

おきあい事務所通信

平成22年10月 第18号

<http://www.okiai.jp/>

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9
ネスト赤羽209

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス kenji@okiai.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス sawako@okiai.jp

TEL03-6661-8346

成年後見のはなし②

判断能力がない人に代わり財産管理や手続きをする「成年後見人」等を選任してもらうには、本人の住所地の家庭裁判所へ申立てる必要があります。以下、主に東京家庭裁判所での手続きです。

申立人になれる人は、本人の配偶者や4親等内の親族などです。

まず、裁判所から「申立ての手引き」と必要書類の一覧、記入する書式を入手します。インターネット(「後見サイト」で検索)でダウンロードすることもできますし、200円分の切手を貼った封筒を裁判所へ送ると、郵送もしてくれます。

必要書類の中には、本人や申立人、後見人等候補者の住民票や戸籍謄本など役所で取得する書類がいくつもありますが、最初に手配いただきたいのは医師の「診断書」と「診断書付票」です。本人の主治医にお願いすることになりますが、後の手続きである鑑定を引き受けていただくことも了承いただいて、診断書を裁判所所定の書式で、作成してもらいましょう。この診断書で、「後見」「保佐」「補助」のどの類型で申立てるのが決まります。

本人の「後見登記ないこと証明」は、九段下の東京法務局で取得します。郵送でも取り寄せは可能です。

申立書や事情説明書は、所定の書式に記入します。

本人の財産や収支の状況も書式に記入し、その裏付け資料を添付します。不動産の登記簿謄本や賃貸借契約書、証券会社の預り資産明細、預金通帳(全部のページ)のコピーなどです。

費用は、収入印紙が800円(補助や保佐の場合、+800円もしくは1600円)、予納郵便切手が4300円分(内訳は指定あり)、登記印紙4000円で、合計約1万円。鑑定が必要な場合は、その費用(5~10万円のことが多い。医師が「診断書付票」に記載した金額です)も申立て時に予納します。

必要な書類が揃ったら、裁判所へ電話して、申立の日時を予約します。申立人と後見人等の候補者は、即日面接があります。本人は可能であれば、同行していただきますが、無理はしなくて大丈夫です。

申立書類の作成は、司法書士が承ることもできますので、ご相談ください。

借地・借家「ここが知りたい」

第2回 借地契約の存続期間

今回は、借地契約を締結すると、その契約は何年後まで有効なのか、という「借地契約の存続期間」についてみてみたいと思います。

存続期間については、原契約が旧借地法の下で締結された場合と、現行の借地借家法の下で締結された場合とで異なってきます。また、借地借家法の場合については、前回説明した定期借地権は除いて考えてみたいと思います。

まず、旧借地法の場合ですが、期限の定めのない場合には、石造・土造・煉瓦造などの堅固の建物の所有を目的とするときは60年、その他の建物（いわゆる非堅固の建物）の所有を目的とするときには30年です。この場合に、建物が「朽廃」すれば借地権は消滅します。

また、堅固の建物に関して30年以上、非堅固の建物について20年以上の存続期間を定めたときは、この合意が優先されます。この場合は、期間中に建物が朽廃しても借地権は消滅しません。

ただし、上記の期間よりも短い存続期間を定めた場合は、合意は無効となってしまいます。結局、「期限の定めがない借地契約」になり、存続期間は堅固・非堅固の別により60年ないしは30年となります

更新については、法定更新及び期間を定めない合意更新の場合は堅固建物30年、非堅固建物20年となり、それ以上の期間を定めて合意更新した場合は、その期間に従います。

次回は、借地借家法の場合についてみてみたいと思います。

「FP継続セミナー」の講師をいたします

11月10日(水)に、財団法人ゆうちょ財団主催「FP継続セミナー」の講座を担当させていただくことになりました。

講座テーマは、「**不動産鑑定士が解説する不動産の評価方法**」です。

日時:2010(平成22)年11月10日(水) 18:30~20:30

場所:財団法人ゆうちょ財団 セミナールーム

(千代田区三崎町3-7-4 JR水道橋駅西口徒歩2分)

単位:不動産(2単位)

受講料:3000円

不動産の評価、およびそのファイナンシャルプランニングへの活用について、実務に即した具体例に基づき、わかりやすく解説いたします。皆様のお越しを、お待ちしております。

講座の詳しい内容及びお申し込みは、こちらからお願いいたします。

http://www.yu-cho-f.jp/seminar/fp_seminar.html

○編集後記○

週に1回は、2人でエアロビクスのレッスンに参加しています。インストラクターさんの教え方も、それぞれ個性があり、たまに別のクラスに参加すると、慣れないが故の刺激があります。いつもお会いするメンバーの中には70代の方もいらして、私たちも、こんな楽しいことが続けられれば、年を取るのもコワくないぞ、という気になります。