

登記持分の算出方法（事例）

登記依頼書の「持分」記載のための参考資料です。

購入者がお一人（単有）の場合は、その購入者のみの持分となります（1／1とご記入ください）。いっぽう、二人以上（共有）で購入される場合は、各人の持分を登記することになります。共有持分は、共有者間で自由に決定できますが、購入資金を〔出資しない方〕が共有持分となったり、〔出資金以上の持分〕にしたりすると、税務署から贈与とみなされ、贈与税が課税されることがあります。

したがって、共有持分は、各共有者の出資金割合とするのが一般的です。

《具体的事例》

I) 借入がない場合 → 出資金割合で按分

II) 借入がある場合

A：現金（借入金以外） → 出資金割合で按分

B：借入金部分

（a）夫婦それぞれにご収入がある場合

① 各借入者が自己の収入から返済を行なっている場合

→ 各借入者の借入比率

（例：ペアローンで、それぞれの名義でローンを組んでいる場合等）

② 夫婦どちらの収入から返済されているか分からない場合

→ 総借入額を各人の所得で按分

（例：連帯債務で一つのローンを共同で返済する場合等）

（b）夫のみが就労の場合 → 借入金に対しては夫の持分とする。

ご注意事項 共有持分は、上記のように出資割合で決めることが一般的ですが、贈与税の非課税特例等（住宅取得等資金贈与・相続時精算課税制度等）を衡量する場合があります。この場合は、専門知識を要しますので、税務署または税理士に相談のうえ決定されることをお勧めします。

【持分算出例】 3500万円の建物を夫婦二人で購入した場合

《具体的事例》の「II、B（a）①」の場合

欄	現金=A	借入金=B	合計	持分
夫	300万円	2200万円	2500万円	2500/3500 → 5／7
妻	200万円	800万円	1000万円	1000/3500 → 2／7

《具体的事例》の「II、B（a）②」の場合（収入割合 夫6：妻4）

欄	現金=A	借入金=B	合計	持分
夫	300万円	1800万円	2100万円	2100/3500 → 3／5
妻	200万円	1200万円	1400万円	1400/3500 → 2／5

《具体的事例》の「II、B（b）」の場合（夫のみが就労）

欄	現金=A	借入金=B	合計	持分
夫	300万円	3000万円	3300万円	3300/3500 → 33／35
妻	200万円	0万円	200万円	200/3500 → 2／35