

財産承継の成功事例を知るニュースレター

NEWSLETTER

2024.8. Vol.174

財産承継 サポート通信

発行：◎行政書士 銚立 榮一朗事務所
〒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・・・『姉弟間のマンション持分一部売買、弟の残りの持分を姉に遺贈する内容の公正証書遺言作成サポート』
- ・編集後記

ファイルに綴じて保存できます



行政書士 銚立 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：子育て、キャンプ、車

<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。

最近、遺言書の作成サポートが数件続いていました。

- ・長男にすべての財産を相続させる
- ・マンションの持分を姉に遺贈する
- ・夫婦それぞれが遺言を作成
- ・自宅敷地を甥に遺贈する

作成する理由はお客様によってそれぞれですが、「将来の相続手続きを円滑に行えるように、今から準備する」という目的は共通しています。

その目的の実現のために、今後も細やかなサポートを続けていきたいと思えます。

<サポート事例>

『姉弟間のマンション持分一部売買、弟の残りの持分を姉に遺贈する内容の公正証書遺言作成サポート』

11年前、お母様が自己資金を出し、弟様が住宅ローンを組んで自宅マンションを購入されたU様ご家族。(母の持分2分の1、弟の持分2分の1)

- ・弟が結婚して3年目になり、将来的に自分の家を購入する可能性があるため、弟のローン残債を無くしたい
- ・実際にローンを支払っているは自分(姉)であるため、本物件及びローンの名義を実態に合わせたいことから、姉弟間で持分の売買を行うことを希望されていました。

弊社(Change&Revival(株))にて内容を検討したところ、マンションの時価が当初購入時の価格よりも相当値上がりしており、住宅ローンの残債額をそのまま弟様の持分全部の売買代金とすると、お姉様にかかりの贈与税がかかるリスクがあることが判明。

そこで、①弟様の持分の一部を売買することで弟様名義のローン残債を無くし、②残った弟様の持分については、弟様の遺言書を作成し、相続発生時にお姉様に遺贈する、というスキームを提案させていただきました。

このスキームの場合、売買において弟様に譲渡所得税がかかる見込みでしたが、U様ご家族にてご検討後、弊社に手続きをご依頼いただきました。

つづき↓

姉弟間の持分一部売買については、弊社にて契約書類等を整備して、住宅ローンの申込みから売買代金決済までをサポート。

遺言書については、当事務所にて公証役場とやり取りし、公正証書遺言の作成をサポートさせていただきました。

<お客様の声>

■「ホームページに自分に近い事例が掲載されていた」(東京都千代田区 H.U様 40代)

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

マンションを購入した時に、姉である自分は就職したてで住宅ローンの審査に通らなかったため、弟名義で住宅ローンを組みました。

その後、弟が結婚し、弟が家を購入する時のために弟名義のローンの残債を無くしたかったこと、万が一弟が死亡した場合、弟の妻に相続権が発生するため、実態に合わせようとローン名義を自分に変更しようとしたところ、当時住宅ローンを組んでいた銀行では「兄弟間売買は取り扱っていない」と審査すらしてもらえませんでした。

「名義を変更するだけで、新規に住宅ローンを申し込むのと同じ」程度の認識でいましたが、調べてみると、そんな簡単なものではないとわかりましたが、どうすればよいかわかりませんでした。

ネットで検索して「兄弟間売買」と記載されていても、不動産の名義変更手続きしか掲載されていないなど、情報が断片的で、分かりやすいホームページはありませんでした。ホームページの内容が分かりづらいと相談をする気にはなれませんでした。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

ホームページです。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

ホームページの事例がとても分かりやすかったこと、兄弟間売買のなかでも自分に近い事例が掲

載されていたことです。料金も明示されていたので、信用できると思いました。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

依頼してよかったです。銀行との調整をしていただき、手続きも自分だけでは絶対にできませんでした。また、依頼した以外のこと(税金のことや諸々の手続き)についても教えていただけて満足です。

——どんな人が当事務所を活用すると良いと思いますか？

兄弟間売買をする方や、その際に新たに住宅ローンを組む方です。

<編集後記>

最近、釣りにハマっています。といっても、道具はすべてダイソーで揃えたものですが... ここ1か月で3回息子を連れて江戸川方面に行ってきました。釣果は10~15cmほどのハゼと手長エビ。クーラーボックスに入れて持ち帰り、唐揚げにして美味しくいただきました。毎月、信用金庫の担当職員様に釣り情報を頂いて助かっています。今度は、穴釣りでカサゴを狙いに行こうと思います。

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 家族信託
成年後見 貸地・借地 家庭の資金繰りサポート

■ 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(3)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!