

財産承継の成功事例を知るニュースレター

NEWSLETTER

2025.6. Vol.184

財産承継 サポート通信

発行：©行政書士 銚立 栄一朗事務所
〒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・・・『財産分与のための自宅売却を回避する目的で行った、親子間戸建持分
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 栄一朗事務所
Change & Revival 株式会社
代表 銚立 栄一朗
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、キャンプ、釣り

<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。

来年、令和 8 年 4 月 1 日より、不動産の所有者には、住所や氏名・名称
の変更後 2 年以内の変更登記が義務付けられることになっています。

この義務の負担軽減のために、今年、令和 7 年 4 月 1 日から、法務局が
職権で住所等変更登記を行う「スマート変更登記」サービスがスタート
しました。

不動産所有者が「検索性情報の申出」を法務局にしておけば、住所等
の変更があるたびに自分で登記申請をする必要はなく、義務違反の心配も
ありません。

当事務所でも、不動産の売買・贈与・相続の案件で、お客様にご案内を
始めています。

<サポート事例>

『財産分与のための自宅売却を回避する目的で行
った、親子間戸建持分売買サポート』

★この事例のポイント

- 離婚訴訟中に、自宅の親子間売買の実施を希望
- 買主・長男の勤続年数が 1 年未満
- 地元の信用金庫にて住宅ローンの融資を実行

離婚訴訟を行っていた T 様。

財産分与を行うにあたって、自宅不動産を売却
する必要がありましたが、ご長男様が自宅に住み
続けることを希望していたため、ご長男様がロー
ンを組んで、父・長男間で自宅土地建物の持分
(100 分の 95) の売買を行う方法を模索されてい
ました。

『無料個別相談』にて詳しくお話を伺ったとこ
ろ、ご長男様は昨年新卒採用で就職されており、現
時点で勤続年数が 1 年未満とのこと。

親子間売買、かつ、勤続年数 1 年未満というこ
とで、ローンを組むには厳しい状況でしたが、審査上
プラスになると思われる材料（特に属性面）をすべ
て揃えて、地元信用金庫に案件を持ち込みました。

幸い、本人の属性、担保価値、経緯など、総合的
な判断のもと、住宅ローンの審査を通過。

既存住宅ローンの全額繰上返済手続き、売買契
約、売買代金の決済を代理人弁護士と連携しながら
進め、親子間戸建持分売買をサポートさせていただ
きました。

つづき↓

<お客様の声>

■「すごくソフトな感じで、手続きのことを分かりやすく説明してくださいました」(東京都 T 様 50 代)

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

夫と離婚をするにあたって、財産分与をする必要がありました。分けるものは自宅不動産しかないで、そのためには自宅を売る必要があります。

普通は、(自宅を)誰かに売って、(売買代金を)半分に分けるのですが、解体費と仲介手数料の負担について合意ができず、離婚裁判が滞ってしまっていました。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

あるとき、そうか、(自宅を)息子に売ればよいじゃないかと。ハッと思いついたアイデアでしたが、その実現のためにはどうすればいいのか？

ネット検索で「親子間売買」を調べて、鉾立事務所さんをすぐに見つけました。サイトに過去の実例がたくさん掲載されていて、これは私のケースに近いな、というものがいくつもあったことを覚えています。他の(事業者の)サイトは、ちょっと違うかな、という印象でした。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

サイトを拝見した時点で、この人(鉾立事務所)にお願いしようと思っていました。わりと、直感的にいいと思ったことはだいたい当たるので。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

無事に手続きが終わって、とにかくほっとしました。息子は今の家に、自分が育った家に、ずっと住み続けたいと思っていたので。息子が家を出ることにならないで本当に良かったです。

——仕事ぶりはいかがでしたか？

鉾立さんは、すごくソフトな感じで、手続きのことを分かりやすく説明してくださいました。

私が何をしたいのか、目的を察してくださるのがとても上手だと思います。資料作成もやっていただき、至れり尽くせりで、困ることがありませんでした。

——どんな人が当事務所を活用すると良いと思いますか？

自宅を何かの事情で売ることになったけれど、売りたいくない。このような状況の方は、けっこういるのではないかと思います。リースバックのCMの言葉に乗せられて、家を安く売ることになるとか…

「他の方法がないか？」と考えているとき、あきらめないうちに鉾立事務所さんに相談すれば、良い方法が見つかるかもしれません。

<編集後記>

長らく音楽はJazzやRockなど洋楽ばかり聴いていましたが、最近はJ-Popにすっかりハマっています。きっかけは、5歳の息子が見ているYouTube。YOASOBIの「アイドル」、Adoの「唱」、Creepy Nutsの「Bling-Bang-Bang-Born」など、画面越しに流れるキャッチーなメロディーを、気づけば私も口ずさむように。息子のお陰で、これまで知らなかった音楽の世界が広がる毎日です。

行政書士 鉾立榮一郎事務所は、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 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 営業許可申請 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

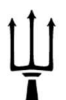
■ 中小企業向け 経営アドバイザー & 財産コンサルティング

◎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

鉾立榮一郎事務所
HOKODATE EIICHI LAW OFFICE

Change&Revival 株式会社

宅地建物取引業免許 東京都知事(3)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!