

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2017.10. Vol.92

顧客相談 サポート通信

発行：©行政書士 銚立 榮一朗事務所
〒167-0042 東京都杉並区西荻北 3-22-20-201
TEL 03-5311-0780 FAX 03-5311-0781

< 目次 >

- ・ごあいさつ
- ・サポート事例・・・『市税の滞納解消を目的とした親子間自宅売買サポート』
- ・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、継続中の相続案件の手続きのため、秋田県の大館市に出張してきました。

大館に行くのは、昨年10月に本件の遺産整理業務のご依頼を受けた際に行った現地調査以来、約1年ぶり。相続人が第三順位（妹と甥姪）、かつ、行方不明者の不在者財産管理人の手続きで時間がかかりましたが、ようやく弁護士を含む相続人7名の遺産分割協議がまとまり、今回は、現地の金融機関5行を回って預金の解約手続きをしてきました。

大館までのアクセスは、東北新幹線で盛岡まで約2時間、盛岡からは高速バスで約2時間半。なかなかの長旅ですが、郷土料理（特に比内地鶏）と地酒はやはり格別ですね。最近、地元西荻窪にも秋田料理のお店を見つけたので、今度行ってみようと思います。

<サポート事例>

『市税の滞納解消を目的とした親子間自宅売買サポート』

「地方の不動産でも親子間売買ができますか？」と当事務所にご相談に見えたS.Y様。

詳しくお話を聞くと、東広島市の実家の両親が、約20年前から市税（国民健康保険税、固定資産税、住民税）を滞納しており、滞納及び延滞金が約890万円（内、本税が約375万円、残りの約515万円は延滞金）まで増えていて、実家の土地建物には市の差押えの登記が入っているとのこと。

なぜこんなに滞納が増えてしまったのかと尋ねたところ、お父様の定年退職後、収入が減少する中で、住宅ローンの返済（数年前に完済）を優先して市税

の納付を放っておいてしまっていたとのことでした。

現在は市役所と交渉し、お父様の年金の一部が差し押さえられて市税の納付に充てられていましたが、過去の本税の納付が終わらない限り、延滞金が増え続けている状況でした。

今回買主となるS.Y様の収入面は問題なかったのですが、東京在住であること、不動産の担保評価が厳しいこと、市税の滞納解消が目的であることなど、親子間売買スキームの実現可能性が不透明だったため、弊社（Change&Revival(株)）では、今回は完全成功報酬ではなく、着手金をいただく条件でご依頼を受けることになりました。

つづき↓

＜サポート事例＞

融資申し込みのための資料を整備し、現地の地域金融機関4行に案件を持ち込んだところ、どの金融機関も親身になって検討していただきましたが結果は否決。

最終的に主要地方都市を中心に展開しているノンバンクに案件を持ち込んだところ、希望額満額とはいきませんでした。実家に同居しているS.Y様の妹様を連帯保証人とするを条件に融資額550万円を事前審査が下りました。

審査の結果を受けて市役所と交渉したところ、①過去の本税分+②今年度の本税分+③延滞金の一部=計500万円を一括納付することを条件に、実家の土地建物の差押えを解除してもらえることになりました。

その後弊社では、現地での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＞

■「個人でやるのは難しいと思いました」(市税の滞納解消を目的とした親子間自宅売買サポート 葛飾区(東広島市) S.Y様 43歳)

—当初、どのようなことでお困りだったのですか？

(東広島市の)実家が、市の税金がかさんで差押えが入ってしまっていて、このままではいずれ両親が家を手放さなければならない状況でした。

自分でなんとかできないかとネットでいろいろ調べたのですが、個人でやるのは難しいと思いました。フリーローンも調べてみましたが、金利が高く、借り入れ理由(両親の市税の納付)も厳しいと感じました。

—何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

ネットで調べて知りました。無料個別相談をやらせていたので、こういうケースではどうなのか、と相談させていただこうと思いました。

—何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

ご相談させていただいた内容を基に父と話し合いましたが、やはり、個人でローンの申し込みは難

しいと実感しました。

(銀行の融資付けについて)確約はされなかったけれど、もしかしたらなんとかなるかもしれない、という思いで、親子間売買に伴う業務をお願いすることにしました。

—実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

本当にありがとうございました。これから住宅ローンの支払いが始まるのでちょっと不安があるけれど、安心したというのが大きいです。

実家のリフォームローンが終わったら、家族にも内入れしてもらって、皆で返していければと思います。

＜編集後記＞

先日、我が家に猫がやってきました。猫好きならご存じだと思いますが、キジトラ(アメシヨ MIX)の推定2歳の成猫(オス)で、多頭飼育崩壊の現場からボランティアに保護されたいわゆる保護猫です。まだ我が家にきてから3日ほどですが、すぐに慣れてくれて、かまうと元気に遊びまわっています。トライアル飼育が1週間で、その後、正式譲渡となる予定です。にぎやかになってきました。

行政書士 鉾立榮一郎事務所は、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
鉾立榮一郎事務所
HOKODATE EIICHI LAW OFFICE
Change&Revival 株式会社
宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第94647号

〒167-0042 東京都杉並区西荻北 3-22-20-201

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> >> **鉾立 事務所** **検索**

WEBからも、本紙を
見ることができます。

↓ 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!