

財産承継の成功事例から学ぶニュースレター

NEWSLETTER

2023.8. Vol.162

# 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・・・『親が住む実家戸建の、姉弟間の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：子育て、漫画キングダム

## <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。

昨年末ごろから世界的に話題になっている生成 AI。  
私も少しずつですが、ChatGPT を仕事やプライベートに活用しています。

例えば、  
・ブログ記事の構成案を AI に考えてもらう  
・AI に子連れ旅行先の候補を挙げてもらう  
など。

生成 AI はどんどん進化しているので、今はなるべく使って慣れて、仕事とプライベートに上手に活用していこうと思います。

## <サポート事例>

### 『親が住む実家戸建の、姉弟間の不動産売買サポート』

神奈川県にお住いの M.O 様。現在お母様が住んでいる実家（鹿児島県）を、「姉弟間で売りたい」とご相談に見えました。

ご実家は、元々お父様と弟様が親子ローンで住宅ローンを組んでおり、お父様の相続によって、現在は弟様が住宅ローンと実家の名義を引き継いでいるとのこと。

ところが、弟様家族が実家から引っ越し、新しく家を建てることになったため、母がこのまま住み続けるために、姉である M.O 様が弟様から実家を買収することを考えている、とのことでした。

弊社では、自分が住むための家ではなく、親などの親族が居住する目的で、親族間売買の住宅ローン付けを行った事例があること、そしてその際のポイントなどをアドバイス。

難易度が高いと思われる案件でしたが、ご希望があり、成功報酬で業務の依頼を受けさせていただきました。

大きなネックは、既存の住宅ローンの残債に比べて不動産の評価が低かった（非線引き区域）ことと、借り手である M.O 様が神奈川県に住んでおり（賃貸）、当面実家に住む予定がないことでした。

そこで、自己資金を極力多く用意していただく（お母様からの生前贈与）とともに、お母様のパー

つづき↓

ト収入と年金の所得合算、お母様に新たな住宅ローンの連帯保証人になっていただくことを提案。

いくつかの金融機関で審査が否決されてしまいましたが、最終的に、ある地方銀行で取り扱ってくださることになり、無事、住宅ローン（プロパー）の審査が下りました。

その後は、現地（鹿児島県）の司法書士と連携して、トータルで姉弟間の不動産売買手続きをサポートさせていただきました。

### <お客様の声>

#### ■「私の想像以上に動いてくれました」（神奈川

県（物件：鹿児島県） M.O様 40歳代）

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

母が住む実家を、姉弟間で売買したいと考えて、ネットで一生懸命調べたのですが、ローンの組み方がわかりませんでした。

あるネット銀行に電話で聞いてみましたが、ここでは「きょうだい間の売買」は取り扱っていませんでした。

私の一番下の弟の奥さんのお父さんが、司法書士なのですが、その方にも聞いてみたところ、「（きょうだい間の売買でローンを組むのは）難しい」との話でした。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

ネットで色々調べている中で、先生のホームページにたどり着きました。そこで、以前担当された方の言葉（問題解決事例のお客様の声）を読んで、「相談してみようかな？」と。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

『無料個別相談』を申し込んで、実際に相談してみたときに、「あ、もしかして出来るのかな？」と希望が持てたからです。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

本当に依頼して良かったと思います。

途中で、正直「難しいかな？」と思った瞬間もありました。（フラット35と既存の住宅ローン借入先の地方銀行で審査が否決）

でも、先生は最後まで諦めずに、可能性のある銀行をあたってくれました。私の想像以上に動いてくれました。

——どんな人が当事務所を活用すると良いと思いますか？

親が住む実家を、きょうだい間で売買したいと考えている方。特に、自分は別のところに住んでいる方は、一度相談されると良いと思います。

### <編集後記>

先月、家族で富士山2合目にあるキャンプ場に行ってきました。小ぶりのコテージを借りて、バーベキューの食材がセットになっているお気楽プランでしたが、朝は昆虫を探し、昼は遊園地で遊び、夜は炭火のバーベキューに舌鼓して、初の子連れキャンプを楽しむことができました。少し残念だったのが、富士山の雄姿が雲で隠れがちだったこと。また今度、リベンジしたいと思います。

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 家族信託  
成年後見 貸地・借地 家庭の資金繰りサポート

##### ■ 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！