

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2017.6. Vol.88

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・・・『姉妹間の区分所有マンション持ち分売買サポート』
- ・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。

先日、親子間の自宅売買の案件で、日帰りで東広島市に出張に行ってきました。

早朝5時台に自宅を出て、羽田から広島空港まで約1時間半で到着。午前中はお客様のご自宅で面談し、午後は金融機関（地銀と信用金庫）と役所を回って、夜の便で羽田に戻りました。

金曜日とあって、往路の便は旅行客らしき人がちらほらいましたが、復路の便は、見事にスーツ姿のビジネスマンで一色。広島あたりだと、やはり日帰り出張が多いんですね。

みなさんお疲れさまでした（笑）

<サポート事例>

『姉妹間の区分所有マンション持ち分売買サポート』

お父様が住宅ローンを組むことが難しかったため、便宜上、二女の名義で住宅ローンを組んでマンションを購入されたM様ご家族。当初は、家族5人全員で、住宅ローンの返済をしながら暮らしていました。

マンションの名義は、頭金を出したM.M様（長女）が持分10分の1、住宅ローンの債務者となっていた妹様（二女）が持分10分の9の共有名義。ところがマンション購入から6年後、妹様が結婚して家を出たため、マンションの名義と住宅ローンの返済の実態が合わなくなっていました。

弊社（Change&Revival株）にご相談に見えた

のは、さらにそれから5年後のこと。このまま返済を続けていたら、最終的にはマンションに住んでいない妹様の名義が残ってしまうため、M.M様の名義に一本化したい、とのご相談でした。

弊社では、マンションの評価額と住宅ローンの残債のバランスを確認したうえで、M.M様が新たにローンを組んで、妹様の持分10分の9を買い取ることを提案。売買代金の設定、地域金融機関への融資相談・申し込みのほか、売買契約・売買代金決済の立ち合いまでをサポートさせていただきました。

<お客様の声>

■「長年の悩みが解消されました」（姉妹間区分所

つづき↓

＜サポート事例＞

有マンション持ち分売買サポート 品川区 M.M様

—当初どのようなことでお困りだったのですか？

妹が結婚して家を出てしまったため、マンションの名義とローン返済の実態が合わない状態が続いていました。

いつまでもいびつな形で続けるのはどうなのかと思って、何とかできないかといろいろ調べていたら、親族間の売買は、普通の銀行では無理ということが分かって。どうしたものかと困っていました。

—何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

確か、「親族間売買 相談」と検索して、銚立事務所さんのホームページがヒットしたんだっと思ったと思います。初回相談無料とのことでしたので、姉妹間での売買ができるのかどうか、お話しだけでも聞ければと思って。妹の旦那さんと一緒に相談に行くことにしました。

—何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

お話しした感じがとても良かったので。(笑) 誠実な感じで安心できると思って依頼することしました。

—実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

お願いして良かったです！長年の悩みが解消されました。

＜信用金庫職員様の声＞

■「お客さんにとっても、銚立さんにとっても、うちにとっても、とても良かったと思います」(品川区 信用金庫 T様 20歳代)

—貴金庫の融資スタンスについて教えてください。

基本的には、地域のお客様の役に立つというスタンスでやっています。特に、課題解決型の案件や、お客さんの潜在ニーズを掘り起こすことに力を入れています。融資については、型にはまった商品だけではなく、お客さんの事情に合わせて、保証に頼らない融資などにも積極的に取り組んでいます。

—今回の融資成功のポイントを教えてください。

以前、祖母から孫への売買の案件をやったことがあったので、今回のお話をいただいて、うちで(融資が)できるんじゃないか、という見立てがありました。一点ポイントがあったとすると、妹さん(三女)に連帯保証人に入ってもらえた点でしょうか。お客さんが団信に入れないとのこと、何かあったら誰に残すか、と考えたところ、資産とローンは同居している妹さんに引き継いでもらうのがいいのではと考えました。

—無事、2,100万円の融資が実行されました。

お客さんにとっても、銚立さんにとっても、うちにとっても、とても良かったと思います。

＜編集後記＞

広島は弾丸出張だったので、ゆっくり現地のお店で美味しいものを食べる時間がありませんでしたが、帰りの空港で少し時間ができたので、お好み焼きを食べてきました。3店舗あったのですが、ぶらっと入ったのは一番奥の「五工門」というカウンター席があるお店。目の前の鉄板で焼いているところを眺めながらグイッとビール流し込みました。やっぱり広島風お好み焼きは最高ですね。

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> >> **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！