

# — 円満な財産承継と、財産承継支援につながる情報を届けします —

※2026年1月現在、都内を中心に8金融機関・62店に紙媒体のニュースレターをお届けしています。

財産承継の成功事例を知るニュースレター

NEWSLETTER

2026.1. Vol.191

# 財産承継 サポート通信

発行：◎行政書士 鉢立栄一郎事務所

〒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・・・『結婚を機に実家と住宅ローンを弟へ承継するための、姉弟間マンション持分売買サポート』
- ・編集後記

ファイルに綴じて保存できます



行政書士 鉢立栄一郎事務所  
Change & Revival 株式会社  
代表 鉢立 栄一郎  
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>

明けましておめでとうございます。  
財産承継コンサルタント／行政書士の鉢立です。

昨年2025年のトピックを振り返ると、  
次のような出来事がありました。

- 6歳息子と初デュオキャンプ
- ジムニーノマド納車
- AI活用による生産性の大幅向上



そして今年、2026年は、次のことについてチャレンジしようと思います。

- 沖縄旅行
- AIの徹底活用（動画コンテンツ制作等）
- 仕事の生産性向上の追求 and more...

## ○ <サポート事例>

### 『結婚を機に実家と住宅ローンを弟へ承継するため、姉弟間マンション持分売買サポート』

#### ★この事例のポイント

- 不動産会社に断られるなど、姉弟間売買に行き詰まっていた
- マンションの時価上昇を踏まえて、姉弟間の持分売買のスキームを提案
- 地方銀行の本審査承認を得て、売買の実施までをサポート

7年間家族が暮らしてきた福岡県の自宅マンションと住宅ローンを、結婚を機に弟の名義に変更したいと考えていたA.N様（神奈川県在住・38歳）。

しかし「家族間で売買するにはどうすればいいのか」「相談した不動産会社に断られてしまった」など、手続きの進め方が分からず不安を抱えていらっしゃいました。

一方、弟のF.N様（福岡県在住・31歳）も、「姉弟間の売買」という概念自体が分からず、名義変更の方法や必要書類など、何から手をつければよいのか全く分からず状況でいらっしゃいました。

そんな中、A.N様が家族間売買についてネットで調べていた際に当事務所を知り、無料個別相談をご利用。F.N様においては、オンライン面談を通じて疑問点が整理され、ご依頼いただくことになりました。

★ぜひ職場・ご家族の皆様でご覧ください。

当社（Change & Revival株）では、当初購入時よりマンションの時価が上昇していたため、みなし贈与および譲渡所得税回避の観点から、ご自宅マンションの所有権全体の売買ではなく、既存住宅ローンの残債額相当の持分（10分の7）の売買を提案。

また、残るA.N様の持分（10分の3）については、A.N様が遺言を作成し、将来的にF.N様へ遺贈する方法をアドバイスさせていただきました。

その後、福岡県の複数の地域金融機関に案件を打診し、取り扱い可能な地方銀行にて審査の申し込みを実施。無事、本審査が承認され、姉弟間の持分売買をサポートさせていただきました。

### ＜お客様の声＞

■「自分たちでは到底対応できることでした」  
(神奈川県 A.N様 38歳)

—当初、どのようなことでお困りだったのですか？

私名義の家に両親と姉・弟が住んでいましたが、私が結婚することになり、家族がそのまま住み続けるためにも弟に家を譲りたいと考えました。

しかし、家族間で売買をするにはどうすればいいか分かりませんでした。不動産会社に相談しましたが、家族間売買は対応できないと断られてしまいました。

—何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

ネットで家族間売買について調べていた時に、こちらの事務所のことを知りました。

—何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

「お客様の声」の中に、自分と同じ状況で困ってこちらの事務所に依頼して問題が解決した事例があったので、私の依頼も受けてもらえるのではないかと思いました。

また、無料個別相談で具体的な相談ができたことが依頼をしようと思った最後の決め手でした。

—実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

家族間売買をするにあたり、書類の作成や銀行・司法書士とのやりとりなど多岐にわたる対応をテキパキとやってください、スムーズに売買を行うことができました。

銀行とのやり取りで困ったことがあった時も、相談するとすぐに対応してくれたので、とても心強かったです。自分たちでは到底対応できることだったので、依頼して良かったと思いました。

—どんな人が当事務所を活用すると良いと思いますか？

家族間売買を考えている方におすすめです。

### ＜編集後記＞

昨年は生成AIの進化に驚かされ、そして大いに助けられた一年でした。普段はコパイロット、ジェミニ、ノートブックLMを使い分けて、文章の作成・校正、戦略会議（壁打ち）、画像生成など、幅広く活用しています。仕事のスピード・質もぐっと上がりました。プライベートでも、携帯プランの見直し・比較やキャンプ場探しなどに大活躍。本当に便利な時代になったなと実感しています。

行政書士 鉢立榮一朗事務所は、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 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  
鉢立榮一朗事務所  
HOKODATE EIICHI LAW OFFICE

Change&Revival 株式会社

宅地建物取引業免許 東京都知事 (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> » 鉢立 事務所 検索

ネットからも本紙を見ることができます。

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！