

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2019.9. Vol.115

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・・・『父名義の住宅ローンの完済と法人借り入れの保証債務の履行を目的とした、父娘間の自宅不動産売買サポート』
- ・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。

7月に息子が生まれてから怒涛の2ヶ月を過ごしています。

息子が生まれる前と後で生活リズムが一変。さながら、息子という大波が突然来て、夫婦でサーフィンをしているかのようです。(サーフィンはしたことはありませんが。)

あっという間に毎日が過ぎていきますが、来月10月になれば、今年も残すところあと3ヶ月。我が子の成長を楽しみながら、目の前のお客様の問題解決のサポートに集中して頑張ろうと思います。

<サポート事例>

『父名義の住宅ローンの完済と法人借り入れの保証債務の履行を目的とした、父娘間の自宅不動産売買サポート』

介護が必要なお父様と自宅で一緒に暮らしていたY.K様。

お父様名義の住宅ローンの借入先の金融機関から、「お父様の団信(団体信用生命保険)が切れるので、再来月の約定返済日に一括返済してください」と言われ、お困りでいらっしゃいました。

早急な対応が必要な案件でしたので、正式なご依頼の前に、まずはY.K様に同行し、借入先の金融機関担当者との面談を実施。

弊社(Change&Revival株式会社)の過去の問題

解決事例をお話ししたうえで、父娘間で自宅の売買を行うこと、お父様個人の住宅ローンに加えて、お父様が代表となっている法人借り入れの残債300万円についても、「保証債務の履行」という形をとることによって娘様の住宅ローン(プロパーローン)に一本化ができないか、とご相談させていただきました。

正式ご依頼後は、税務上の検証を行ったうえで、売買代金の設定や個人・法人間の金銭の流れを検討し、親子間売買のスキームを立案。

「借入先金融機関内での実質的な借り換え」という形で審査が無事通り、父娘間の自宅不動産売買をトータルでサポートさせていただきました。

つづき↓

<サポート事例>

<お客様の声>

■「私がリーダーになって不動産屋や税理士を動かすのは、働きながらでは到底無理です」(東京都江東区 Y.K様 50歳代)

—当初、どのようなことでお困りだったのですか？

4月中旬頃に、「お父様の団信(団体信用生命保険)が切れるので、再来月の約定返済日に一括返済してください」と父名義の住宅ローンの借入先の信用金庫から連絡がありました。

席について詳しく話を伺ったところ、現在、

- ・父名義の住宅ローンが2100万円
- ・父が代表となっている会社の借入が300万円あるとのこと。

そこで、「(父名義の住宅ローンの)連帯保証人である私がまとめて借ります」と話したところ、「法人の借入れは事業用なので、基本的に住宅ローンとまとめて一つにはできない」と言われました。

その場では「いったん持ち帰らせてください」と話し、ゴールデンウィーク前に弁護士事務所にご相談に行きました。でも弁護士からは、「不動産屋と税理士に相談されては？弁護士案件ではない」と言われてしまいました。

—何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

ネットで検索しているうちに、銚立先生のホームページにたどり着きました。

—何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

弁護士事務所では「弁護士案件ではない」と言われました。でも、私がリーダーになって不動産屋や税理士を動かすのは、働きながらでは到底無理です。銚立先生はそれを専門でやられているので、もうお願いするしかないです。

—実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

途中で信用金庫の担当者が「(すべて終わるまで)今年いっぱいかかるかな」とおっしゃっていたので、正直、「そんなにかかるものなのか」と。でも、銚立先生が、たぶん見えないところで色々やっていただいたからだと思いますが、年末

の予定が、3ヵ月で無事売買が終わりました。「劇的に早かったな」というのが感想です。

あと、連帯保証人になってくれた妹に丁寧に説明して下さったのが大きかったです。

—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？

親子間売買や相続の仕事は、すごく先生に合っていると思います。不動産のことが分かっている、銀行とのやり取りができるので。

自分がリーダーになって専門家を動かすのは、素人の私には無理でした。知識がない人、時間がない人は、銚立先生に相談すると良いと思います。

<編集後記>

先日、息子が生まれてから初めて親子3人で散歩に繰り出しました。レンタルしたベビーカーに息子に乗せて、ネットで調べしていた近所の子連れOKのカフェへ。外出一つするにも、オムツ替えができるトイレの有無や、エレベーターの有無など、普段まったく気にしていなかったことが気になるようになりました。これから少しずつ親子の行動範囲を広げていこうと思います。

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!