

地域金融機関の職員様向け

NEWS LETTER

2011.1. Vol.11

顧客相談 サポート通信

発行：◎行政書士 ほこだて法務事務所
〒167-0021 東京都杉並区井草 5-15-15
TEL 03-5311-0780 FAX 03-5311-0781

< 目次 >

- ・ごあいさつ
- ・サポート事例・・・『兄弟間など、親族間での不動産売買手続のポイント』
- ・相談業務引き出しメモ・・・『お客様の声』、『信用金庫職員様の声』
- ・編集後記

ファイルに綴じて保存できます



身近な法律手続アドバイザー
行政書士 銚立 榮一朗
(ほこだて えいいちろう)
事業承継アドバイザー ECA
宅地建物取引主任者
ビジネス法務エキスパート®

1974年生れ おひつじ座 B型
趣味：キャンプ、登山、サッカー
事務所代表者ブログを執筆中！
刺激をシェアしよう！ [検索](#)

<ごあいさつ>

新年おめでとうございます、ほこだてです。

昨年 2010 年を振り返ってみると、1.一年を通して、お客様の“ハッピーな将来を実現する”お手伝いできた、2.商店街など、地域の活動に参加、3.遺言書作成ガイドブック『間違いのない遺言書の書き方 5つのチェックポイント』の無料配布をスタート（現在までに延べ120人以上に配布）、4.ニュースレター『顧客相談サポート通信』の発行をスタート（毎月1回 vol.10 まで発行）、5.当事務所主催の『無料法律手続相談会』をスタート（2010年度開催11回）、などの活動を行うことができました。

さて、2011年。今年のテーマは、「冬にまいた種のうち、芽が出てきた活動や関係をしっかり伸ばす」こと。 一歩一歩、着実に。

本年もよろしくお願いたします！

<サポート事例>

『兄弟間など、親族間での不動産売買手続のポイント』

- ・老朽化が激しい妹名義の古アパートを、自分の名義に変更して建て替えたい
- ・結婚して嫁ぐことになったため、実家マンションの名義と住宅ローン残債を兄に譲りたい
- ・相続が発生して收拾がつかなくなる前に、弟達3人と共有名義になっている土地の名義を自分の単独名義にしたい

このように、兄弟の名義になっている不動産を自分の名義(またはその逆)にしようとする場合、兄弟間で不動産の「売買」を行うことが一般的です。

本日は、当事務所でこれまでお手伝いさせていただいた事例を基に、親族間の不動産売買手続のポイント・注意点を解説したいと思います。

手続のポイントは、次の5つです。

1. 売買代金の設定
2. 資金調達
3. 不動産売買契約書の作成
4. 契約～代金決済（融資実行）～登記までのオペレーション
5. 税務申告

つづき↓

<サポート事例>

親族間の不動産売買でまず注意すべきなのが、「売買代金をいくらにするか」です。

親族間といえども、著しく低い価額で不動産を売買した場合、その不動産の「時価」と支払った対価との差額に相当する金額は、買主が不動産を売った人から贈与により取得したものとみなされてしまい、後になって買主に多額の贈与税がかかることがあるからです。

この「時価」については、不動産の場合、明確にいくらと決まっているものではありません。当事務所では、贈与税や相続税など、資産税分野に明るいパートナー税理士と連携し、不動産の取得の経緯や売買当事者の事情、敷地の形状、周辺の売買事例など、個別の事情を総合的に勘案して、税

務上の検証を加えた売買代金をお客様にご提案させていただきます。

売買代金を設定した後は、当事務所で不動産売買契約書を作成します。そして、お客様のご事情、金融機関の審査期間などを勘案して、契約～代金決済（融資実行）～登記までの最適なスケジュールを組み、各手続を推進して行きます。

冒頭の事例のように、親族間で不動産の売買を行うことのご事情は、お客様によって様々です。当事務所では、“専門家の知恵”とお客様の目的・ご事情に即した“最適な手続”で親族間の不動産売買手続をバックアップしております。

どうぞお気軽にご相談ください。

<相談業務引き出しメモ>

『お客様の声』

■兄弟間の区分所有マンション持分売買、大田区 M.K 様 「一人の専門家ではわからない分野をカバーしてくれました。感謝しています」

■兄弟間の土地売買、大田区 K.U 様 65 歳

——実際に依頼されてみていかがでしたか？

弟達との関係があってややこしい話だったので、間に入って助かりました。もし、娘婿が弟達との間に入っていたら、話しが壊れていたと思います。無事登記まで終わって本当によかったです。次は遺言書を書こうと思っているので、引き続きよろしくお願ひします。

『信用金庫職員様の声』（大田区 信用金庫次長 T.K 様）

取引先のお客様から、弟達 3 人と共有名義になっている土地を自分の単独名義にしたいとのご相談を受けました。親族間で不動産の売買をする場合、適正な売買価格はいくらなのか？ また、買主・売主に納税義務は発生するのか？ 専門家に判断してもらいたかったので、いつも何かあったらすぐに相談しているほこだてさんに連絡しました。

親身になってくれる人柄なので、安心してお客様にご紹介ができます。無事決済まで終わって、お客様に非常によろこんでいただきました。店としても業績アップという最高の結果につながりました。ありがとうございました。

<編集後記>

昨年末に導入した「スーパーカブ 110」が大活躍しています。先日は相続税試算のための財産調査業務で、当事務所から約 35km の相模原市まで走りました。運転中は、アイフォーンにダウンロードしたポッドキャスト（ニュースなどの音声番組）を聞きながら、仕事上のアイデアなどを膨らましています。とはいえ、寒いのはやっぱりツライですね。早く暖かい季節が来ないか待ち遠しいです。

行政書士 ほこだて法務事務所は、法律手続の助言・提案・代行を通じ、お客様の“ハッピーな将来を実現する”お手伝いしております。

<主要業務>

■ 個人のお客様

遺産相続 遺言書作成 生前贈与 親族間売買
貸地・借地 家庭の資金繰りサポート 成年後見

■ 法人のお客様

会社・法人設立 営業許認可手続 資金調達・資金繰り
契約書作成 事業承継計画サポート 借入金整理

■ 外国人のお客様（入管手続）

◎職員様向け研修会、顧客向け無料相談会・セミナーの企画についてもお気軽にご相談ください。

お気軽に
ご連絡ください

ご相談承ります。地域密着の身近な法律手続アドバイザー

行政書士 ほこだて法務事務所

〒167-0021 東京都杉並区井草 5-15-15

相談業務に役立つ小冊子
『間違いない遺言書
の書き方 5つのチェック
ポイント』
無料請求受付中

TEL 03-5311-0780 (9:00~20:00 日祝休) FAX 03-5311-0781

☞ ホームページ <http://www.hokodate-jimusyo.com> >> ほこだて法務事務所 検索

※営業店異動の際は、大変お手数ですが当事務所までお知らせください。