

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2013.12. Vol.46

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・・・『夫婦間の不動産売買手続きサポート案件』
- ・編集後記

ファイルに綴じて保存できます



行政書士 銚立 榮一朗事務所
Change&Revival 株式会社
代表 銚立 榮一朗

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！ [検索](#)

<ごあいさつ>

こんにちは、銚立です。

早いもので年内もう数えるほど。今年は、例年に増して、時間が過ぎるのが早いと感じた1年でした。

年明けから現在まで案件が途切れることがなく、お陰さまで業績も売上ベースで対前年比 200%増。ようやくいっぱしの事業と呼べるような数字が作れるようになってきました。

来年の目標は、何と言ってもスタッフの採用。そのため、年末年始は、オフィスのレイアウト換え、個人（行政書士）と法人（Change&Revival 株）の会計処理の一本化、社会保険の加入など、スタッフの受け入れ態勢を整えたいと思います。

<サポート事例>

『夫婦間の不動産売買手続きサポート案件』

今回は、夫婦間の不動産売買手続きサポート案件をご紹介します。

いつも大変お世話になっている地元信用金庫 K 課長から、「また、親族間の売買の案件を手伝ってほしいのですが」とご連絡をいただいたのは、10月中旬のことでした。（K 課長とは、昨年も親子間での肩代りを目的とした親族間の不動産売買案件をご一緒させていただいています。）

今回のお客様は、アパレル系の会社を運営されているご夫婦。奥様名義のご自宅の住宅ローン（某信託銀行）の金利が高いということで、夫婦間で売買を行い、社長（ご主人）名義でローンを借り

換えるという案件でした。

社長の属性については何ら問題がないということで、ポイントは、不動産評価レポートの作成と売買契約書の作成でした。

そこで弊社（Change&Revival株）では、評価については、土地は路線価ベースと公示価格ベースの標準価格を基準に法令に基づく制限（対象物件が都市計画道路予定地にかかっている等）による減額要因を加味して算出、建物は再建築価格方式で算出し、売買価格を設定。売買契約書を整備し、司法書士の手配、末梢金融機関とのやりとりの段取り、決済の立会までをサポートさせていただきました。

つづき↓

<サポート事例>

ご依頼から決済まで正味約1ヶ月。決済当日もスタートから実行まで約15分で終わるなど、支店長の直接案件、かつ、お客様もやり手の経営者ということもあって、とてもスピーディーに進んだ案件でした。

<信用金庫職員様の声>

■「すぐに動いてくれたこと、これが何よりも今回の融資成功のポイントだったと思います」(杉並区 信用金庫 融資課長 T.K様 39歳)

——お客様からご相談を受けた経緯についてお聞かせください。

当金庫の取引先の社長から、奥様名義の住宅ローンの金利が高いので、借り換えができないか、というご相談を受けました。当初奥様は、ご自宅を売って違う家を買いたかったようだったのですが、やっぱり売らないで金利を安くする方法はないか、というご相談でした。

通常の住宅ローンでは借り換えは無理でしたので、夫婦間で売買を行うことで、社長(ご主人)にローンを組んでもらう方法をご提案させていただきました。

——なぜ当事務所のことを活用しようと思ったのですか？

夫婦間の売買ですと、鑑定評価をどうするか、

という問題があります。専門家を入れる必要があったのですが、時間がなかったので、早くやってくれる方をお願いする必要がありました。また、社長が個性的な方だったので、その対応ができる方、というのもポイントでした。

そこで以前、親子間の売買の案件で手伝っていただいたことがあり、また、普段から顔を合わせていてお願いしやすいということもあって、私のほうで、銚立さんをお願いすることを支店長に進言しました。

——無事、3,700万円の融資が実行されました。実際に当事務所の機能を活用されてみていかがでしたか？

社長がとにかく「早くやってくれ」ということでしたので、そこに合わせてすぐに動いてくれたこと、これが何よりも今回の融資成功のポイントだったと思います。時間をかけていたらできなかったと思います。

また同じような案件がありましたら宜しくお願いします。

昨年、案件のやりとりを通じて、K課長と私は同い年ということが判明。以来お互い気兼ねなく話ができることもあって、こちらからの持ち込み案件にも親身になって相談に乗っていただいています。K課長、今後とも宜しくお願いします！

<編集後記>

このニュースレターを作り始めた当初は、近場の営業店にはバイクで回り、手渡しでニュースレターをお届けしていたのですが、最近は忙しさにかまけて、メール便で送りっぱなしになってしまっていました。(中には、異動されているのに、そのまま送り続けてしまっているケースもあるかと思っています。)来年はどこかで時間をつくり、皆さんの営業店に顔を出せればと思います。

行政書士 銚立榮一朗事務所は、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 (1) 第94647号

〒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> >>

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

※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頂けますと幸いです。