

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2019.11. Vol.117

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・・・『親族間の不動産売買における譲渡所得税について』
- ・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。

今年の4月から、国を挙げて本格的に始動し始めた「働き方改革」。

当事務所は個人経営の事務所なので、「離職率の低下」などの人事面はあまり関係ありませんが、「生産性の向上」については、ここ数年個人的な課題として取り組んできました。

紙の書類のデータ化、データ管理のクラウド化、軽量・高性能のパソコンの導入 etc. 取り組みの甲斐あって、間違いなく成果は出ています。

「生産性の向上」によって生まれた時間は、家族の時間と未来の自分への投資に使いたいと思います。

<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』

■「親子間売買の場合は、お客さんと金融機関だけではまず話が進みません」（江東区 信用金庫 融資課 I.I様）

——貴金庫のスタンスについて教えてください。
（父の住宅ローン完済と法人借入の保証債務を履行するための親子間の自宅不動産売買サポート）

融資は、全般的に、墨田区、江東区、江戸川区地域の資本金1億円以下の中小零細企業のお客様が対象となっています。大手には向かないですね。

貸し出しの多くは事業資金ですが、最近は若手経営者に対する創業融資が多くなっています。

個人向けでは、今回の案件のように、住宅ローンに力を入れています。

——今回の融資成功のポイントを教えてください。

流れる的にスムーズのいったと思います。

今回のような親子間売買の場合は、お客さんと金融機関だけではまず話が進みません。やはり不動産業者さんの中に入れてやらないと、身内間売買はなかなか難しいです。

今回は、銚立さんがサポートしてくれたので助かりました。お客さんの方では売買代金の設定や税金のことなどはわからないですから。

つづき↓

＜サポート事例＞

ポイントになったのは、個人の住宅ローンに加えて会社の借り入れの整理があったので、単純な住宅ローンの借り換えではないという点でした。

ただ、お父親の会社と当金庫で、長年の取引の土台があったのが大きかったです。

相続人である娘さんが（債務を）引き継ぎたいという希望があれば、当金庫では無理とは言えないですから。

むしろ、当金庫としても助かったと思っています。実際問題として、債務者である親御さんが亡くなってから、子供が相続放棄することが多いので。

そのために住まいを売却することになるのは、当金庫としても辛いことです。

今回は、住宅ローンの団体信用生命保険の期間が切れて、期限の到来というタイミングで、うまく親子間売買ができて本当に良かったと思います。

——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？

身内間の売買で、税金の問題で困っている人ですね。

お客さんはネットで銚立さんを探したとのこと。運がいい！ですね。

＜相談業務引き出しメモ＞

『親族間の不動産売買における譲渡所得税について』

親族間で不動産を売買する場合、「売買代金が安すぎると買主に贈与税がかかるリスクがある」という話は有名ですが、売買代金の設定いかんで、売主の方に譲渡所得税がかかることがあります。

商売では、安く仕入れて高く売ると、生まれた利益に税金がかかります。同様に、不動産についても、当初購入価格よりも高く売れた場合、売主に譲渡所得税がかかります。

もっとも、第三者にマイホームを売却する場合は、一定の要件のもと、譲渡所得が出て3000万円の特別控除が使えます。

ところが、売主と買主が、親子や夫婦など特別な関係である場合、この3000万円の特別控除が使えないので注意が必要です。

当事務所では、親族間売買の案件で売買代金を設定する際は、贈与税の課税リスクを検討すると同時に、必ず、譲渡所得税の課税の有無について検討するようにしています。

ポイントは、「当初、この不動産をいくらで購入・建築したのか」について確認すること。また、土地については購入価格がそのまま取得費になります。建物については、減価償却後の価格が取得費になるという点です。

売買後、後から想定外の税金を納税するはめになった、という事態は避けたいものです。

＜編集後記＞

月に1回、地元の仲間とフットサルをやっています。小学校低学年から高校までサッカーをやっていたので、まあまあやれているとの自負はありますが、そこは45歳。20代で体力のある若手メンバーに毎回けちょんけちょんにやられています（汗）。フットサルの後は、そのまま仲間と飲み屋へ。そこでの一杯がたまりませんね。良い息抜きになっているのと、体力作りに役立っています。

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”お手伝いをしております。

＜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！