

財産承継の成功事例から学ぶニュースレター

NEWSLETTER

財産承継 サポート通信

2022.10. Vol.152

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・・・『親子共有名義の解消を目的とする、親子間の区分所有マンション持分贈与サポート』
- ・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。

9月の残暑から一転、10月に入って一気に秋らしくなってきました。

心地よい秋晴れの日があるかと思えば、急激に冷え込む日があったりと、体調管理が難しいですね。着る服に困る今日この頃です。

さて、今年も残すところあと3か月。

「年内に終わらせてスッキリしたい・・・」

そうお考えになっているお客様の案件が何件かあるので、ご希望どおりとなるように、ラストパートを頑張ろうと思います。

<サポート事例>

『親子共有名義の解消を目的とする、親子間の区分所有マンション持分贈与サポート』

★この事例のポイント

- ローン完済を機に、形式的な親子共有名義を解消したかった
- 共有名義解消の手法として、「売買」と「贈与」を比較検討
- 手続きコストと各種リスクを勘案して、「売買」ではなく「贈与（暦年課税）」を選択

お仕事が個人事業主であったことから、自宅マンションの住宅ローンを組んだ当初、銀行から「親との共有名義」であることを求められたH.M様。

マンションの名義は、H.M様が持分10分の9、

お父様が持分10分の1でしたが、お父様から金銭的な援助をほぼ受けずに住宅ローンを完済。そのタイミングで、「形式的な親子共有名義を解消したい」と当事務所にご相談に見えました。

当事務所では、お父様の生前に名義変更を行う手法としては「売買」と「贈与」があること、そしてその違い、また「贈与税」における「暦年課税」と「相続時精算課税」の違いについてアドバイス。

手続きコストと各種リスクを勘案し、H.M様は最終的に不動産譲渡スキームとして「贈与（暦年課税）」を選択されました。

スキーム決定後は、贈与契約書の作成、登記担当司法書士の手配、翌年の贈与税の確定申告を担当す

つづき↓

る税理士を手配し、トータルで親子間のマンション持分贈与手続きをサポートさせていただきました。

<お客様の声>

■「包括的にサービス提供を受けたいと思う方には、非常に良い事務所だと思います」(東京都新宿区 H.M 様 46 歳)

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

個人事業主のため、マンション購入時、銀行から「住宅ローンを通すためには、親と共有名義であることが必須」とされてしまいました。しか

し、自分の兄弟には、親と共有名義になったことを伝えておりませんでした。

実際はほぼ金銭的な援助を受けていないにも関わらず、共有名義というだけで、「親から金銭的な援助を受けた」と兄弟に思われてしまう状況であることも、なんとかしたいと思っておりました。

ローン完済にあたり、こうした状況を解消したいと思ったのですが、どのように対応すれば良いのか全然分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？

「親子共有名義 解消 手続き 東京」といった

ようなキーワードで検索をして、銚立先生の事務所がヒットしました。銚立先生以外には、相談しておりません。

住宅ローン設定時の司法書士事務所も調べましたが、別途自分で税理士の先生を探す必要がある、ということが分かり、包括的なサービスではないということで相談しませんでした。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

銚立先生の事務所に対する口コミなども確認し、評判の良い先生だということが分かったのと、包括的なサービス(司法書士の先生や、税理士の先生もご紹介いただき、纏めて手続きができる)を提供していただける、ということが分かったの

が決め手でした。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

どのスキームであれば私の要求をすべて満たせるのか、親身に相談に乗ってくださり、ベストな対応策をご提示いただき、無事手続きができて、本当に有難いです。銚立先生にお願いして本当に良かったです。

——どんな人に当事務所がおすすめだと思いますか？

どんな方にでもおすすめの手続きだと思えます。特に、包括的にサービス提供を受けたいと思う方には、非常に良い事務所だと思います。

<編集後記>

先日、映画『キングダム 2』を観てきました。「あのマンガの描写はこんな映像に仕上げたのか！」「原作を読んでいないとこの展開はちょっと分かりにくいかも」そんなことをアレコレ思いながらも、内容はとても面白かったです。その日の息子の遊び相手は奥さんが担当。映画の後は、豊島園の日帰り温泉「庭の湯」でリフレッシュ。久しぶりにゆっくりと一人で過ごす休暇が取れました。

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

◎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！