

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2019.7. Vol.113

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・・・『相続した不動産の伯父・姪間売買サポート』
- ・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、行政書士／財産承継コンサルタントの銚立です。

親族間の不動産売買の案件では、売買代金の融資の条件に、金融機関から連帯保証人を求められるケースがよくあります。

債務者の配偶者や親子であれば比較的スムーズに連帯保証人になっていただけるのですが、「きょうだい」になると、話が難しくなることがあります。

- ・債務者が団体信用生命保険に入れない場合の連帯保証人のリスク
 - ・連帯保証人となった後に自分の住宅ローンを組む際の影響
- などは、ごきょうだいにとってはとても重要な話になります。

専門家として丁寧にご説明し、融資を進めるか否かの判断をお客様にさせていただくことを心掛け行きたいと思っております。

<サポート事例>

『相続した不動産の伯父・姪間売買サポート』

仙台市の不動産を相続した大田区在住のH.S様。

仙台市に住む妹様に相続不動産を売却するにあたり、売買の手続きをどの業者に依頼すればいいかお悩みでいらっしゃいました。

当事務所の『無料個別相談』をご利用された際は、妹様がキャッシュ（現金）で不動産を購入されるとのお話でしたので、主に、

- ・売買代金の設定
- ・売主にかかる譲渡所得税について
- ・遠方に住む買主との売買手続きのオペレーション

についてアドバイスをさせていただきました。

ところがその後、買主が妹様からH.S様の姪御様（妹様の二女）に変更することになり、売買代金の支払いも、キャッシュ（現金）ではなく住宅ローンを利用することに。

そこで問題になったのが、

- ・現地の金融機関への住宅ローンの申し込みと
- ・相続不動産の建物部分が未登記であったこと

でした。

弊社（Change & Revival株）では、住宅ローンについては、融資の審査に必要な資料を収集・

つづき↓

<サポート事例>

整備し、姪御様と連携を取りながら現地の金融機関への融資申し込みをサポート。

未登記建物については、現地（仙台市）の土地家屋調査士と司法書士と連携し、建物表題登記と建物所有権保存登記を完了させました。

その後、現地の金融機関で姪御様の住宅ローンの審査が無事通り、相続不動産の伯父・姪間売買をトータルでサポートさせていただきました。

<お客様の声>

■「実績を見ました。（親族間売買を）どれだけやっているかが重要だと思いましたので」（相続

した不動産の伯父・姪間売買サポート 大田区
（物件：仙台市） H.S 様 50 歳代）

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

どの業者さんを選定したらいいのかが一番悩みました。少しでも経費が安く済めば助かるので。

でも、私が大田区在住なので東京で業者さんを探したのですが、（親族間売買を取り扱う業者さんの）数が少ないですね。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

3~4社インターネットで見つけて、御社を含む

2社に直接電話して相談しました。

この2社は料金的な部分がわかりやすいなと思ったので。他社はあやふやなところがありました。選ぶほうからしたら、単純ではっきりしていたほうがいいですね。

それと、実績を見ました。（親族間売買を）どれだけやっているかが重要だと思いましたので。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

料金と人柄ですね。銚立先生は親切で丁寧そうな方だと感じました。ぶっきらぼうな人はちょっとね。安心感があったので依頼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？

（建物表題登記、建物所有権保存登記、融資の審査で）時間がかかったけど、確実に進んでいってすべて上手くいきました。

銚立先生からは、途中途中でこまめに連絡をいただけたので良かったです。丁寧なメールをいただき安心感が湧きました。

——どんな人が当事務所の機能を活用すると良いと思いますか？

やはり親族間売買ですね。普通の仲介業者だと料金が倍かかりますので。

<編集後記>

先日、十数年タイに住んでいる古くからの友人が久しぶり日本に帰ってくるということで、数年ぶりに昔の友人たちと渋谷へ飲みに行きました。飲み始めの頃は皆タイでの仕事や生活の話に興味津々でしたが、その後は昔の思い出話に花が咲きました。人って結構「昔お前にこんなこと言われた」と覚えているものですね。今後は親しい友人であっても発言に気を付けようと思います。（汗）

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！