

おきあい事務所通信

平成27年10月 第78号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-61-4-401

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

成年後見あるある②

成年後見人になると、ご本人の財産管理をしますので、預金取引を後見人ができるよう、金融機関に届出をします。金融機関側はちゃんと届出をしてもらわないと、誰が後見人なのかわからないので、当然です。

この届出に必要な書類は、後見登記事項証明書と後見人の本人確認書類(免許証等)で、ゆうちょ銀行以外の金融機関では後見人の印鑑証明書と実印も必要となります。後見開始になっていること、後見人に誰が就任したのか、来店者が後見人本人かどうかを確認するためですね。

あとは、金融機関所定の書式と印鑑票に記入し、ご本人の通帳もあれば提示しますが、なければ、紛失届も提出。金融機関のデータを後見人が取引できるようにしてもらえば、それで手続き完了！のはずなんですけど……これがそう簡単にいきません。

結局やることはそれだけなんですけど、すごーく時間がかかります。

最近の金融機関はお店に入っていくと、ロビー係(?)のお姉さんが「ご用件はっ？」と駆け寄ってきて、番号札を取ろうするのを遮ります。それならと、通帳と後見登記事項証明書を見せ「この口座の名義人さんの成年後見人に就任したので届出に来ました」と言うと、「???少々お待ちくださいっ」とおっしゃって、ロビー係の人が集まってヒソヒソ審議が始まります。しばらくすると、番号札を取って「お待ちください」となりますが、「先に書類を書きながら待ちますので、用紙をいただけますか?」と言っても、「窓口でご案内しますので」と言われ、用紙はもらえません。

届出や手続きの窓口は、なかなか順番が来ないことも多いです。ようやく窓口と呼ばれても、ここからがまた長い。記入する書式は、おそらく全銀協のひな型が元になっていて、どこの金融機関もだいたい似た書式なんですけど、ご本人の住所、氏名、後見人の住所、氏名をどこにどう書くか、「〇〇成年後見人△△」と記入するところとそうじゃないところがあったりして、書こうとすると「そこはお待ちくださいっ。確認しますっ」と言われ、本部に確認していただくのを待っている、という時間も結構あります。

そして、「ご本人の印鑑はありますか?」「あるか、ないかわからないけど、いらないでしょ」「あれば押してもらいたいんですか?」「成年被後見人の捺印なんて意味ないでしょ」というおなじみの問答が入ります。

このあとデータを登録してもらうのに、またしばらく待つて待つて、手続きが終わって帰ることができるまでは、入店から2時間ぐらいかかることも多いです。

信用金庫や郵便局では慣れた担当者さんがいると、だいぶ早くて、1時間ぐらいで終わると「今日はラッキーだったなー」と思います。

なぜか手続きの最後に「ご本人とはどのようなご関係ですか?」と聞かれ、「???いやだから、成年後見人ですって」と答えるのも、後見あるあるですね。

借地非訟事件を理解する

第1回 借地非訟事件とは

借地権が土地の賃貸借契約に基づいて設定されている場合、借地権の譲渡にあたっては地主の承諾が必要です。しかし、地主の承諾が得られない場合は、裁判所の許可を得ることによって譲渡が可能となります。この、裁判所で地主の承諾に代わる許可を得る手続きを借地非訟事件といいます。借地非訟事件には、借地権(賃借権)譲渡の許可のほか、借地条件の変更、借地上の建物の増改築の許可、競売等に伴う借地権(賃借権)譲受の許可を求めるケースがあります。

民法612条には、賃借権について、「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、または賃借物を転賃することができない」とあり、土地の賃貸借契約に基づく借地権についても同様である。これは、借地権が譲渡されて借地人が変わることにより、地主が不利を受けることを防ぐ目的があります。そして、通常は、借地人が地主に譲渡承諾料を支払い、承諾を得ることになります。しかし、地主が不利になるおそれがないにも関わらず、譲渡を認めない事態も起こりうるのです。

このような事態に対処するため、借地借家法19条1項において、不利になるおそれがないにもかかわらず、地主が借地権の譲渡の承諾をしないときは、裁判所は借地権者に対して、地主の承諾に代わる許可を与えることができます。つまり、借地権者は、地主の承諾を得られなくても、裁判所に申立て、裁判所から許可を得ることによって、借地権を譲渡できるようになるのです。

今回は、譲渡・転賃の許可を求める場合を含めて、借地非訟事件として取り扱うことのできる4種類の問題についてみていくこととします。

基準地価の発表

7月1日現在の基準地価(都道府県地価調査の結果)が発表されました。

全国全用途の平均は0.9%の下落(以下いずれも対前年比)で、下落幅は縮小しているものの、24年連続の下落ということです。

地域ごとの動きをみますと、半年前の地価公示と同様、大都市圏、地方中核都市で上昇し、地方圏で下落が続く、という状況が続いています。東京圏は住宅地が0.5%、商業地が2.3%の上昇。地方中核都市のひとつである仙台市は住宅地が3.6%の上昇、商業地が4.9%の上昇。これに対して、地方圏は住宅地が1.5%の下落、商業地が1.6%の下落となっています。

そして、今後の注目点として、一つ目はそれぞれの地域圏内においても二極化が進む兆しがあること。大都市圏であれば、東京都区部で上昇率が拡大ないし横ばいであるのに対し、多摩地域においては上昇率が鈍化しています。また、地方圏においては、新幹線効果で金沢市内などにおいては上昇してきているのに対して秋田などにおいては大きな下落が続いています。

そして二つ目は、上昇率にピークアウト感が出てきていること。東京圏の多摩地域のように、大都市圏のなかにおいても上昇率が鈍化に転じてきているところが増えてきています。

この傾向が大都市圏の他地域にも広がっていけば、大都市圏全体で見ても地価上昇がピークアウト、となる可能性もあります。これらの点などに注目しながら、今後の地価の動きをみていきたいと思えます。

○編集後記○

司法書士の会員証は5年ごとに更新があり、最新の写真を提出しなければいけない時期が来ました。金融機関で提示を求められることも多い会員証、5年間使うのだから、プロにばっちりフルメイクしてもらって撮ろうかなあと考えていたら、夫から「同一性の確認ができないと困るのでは」と言われました。おしまい。