



2017年8月7日 第1131号

バードレポート

株式会社バード財産コンサルタンツ

160-0023東京都新宿区西新宿7-22-37-102

月8回 FAX発行 http://www.bird-net.co.jp/

## 配偶者贈与が自宅を銀行から守る…不動産崩壊への予習

バブル崩壊、リーマン、そしていつ来るかもしれぬ非情の時。

### 自宅競売でどうなるのか

借入金で賃貸物件を買い(ビルやアパートを建て)ました。

家賃下落あるいは金融引締で返済困難。売って返済します。

全額返済できません。自宅が無担保なら「自宅も売って返せ」。

銀行は自宅にまず差押登記、そして競売申立。競売されます。

競売人の業者がポストに手紙を投げ込みます。「いつまでに引越せば引越代30万円払う」。

元所有者に「居住権」などなく、強制執行で追い出せます。

ただ競売人は手続き面倒なので30万円払って解決するだけ。

自宅を失えば安定した生活は崩れて溶けて露と消えます。ホームレスの恐怖、自殺の誘惑…。

現状維持か現状打破か、それが問題です。非情な運命に耐え忍ぶか、相果てようとも戦うか。

### 詐害行為への取消請求

自宅が無担保なら差押されるまでは自由。誰かに贈与します。

その贈与により銀行は差押競売できなくなり、怒ります。

銀行を害すること(債務超過無資力で弁済困難)を知った上で、事情承知の他者に贈与したらそれは詐害(さがい)行為です。

銀行が裁判所に訴え、認められれば贈与は取り消されます。

贈与登記抹消で名義が戻され銀行は即座に差押登記、競売へ。

### 愛は銀行に勝てるのか

不動産相場は変動し、自分が無資力かどうかなんて微妙です。

自分が無資力とか詐害とかなんて普段は考えもしません。

「銀行を害するなんて考えもしない。国の勧めで、愛する妻に自宅プレゼントしただけ」…

配偶者贈与という夫婦愛のプレゼント制度は国の制度。結婚10年で買えと言われるスイート

テンダイヤモンドみたいなもの。結婚20年なら夫婦間自宅贈与を、2千万円まで贈与税ゼロでい

いから…国の推奨特例です。

連れ添った夫婦間の「有難う」の気持ちを形にする、妻への愛です。銀行に愛が分かるのか…。

それが愛ではないことを、銀行は裁判所でどう立証するか。

さて実務。いつ贈与すればいい? 答えは「できるだけ早く」。

1-2年経過で…なんて聞きませんがさてどうか(債権者が知ってから2年で時効)。覚悟が全て。

夫婦共有の自宅はどうなる

評価額2千万円超の自宅なら全部贈与はできません。それなら持分贈与です。それにより自宅は夫婦共有財産になります。

銀行は持分については競売できますが、共有持分だけなんて誰も競売しないはず(最近では競売する業者がいるようですが)。

銀行は競売を諦めます。持分を親戚が(安めに)買ってその代金だけ返済すると交渉します。

親戚が買って、いずれ息子が低利住宅ローンで買い取る…。

自宅を残せば生活は溶けません。配偶者贈与が結果的に自宅と生活を守るかもしれせん。

### 抵当権・保証人・離婚

自宅全体に銀行の抵当権が付いていたり、贈与後に銀行の求めで抵当権を付けたら全て無駄になります。また妻が既に保証人だったなら最初から無駄です。

残債わずかな他行住宅ローンなら繰上返済し抵当権抹消してから贈与でしょう。覚悟が全て。

誠実な妻だからこそ、「おまえは誠実か、出て行け」と涙で離婚します。財産分与で財産半分が妻名義になります。

いずれ昔の妻との再婚だってありえます。…覚悟が全て。

いづれ風が吹きます…。

### 自宅売ってお金を隠す?

「時価売却(財産総額は減らない)ならいいじゃないか。銀行は代金を押さえられるからいいだろう」は通じません。

もし買主が事情承知なら時価売却でも、不動産を金銭に替えるだけで詐害行為(改正民法424条の2)。それに、これでは愛を主張する余地はありません。

### 配偶者贈与はリスクヘッジ

経営者は事業リスク、専門家なら損害賠償リスク。早々に配偶者贈与で事前のリスクヘッジ。

え、銀行よりも嫁の方がもっと怖いって?…それは困った…。

添付 2013.11.4.号「破綻した会社の社長の抵当権付自宅を守るための手順」参照下さい。

### 実際のレポートを縮小したものです↑↑

ホームページ上に2年半経過のレポートを1000本超を公開しています。「バードレポート」で検索。

http://www.bird-net.co.jp/

自動音声FAX取出しサービス…ご指定FAXでレポート利用ヒントと最近のレポート6本を取り出せます。

03-5972-9569へ電話、「ボックス番号」1番。

「お客様通信」「オーナー会報」等エンド顧客向け情報紙への記事転載は一定条件で無料です。

4ヶ月間(3月末まで)完全無料試読申込書 → FAX 03-5389-0933

会社名		申込者 お名前	
ご住所	〒		
電話番号		FAX 番号	

無料4ヶ月試読!

地主さん家主さんへ

のコンサル業務に効く  
月8回発行 月2500円  
(消費税別)の有料FAX  
レポートを4ヶ月(3月  
末まで)無料お試し購  
読しませんか

別途に有料申込頂かない限り期限でそのままFAX配送終了。電話営業はしません。試読にリスクなしです。

金融情勢は変わり、相続税増税で相続に皆が注目。有効活用・売買・相続…FP・不動産関連にチャンス。

当レポートを顧客とのきっかけ作りにお使いください。売上げに直結します。

顧客面談時のネタや情報手土産、朝礼の材料・自己研さんに。

相続テーマも多く不動産・税務・法務・賃貸売買制度等の仕事直結の独自レポート。

テーマ・内容は左下のHP又はFAX取り出しサービスでご覧下さい。

月8回、週ほぼ2回のA4版FAXレポートです。サービス開始から20年間続いています。

月額2500円(消費税別)の有料レポートを、本申込書で「2018年3月末までの4ヶ月間、無料お試し購読」。

3月末まで月8回無料でFAX配送します。

FAX送信料・会費・料金・購読料その他名目によらず一切無料。FAX受信の紙だけご用意下さい。

メールやネットでの配送はしていません。

株式会社バード財産  
コンサルタンツ  
160-0023 東京都新宿区  
西新宿7-22-37 ストー  
ク西新宿102  
電話 03-5389-0988



## 破綻した会社の社長の抵当権付自宅を守るための手順

中小企業の社長でも「自宅担保は当たり前」とは思わない事です。銀行はプロパー融資でも返済能力第一です。問題なければ是非貸したいのです。「自宅担保は嫁さん断固拒否で…」と粘り強く条件交渉します。無担保なら、いざ妻子への名義変更で生活拠点確保できます。自宅が残れば何とか生きていけます。

### 担保の自宅を残す方法

社長は会社の連帯保証人。自宅を担保に差し入れ奮闘努力。しかし会社は破綻します。

自宅への抵当権1億円、残債7000万円。自宅時価3000万円。

銀行の不良債権最終処理のためには、連帯保証人(社長)の不動産処理が必須です。

「任意売却してください。」と銀行は言ってきます。

第三者に時価の3000万円で売却し自宅を失います。

銀行には最大回収ですが、社長には最悪です。自宅さえ残ればなんとか踏みとどまれます。

「分かりました。でも親戚への任意売却にして下さい。」

外部にではなく親戚に3000万円で売却します。その親戚に家賃を払う等して賃借し住み続けます。銀行は問題なくOKします。同じ3000万円ですから。

「2000万円にして下さい。」

3000万円ではなく安く済ませたい。ここからが交渉です。

任意売却に応じなければ銀行

は抵当権実行で競売です(自宅が無担保なら差押えを経て抵当権実行。贈与等で名義変更しない限り、無担保でも同じ結末)。

競売価格は時価より3割安くなります(物件次第ですが)。  
 $3000万円 \times 70\% = 2100万円$ 。

競売されると追い出されます。ポストに競落人からの手紙が入ります。「いつまでに引っ越せば引越代30万円渡します」。

元所有者の居住する権利などなく強制執行で追い出されます。競落人はそれが面倒なので引越代で解決しようとするのです。

「3000万円は譲れません」と銀行員は応じますが「競売にするとどうなるか…」と考えます。

競売なら回収額は2100万円だし、手間も費用も必要です。

「競売なら2100万円。それなら2100万円プラスアルファでいいか。」こうして親戚へ2400万円での売却が決まります。

これが一般的な解決です。

本当は親戚でなく息子がいいのです。息子が住宅ローンを使い2400万円で買い取り息子と同居。住宅ローンなら低利です。

しかし銀行によっては息子への売却は拒否し、また親子間売買での住宅ローンには制約ある金融機関も多いようです。

息子でダメなら、親戚等にお願ひし、親戚のローン返済分を家賃として払います。

時価3000万円を2400万円。自

己資金・ローン・担保の調整をします。そのうち親戚から息子が住宅ローンで買い取ります。

2400万円売却により銀行には無担保債権4600万円が残ります。

銀行は最終処理として、その残債を額面の数%でサービサー(債権回収会社)に売却します。

サービサーから電話があり交渉です。数100万円を払い残債免除との結末になるはずです。

電話交渉だけで決することも多くまるで通信販売。高値を言ってきますがドンと値切ります。

これが自宅を担保にした社長と銀行との最終決着です。

### 競売とサービサー

競売価格を念頭に銀行交渉しますが、本当に競売されたら困ります。親戚が2400万円で競売できるとは限らず融資も困難です。競売させてはいけません。

また最近の銀行は面倒を嫌い、自宅売却前の担保付のままの残債7000万円をサービサーに売却することもあるようです。

サービサーと交渉することになりますが、サービサーはもつと面倒を嫌い簡単に競売します。

銀行からの債権買取り額が2100万円より低く、競売でも利益が出るからです。

サービサー次第だし、信頼関係も築けないし結末は運不運。

親戚への売却前に、サービサー売却や競売をされないか注意しつつ、銀行と交渉します。

バードレポートは月8回発行です。  
月8回の内4回は、その時期のトピックスを取り上げる「トピックス版」です。  
トピックス版については、以下に記していません。

20171127…資本金1000万円での新しい小口化ビジネス…不動産小口化(3)  
20171120…1口1万円で期間3ヶ月の小口化商品の意味…不動産小口化(2)  
20171113…マンション1戸からの小口化ビジネス…不動産小口化(1)  
20171106…「ノンリコース型」のリバースモーゲージ型住宅ローン

20171023…提案必須「広大地補正が使えるうちの年内贈与しませんか」  
20171016…2014年亡くなりずっと空き家…12月まで売却で3000万円控除  
20171009…2014年に引越した旧マイホーム、年内売却なら3000万円控除  
20171002…ライツ・オフアリング…株主利益を守りながらの増資

20170925…一部上場30年サブリースの賃料減額…不動産崩壊への予習(8)  
20170918…アパート満室保証の賃料減額請求…不動産崩壊への予習(7)  
20170911…共同事業型サブリース賃料減額請求…不動産崩壊への予習(6)  
20170904…マンション借入人の賃料減額請求…不動産崩壊への予習(5)

20170828…底地の相続評価額…売却額6千万円でも税務署は評価1.5億円  
20170821…売買契約後の土地への相続課税…路線価9億か売却額22億か  
20170814…登記情報の名寄せが可能に…相続勝手試算・メガ大家破綻？  
20170807…配偶者贈与が自宅を銀行から守る…不動産崩壊への予習(4)

20170724…タカタの民事再生に学ぶ支払順位…不動産崩壊への予習(3)  
20170717…広大地補正率が規模格差補正率に改正され…地主さん増減税  
20170710…2017年の路線価公開…多くの大都市でミニバブルを越えた  
20170703…賃貸経営の破綻から再起への道筋…不動産崩壊への予習(2)

20170626…能力も運もないなら賃貸経営は無理…不動産崩壊への予習(1)  
20170619…固定資産税1/6に…店舗工場事務所を住宅転用したら申告を  
20170612…上場株式での相続税物納の緩和…人生最後の命懸け株式投資  
20170605…銀座6丁目の松坂屋再開発…「GINZA SIX」区道廃道で錬金術

20170522…改正生産緑地法の「特定生産緑地」は300㎡以上で期間10年  
20170515…相続兄弟喧嘩養子と相続税節税養子と養子不受理申出  
20170508…開発指導で「歩道状の通路」、相続評価は私道か建物敷地か  
20170501…減損会計…M&A失敗による「のれん」減損処理

20170424…国税庁公開の法人番号サイトは広告や営業に使える宝の山  
20170417…売主は非居住者か？買主への厳しい注意義務…代金二重払い  
20170410…ROE自己資本利益率8%時代での不動産や関連事業の行方  
20170403…法務局の「認証文付法定相続情報一覧図」は5月下旬運用開始

20170327…2013-14年相続の地主さんは取得費加算非課税枠での「法人化」  
20170320…「親の相続財産」を「子の借金」から守るための相続の仕方  
20170313…2013-14年相続の地主さんに非課税枠「今売れば譲渡税ゼロ」  
20170306…2014年引越の旧自宅なら賃貸中でも居住用3000万円控除

20170227…改正個人情報保護法2017年5月施行…中小企業も逃げられない  
20170220…土地売却で譲渡税…買った金額が分からない…取得費不明  
20170213…2009-10年の新築取得や中古取得物件には1000万円非課税枠  
20170206…耐震診断結果のIs値と立退き建替えの正当事由

20170123…「金利」が下がっただけか「マンション」が値上がりなのか  
20170116…金融庁方針「日本型金融排除」…担保不足でも事業融資しろ  
20170109…2017年度税制改正…広大地評価の厳格化で相続税増税か  
20170102…2017年の不動産はハラハラドキドキ…不動産は金融次第