

地域金融機関 職員様向け

NEWS LETTER

2010.4. Vol.2

顧客相談 サポート通信

発行：行政書士 ほこだて法務事務所
〒167-0021 東京都杉並区井草 5-15-15
TEL 03-5311-0780 FAX 03-5311-0781

< 目次 >

- ・ごあいさつ
- ・サポート事例・・・『底地を抱える地主の悩みとは？』
- ・相談業務引き出しメモ・・・『複数の専門家の関与が必要な融資案件』
- ・編集後記

ファイルに綴じて保存できます



身近な法律手続アドバイザー
行政書士 銚立 榮一郎
(ほこだて えいいちろう)
事業承継アドバイザー ECA
宅地建物取引主任者
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：キャンプ、登山、サッカー
事務所代表者ブログを執筆中！
刺激をシェアしよう！

<ごあいさつ>

こんにちは、毎年、誕生日前後に一人で山に登っているほこだてです。

年末年始に目標を立てたり何かの決意をしたりするように、誕生日前後にこそ一人の儀式をするのが自然かも、と思ったのが誕生日一人登山をはじめたきっかけです。今年は、中央沿線の人気山、「倉岳山」に登ってきました。

ちなみに、昨年までの私のテーマ・目標は、「自分のことを知る」こと。自分のこと（例えば、自分の強み）を知らなければ、相手（顧客）のことも知ることができないと思ったからです。

これからの1年は、自分の殻からでて、「相手（顧客）のことを知る」をテーマに頑張りたいと思います。

<サポート事例>

『底地を抱える地主の悩みとは？』

提携する税理士からの紹介で、神奈川県藤沢市の地主様のご相談を受けていた時のことです。

もともと代々農家でしたが、先代の頃に不動産賃貸業に転換。賃貸マンション、賃貸アパート、賃貸テラスハウス、底地を複数所有されていました。

ところが、過剰な相続税対策を進めた結果、キャッシュフローが苦しくなることに。ご依頼の内容は、収益性の低い底地7ヶ所を換金化することでした。

ところで、底地を抱える地主の悩みとは、どのようなものなのでしょうか？

お客様が特に繰り返しお話されていたのが次の3つです。

「先代から続く地代の水準では、固定資産税を支払うだけで精一杯」

「人間関係で続けてきた借地人さんとの契約を、子供達の代に引き継ぐのは難しい」

「相続の時、底地は物納が困難になったと聞いた」

実際、底地7ヶ所のうち3ヶ所は借地契約書がなく、長らく更新料をもらっていません。息子さんはご自身で事業をやっており、底地管理には無関心。将来は相続税が予想されますが、まとまったキャッシュがあまりないという状況でした。

つづき↓

<サポート事例>

ご依頼を受けて、まず地主様にやっていただいたことは、借地人の方々へ手紙を出してもらうこと。

手紙の中で現在の窮状を説明し、底地の売却、購入もしくは地代の大幅アップを申し入れます。

その後、個別に借地人の方々と面会し、先方の事情をヒアリング。各パターンでのシミュレーションを作成して、地主、借地人双方にとって最良の方法を模索し提案して行きます。

結果としては、底地返還の条件付(覚書)借地契約の更新、借地人への底地売却、底地買取業者への底地売却を当方でサポートさせていただきました。

『助けてくれたのは、地元の信用金庫』

その中の1ヶ所、ある借地人の方への底地売却が一番難航しました。借地人様の底地買取資金の調達が困難だったためです。

借地人様は母子家庭のお母さんで、介護関係の会社に正社員で勤めているものの、収入と年齢の関係からか、メインの労金をはじめ、都市銀行では融資の審査が通りませんでした。

半ばあきらめていたときに助けてくれたのは、地元藤沢の信用金庫でした。すばやく現地調査に動いていただき、保証人を引き受けた地方公務員の息子さんとも休日返上でお会いいただきました。

無事融資も実行され、借地人様は晴れて所有者に。地主様は同金庫に新規口座を開設されました。

<相談業務引き出しメモ>

『複数の専門家の関与が必要な融資案件』

「お客様からご相談を受けている例の融資案件。融資を実行するには、前提として法的な問題や、税務上の問題を解決する必要があるのだけど……。」

そのようなときは、税金の問題は税理士、登記の問題は司法書士、営業許認可の問題は行政書士というように、案件担当者が個別に各専門家を手配することになると思います。

では、このように複数の専門家の関与が必要な融資案件において案件担当者が専門家を手配するとき、どのような点に注意すればよいのでしょうか？

まず気を付けたいのが、専門家の選定です。

例えば、税の専門家である税理士。担保となる不動産に税務上の問題が起きるのは、主として贈与税などの資産税分野。しかしこの分野は、税理士の得意不得意が最もできる分野です。税に限らず、問題となっている分野に着目して最適な専門家を選定する必要があるでしょう。

次に気を付けたいのが**手続の流れ**です。税務上の検証→契約→測量→登記→許認可申請など、一連の手続の流れをチャート化・図解化すると、関係当事者間で意思統一ができ、安心感が生まれます。

最後に気を付けたいのが、**専門家間の横の連携**です。金融の専門家である金融機関をはじめ、各分野の専門家同士が横の関係で連携できれば、融資までの手続がスムーズに進むでしょう。

<編集後記>

先日、行政書士補助者が主人公のドラマ『特上カバチ!!』の最終回が放映されました。毎回、実務上ではありえない展開にハラハラしていましたが、ついに最後は弁護士を敵に回してしまいました！テレビとはいえ、あの放送を見た弁護士さんの反応は…。テレビといえば、最近私の地元「西武新宿線・上井草」が『出沒！アド街ック天国』に登場しました！地元民としてはうれしい限りですね。

行政書士 ほこだて法務事務所は、法律手続の助言・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

相続手続 遺言書作成 生前贈与 親族間売買
底地・借地 家庭の資金繰りサポート 成年後見

■ 法人のお客様

会社設立・法人成り 営業許認可申請 契約書作成
資金調達 事業承継計画サポート 借入金整理

◎職員様向け研修会、顧客向け無料相談会・セミナーの企画についてもお気軽にご相談ください。(内容：「顧客相談の対応力アップ」、「相続・遺言 無料相談会」、「遺言書作成講座」など)

お気軽に
ご連絡ください

ご相談承ります。地域密着の身近な法律手続アドバイザー

行政書士 ほこだて法務事務所

〒167-0021 東京都杉並区井草 5-15-15

相談業務に役立つ小冊子
『間違いない遺言書の書き方 5つのチェックポイント』
無料請求受付中

TEL 03-5311-0780 (9:00~20:00 日祝休) FAX 03-5311-0781

☞ ホームページ <http://www.hokodate-jimusyo.com> >> ほこだて法務事務所 検索

※営業店異動の際は、大変お手数ですが当事務所までお知らせください。