

地域金融機関 職員様向け

NEWS LETTER

2010.7. Vol.5

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・・・『“きれいな身”で送り出してあげたい!?』
- ・相談業務引き出しメモ・・・『関係当事者で情報を共有するためのツール』
- ・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>

こんにちは、行政書士のほこだてです。

4年に1度、世界中の国々が熱狂するサッカーの祭典、ワールドカップが南アフリカで開催されています。我が日本代表は目覚ましい活躍でグループリーグを勝ち上がり、日本のサッカーファンを大いに盛り上げてくれました。惜しくも決勝トーナメント1回戦でパラグアイに敗れはしたものの、岡田監督を始め選手全員とスタッフが丸となって戦った姿は、見る者に多くの感動を与えてくれました。

「このチームの強みは、チームワーク」とは、パラグアイ戦終了直後の主将・長谷部選手のコメント。

仕事において、各分野の専門家とチームを組んでお客様の問題解決のお手伝いをする事が多い私にとって、特に印象に残るコメントでした。

<サポート事例>

『“きれいな身”で送り出してあげたい!?』

「お客様のお嬢さんがこの度結婚されるので、“きれいな身で”送り出してあげたいんですよ」。B信用金庫融資窓口の職員様がこのように話を切り出したとき、私は“きれいな身”という言葉から色々と考えを想像してしまい、しばし頭が混乱してしまいました。よくよく事情を伺ってみると……。

今から約8年前、お客様(母)とお嬢さんは、都内に区分所有マンションをお二人の名義で購入されました。購入当時、お嬢さんは将来結婚するつもりは全くなかったそうです。ところが数年後、お嬢さんは運命の人と出会うことに。いつしかお母さんは「娘を住宅ローンの連帯債務から抜いて

やり、“きれいな身”で嫁がせてやりたい」と思うようになったそうです。お母さんはまず、住宅金融公庫からの借り換え先で現債権者であるA信用金庫にローン名義の変更について相談しました。しかし業界大手のA信用金庫の対応はそっけなく、事態はなかなか進展しません。困ったお母さんは、勤め先の取引金融機関であった地元のB信用金庫に相談したのでした。

B信用金庫にとっては肩代わり融資のチャンスです。所有権持分は母：4分の1、娘：4分の3で、住宅ローンの残債は連帯債務で約2500万円。スキームとしては、お嬢さんと、自宅に同居する兄で所有権持分の売買を実施→B信用金庫は売買代金とローン残債のお母さんの負担部分を合わせた

つづき↓

＜サポート事例＞

計約 2800 万円を融資→お嬢さんとお母さんが A 信用金庫に繰り上げ返済→抵当権の抹消 (A 信用金庫) + 設定 (B 信用金庫)、というものでした。

まず、B 信用金庫職員様にお客様との面談を設定していただきました。そして実際にお客様とお会いし、今回の目的 (何のために、いつまでに、どうしたいのか) を確認したうえで、法務・税務上の問題点、手続の流れ、費用について客観的なアドバイスをさせて頂きました。本件の肝は、税務上の検討を加えた“売買代金の設定”と審査を通すためのきちんとした“売買契約書の作成”。その場でお客様からご依頼があり、トータルで目的達成のお手伝いをさせて頂くことになりました。

売買代金の設定については、周辺時価を調査した

上でパートナー税理士が価格を検証し、贈与税 (低額譲渡との関係) と譲渡所得税 (取得費との関係) の課税をクリアする代金を設定。次いで売買契約書を作成し、無事、本審査が通ったのでした。

『A 信用金庫と B 信用金庫の差は？』

さて、パートナー司法書士の手配も済んで、万全の準備で臨んだ売買当日のこと。融資実行が済んだ後、当日集まった関係者全員で A 信用金庫に抵当権抹消書類を預かりに行きました。今回、融資を減らすことになってしまった業界大手の A 信用金庫と、逆に融資を増やした B 信用金庫。その差はいったい何だったのでしょうか。晴れて“きれいな身”となったお嬢さんの幸せそうな笑顔が、その答えを表しているように思えました。

＜相談業務引き出しメモ＞

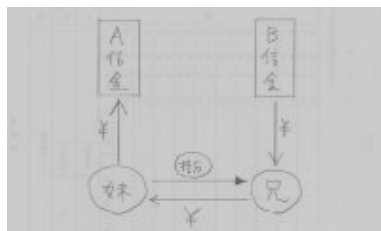
『関係当事者で情報を共有するためのツール』

今回のサポート事例、いかがだったでしょうか？ 関係当事者が多く、多少複雑な肩代わりのスキームでしたので、文章をざっと読んだだけではわかりずらかったのではないのでしょうか？ 実際、本案件の手続を進めるにあたっては、関係当事者の全員が情報を共有するための工夫が必要でした。

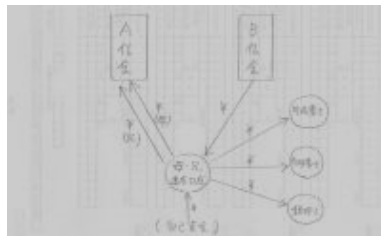
そこで私が作ったのが「スキーム図」と「お金の流れ図」の2つの概念図。書いてみれば単純な図ですが、このツールを通して関係当事者が同じ情報を共有し、スムーズに手続を進めることができました。

お客様からも「わかりやすく、考え方を整理することができました」とうれしいお声を頂きました。

「スキーム図」



「お金の流れ図」



＜編集後記＞

日本代表チームの戦いは幕を閉じましたが、世界一のチームを決するまでワールドカップは続きます。残りの試合、世界を魅了するどんなスーパープレーが生まれるか楽しみでなりません。今月、久々に友人からフットサルに誘われているので、その場で世界のスーパープレーを再現してみたいものです。あ、そんなこと言ってる前に、鈍りきった体を一から造り直さないと……ですね。

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”お手伝いをしております。

＜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 融資申込み 営業許認可手続
契約書作成 事業承継計画サポート 借入金整理

◎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。(内容:「顧客相談の対応力アップ」、「相続・遺言 無料相談会」、「遺言書作成講座」など)

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。