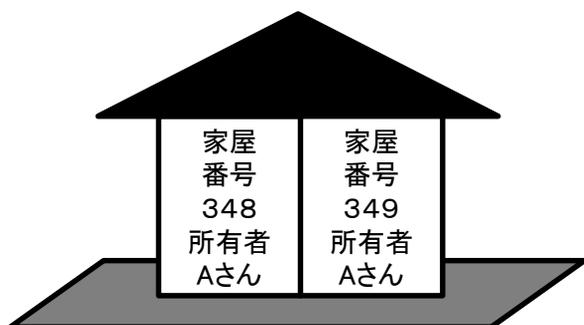
### ◎見た目は1棟に見えても登記が2棟の場合はどうなるか

左図の建物の場合はいかがでしょうか？

イメージとしては、京都の長屋がこれに近いかもしれませんが、見た目は1棟に見えるものの、左右の区画は独立しており、新築時に建物登記は2棟の建物として別々に登記されています。

このような建物の場合、仮に左図のように建物所有者が同一でも、壁を取り払うなど何らかの改造工事を行わない限り、1棟の登記に変更（合併登記）することはできません。

小規模宅地等の課税価格の特例と建物登記、一見関係ないように思われますが、該当する方は一度確認されることをおすすめします。



建物の登記は家屋番号348、349の2棟となっている。見た目は1棟に見える。348と349の区画は独立していて、内部ではつながっていない。