

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2016.12. Vol.82

# 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・・・『夫婦間の介護サービス付き区分所有マンション売買サポート』
- ・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：ランニング、フットサル

## <ごあいさつ>

こんにちは、銚立です。

このところ、信用金庫職員様の身内の方のサポート案件が続いています。

- ・信用金庫職員様の実家の相続手続きサポート
- ・信用金庫職員様の義父母間の不動産売買サポート
- ・信用金庫支店長の義父の相続手続きサポート
- ・信用金庫職員様の姉の義父の土地賃貸借契約公正証書作成サポート

当事務所にご相談をされるということは、きっと信頼していただいているから。

これからも、しっかりとその信頼に応えて行きたいと思います。

## <サポート事例>

### 『夫婦間の介護サービス付き区分所有マンション 売買サポート』

今回は、夫婦間の介護サービス付き区分所有マンション売買サポート案件をご紹介します。

いつも大変お世話になっている信用金庫の職員A様から、A様の義理のお母様名義の介護サービス付き区分所有マンションの売却についてご相談を受けました。

義母様は最近脳梗塞にかかってしまい、1ヶ月前から有料老人ホームに入居しているとのこと。

ご自身でマンションを売却することが難しいので、一度、マンションの名義を義父様に変えてか

ら、第三者に売却したいとのご相談でした。

弊社（Change&Revival(株)）では、マンションを第三者に売却するためのスキームとして、

- ①義母・義父間の贈与（居住用不動産の配偶者控除（2,110万円控除）の制度の活用）によりマンションの名義を義父様に変えて、義父様が第三者に売却するスキーム
- ②義母・義父間の売買によりマンションの名義を義父様に変えて、義父様が第三者に売却するスキーム
- ③成年後見制度を利用して（要、家庭裁判所の許可）、マンションを第三者に売却するスキーム

つづき↓

## <サポート事例>

を提案。

義母様やご家族の考え、制度の条件面などを総合勘案した結果、②の売買のスキームで手続きを進めることになりました。

その後、弊社にてマンションの適正価格の設定、売買契約書の作成を行い、続いてパートナー司法書士による義母様の本人・意思確認、登記申請までをサポートさせていただきました。

### <信用金庫職員様の声>

■「細かいところを対応していただいて、本当に

ありがとうございました！」(大田区 信用金庫 課長 H.A様 45歳)

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

義父が、なんとか今住んでいる熱海の物件を売却したい、と考えていて、(この物件を)買っつけかけになった人に最初に相談したのですが、その人からきちんとした回答がないままズルズルと時間だけが過ぎて話が進まない状況でした。

義母が脳梗塞にかかってしまって、(義母名義の物件を)義父名義にしないと売りにくいという事情がありまして、

## <相談業務引き出しメモ>

——なぜ当事務所を活用しようと思ったのですか？

先生にいろいろ(支店の)お客様の件でお世話になっていて、そのお客様もかなり喜ばれていますので。

——そのお客様というのは？

株式会社Sさん(相続・事業承継サポート)や、Kさん(生前贈与サポート)などですね。

——実際に当事務所の機能をご活用されてみていかがでしたか？

(無事手続きが終わって、)義父も本当に喜んでい

ました。

細かいところを対応していただいて、本当にありがとうございました！

今回の案件は、結局のところ義母様の本人・意思確認が最大のポイントとなったわけですが、パートナー司法書士と実際に義母様にお会いしたところ、問題なく確認ができたので良かったです。

今後は、義父様が時間に余裕をもってマンションの売却活動を行うこととなります。

A課長、こちらこそありがとうございました！

## <編集後記>

8月に結婚して、ようやく夫婦間の家事のルールが確立してきたところ、先日衝撃的な話を友人夫婦から聞きました。それは、①ドラム式洗濯機、②食洗器、③掃除機ロボット(ルンバ等)があると家事の負担が大幅に減るという話。共働き夫婦の三種の神器と言われているのだとか。この話を聞いた帰り道、我々夫婦は早速家電量販店へ物色に。来年は頑張っって買い揃えたいと思います。

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

〒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**

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 ↓

「サポート通信オンライン」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！