

第4回：金融機関からの借入額を減らす方法について考える ～「親に支援を仰ぐ」のもアリか？

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

近年、住宅価格の高騰に伴い、住宅ローンの借入額も大きくなってきています。住まいの「資産価値」を考え、立地にこだわって住まいを選ぶ世帯も増えていますが、年収があまり高くはない若い世代の間では、パートナーと力を合わせ、ペアローンで希望物件を購入する層が増えてきています。

しかし検討・吟味の過程で「やっぱり返済が厳しくなりそうだ」「うちはペアローンには向かない」となった場合、「住宅購入自体を見直す」「物件の立地やスペックを再検討する」といった選択肢もありますが、「周りからの支援（親からの資金援助：贈与、借り入れ、共有など）で借入金額自体を減らす」策もアリではないでしょうか。今後、周りから援助を受ける方策を研究しておくことは、「令和のローンリテラシー」を身に付ける上での重要科目になってくるかもしれません。

1. 自宅保有者の3分の2は「親族からの金銭支援ゼロ」



ミライ研では独自アンケートにおいて、自分のお金で自宅を購入した2920人に対し「住宅の購入時に親族など（実父母・義父母・祖父母）から金銭の支援を受けたか」を尋ね、支援を受けた人には「物件金額に対する支援割合」を回答してもらいました。結果は全体では「支援なし」が67.4%、「支援を受けた」が32.6%となっており、自分で住宅を購入した人の3分の2は親族からの支援を受けていない、という状況が分かりました【図表】。

【図表】住宅購入時における親族からの支援の有無

(人、%)

	回答者数	ゼロ（支援なし）	1割くらい支援を受けた	2割くらい支援を受けた	3割くらい支援を受けた	4割くらい支援を受けた	5割くらい支援を受けた	6割くらい支援を受けた	7割くらい支援を受けた	8割くらい支援を受けた	9割くらい支援を受けた
全年代	2920	67.4	12.9	6.1	5.0	1.4	3.4	0.9	0.5	0.8	1.6
20-29歳	91	42.9	19.8	13.2	5.5	2.2	5.5	4.4	0.0	2.2	4.4
30-39歳	343	60.6	14.0	8.7	8.2	2.3	3.2	0.3	1.5	0.9	0.3
40-49歳	625	63.7	15.0	6.1	5.0	1.0	4.5	0.5	0.8	0.8	2.7
50-59歳	855	68.9	11.3	5.0	6.1	1.8	2.3	1.5	0.5	0.8	1.8
60-69歳	1007	72.9	12.0	5.3	3.2	0.9	3.3	0.6	0.2	0.6	1.1

* 回答者：住宅ローン利用経験者

* 表内年代は、アンケート回答時の年齢

* 「わからない・覚えていない」回答分を除いて集計

* (出所) 三井住友トラスト・資産のミライ研究所「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2024年)

2. 親からの資金援助は三つあり!～贈与・借り入れ・共有～



親から資金援助を受ける際の「贈与」「借り入れ」「共有」について、それぞれ留意しておくべき点は次の通りです。

【その1】 <贈与>～税金の取り扱いは事前に確認しておく

親や兄弟姉妹など近い関係であったとしても、金銭を受け取る場合は贈与税がかかるのが原則です。ただし、住宅購入に対する支援に関して、一定額までは非課税になる「贈与の特例」があります。支援してもらった金額を非課税の枠内で支援してもらうのか、贈与税を支払っても非課税枠以上の支援をしてもらうかについては、慎重に検討すべきです。

【その2】 <親からの借り入れ>～金利を設定して、きちんと返す

親からお金を「借り入れ」する際のメリットとしては、親子間であれば土地や建物を担保提供する必要がない点や、借り入れの条件(借入金利や返済期間など)を比較的自由に決められる点が挙げられます。

ただし、親から借りる場合は、必ず「借用書」を作るようにしてください。「あるとき払いの催促なし」では、贈与とみなされてしまう可能性があります。きちんと借用書を作って、「いくらを、いつまでに、どのようにして返すか」を明らかにしておく、そして銀行振込などを利用して返済している証拠を残しておくことが大切です。

また、借入金利も必ず設定しなければなりません。金利水準は一般の金融機関等の住宅ローン商品を参考にしながら、そのうちの最低水準近辺でも支障はないと思われませんが、金利をゼロにしてしまうと贈与扱いとなる可能性が生じます。実際に借用書を作る際は最寄りの税務署などに赴き、問題のない借入条件になっているかを相談してみるとよいでしょう。

【その3】 <親との共有>～親が出してくれた金額に応じて持分割合を登記しておく

親との共有とは、親と自分が共同で住宅を購入する方法です。親が支払ったお金に応じた住まい(土地や建物)の持分割合をきちんと登記して、一つの住宅を親子で共有する形となります(住宅を共有するだけなので、必ずしも親と同居する必要はありません)。

共有のメリットは、資金負担に応じた持分割合をきちんと登記しておけば、親の負担額がどんなに多くても贈与税が発生しない点です。注意点としては、親も住宅の一部を取得することになるので、親にも不動産取得税がかかってきたり、毎年、持分に応じた固定資産税や都市計画税などの負担が必要になったりする点が挙げられます。また、いつか親が亡くなって相続が発生した際は、親の持分を相続する形となります。子どもが複数人いる場合、その持分を巡ってもめる可能性がないとは言えませんので、共有を検討する場合は、きちんと家族で話し合った上で決める必要があるでしょう。

「自分の住まいは自分の力で」「親に迷惑はかけられない」という「自助・自立」の思いが背景にあることは間違いないと思いますが、本音では「親から援助してもらいたい」と思っている、数百万円単位のお金を無心することに抵抗を感じて言い出せなかった方も、相当数存在すると考えられます。

親族からの支援を受けるためのスマートな方法について確認しておくことで、住宅購入の際の援助をお願いしやすくなるのではないかと考えられます。日本の大きな社会課題として「少子化問題」がありますが、これを一人っ子のメリットと捉えて「世代間の扶助」に期待することも、人生100年時代の新常識になるかもしれません。

まるおか ともお

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長

1990年に三井住友信託銀行に入社。確定拠出年金業務にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』(金融財政事情研究会、2020)、『安心ミライへの「金融教育」ガイドブックQ&A』(金融財政事情研究会、2023)。24年6月に新著『「金利がある世界」の住まい、ローン、そして資産形成』(金融財政事情研究会)を上梓。