

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2015.10. Vol.68

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・・・『資産5億、借金5億の不動産賃貸業経営者の遺言書作成案件』
- ・相談業務引き出しメモ・・・『遺言書を作っておいた方がよいケースとは？』
- ・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、ホームページ経由で問い合わせがあったお客様と面談したときのこと。お客様は美容室を運営されている方で、2年前に父親が相場より安い価格で第三者から土地を購入し、その土地の上に長男である自分名義の建物（美容室）を建てられたそうで、なるべく早く土地も自分名義にしたいので父・息子間で売買（代金は分割払い）するための契約書を作してほしい、という相談でした。（過去に相続時精算課税を使って限度額分の贈与を父から息子に実施済み）

当事務所では、1.売買だと諸費用がかさむこと（登録免許税、不動産取得税）、2.お父様に多額の譲渡所得税が見込まれること（短期譲渡所得）、3.分割払い中に相続が発生した場合のリスクについてお伝えしたうえで、相続の遺産分けが心配なら、お父様に遺言書を書いてもらうのも選択肢の一つですね、とアドバイスさせていただきました。依頼に応じて契約書だけを作るのは簡単ですが、やはりヒアリングは大事ですね。

<サポート事例>

『資産5億、借金5億の不動産賃貸業経営者の遺言書作成案件』

今回は、不動産賃貸業経営者の遺言書作成案件をご紹介します。

現在、3棟の賃貸アパートを運営されているT.E様。T.E様には、二人のご子息と、前妻様と死別後25年間連れ添ってこられた内縁の奥様がいらっしゃいました。所有財産を子供達（長男、二男）と内縁の妻に円満に遺したい。そんな思いから、遺言書の作成を数年前から検討されていました。

この度、晴れて内縁の奥様と籍を入れることになり、法的に家族関係が明確化されたことから、公正証書遺言の作成を進めることになりました。

当事務所では、まず、所有財産の調査を行い、財産目録を作成。財産の分け方についてT.E様と数度の打合せを重ねた後、遺言の文案作成、公証人との事前調整、証人の立会いを務めさせていただき、トータルで公正証書遺言の作成をサポートさせていただきました。

<お客様の声>

■「やっておくべきじゃないんですか」（公正証書遺言作成サポート 中野区 T.E様 74歳）

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

お世話になっている税理士の久保木先生から、

つづき↓

<サポート事例>

(一緒に暮らしている連れのこと)もう婚姻届出した方がいいですよ、正式にした方がいいですよ、と言われていて。お互い子供がいるし、息子が連れと養子縁組するのは難しいから、遺言書でも書いておいた方がいいかなと。

—何がきっかけで当事務所を知りましたか？

取引先の信用金庫の支店長の紹介です。前に(収益物件が)2棟のときに久保木先生と銚立先生に相続税の試算をお願いしました。当時は相続税が600万円ほどかかると分かって、もうちょっと何とか考えた方がいいと思っていたときに、たまたま3棟目の(購入の)話が舞い込んできて(笑)

そのときの売主さんが痴呆気味で、署名捺印が

できなかつたり(途中で)亡くなつたりしたら困ると思って、(契約書の事前チェックと契約時の立会いを)銚立先生にお願いしました。

今回も久保木先生から銚立先生に連絡してもらって、遺言書の話を進めることにしました。

—実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

とりあえずは、そういうことをはっきりすることによって、もうちょっと親子関係だったり(子供達の)兄弟関係が密になるのかなと思います。遺言書はこのままそっと封印して置いておきます。(遺言書の作成は)やっておくべきじゃないんですか。

<相談業務引き出しメモ>

『遺言書を作っておいた方がよいケースとは?』

最近当事務所が関わった相続手続き案件で、相続人14名が遺産分割協議を行う必要がある案件がありました。

子供がいないご夫婦で、亡くなったご主人に兄弟や甥姪の人数が多かったケースです。結果的に、相続人全員での協議は整いましたが、全ての手続きが完了するのに約7カ月を費やしました。

ご主人が生前に遺言書を作れていればスムーズに手続きが出来たのですが、...

相続対策という観点からみた場合、特に遺言書を作っておいた方がよいと思われるのは次のケースです。

- ①相続人が大人数となる場合
- ②相続人の中に判断能力がない者や行方不明者がいる場合
- ③相続人間の感情的対立が予想される場合
- ④被相続人との関与の程度に応じて相続人の相続割合を調整したい場合
- ⑤相続人以外の者に財産を渡したい場合
(出典「くらしの相続Q&A—もめない相続のために—」/伊藤 崇(著)新日本法規出版)

上記のケースを見て、思い浮んだお客様がいたら?

そのお客様とご家族のために、遺言の作成を勧められてみてはいかがでしょうか。結果として、貴店の相続手続きも円滑に進むはずですよ。

<編集後記>

先月に続き、宮崎県から遊びに来たプロレス好きの義弟(妹の旦那)と姪っ子を連れて、新日本プロレスを観戦してきました。会場の両国国技館は2階席の最上段まで埋まって超満員。タイトルマッチ3試合は好勝負の連続で小3の姪っ子も大興奮でした。観客席で目立ったのは、子供連れと女性ファン。最近のプロレスは変わったよなーと義弟と話しながら両国のステーキ屋を後にしました。

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> >>

「いざというときに相談できる
専門家とパイプを作る方法」

↓ 詳しくはコチラ ↓

<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!