

財産承継の成功事例を知るニュースレター

NEWSLETTER

2026.9. Vol.199

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・・・『実家に住む姉へ住宅ローン・不動産名義を引き継ぐことを目的とする、姉弟・親子間の戸建売買サポート』
- ・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、車

<ごあいさつ>

こんにちは。
行政書士・宅地建物取引士／財産承継コンサルタントの銚立です。

お盆休みは、ご家族でゆっくり過ごされた方も多かったのではないのでしょうか。

休み明けに増えるご相談の一つが、「途中で止まってしまっていた相続手続き」です。

最近では、独身のきょうだいの相続手続きや、父母が異なる相続人同士の遺産分割協議、空き家になった実家の相続など、さまざまな「止まってしまっていた相続」のご相談をいただいています。

それぞれのご家族に事情があり、進め方も異なりますが、しっかりとサポートしていきたいと思います。

<サポート事例>

『実家に住む姉へ住宅ローン・不動産名義を引き継ぐことを目的とする、姉弟・親子間の戸建売買サポート』

結婚前に、ご自身・お姉様・ご両親が住むための実家の住宅ローンを組まれた Y.Y 様。

その後、ご結婚・お子様の誕生を経て、ご自身の家族の住まいを真剣に考えるようになったものの、実家の住宅ローンがあることで、新たな住宅ローンを組めずにお悩みになっていました。

また、実家にはお姉様が住まれているため、住宅ローンや不動産の名義をお姉様へ変更できないか模索したものの、相談した金融機関や不動産会社では対応が難しく、どこに相談すればよいのか

分からずお困りでいらっしゃいました。

当社（Change&Revival(株)）では、既存住宅ローンが Y.Y 様とお母様との連帯債務であったため、お母様の属性（ご年齢・ご収入）と税務上の見地から、売主を Y.Y 様とお母様、買主をお姉様単独とし、既存住宅ローンの残債ベースで売買する姉弟・親子間売買のスキームを提案。

地元の信用金庫（2 金庫）に案件を持ち込み、無事に 1 つの信用金庫にて保証会社の保証決定、本審査の承認を得ることができ、売買代金の決済までをサポートさせていただきました。

<お客様の声>

つづき↓

■「私たちも最初は半ば諦めかけていましたが、専門的な知識と経験をもとに解決へ導いていただきました」（神奈川県横浜市 Y.Y 様 40 代）

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

結婚前に、私・姉・両親が住むための実家の住宅ローンを組みました。その後、私が結婚して実家を出て、子どもが生まれ、自分たち家族の住まいについて真剣に考えるようになりましたが、実家のローンがあることで、新たな住宅ローンの検討が難しい状況でした。

実際は姉が実家に住み続けていたため、ローンや所有者について、実態に合った形へ変更したいと思うようになりました。

しかし、姉弟間での不動産売買や住宅ローンの組み替えは、一般的なケースではなく、どこに相談すればよいのか分からず悩んでいました。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

まずは金融機関や不動産会社などに相談をしましたが、前例がないと言われ、話が進みませんでした。また、手続きの流れや必要書類についても十分な情報が得られず、自分たちだけで進めることの難しさを感じていました。

インターネットで住宅ローンの組み替えについて調べていた際に、親族間売買に関する実績や事例が鉾立事務所さんのホームページに掲載されており、私たちと似たケースにも対応されているこ

とが分かったため、相談してみようと思いました。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

親族間売買について豊富な知識と実績があると感じられたことが、一番の決め手でした。初回相談の段階から私たちの状況を丁寧に聞いていただき、実現可能な方法や、今後の流れについて分かりやすく説明していただけたため、安心してお任せできると感じました。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

手続きの流れや必要な対応について丁寧に説明

していただき、安心して進めることができました。不明点への回答も迅速で、金融機関との調整なども含めてしっかりサポートしていただけたので、自分たちだけでは難しかった手続きを無事に完了することができました。結果的に希望していた形で手続きを進めることができ、大変感謝しています。

——どんな人が当事務所の機能を活用すると良いと思いますか？

他の相談先で「難しい」「前例がない」と言われてしまい、どう進めればよいかわからなくなっている方におすすめてしたいです。私たちも最初は半ば諦めかけていましたが、専門的な知識と経験をもとに解決へ導いていただきました。同じような悩みを抱えている方にはおすすめてです。

＜編集後記＞

先月の「山の日」に、結婚 10 周年を迎えました。あっという間の 10 年でしたが、特に、息子（現在小学 1 年生）が生まれてからは、月日の流れが本当に早く感じています。お互い仕事をしながらの子育てで、妻は途中で転職もあり、環境の変化で大変な時期もありましたが、これまで大きなけんかをすることもなく、日々楽しく過ごすことができています。改めて、心から妻に感謝です。

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> >>

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！