

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2019.5. Vol.111

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・・・『お客様の抱える問題を解決することで融資を実現した信用金庫職員様の声』
- ・相談業務引き出しメモ・・・『売買と負担付贈与の違いは？』
- ・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。

当事務所のHPから『遺言ガイドブック』をダウンロードされた方に配信しているメールマガジン、「財産承継ミニセミナー」（旧「遺言ミニセミナー」）。この度、当事務所HPにバックナンバーを公開することにしました。

↓

「財産承継ミニセミナー」バックナンバー
<https://hokodate-jimusyo.com/column/>



遺言、生前贈与、家族信託、売買、金銭貸借など、家族間の財産の承継に関するポイントや注意点、法改正情報を分かりやすく解説しています。ぜひご覧になって、実務に活用していただけますと幸いです。

★ぜひ営業店の皆様でもご覧ください。

<サポート事例>

『お客様の抱える問題を解決することで融資を実現した信用金庫職員様の声』

今回は、お客様の抱える問題を解決することで融資を実現した信用金庫職員様の声をご紹介します。

■「先生の方で資料をしっかりとってくれたので大変助かりました」（足立区 信用金庫 課長代理 T.S様 40歳）

— 貴金庫のスタンスについて教えてください。
(兄弟間+親子間の住宅ローン負担付実家贈与サポート)

「地域密着」というのは当然で、「地域経済の発

展が当金庫の発展にもつながっていく」というスタンスで仕事をしています。

法人の運転資金と違って、個人の住宅ローンを信用金庫で借りるというお客さんは少ないです。

ただ、何とか組み立てて、組み立てて案件化するなど、「信金だからこそできること」があると思います。都市銀行は入り口のところで判断します。

— 無事、2,600万円の借り換え融資が実行されました。今回の融資成功のポイントを教えてください。

つづき↓

＜サポート事例／相談業務引き出しメモ＞

私がやることがないぐらい、先生の方で資料をしっかりとつづけてくれたので大変助かりました。

一から自分で保証会社と交渉していたら、まとまらなかったと思います。

こういった案件は、普通の業者さんは敬遠しがちだと思います。でも、先生が間にしっかり入ってくれたので、とてもやりやすかったです。

——どんな職員様（お客様）が当事務所を活用すると良いと思いますか？

今回のように特殊性のある案件のときは、ぜひ活用すると良いと思います。

＜相談業務引き出しメモ＞

『売買と負担付贈与の違いは？』

親族によるローンの借り換え（肩代わり）に伴う親族間の不動産名義変更を弊社（Change & Revival(株)）でサポートする際、名義変更の手続きを、「**売買**」で行うのか、「**負担付贈与**」で行うのかしばしば問題となります。

どちらの手続きも「**借り換えを伴う資産の譲渡**」であるため、**不動産の価格（時価）が低すぎれば贈与税の問題、売主（贈与者）に所得が発生すれば譲渡所得税がかかるなど、税務上のポイント**はほぼ同じです。

ただし、以下の点で「**売買**」と「**負担付贈与**」では異なることがあるため留意が必要です。

1.負担付贈与の場合、保証会社で対応できるケースがある

親族間売買では、原則として保証会社の保証が付かないため、プロパーで「住宅ローンもどき」のような対応をとるケースがほとんどかと思えます。（ただし、系列の保証会社を持つ金融機関では、柔軟に保証会社で対応して下さるケースもあります。）

プロパーの場合、基準金利の2.475%がベースとなるため、お客様にとって金利の負担感が大きくなることは否めません。また、返済比率の問題で審査が難航するケースが散見されます。

負担付贈与の場合は、条件次第で全国保証(株)の保証が付くため、通常の住宅ローンでの対応が可能となり、お客様の金利負担が軽減されるというメリットがあります。

2.第三者による不動産負担付贈与契約書の整備

通常、不動産仲介業者では負担付贈与のスキームに対応していないため、第三者である法律専門家に契約書を整備してもらうことになると思えます。また、不動産の価格（時価）の設定についても第三者の専門家の関与が必要となるでしょう。

3.贈与には登録免許税の軽減税率の適用がない

売買と異なり、贈与には登録免許税の軽減税率の適用がないため、登記費用が割高になるケースがあります。

＜編集後記＞

大型連休はいかがお過ごしでしたでしょうか？我が家は遠出はせず、近場でのんびり過ごしました。その代わりに、昨年末の引越し以来ほぼ手つかずだった部屋のインテリアの変更に着手。オーダーカーテンの取り付け、家具の配置の見直し、観葉植物（ガジュマルの木）の設置などに取り組んで、ようやく部屋らしくなってきました。あとは寝室のエアコンを早く買わないと。。

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 営業許可申請 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(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 <https://www.hokodate-jimusyo.com> >>

銚立 事務所

検索

ネットからも本紙を
見ることができます。

詳しくはこちら →



または、「サポート通信オンライン」で検索
<https://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！