

おきあい事務所通信

平成26年3月 第59号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

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⑧

成年後見人になったら、まず何をする？

判断能力が不十分な人を法律的に保護し、援助するための成年後見制度ですが、家庭裁判所で選任された成年後見人は、まず何をすべきでしょうか？

自分が選任されたことは、「選任」の審判書が特別送達されることでわかりますが、その時点ではまだ成年後見人ではありません。送達されてから2週間の抗告期間が経過すると、確定しますので、そこで正式な就任となります。

法律上、まずやるべきことは、「財産の調査」と「財産目録の作成」です。金融機関で預金の種類や残高を確認したり、固定資産税の名寄帳を取得して不動産を確認して、ご本人の財産を把握します。そして、財産の内訳を一覧表にして、裁判所へ提出します。就任時の財産状況を明らかにして、その財産をこれから後見人が管理していくのです。

が、しかし。昨今、銀行にしても役所にしても、「ご本人でないと」「個人情報うんぬん」と言って、親族というだけではご本人の財産について、教えてもらえません。ご本人に代わって財産管理をする成年後見人であればこそ、調査する権限もありますので、自分がご本人の成年後見人であることを証明する必要があります。

というわけで、実際に、まず成年後見人がすべきことは、「登記事項証明書」の取得です。東京法務局やさいたま地方法務局など、法務局、地方法務局の本局で取得できます。1通550円です。手数料は、収入印紙で納めます。

後見の登記事項証明書は、不動産登記や商業登記と異なり、誰でも取得できるわけではなく、本人、配偶者、四親等内の親族、成年後見人等に限られますので、窓口で申請する場合は、本人確認できる書類(運転免許証等)の提示が必要です。郵送で申請する場合は、本人確認書類のコピーを同封することになります。

選任審判書の謄本が送達されてから、2週間で確定ですが、それから裁判所が法務局へ後見登記を委嘱しますので、実際に登記事項証明書が取得できるようになるには、さらに1週間ほどかかります。裁判所から「登記番号通知書」が届けば、もう登記が完了して証明書が取れる状態です。私自身が成年後見人に就任する件では、とにかく急ぎたいケースも多いので、確定したであろう日から4営業日目ぐらいに東京法務局に行って申請しています。「いま手続き中なので、30分ぐらい待ってもらえば」と言われますが、その場で待っていれば発行してもらえています。

なお、本当に急ぐ場合には、家庭裁判所で「確定証明書」を取得する方法もあります。1通150円です。審判が確定していれば、成年後見人に就任した効力は発生しているので、「審判書謄本」+「確定証明書」でも同じことが証明できます。窓口の人がわかっていないと苦労しますが、金融機関での手続きにも使えます。

定期借地権大解剖

第3回 事業用定期借地権等

事業用定期借地権は、事業の用のみに供する建物の所有を目的とする定期借地権で、借地借家法23条に規定されています。

制度が開始された当初は、存続期間が10年以上20年以下であるものに適用されていましたが、平成19年の借地借家法改正により、平成20年1月1日以降の設定については(a)存続期間を30年以上50年未満とする事業用定期借地権(23条1項)、(b)借地期間を10年以上30年未満とする事業用借地権(23条2項)、の2つのタイプが適用されるようになりました(ここでは、(a)、(b)をまとめて「事業用定期借地権等」と表記しています)。

事業用定期借地権、事業用借地権に共通する概要としては、もちろんその目的となる所有建物の用途がもっぱら事業用に限られる、という点です。一部でも居住用としての使用は認められません。また、事業用だからといって、賃貸マンションのような居住用建物は認められず、また、会社の福利厚生を担う寮や社宅の所有も認められません。

加えて、この事業用定期借地権等に共通することに契約方法があります。事業用定期借地権、事業用借地権いずれにおいても契約は公正証書によって行わなければならないなりません。もし、私製の契約書などで事業用定期借地権等の契約を設定しますと、その契約は定期借地とする特約の部分が無効とされ、普通借地権を設定したものとされることとなりますので、特に注意したいところです。

安易に一括借上契約に頼りますと・・・

先日、新聞紙上に賃貸マンションを中心に手掛ける建設業者さんの広告が掲載されていました。

賃貸マンション建設は、どちらかといいますと遊休農地などをお持ちの個人の方向けが営業の中心となるのですが、今回の広告は社用地の有効活用ということで法人さん向けのものでした。ただし、内容としましては、個人の方向けと同様、賃貸マンション建設による家賃収入獲得、というものでした。

客層の拡大を図ろうということなのでしょう、法人さん向けに、この建設業者さんの売りである一括借上、借上賃料長期固定、といった賃貸経営システムを前面に押し出し、長期的に安定した賃料収入を獲得できることをアピールされています。

もちろん貸す側である法人さんから見ても、それはそれで望ましいことなのですが、一般的には、一括借上の賃料は借り上げる業者さんが下げられる契約になっており、世間の家賃相場が下がっても、「うちはすでに一括借上だから家賃は下がらないし安心」というものではありません。

賃料収入の安定という点からみますと大きなメリットある一括借上制度ですので、土地の有効活用の検討に加えていただくことはもちろんいいのですが、借上業者さんとの契約の内容については、しっかりと確認しておく必要があります。

○編集後記○

東京では、思いもよらない2週末連続の大雪(!)でしたね。皆様は大丈夫でしたでしょうか? 私たち夫婦は、最初の週末の時は福岡に帰省しており、「東京は大変なことになっている」と思いながらテレビをみていたのですが、なんと、翌週末も大雪になろうとは・・・さすがに今回の件で、「長靴は用意しておこう」と思っています。