

財産承継の成功事例から学ぶニュースレター

NEWSLETTER

2022.9. Vol.151

# 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・・・『大規模リフォーム後に住み続けることを目的とする、兄妹・義兄弟間の区分所有マンション売買サポート』
- ・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、財産承継コンサルタント／行政書士の銚立です。

お盆休みが終わり、9月に入ると、当事務所では例年お客様からの相談が増える傾向にあります。

その理由は、帰省をした際などに、家族で相続など財産承継の話をする機会があるから。

今年は久しぶりに行動制限のない夏休みだったため、特にご相談が多いように感じています。

どの案件も、頭をフルに働かして、お客様の問題解決に貢献できればと思います。

## <サポート事例>

『大規模リフォーム後に住み続けることを目的とする、兄妹・義兄弟間の区分所有マンション売買サポート』

### ★この事例のポイント

- マンションの時価が近年上昇していた
- 地域金融機関にて住宅ローンの審査承認を取得
- 遠方に住む売主様の既存住宅ローンの全額繰上返済手続きをサポート

今年1月、奥様のお兄様名義のマンション（住宅ローンの残債あり）に転居されてきたI様ご夫婦。

このまま夫婦で住み続ける前提で、大規模リフォームの計画を進めていたところ、I様ご夫婦が出すリフォーム資金がマンションの名義人である奥様のお兄様への贈与となり、多額の贈与税がかかることが判明。

贈与とならないためにはマンションの名義を夫婦の名義に変更する必要があることから、「これからはずっと住みたいので、兄名義のマンションを私たち夫婦の名義に変えたいのですが」とご相談に見えました。

弊社（Change&Revival株）では、名義変更の手法として、兄妹・義兄弟間の売買を提案。

つづき↓

売買代金については、マンションの時価が近年上昇していたため、近隣マンションの売買事例と比較する取引事例比較法により、低額譲渡とならず、かつ、お兄様に譲渡所得税が発生しない価格帯で代金を設定。

また、マンションの購入資金については、地域金融機関にて住宅ローン（保証会社付き）の審査を進め、通常の住宅ローン並みの金利水準で無事承認を取得。

その後、遠方に住んでいたお兄様の既存住宅ローンの全額繰上返済手続き、契約書類等への署名押印手続き、売買代金決済手続きを行い、兄妹・義兄弟間の区分所有マンション売買をサポート

させていただきました。

### <お客様の声>

■「解決事例を見て親族間のこの手の問題に強いと感じ依頼しようと決めました」（東京都 Y.I 様 30 歳）

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

妻の兄名義のマンションに賃貸で妻と住んでいましたが、リフォームを行いたく、話を進めていたところ、このままりフォームを行うと義兄への

贈与にあたるということを知り、リフォームの前に名義変更の必要性が生まれました。

リフォーム会社紹介の税理士にも相談をしましたが、勝手がわからない状態でした。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

妻がネットで解決策を模索していたところ、貴事務所のホームページにて知りました。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

解決事例を見て親族間のこの手の問題に強いと

感じ依頼しようと決めました。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

試算から司法書士や金融機関の紹介などおまかせでき、スムーズに分かりやすくサポートしていただきました。

——どんな人に当事務所がおすすめだと思いますか？

一般的にサポートしてもらえるので、どんな人にもお勧めできます。

### <編集後記>

最後に家族で旅行に行ったのはいつだったのか。それぐらい久しぶりに、家族で千葉の勝浦へ旅行に行ってきました。例によって、息子は初めての海水浴、プール遊びに大興奮。ホテルの敷地には野生の猿やキョンが出没し、夜は花火を見学。彼にとっては良い経験になったんじゃないかと思えます（でも忘れるんだろうなあ）。翌月曜日はお約束の熱を出し、保育園はお休みしました。トホホ

行政書士 鉾立榮一朗事務所は、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  
**鉾立榮一朗事務所**  
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> >> **鉾立 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！