

5分でわかるマイホームの税金シリーズ

## Ⅱ.マイホームの税金(取得編)

### 親からの資金の貸付を受ける際の注意点



税理士法人 スマートシンク  
代表税理士 菊地 則夫  
社員税理士 宿谷 紫  
税理士 山内 孝宏  
税理士 漆谷 耕太



## 1. 贈与税が課税されないよう注意が必要です

### 《注意点》

親などから住宅取得資金を援助してもらった場合の考え方

#### ①贈与

→ 一般贈与・相続時精算課税贈与

※住宅取得資金贈与の特例を適用できる場合、積極活用

#### ②共有

親等の登記名義を入れる

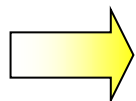
→ 父が半分出した場合、1/2は父名義

#### ③親子間借入

親からお金を借りて返す

→ 金銭消費貸借契約と返済実績が重要！

※ある時払いの催促なしは贈与税の対象に！！



無用な課税がされないよう、最新の注意をはらいましょう！！

## 2. 持分と贈与税

### 《持分とは？》

持分とは不動産の所有割合のことです。この割合は、登記をする司法書士に正しく伝える必要があります。

#### ● 1人で全額出資した場合

出資者の名義

#### ● 2人以上で出資した場合

その人の持分割合 =  $\frac{\text{その人の出した資金(ローンを含む)}}{\text{その不動産の購入代金と諸費用}}$

- ・ 購入代金
- ・ 設計変更費用(オプションなど)
- ・ 登記費用
- ・ 不動産取得税
- ・ 印紙代
- ・ 固定資産税等精算金
- ・ ローン事務手数料
- ・ 抵当権設定登記費用



Q. 3,000万円のマイホームを、母が1,000万円、長男が2,000万円出資した場合の持分は？



1,000万円 / 3,000万円

⇒ 1/3

母



2,000万円 / 3,000万円

⇒ 2/3


息子

## 2. 持分と贈与税

《間違いやすいポイント》



Q. 3,000万円のマイホームを、母が1,000万円、長男が2,000万円出資した場合で、100%息子名義で登記したらどうなるか？

	母 	息子 
①登記上の出資額	0万円	3,000万円
②正しい出資額	1,000万円	2,000万円
③差額(損得)	-1,000万円	1,000万円

母から息子への1,000万円へお金をあげたこと(贈与)になります。  
税務署から指摘されると、贈与税が課されてしまいます。

# I. 親からの資金援助額の考え方

## 2. 持分と贈与税

例：親から子へ1,000万円の現金贈与をした場合の贈与税額

### ● 歴年課税制度【原則】

※贈与税の計算期間は、  
毎年1月1日から12月31日までの1年間となります。

親：贈与者

子：受贈者



$$\text{贈与税額} = (1,000\text{万円} - \text{基礎控除 } 110\text{万円}) \times 30\% - 90\text{万円} = 177\text{万円}$$

### ■ 贈与税の速算表(平成27年1月1日以降)

1. 20歳以上の者が直系尊属から  
贈与を受けたケース

課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1,000万円以下	30%	90万円
1,500万円以下	40%	190万円
3,000万円以下	45%	265万円
4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超	55%	640万円

2. 左記以外のケース

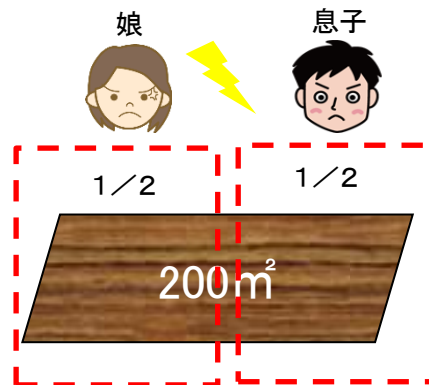
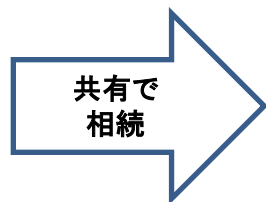
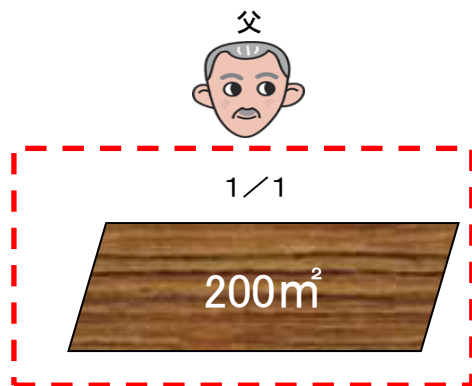
課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,500万円以下	45%	175万円
3,000万円以下	50%	250万円
3,000万円超	55%	400万円

※「直系尊属」とは父母または祖父母等のことで、配偶者の父母または祖父母等は含まれませんので、ご注意ください。

# Ⅱ. 共有にする問題点

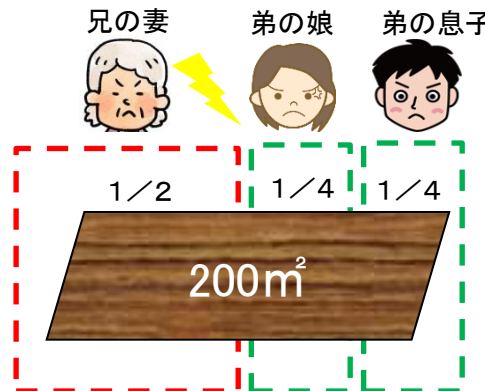
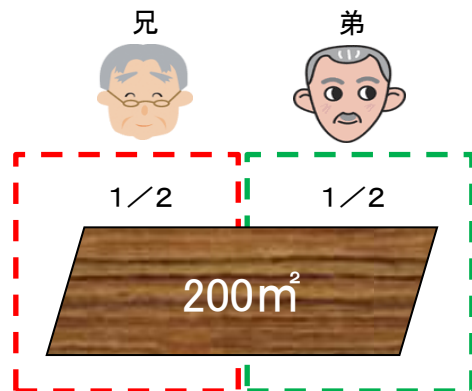
## 1. 共有の問題点

《単有⇒共有》



共有での相続はモメやすい  
⇒単有でもらう人を遺言書などで指定すべき！

《共有⇒共有》



共有物件の相続は、共有者が増えてさらにモメやすい  
⇒相続発生前に共有状態を解消しておくべき！

共有で不動産を保有することはできるだけ避ける

## 1. 共有の問題点

不動産はなるべく単独所有で分ける

なぜ、不動産の共有相続は避けるべきなのか？

兄弟間の共有では・・・

- ・ その後の相続での共有者の数がどんどん膨れ上がる
- ・ ほとんど縁のない姪・甥や各々の配偶者等が共有者となる  
⇒ 物件の処分や賃貸業そのものもままならないことに！

不動産の共有登記は問題の先送りにすぎない

物納対象とすることができない

事実上売却ができない

事実上担保に入れられない

相続の度に共有者が増える

# Ⅲ. 親子間借入の進め方

## 1. 金銭消費貸借契約書・借入金償還表の作成

《金銭消費貸借契約書に記載すべき事項》

- 1) 貸主、借主の氏名・住所
- 2) 貸付けた金額
- 3) 返済方法・返済期日  
(何回に分割かと、毎月月末返済など、  
明確に記載する)
- 4) 返済方法（銀行送金か現金持参か・  
…銀行送金が望ましい）
- 5) 利息（0.2%以上が望ましい）
- 6) 借主の署名・捺印

借入金返済明細(元利均等方式) 東京 太郎 様

借入金額	10,000,000 円	内ボーナス分	2,000,000 円
借入日	西暦 2015 年 6 月 1 日		
返済開始日	西暦 2015 年 6 月 25 日	初回ボーナス返済	西暦 2015 年 6 月 25 日
返済回数	180 回		
借入期間	180 回		
年利率	1.000 %	返済月	月
毎月返済日	25 日	第1回返済日	西暦 年 月 日
ボーナス返済月	6月・12月	初回ボーナス返済	西暦 年 月 日

借入期間	利率	毎月返済金額	増額返済部分	残高
初期～ 1 年目	1.000 %	47,879	71,957	9,376,949 円
2 年目～ 年目	%	0	0	0 円
年目～ 年目	%			円
年目～ 年目	%			円
年目～ 年目	%			円

返済総額	10,768,778 円
利息合計	768,778 円

設定 年支払額表示→

回数	年	月	日	返済金額	利息	元金	残高	期中中利息
1	2015	6	25	46,692	5,479	41,213	9,958,787	
2	2015	6	25	112,949	9,645	103,204	9,855,583	
3	2015	7	25	47,879	6,597	41,282	9,814,201	
4	2015	8	25	47,879	6,565	41,316	9,772,885	
5	2015	9	25	47,879	6,529	41,350	9,731,635	
6	2015	10	25	47,879	6,494	41,385	9,690,250	
7	2015	11	25	47,879	6,460	41,419	9,648,831	
8	2015	12	25	119,836	16,115	103,721	9,546,110	
9	2016	1	25	47,879	6,391	41,489	9,503,622	
10	2016	2	25	47,879	6,356	41,523	9,462,099	
11	2016	3	25	47,879	6,321	41,558	9,420,541	
12	2016	4	25	47,879	6,287	41,592	9,378,949	
13	2016	5	25	47,879	6,252	41,627	9,337,322	
14	2016	6	25	119,836	15,595	104,241	9,233,081	
15	2016	7	25	47,879	6,183	41,696	9,191,385	
16	2016	8	25	47,879	6,148	41,731	9,149,654	
17	2016	9	25	47,879	6,113	41,766	9,107,888	
18	2016	10	25	47,879	6,078	41,801	9,066,087	
19	2016	11	25	47,879	6,044	41,835	9,024,252	
20	2016	12	25	119,836	15,074	104,762	8,919,490	
21	2017	1	25	47,879	5,974	41,905	8,877,585	
22	2017	2	25	47,879	5,939	41,940	8,835,645	
23	2017	3	25	47,879	5,904	41,975	8,793,670	
24	2017	4	25	47,879	5,869	42,010	8,751,660	
25	2017	5	25	47,879	5,834	42,045	8,709,615	
26	2017	6	25	119,836	14,956	105,880	8,604,735	
27	2017	7	25	47,879	5,764	42,115	8,562,214	
28	2017	8	25	47,879	5,729	42,150	8,520,064	
29	2017	9	25	47,879	5,694	42,185	8,477,879	
30	2017	10	25	47,879	5,658	42,221	8,435,658	
31	2017	11	25	47,879	5,623	42,256	8,393,402	
32	2017	12	25	119,836	14,023	105,813	8,287,589	
33	2018	1	25	47,879	5,553	42,287	8,245,303	
34	2018	2	25	47,879	5,518	42,321	8,202,982	
35	2018	3	25	47,879	5,482	42,357	8,160,625	
36	2018	4	25	47,879	5,447	42,392	8,118,233	

### 金銭消費貸借契約書

京 一郎  
〒新宿区西新宿1-1-1

年〇月〇日、金貳千万円を借り受け、確かに受領いたしましたし  
に対し年1%とします。

△年〇月〇日を第1回とし〇〇年〇月〇日まで毎月25日(当日の場合は翌日を返済日とし、返済日が土曜日・日曜日の場合は曜日とする。)に別紙借入金返済表に基づいて返済します。

の指定する下記の銀行口座に振込で支払います。

〒 新宿支店  
△ 口座番号 △△△△△△

〇〇〇〇年〇月〇日  
借主  
(住所) 東京都江戸川区中央1-1-1  
太郎

※その他遅延利息、遅延の場合の返済方法、連帯保証人、抵当権、強制執行承諾条項等を別途設ける場合には記載すること



# Ⅲ. 親子間借入の進め方

(1) 借入金利息は市中金利くらいは計上しましょう

無利息または著しく低い金利の場合、貸し主から借り主への経済的利益として贈与税の問題が生じます。極力金融機関に近い条件に設定してください。住宅ローン社内融資でローン控除最低適用額の年利0.2%以上の金利が参考になるでしょう。

(2) 返済をしている実績は必ず残す

金銭消費貸借書だけでは十分ではありません。最も重要なのは「返済実績」です。  
※毎月子の通帳から親の通帳へ返済する実績を残すようにして下さい。

(3) 返済の完済日は親の年齢が80歳までに

貸主の年齢が80歳くらいまでに借入金を完済出来るように設定してください。

(4) 毎月の返済金合計額は返済可能な金額にしましょう

1年間の返済金額(元利+利息)合計額が、年収の40%を超えないようにしましょう。  
40%を超えると生活資金が確保できない可能性が高く、返済を疑われることとなります。  
※40%は他の住宅系銀行・公庫のローン、自動車ローン等を含めたものをいいます。



# ありがとうございました。

## 相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
  - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
  - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
  - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
  - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
  - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
  - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:[kikuchi@smtt.co.jp](mailto:kikuchi@smtt.co.jp)

