

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2014.9. Vol.55

# 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・・・『自分名義の住宅ローンと不動産持分を兄に譲りたい』
- ・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。

先日、取引先信用金庫様の本部にて、事務職員様向けの研修講師を務めさせていただきました。



今回の研修テーマは、「成年後見制度の活用事例と基本的知識」。当事務所のサポート事例の紹介のほか、家庭裁判所の「成年後見申立の手引」をテキスト代わりに、制度利用の注意点や実務上のポイントなどをお話しさせていただきました。

当事務所では、成年後見の他にも、営業職員様向けの融資事例のケーススタディ講座や、遺言の活用事例など、複数の研修テーマをラインナップしております。ぜひ職員様のスキルアップにご活用ください！

## <サポート事例>

### 『自分名義の住宅ローンと不動産持分を兄に譲りたい』

今回は、兄弟間の不動産持分売買手続きサポート案件をご紹介します。

15年前にお母様と一緒に住宅ローンを組んで自宅(実家)を購入されたM.W様。その後、結婚をされ、転勤生活をされていました。以来、ご自宅(実家)にはお母様と自営業者のお兄様が住んでおられて、M.W様の分の住宅ローンは、実質、お兄様が返済されていたらしいです。

M.W様は、将来的に自分が新たに住宅ローンを組むことができるように実家の住宅ローンと不動産持分を兄に譲ることはできないか、とお困りに

なっていたらしいです。

当社(Change & Revival 株式会社)では、M.W様とお兄様で不動産持分の売買を行うことで、既存の住宅ローンの借り換えを行なうことをご提案。適正な売買代金の設定のほか、借り換え先金融機関への案件持ち込み、不動産売買契約書の作成、売買代金決済までをサポートさせていただきました。

### <お客様の声>

■「ああ、この人なら大丈夫かな、と思って依頼しました」(あきる野市 M.W様 42歳)

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

つづき↓

### <サポート事例>

私と母で住宅ローンを組んで自宅（実家）を購入した後、転勤族だった私は家を出て、自宅（実家）には母と兄が住んでいました。その間、ずっと兄と母が住宅ローンを返済していたので、将来のことも考えて、私の分の住宅ローンと不動産持分を兄に譲ることができないかを考えていました。私の方も、またいつ転勤があるか分からないという中、動くぞ（転勤があるぞ）、と思うと話しが消えてしまったり、仕事がバタバタしたりして、時間だけが経ってしまっていました。

——何がきっかけで当事務所を知りましたか？

私単独で手続きを行うことは無理だと思っていたので、中に入って（手続きを）やってもらえる人を探していました。自宅（実家）を買ったときに

お世話になった不動産業者にも相談しましたが、できないと言われてしまって、もうやってくれるところはないのかなど、、、。インターネットを使ってあっちこっち調べていたところ、銚立さんのホームページにたどり着きました。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

銚立さんの人柄ですかね。一年前にも一度、電話で相談させてもらっていて、あらためて相談したときに、一年前のことを覚えていてくれた。ああ、この人なら大丈夫かな、と思って依頼しました。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

そもそも最初は大丈夫かな（できるのかな？）と思っていましたので、本当に助かりました。親身にやってもらっていたので、時間が経っても、安心してお任せすることができました。

#### <専門家の声>

■「ほかにこのような案件でお困りの方はいっぱいいらっしゃると思う」（あきるの市 信用金庫 課長 S.N様 49歳）

——貴金庫の融資スタンスについて教えてください。

「よろず相談」のように、何でも相談に乗るのが当行のスタンスです。金利は多少高めですが、お客様の課題解決を重要視しています。

——今回の融資成功のポイントを教えてください。

物件としては担保評価割れでしたが、財源としては家族全員の状況を勘案させていただきました。支店ではもちろんのこと、本部（審査）、保証会社でも、「やろうよ！」というスタンスで、前向きに取り組ませていただきました。

——無事、2,530万円の融資が実行されました。

ほっとしました。時間が経ってしまい、関係者の皆さんをお待たせしてしまいましたが、W様ご一家にとってお役に立てたのではないかと思います。ほかにこのような案件でお困りの方はいっぱいいらっしゃると思うので、銚立先生がやられていることはとてもいいことだと思います。

### <編集後記>

先日、取引先信用金庫のY支店長からお声掛けをいただき、酒に酔った勢いで、来年2月の青梅マラソン10kmにエントリーしてしまいました。

現在も相変わらずルームランナーを使って家トレに励んでいます。マラソンとなるとやはり別物。果たして走り切れるのか…多少心配ではありますが、やるからには、今からいい準備をして思い切り楽しみたいと思います。

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

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

〒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**

※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！