

財産承継の成功事例から学ぶニュースレター

NEWSLETTER

2022.4. Vol.146

# 財産承継 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・・・『定年で収入が大幅に減少してしまう両親の住宅ローン完済を目的とする、親子間の戸建持分売買・住宅ローン借り換えサポート』
- ・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、財産承継コンサルタント／行政書士の銚立です。

令和4年4月1日から、民法の成年年齢を20歳から18歳に引き下げる  
こと等を内容とする、民法の一部を改正する法律が施行されました。

財産承継の分野では、遺産分割協議と、相続時精算課税制度の変更点が  
注目されています。

遺産分割協議については、令和4年4月1日以降であれば、同日時点で  
18歳以上の相続人は遺産分割協議に参加することができます。(家庭裁  
判所の特別代理人の選任手続きは不要)

相続時精算課税制度については、令和4年4月1日以後に贈与により取  
得する財産については、同年1月1日において18歳以上であれば適用を  
受けることができるようになりました。

## <サポート事例>

『定年で収入が大幅に減少してしまう両親の住宅ロ  
ーン完済を目的とする、親子間の戸建持分売買・住  
宅ローン借り換えサポート』

### ★この事例のポイント

- 両親が定年を迎え、収入の大幅な減少から住宅ロ  
ーンの返済が厳しくなる
- 家を手放すことになると、金銭的に同じような条  
件の家を買うのは難しい
- 自宅の両親の共有持分の一部を子供が買い取り、  
両親の住宅ローンを完済

会社員としてお勤めのK様。

これまではご両親が順調に住宅ローンの返済を続  
けていましたが、ご両親が近々定年を迎える予定  
で、収入の大幅な減少からローンの返済が厳しくな  
るため、「私が新たに住宅ローンを組んで実家を買  
い取ることで、両親のローン返済を終わらせたい」  
とご相談に見えました。

詳しくお話を伺うと、

- ・両親から自宅を買い取ることを見据えて、少しで  
も多く自己資金を貯めるため、昨年社宅から自宅  
に転居した
- ・この家を手放すことになると、金銭的に同じよう  
な条件の家を買うのは難しい

つづき↓

### <サポート事例>

- ・この家は、立地と近隣環境が良く、両親も自分も住み慣れている
- ・お金だけ両親に支援するのではなく、将来大規模なりフォームが必要になったときのためにも、自分の名義を入れておきたい

とのこと。

そこで弊社（Change&Revival株）では、ご実家（戸建）の時価評価額を査定したうえで、K様にご両親名義の不動産を全部買い取るのではなく、共有持分の一部を買い取ることで、ご両親のローン残債を完済するスキームを提案させていただきました。

新たな住宅ローンを借りる金融機関について

は、K様のお勤め先のグループ会社にあたるノンバンクに相談。

当該ノンバンクでは親子間売買への融資は前例がないとのことでしたが、経緯・目的を考慮して審査を進めていただき、無事承認を取得。

最終的に、K様が自宅の約70%の権利をご両親から買い取る形で親子間売買を実施し、ご両親の住宅ローンを完済しました。

### <お客様の声>

■「自力では対応できないし、悩んでも埒が明かないので、まずは専門の方に相談するのが早いと

### <サポート事例>

思います」（東京都 K様 30代）

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

親子間で不動産の売買をしたかったのですが、どなたに相談すべきかが分からなかったです。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

インターネット検索で知りました。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

案件の進め方、金額、所要時間が明確だったこ

とです。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

お陰様でスムーズに終わられてほっとしています。合意していた通りに進み、また先生との連絡もスムーズだったので、とても満足しております。大変お世話になりました。

——どんな人が当事務所を活用すると良いと思いますか？

法律手続き関連で困っている方。自力では対応できないし、悩んでも埒が明かないので、まずは専門の方に相談するのが早いと思います。

### <編集後記>

2年ほど前から、趣味と実益を兼ねて中長期の株式投資を行っています。2歳の息子が大のトミカ&プラレール好きということから、優待目的でタカラトミー社の株を100株だけ保有しています。先日、3月末をもって優待の権利が確定。例年通りなら、特別仕様のトミカが2台もらえる予定です。今後も株価の変動は無視して、優待のトミカが届くのを息子と楽しみに待とうと思います。

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

##### ◎社内研修、顧客向け講演会・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
- 経営の問題で困っている
- お客様の問題解決の支援をしたい

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://hokodate-jimusyo.com/news.html>

\* 送付先の変更をご希望の場合は、お気軽に当事務所までご一報ください!