

財産承継の成功事例から学ぶニュースレター

NEWSLETTER

# 財産承継 サポート通信

2021.11. Vol.141

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・・・『代償金の支払いのために借りた資金の返済を目的とする、義親子間の土地・建物（古アパート）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：ランニング、フットサル

## <ごあいさつ>

こんにちは、財産承継コンサルタント／行政書士の銚立です。

今年も残すところ2か月を切りました。

毎年この時期は、「年内に問題を解決したい」と当事務所にご相談される方が増えてくる時期ではありますが、先月の緊急事態宣言解除の影響からか、ここに来てご相談者が急増しています。

やはり多いのは、財産承継絡みの相続、遺言、売買、贈与のご相談。加えて、「来年1月から事業をスタートさせたい」という会社設立のご相談が多いです。

年末まで、忙しい日々が続きます。

## <サポート事例>

『代償金の支払いのために借りた資金の返済を目的とする、義親子間の土地・建物（古アパート）売買サポート』

亡き叔母の遺産分割審判手続きで、自宅隣地の土地・建物を相続したY.M様。

他の相続人に支払った代償金や、弁護士費用などをカード会社等から借りたほか、自身の住宅ローンの返済も残っていたため、家計は自転車操業の状態に。

そこで、相続した土地・建物を義息（娘の夫）に購入してもらい、これらの借入金を返済することを考えましたが、親子間売買はローン付けが難しいと知ってお困りでいらっしゃいました。

パートナー弁護士からのご紹介で、当社(Change & Revival(株))にて資料等を拝見しながら詳しくお話しを伺ったところ、

- ・ 相続した土地の隣地が囲繞地であり、土地の利用に制限がある
- ・ 相続した土地は取得費が不明なため、義息様への売却に伴い譲渡所得税が360万円ほどかかる見込みである
- ・ 義息様は開業3年目の個人事業主で、事業系の借入金があるほか、実父母が住むマンションの住宅ローンの名義人となっている

など、問題解決のハードルが高くなる要素がいくつかあることが判明しました。

つづき↓

## ＜サポート事例＞

当社では、Y.M様の債務をすべて洗い出して、土地・建物の売買代金でY.M様の債務を圧縮するスキームを立案。

義息様の融資額を押さえるために、義息様からY.M様への貸付金500万円を、売買代金の一部として相殺することを提案し、また、義息様の今年度の収入が大幅に上がる見込みであったことから、融資審査の材料にしてもらおうべく、裏付けとなる主要取引先との契約書や請求書関係等を整備しました。

融資申し込み資料を作り込んだうえで、地域金融機関を中心に案件の打診を行ったところ、幸い、①義息様への将来の建て替えも含めた一体的な融資+②Y.M様の自宅住宅ローンの借り換えを

前提に、審査を進めてもらえる金融機関が見つかりました。

審査では、追加提出資料の取得・作成等で時間を要しましたが、無事、希望通りの条件で住宅ローン(プロパー)の承認を得ることができ、弊社にて融資実行までサポートさせていただきました。

### ＜お客様の声＞

■「いくつかの金融機関へのアプローチと対応力、こまめな進捗状況の報告がありがたかった」  
(東京都杉並区 Y.M様 67歳)

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

叔母の遺産相続の際に、代償金を借入金で調達して不動産を取得しました。その不動産を子供(義息)に買ってもらうと、金融機関に住宅ローンを申し込んでもらうことを考えましたが、親子間売買においてはそれが困難であると聞いたので、専門家に依頼することにしました。

——当事務所に相談する前に、どこかに相談・依頼されていましたか？

叔母の遺産相続の際に遺産分割審判手続きを引き受けて頂いた弁護士さんと、相続登記をお願いした司法書士さんに、住宅ローンの件で相談しましたが、専門が異なるとのことでした。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

叔母の遺産相続でお世話になった弁護士さんに銚立さんを紹介していただきました。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

信頼できる弁護士さんからの紹介であったことと、最初の面談時に、こちらの立場を理解していただいたうえでの、前向きなお話を伺って、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？

いくつかの金融機関へのアプローチと対応力、こまめな進捗状況の報告がありがたかったです。

## ＜編集後記＞

最近、国産クラフトビールの家飲みハマっています。事務所の近所に新しくオープンした酒屋にクラフトビールコーナーを発見。飲んだことがないビールを毎週2本購入して、週末に楽しんでいます。飲んだビールは写真を撮って、スマホのメモ帳に「香り」と「味」の感想と一緒に記録しています。妻はアルコールが飲めない人。この幸福感を、誰かと一緒に分かち合いたいです(笑)。

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  
**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(2)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> >> **銚立 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！