

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2016.3. Vol.73

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・・・『社長と従業員間の不動産売買サポート案件』
- ・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
宅地建物取引士
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：マラソン、登山、サッカー

<ごあいさつ>

こんにちは、銚立です。

先日、横浜マラソンのフルマラソンに参加してきました。

スタートは G グループという一番後ろのグループだったので、レース開始後、順番待ちでなかなか動き出せず、先頭から約 20 分ほど遅れてようやくスタート地点から出走。途中でバテないように、普段の練習通り 1km あたり 7 分～7 分 30 秒ぐらいのゆったりペースを守って走りました。

キツくなり始めたのは、やはりよく言われている 30km を超えたあたりから。35km からの残り 7km はさしずめ精神修行のようでしたが、残りの 400m は最後の力を振り絞ってこの日一番の全力疾走！人生初のフルマラソンは、5 時間 50 分のタイムでフィニッシュしました。

体はボロボロになりましたが、走り切った充実感はハンパなかったです！

<サポート事例>

『社長と従業員間の不動産売買サポート案件』

今回は、社長と従業員間の不動産売買サポート案件をご紹介します。

弊社（Change&Revival(株)）では、親子間、兄弟間、夫婦間、地主・借地人間など、既に当事者が決まっている、相対（あいたい）での不動産売買手続きのサポートを多く手掛けています。

市場において買い手・売り手を探す必要がなく、売買の当事者が決まっているときは、何も不動産仲介業者を間に入れる必要はない、というのはごもっともな考えだと思います。

しかし、融資の条件として「重要事項説明書」の作成が必要な場合はどうすればいいのでしょうか？

か？

先月、取引先信用金庫の K 次長から、「ちょっと急な話なんだけど、銚ちゃんのところで重説（重要事項説明書）を作ってもらえるかな」というご相談を受けました。

重要事項説明書とは、宅地建物の取引において、宅地建物取引業者が契約上重要な事項を記載して取引当事者に交付する書面のことをいいます。

今回弊社では、宅建業者として、社長と従業員間の不動産売買取引における重要事項説明書を作成。作成した重説を融資（保証会社）の審査に使用していただき、先月中に無事、住宅ローン 4,150 万円の融資が実行されました。

つづき↓

<サポート事例>

<金融機関職員様の声>

■「いつもこういうときは銚立大先生（笑）」（新宿区 信用金庫 次長 T.K様 52歳）

——今回の融資の案件化のきっかけは？

もともと（取引先会社社長の住宅ローンの）メガさんからの肩代わり案件だったんです。ところが、社長が団信にひっかかってしまって。

実際は社長が持っている物件を社宅にして従業員に貸していたので、このまま従業員がずっと家賃を払い続けるよりも、将来のことを考えて（売却して）従業員のものにしたらどうか、と提案し

たところ、社長もこの機会に自分のローンをきれいにしよう、と売却のスキームで話を進めることになりました。

——何か決め手となって、業務を依頼しましたか？

そんな話が今年に入ってトントンと進んで、1ヵ月後に決済することになりました。

お尻が決まっている中、社長の顧問弁護士に売買契約書を作ってもらって、急いで審査を進めて決済まであと2週間、というときに、保証会社から「重説がない」と指摘を受けました。

で、いつもこういうときは銚立大先生（笑）

（法人で）宅建免許を持っているの知っていたし、万が一銚ちゃんが対応できなくても、周りにネットワークがあるので。迷わず電話しました。

——最終的に、4,150万円の融資になりました。

ほんとに助かった（しみじみと）。

支店長からも「うちの店のコンサル的な案件は、次長に言えばまとめてくれる」と言ってもらえました。

やはりこういうときは専門家に入っていたのが一番。

このネットワークで、ぜひこれからも助けていただきたいと思っております。

FAX送信用紙

| | | |
|-----|-------------------|---------------|
| 御社名 | 銚立事務所 御中 | TEL 5311-0780 |
| 送附先 | 送附先 受取人 お名前 | FAX 5311-0781 |
| 送附書 | 信用金庫 〇〇支店 | TEL 〇〇-〇〇〇〇 |
| 担当 | 〇〇 | FAX 〇〇-〇〇〇〇 |

様々 毎々 格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。
下記書類をFAXにて送付させていただきましたので、ご確認ください。

| | |
|------|-------------------------------------|
| 送付枚数 | 25 枚(含送付費) |
| 送付内容 | いつもお世話になっておりました。おかげさまで、 同業 貴社へ！！ |

大先生は言い過ぎですよK次長（笑）。引き続き宜しくお願いします！

<編集後記>

個人的に今年前半の一大イベントだった横浜マラソン。さすが参加者2.5万人、沿道応援者数65万人の大きな大会とあって、この日の横浜はマラソンで一色。参加者の中には着ぐるみやコスプレ姿で走る人がいたり、参加者だけでなく、沿道で声を枯らしながら応援している方もいて、たくさんの人々が自分が主役となって楽しんでいる姿が印象的でした。次は東京マラソンに出たいですね！

行政書士 銚立榮一郎事務所は、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
銚立榮一郎事務所
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



↓ 詳しくはこちら ↓

「銚立事務所 メールマガジン」で検索
<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！