

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2015.3. Vol.61

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・・・『契約は明後日！売買契約書に特約を加えたい』
- ・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。

年度末、ということでどこの業界も忙しい最中だと思いますが、当事務所では、1月から「休み明けの法則」による相談対応に追われています。

「休み明けの法則」とは、、、年末年始明け、お盆休み明け、連休明け、土日明けの月曜日などに、相談や問い合わせが増える、という私が勝手に作った法則です。(笑) 休みのときに家族会議などで今後の方針を話し合い、「ここから先は専門家に相談しないと分からない」「もう先送りしたくない」と問題解決に向けて動き始める方が多いことから、そう名づけました。

「休み明けの法則」が落ち着くのは、例年ゴールデンウィークの頃まで。もうしばらく相談対応と案件処理に追われそうです。

<サポート事例>

『契約は明後日！売買契約書に特約を加えたい』

今回は、不動産売買契約書の特約条項の起案サポート案件をご紹介します。

「あ、もしもし、銚ちゃん久しぶり！そう言えばオレ、異動したって話してたっけ？」「いやいやいや、初耳ですよ！今度はどちらのお店に？」そんないつもの調子で電話を下さった、いつも懇意にさせていただいているK次長。

「ところでさ、、、」。話を聞くと、取引先の法人のお客様から、福島県にある休眠工場を売却するので売買契約書の内容をチェックしてほしい、と相談を受けているとのこと。知り合いと売買するので間に仲介業者が入っておらず、契約書は当事

者で作っているとのことでした。

「しかも、契約は明後日で、福島県で行うみたいなんだよね、、、」。時間があまりないということで、早速契約書をFAXしていただき内容を確認したところ、条文はとてもシンプルなもので、想定されるリスクに対する備えとしては不十分な内容のものでした。

当事務所では、「現状有形有姿による引渡し」「水路、建物工作物、造作動産類の処分は買主負担」「瑕疵担保責任の不適用」とする文言を起案。契約書に特約条項として加筆することを提案させていただきました。

後日、「無事に契約できたみたいでお客様に喜

つづき↓

<サポート事例>

んでもらったよ」とK次長よりご連絡をいただきました。

<信用金庫職員様の声>

■「銚立先生のおかげで顔が立ちました！（笑）」
（新宿区 信用金庫 次長 T.K様）

——お客様からご相談を受けた経緯についてお聞かせください。

お客さんは元々この辺りで町工場を経営されていた方です。都心部では（町工場は）難しいので、今は不動産賃貸業を営まれています。

社長も一定の年齢になられて、相続税対策を考

えていらっしやったのですが、法人に役員借入金が残っていて、このままでは社長の相続財産となってしまう、ということで、まずは福島県にある法人名義の工場を売って現金化して、それを原資に役員借入金を清算しようという話になりました。

昔下請だった頃に元請について行って造った工場、今は稼働しておらず休眠状態で、しかも震災で一部倒壊したままだったそうです。

工場は“現況のまま”の状態を知り合いに売るということで、社長はゆったりと構えていたのですが、奥様の方が、後々問題が出てトラブルになったりしないかとすごく心配されていて、うちの担当にこの契約の内容で大丈夫か？と相談されま

した。

——なぜ当事務所を活用しようと思ったのですか？

部下から相談を受けて、契約書のことは弁護士？という話も出たのですが、費用が高つくだろうし、「契約は明後日」という急な状況で、、、そこで、私の切り札！である銚立さんに相談させていただきました。

——実際に当事務所の機能を活用されてみていかがでしたか？

銚立先生のおかげで顔が立ちました！（笑）

私は（次長として）この店に来たばかりだ

ったので、「次長に相談すれば何とかしてくれる」と部下に伝わったんじゃないかと思います。人脈が役に立ちました。

お客さんがうち（の金庫）と付き合っている理由は、「相談したときにタイムリーに対応してくれる」ということに尽きると思います。

身近な存在として頼りにしてくれた。信金（の存在意義）は、それしかないと思っています。それが、お客さんがうちと取り引きしてくれている最大の理由なのだと思います。

だから若手には、「相談相手を増やしていかないと」「できるだけ多くの専門家を味方に付けなさい」と常日頃話しています。

<編集後記>

運転免許の更新期限が近づいてきました。ここ最近はずっとゴールド免許だったのですが、昨年の年末に痛恨の違反をしてしまいました。初めて通った五差路で、まさかの通行区分違反。「ちょっとまって！そんな標識には気づかなかったですよ！」と言っても後の祭り。前回の更新のときは地元の警察署で1時間ほどで終わったのですが、今回は運転試験場で半日かけて更新に行ってきます。（泣）

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> >>

相談業務に役立つメールマガジン

『リバイバル通信』
詳細はこちらから



↓
<http://www.hokodate-jimusyo.com/news>

※異動の際は、お手数ですが当事務所までご一報ください！