

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2013.6. Vol.40

# 顧客相談 サポート通信

発行：◎行政書士 銚立 榮一朗事務所  
〒167-0021 東京都杉並区井草 5-15-5-101  
TEL 03-5311-0780 FAX 03-5311-0781

## < 目次 >

- ・ごあいさつ
- ・サポート事例・・・『金銭の貸し借りがあった親子間での不動産売買手続きサポート』
- ・編集後記

ファイルに綴じて保存できます



上井草の法律事務アドバイザー  
行政書士 銚立 榮一朗  
(ほこだて えいいちろう)  
事業継承アドバイザー 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! [検索](#)

## <ごあいさつ>

こんにちは、銚立です。

先月末に導入したオフィス専用複合機、とても調子いいです。大量のプリント、コピー、スキャンのスピードの速さといったら、今まで使っていた複合機とは段違い。もっと早く導入しておけばよかったです。

また、今年度に入って矢継ぎ早に導入した業務用のPCソフトについても、現在安定的に増えつつある建設業、宅建業などの許認可業務の処理にもはや不可欠なツールとなり、業務の効率化に大きく寄与しています。

ハード、ソフトの導入は進んできましたが、これらを使いこなすのはもちろん「人」。当事務所の理念、価値観に共感してもらえるようなスタッフ、パートナーと巡り会えることを心待ちにしております。

★ぜひ営業店の皆様で「」回覧ください。

## <サポート事例>

### 『金銭の貸し借りがあった親子間での不動産売買手続きサポート』

今回は、当事務所の併設法人、Change&Revival株式会社による不動産売買手続きサポート案件をご紹介します。

個人で塗装業を営むY.M様。Y.M様のお父様は、2つの不動産をお持ちで、1つはY.M様のお父様とお母様が居住、もう1つの方にはY.M様ご夫婦が居住されていました。

Y.M様のお父様は過去の負傷が原因で重度の障害をお持ちの方で、将来にわたる医療・介護資金を必要とされていました。

そこで父と子での話し合いの末、Y.M様が居住している不動産を、Y.M様がお父様から買い取ることになりました。

その後Y.M様は取引先の信用金庫に融資の相談をしたところ、

①売買代金設定の客観性を担保するため、不動産売買契約書の作成に第三者の関与が必要であること、また、

②売買代金よりも融資実行金額が少なくなってしまうため、その差額の理由付けをどうするのか、

の2点をクリアする必要があるとの返答を受けました。

## ＜サポート事例＞

そこで当社では、パートナー税理士と連携し、路線価、公示価格、売却理由等、客観的な視点で税務上問題とならない売買代金の設定を支援。

また、売買代金と融資実行金額の差額については、過去の親子間の金銭の貸し借り（子から親への貸付）に着目し、相殺契約書等を整備することにより税務上の問題をクリア。

信用金庫・保証会社提出用の不動産売買契約書と税務レポートの作成をサポートさせていただきました。

親子間売買ではありましたが、最終的に保証会社も付いて、無事融資が実行されました。

### ■「お陰様で無事売買できました」（東久留米市 Y.M 様 41 歳）

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

父との話し合いで自宅を売買することになったのですが、当初、取引先の信用金庫からは親子間売買を理由に融資はダメだと言われていました。

それでも何とかならないかと粘り強く交渉を続けていたところ、ようやく「仕切り直しという訳ではないですが、やってみましょう」と取り組んでもらえることになりました。

その後も、いろいろ信用金庫の担当者とか何か月もやってきて、保証会社も取り付けてもらいましたが、1 千万円までしか融資できないと内定されている状態で、不動産売買契約書の作成に第三者の介入が必要という条件と、売買代金の決定金額と融資額の差額の理由付けが条件と言われました。

ここから先は自分ではどうにもできなかったので、相談できる人はいないかと探していました。

——何が決め手となって、業務を依頼したのですか？

親子間売買だと、他人に売るわけではないので、一般の不動産業者では対応してくれないと思いました。

インターネットで検索したところ、銚立さんのホームページに辿り着きました。

他にも親子間売買や任意売却などを手がけている不動産業者もありましたが、相談料や手数料の額が気になり、最終的に銚立さんの事務所の無料個別相談を利用することにしました。もうやるしかないと思っていましたし、他にお願ひするところもなかったもので、その場で依頼することにしました。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

お陰様で無事売買できました。ありがとうございました。これからも建設業許可の取得など、別のことでもお世話になります。

## ＜編集後記＞

今月末は、当事務所の半期折り返しの月であり、当社(Change&Revival 株式会社)の決算月。お陰様で、事務所の業績は対前年同月比 220%増、会社の方は 1 期目で少しだけ黒字を計上できる見込みです。もっとも、プライベートでは友人と遊ぶ機会が激減。周りからは、すっかり付き合いの悪い人との評価が定着してしまったようです。経営者は孤独という意味が分かったような気がします。

行政書士 銚立榮一郎事務所は、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  
貸地・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・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

◎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。

お気軽に  
ご連絡ください!

行政書士  
**銚立榮一郎事務所**  
HOKODATE EIICHI LAW OFFICE  
**Change&Revival 株式会社**

相談業務に役立つ小冊子  
『間違いのない遺言書  
の書き方 5つのチェック  
ポイント』  
無料進呈中

〒167-0021 東京都杉並区井草 5-15-5-101

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

🖥️ ホームページ <http://www.hokodate-jimusyo.com> >> 銚立 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。