

おきあい事務所通信

平成22年9月 第17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①

ある人の財産はその人のもの。自分名義の預貯金を引き出す、自分のお金で買い物をする、自分の不動産を売却する、など財産の管理や処分は、その所有者本人だからできることです。そして、自分の財産を、自分の判断と責任で、売ったり、買ったり、預けたりしています。(自分の財産を他人が処分できたらコワイですよね?)

しかし、認知症などの病気で判断能力が衰えてきた人や、障害がある人の中には、一人で自分の財産を管理したり、必要な契約や手続きをすることが難しい人もいます。そのような人々を法的に支援するために設けられたのが、「**成年後見制度**」です。

判断能力の程度の違いにより、補助、保佐、後見と3つのタイプがあります。おおまかに分けると、援助が必要な場合がある人には補助人、常に援助が必要な人には保佐人、代わりにやってもらう必要がある人には成年後見人が、家庭裁判所から選任されます。成年後見人等が選任され、その支援を受ける人は、被補助人、被保佐人、被後見人と法律上は呼ばれますが、一般的には「本人」と言っています。

成年後見は、あくまでも、支援を必要とする人**本人のための制度**です。選任された成年後見人等は、自分の財産とは区別して、本人の身上監護に配慮しながら、本人のために財産管理をする義務があります。本人の財産を遣い込んだりすることなく、適切に事務を行っているかどうか、裁判所から監督を受けます。そのため、裁判所に収支や財産状況を報告する必要があります。

ご家族や周囲の方が、この制度について相談にいらっしゃるケースとしては、例えば次のような場合です。

- ・家族が預金をおろそうとしたら、金融機関で拒否された。
- ・悪質商法の被害にあったり、その恐れがある。
- ・判断能力が不十分な人を含めて、遺産分割協議をする必要がある。
- ・施設との入所契約をする。
- ・介護費用や入所費用にあてるため、本人の不動産を売却したい。
- ・身寄りのない方が認知症になり、介護サービスを受けていない。

必要に迫られて、ということが多いのですが、成年後見人等を選任してもらうには、家庭裁判所へ申立てが必要であり、手続きには3か月程(ケースによりますが)かかりますので、早目にご相談ください。メールや電話でのご質問もご遠慮なく。

具体的な手続きの流れは、次号でお伝えする予定です。

借地・借家「ここが知りたい」

第1回 定期借地権

今回から、「借地・借家『ここが知りたい』」と題し、借地、借家について皆さんが知っておきたいポイントについて解説していきたいと思います。第1回の今回は「定期借地権」についてみてみましょう。

定期借地権とは、平成4年8月に施行された借地借家法によって新たに制定された借地権で、契約期限後の更新がなく、契約の終了に際しては、建物を取り壊して更地にして返還する必要があります。また、借主（借地人）は、契約終了時に立退料を請求することもできません。ただし、新たに契約を結び直すことはできます。

これは、従来（旧）借地法の下での借地権では、借地人が契約の更新を希望すれば、地主側としては正当事由がない限り契約の更新に応じざるをえませんでした。そのため、「一度貸すともう戻ってこなくなる」と土地所有者が考えるようになり、土地所有者による土地の賃貸が増えずに宅地の供給が阻害された、といった状況を背景に導入されたものです。

定期借地権は、借地借家法で3つの種類が規定されています。1つめが一般定期借地権。契約期間50年以上で、住宅、店舗などのような用途の建物でも建築できます。2つめが事業用定期借地権。契約期間が10年以上50年未満で、店舗、事務所など事業用の建物のみが建築できます（事業用でも賃貸マンションなどは「居住用」であるため不可）。また、契約については公正証書で行う必要があります。最後に3つめが建物譲渡特約付借地権。契約期間30年以上で、契約終了時に建物を相当の対価で地主に譲渡する特約が付きます。

一部地域で地価上昇？

8月24日に、第2四半期の「地価LOOK レポート」が国交省から発表されました。「住宅系地区では、過半の地区で上昇又は横ばいとなり、下落基調からの転換傾向が顕著となった」と概括されています。かねてからの見込み通り、住宅地の回復が先行してきているようです。

調査結果を見てみますと、全150調査地点のうち、7割の105地点では依然として下落を示しています。しかし、大幅な下落（6%以上）を示す地点はなくなり、下落率は引き続き縮小してきています。

また、住宅地においては、全42地区のうち半数を超える24の地区で上昇又は横ばいとなり、下落基調からの転換傾向が顕著となっています。ただし、上昇を示している地点はわずか2か所（東京：佃・月島、神奈川：新百合ヶ丘）で、あとは横ばいです。

それでも、住宅建設は戸建、マンションとも回復してきており、東京都内の一部住宅地においては今年に入って地価が上昇に転じてきています。住宅ローンにおける空前の低金利、あるいは贈与税の非課税枠拡大が消費者の住宅取得マインドを押し上げ、地価にも影響を与えているようです。

○編集後記○

9月に入ったとはいえ、まだ暑い日が続いていますが、先日、お台場の先の中央防波堤埋立地に行ってきました。東京都が計画中の「海の森」周知のための一般公開でしたが、「突端好き」の私としては、いてもたってもいられず行ってしまいました！大量の汗をかきましたが、現地にいっちゃった案内の方々も外で大変そうでした…