

地域金融機関の職員様向けニュースレター

NEWS LETTER

2015.9. Vol.67

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・・・『住宅ローンの肩代りと事業資金の返済を目的とした父・息子間の自宅売買手続きサポート案件』
- ・相談業務引き出しメモ・・・『親族間売買における売買代金の設定について』
- ・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

<ごあいさつ>

こんにちは、銚立です。

2～3年前まで、当事務所のホームページを閲覧する人は、パソコンから見る人が7割に対して、スマホやタブレットから見る人は3割ほどでしたが、最近ではパソコンから6割、スマホ・タブレットから4割ほどになりました。

そこで問題だったのは、スマホから当事務所のホームページを見ると、レイアウトがパソコン仕様のため文字が小さくなって見にくかったこと。早く何とかしたいと思っていましたが、ようやくシルバーウィークの連休を利用してスマホ対応のホームページにリニューアルしました。

まだもう少し微修正が必要ですが、ようやくストレスなくスマホから閲覧することができるようになりました。ぜひご覧になってみてください！

⇒ [スマホから、「銚立 事務所」で検索](#)

<サポート事例>

『住宅ローンの肩代りと事業資金の返済を目的とした父・息子間の自宅売買手続きサポート案件』

今回は、父・息子間の自宅売買手続きサポート案件をご紹介します。

病気で体調を崩され、自社の廃業を決断されたS様。S様のご家族は、会社の借入れの整理と、住宅ローンが残っているS様名義の自宅をどうしたらいいかお悩みでいらっしゃいました。

ご自宅に同居されている会社員の息子様が中心となって各種方策を検討され、父・息子間で自宅を売買することで自宅を守ることができないか、と弊社（Change & Revival株）にご相談がありました。

弊社にて、まずご自宅を査定させていただき売買代金はいくらが妥当なのかを検討したところ、自宅の売買代金で既存の住宅ローンと事業資金の返済の目途が立つことが分かりました。

「このスキームで進めたい」。S様とご家族の方針を確認し、地元の信用金庫に売買代金の融資を打診。無事、プロパーで審査が下り、売買契約書の作成から売買代金の決済までをサポートさせていただきました。

<信用金庫職員様の声>

■「先生の方で色々と資料を揃えてくれたので助

★ぜひ営業店の皆様でもご覧ください。

つづき↓

<サポート事例>

かりました」(杉並区 信用金庫 融資課長 M.N様 49歳)

——貴金庫の融資スタンスについて教えてください。

(親族間売買は) 基本的には前向きな話ではないです。それなりにリスクがあるというか。

(以前から取引があるといったような、) ずっとの取引先ではない場合、これから(返済が) どうか、ということも考えます。

——今回の融資成功のポイントを教えてください。

建ぺい率、容積率オーバーがあって、担保としてどうなのか? という問題もありましたが、“自分の家を守りたい” という息子様のご意思があったのと、源泉を拝見し、まじめな方ですし長期的な返済も問題ないだろうと判断しました。

——無事、2250万円の融資が実行されました。

先生の方で色々資料を揃えてくれたので助かりました。

(このような案件は) それなりの人が間に入らないと、個人ではなかなかできないと思います。

今後も案件がありましたらよろしくお願い致します。

<相談業務引き出しメモ>

『親族間売買における売買代金の設定について』

親族間の不動産売買でまず注意すべきなのが、「売買代金をいくらにするか」です。

親族間といえども、著しく低い価額で不動産を売買した場合、その不動産の「時価」と支払った対価との差額に相当する金額は、不動産を売った人から贈与により買主が取得したものとみなされてしまい、後になって買主に多額の贈与税がかかることがあるからです。

また、売主が不動産を取得したときの費用+譲渡費用よりも、設定した売買代金の金額の方が大きい場合、すなわち、不動産の譲渡により売主に所得が発生する場合は、売主に譲渡所得税が課税

されます。

もっとも、この不動産の「時価」については、明確にいくらと決まっているものではありません。

当事務所(当社)では、贈与税や相続税など、資産税分野に明るいパートナー税理士と連携し、複数の公的な評価指標のほか、不動産の取得の経緯や売買当事者の事情、敷地の形状、周辺の売買事例など、個別の事情を総合的に勘案して、税務上の検証を加えた売買代金をお客様にご提案させていただきます。

親族間の案件で、売買代金の設定でお困りのことがありましたら、ぜひお気軽にご相談ください。

<編集後記>

先日、パートナー税理士の澤野さんと司法書士の佐久間さんと一緒に新日本プロレスを観戦してきました。会場はプロレスの聖地・後楽園ホール。今一番勢いのあるプロレス団体とあって、超満員の観客が一体となって大いに盛り上がりました。そして来月も・・・宮崎県から遊びにくるプロレス好きの義弟(妹の旦那)と姪っ子を連れて、新日本プロレスの両国大会を観戦する予定です。(笑)

行政書士 鉾立 栄一朗事務所は、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お客様がいる
- 経営の問題で困っているお客様がいる
- お客様の問題を解決して、融資につなげたい

お気軽に
ご連絡ください!

行政書士
鉾立 栄一朗事務所
HOKODATE EIICHI L&A 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> >>

「いざというときに相談できる
専門家とパイプを作る方法」

↓ 詳しくはコチラ ↓

<http://www.hokodate-jimusyo.com/news>



※異動の際は、お手数ですが当事務所までご一報ください!