

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2014.7. Vol.53

顧客相談 サポート通信

発行：©行政書士 銚立 榮一朗事務所
〒167-0021 東京都杉並区井草 5-15-5-101
TEL 03-5311-0780 FAX 03-5311-0781

< 目次 >

- ・ごあいさつ
- ・サポート事例・・・『義兄弟間の負担付不動産贈与案件』
- ・編集後記

ファイルに綴じて保存できます



行政書士 銚立 榮一朗事務所
Change&Revival 株式会社
代表 銚立 榮一朗
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

<ごあいさつ>

こんにちは、銚立です。

サッカーのワールドカップが閉幕しました。

残念ながら、我が日本代表は早々に予選敗退。代表戦3試合はすべてテレビの生中継で観戦しましたが、あまりのショックで、その後は他国の試合を見ることなく（ハイライト動画を見るだけで）全試合が終わってしまいました。

仕事もそうですが、目指すものがなくなると、張り合いがなくなったり、テンションが落ちてしまうもの。もっとも、代表の選手たちは、もう頭を切り替えて4年後を目指して始動しているのでしょうか。

私も頭を切り替えて、目指すもののために、仕事に励みたいと思います。

<サポート事例>

『義兄弟間の負担付不動産贈与案件』

M様と、M様の奥様の弟のI様は、約16年前、一緒に新築の分譲住宅を購入されました。

当初は、M様ご家族とI様ご家族でにぎやかに暮らしていましたが、子供の成長など家族構成の変化もあり、I様ご家族は別の家を購入して引っ越すことになりました。

I様が別の家を購入する際は、新たな住宅ローンを組む必要があります。そこで問題になったのが、M様とI様の共有名義になっている自宅不動産と、M様とI様の2本に分かれている某都市銀行の住宅ローンの処理についてでした。

「このようなケースで、親族間における不動産と住宅ローンの名義変更は可能なのでしょうか？」

インターネットで情報を調べていたM様夫婦とI様は、弊社のホームページをご覧になり、メールにてお問い合わせ下さいました。

※ご参考 弊社ホームページ

「親族間での不動産売買手続きのポイント」

http://www.hokodate-jimusyo.com/gyoumu_flow/s_hinzokubaibai.html

弊社では複数のサポート実績がある旨を回答させていただき、その後、面談を実施。今後の手続きについてサポートをさせていただくことになりました。

つづき↓

＜サポート事例＞

弊社では、まず現在の住宅ローンの借入先である某都市銀行に、現在の借り入れ条件のまま M 様への不動産及び住宅ローン名義の一本化が可能かどうかを打診。しかし、諸条件がクリアできず取扱いは不可とのことでした。

続いて、当初の住宅ローンの借入先であった某地方銀行に本案件を持ち込みましたが、親族間であることを理由に入り口段階から取り扱い不可とのことでした。

そこで、これまでの経緯・背景と不動産評価レポート及び M 様の所得関係資料等の基礎資料を取りまとめ、自宅から一番近い地元の信用金庫に案件を持ち込みました。

持ち込み先の信用金庫では、保証会社の審査やそれに伴う追加資料の提出などで一定の時間を要しましたが、融資担当職員様のご尽力もあり、無事、M 様と I 様の住宅ローン残債合計相当額の 3,400 万円の融資の審査が下りました。(スキームは、負担付不動産贈与+住宅ローンの借り換え)。

弊社では、負担付不動産贈与契約書の作成のほか、抹消金融機関への一括繰り上げ返済申込み手続きの手配、担当司法書士とのやりとり、決済の立会いまでをサポートさせていただきました。

当初の目的であった M 様への不動産と住宅ローン名義の一本化と、I 様の新居購入が実現され、関係当事者全員がハッピーになった案件でした。

＜サポート事例＞

＜信用金庫職員様の声＞

■「銚立さんには素晴らしいフォローをしていただきました」(横浜市 信用金庫 融資課 T.I 様 24 歳)

---貴金庫の融資スタンスについて教えてください。(親族間の負担付不動産贈与手続きサポート)

返済比率などの条件はありますが、基本的には、形にとらわれないで柔軟に対応しています。保証会社との関わり合いもありますが、お客様のために、というスタンスでやっています。

---今回の融資成功のポイントを教えてください。

基本的に親族間の案件は店での取扱いがほとんどなかったのですが、正直、どうやって保証会社を通すのか、という点が最大のポイントでした。うち(金庫)だけではできなかったのですが、保証会社が取り組んでくれたおかげだと思います。

---無事、3,400 万円の融資が実行されました。

本当によかったです。もうこの一言です。銚立さんには素晴らしいフォローをしていただきました。本当に感謝の言葉しかありません。

インタビューではじめて年齢をお聞きし、その落ち着いた仕事ぶりとのギャップに驚きました！ T.I 様、これからも頑張ってください！

＜編集後記＞

先日、今話題の LINE 乗っ取り被害に遭ってしまいました。客先での打合せ中に友人・取引先などから携帯に着信が殺到。コンビニでプリペイドカードを買わせる手口の怪しいメッセージが届いたとのこと。すぐにアカウントを削除し、なんとか事なきを得ました。原因は他社から流出したパスワードだそう。他のネット系サービスのパスワードをすべて見直したのは言うまでもありません(-、)

行政書士 銚立榮一朗事務所は、法律手続きの助言・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

■ 中小企業向け 経営アドバイザー & 財産コンサルティング

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

- 財産の問題で困っているお客様がいる
- 経営の問題で困っているお客様がいる
- お客様の問題を解決して、融資につなげたい

お気軽に
ご連絡ください！

行政書士
銚立榮一朗事務所
HOKODATE EIICHI LAW OFFICE
Change&Revival 株式会社
宅地建物取引業免許 東京都知事 (1) 第 94647 号

〒167-0021 東京都杉並区井草 5-15-5-101

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

ホームページ <http://www.hokodate-jimusyo.com> >> **銚立 事務所** **検索**

相談業務に役立つ小冊子
『間違いのない遺言書
の書き方 5つのチェック
ポイント』
無料進呈中

※営業店異動の際は、お手数ですが当事務所までご一報ください！