

## おきあい事務所通信

平成22年11月 第19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](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 成年後見のはなし③

認知症などで判断能力が衰えた人を法的に支援する「成年後見制度」ですが、ご本人に代わって財産管理や手続きをする「成年後見人」等はどうな人が選任されるのでしょうか？

成年後見人等は、自分の財産とご本人の財産を分けて管理し、ご本人の財産については収支を記録し、裁判所へ財産目録等を提出して報告する義務がありますので、制度を理解し、そのような事務ができる人、そして不正をしない人である必要があります。一方、成年後見人等は、ご本人の心身の状態や生活の状況に配慮しなければいけませんので、身近なご家族でふさわしい人がいらっしゃれば、その方が選任されるのがベストですね。

遺産分割協議など必要が生じて、成年後見制度の利用をするケースは多いのですが、それが終わっても、ずっと後見事務は続きますので、そのあたりもご留意いただければと思います。

家庭裁判所に後見の申立てをする際、**後見人等候補者**を記載することができますが、裁判所は個別の事情を考慮し、適任と思われる人を成年後見人等に選任します。つまり、候補者として挙げた人が選任されないこともあり得ます。

例えば、親族間に意見の対立がある場合や、ご本人の財産や収入が多い場合には、弁護士、司法書士、社会福祉士等第三者の専門家を選任したり、候補者を成年後見人等に選任した上で、併せて監督人を専門家から選任することもあります。

ご親族が高齢などで適当な候補者がいない場合や、親族間でトラブルがあり第三者に頼みたい場合、身寄りがいない方の場合、候補者を挙げないで申立することもできます。また、地元の社会福祉協議会などを通じて、専門家で成年後見人等になってくれる人を紹介してもらうこともできます。

司法書士でつくる「成年後見センター・リーガルサポート」という団体でも、研修を受けて登録している司法書士を、地域なども考慮してご紹介することができますので、ご相談ください。

なお、第三者の専門家が成年後見人等や監督人に就任した場合、ご本人の財産から報酬が支払われます。年に1回、成年後見人等からの申立てにより、裁判所が報酬額の決定をしますが、その際、多大な負担がかからないよう、ご本人の資力も考慮されます。

# 借地・借家「ここが知りたい」

## 第3回 借地契約の存続期間(その2)

今回も、前回に引き続き「借地契約の存続期間」についてみたいと思います。前回は、旧借地法の場合についてみましたが、今回は借地借家法の場合についてです。

借地借家法の場合、借地契約で存続期間の定めをしていませんと、借地権の存続期間は30年と定められており、契約でそれより長い期間を合意した場合には、その期間となります。

また、借地借家法では、旧借地法のときにあった堅固建物・非堅固建物の区別による存続期間の設定が廃止され、存続期間は上の30年に一本化されるようになりました。

さらに、旧借地法下では、存続期間を定めない場合に建物が「朽廃」すると、借地権は消滅しましたが、借地借家法ではこの制度も廃止となりました。

なお、契約によって30年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30年となります。これは、堅固・非堅固の区別はなくなりましたが、基本的には旧借地法下での扱いと同じになります。

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第1回目の更新の場合は20年、第2回目以降の更新の場合は10年となり、やはり堅固建物・非堅固建物の区別はなくなりました。また、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。

### 今後問題が顕在化？「老朽化マンション」

先日、新聞で老朽化マンションの記事が取り上げられていました。一昨年2008年時点では約5万戸だった建築後40年以上経過したマンションが、10年後の2018年には約5倍の24万戸に膨らむ、ということです。

そこで問題となってくるのは、「老朽化したマンションを、将来的にどうしていくのか？」ということです。最近でこそ大規模修繕を計画的に行うマンションも増えていますが、40年前に新築されたマンションなどには、修繕計画などもなく、大規模修繕なども行われてこなかったマンションも多いようです。

当然、そのようなマンションは老朽化が進むのも早く、入居者の減少も早く進み、それが老朽化をさらに速め、治安上も問題となってきます。

ですので、取壊し、建て替えなどの方針をたてる必要があるのですが、居住者の中には経済的な問題などから現状のままでもよい人もおり、合意の形成は非常に困難です。

どのマンションにもいずれは訪れる問題ですが、今後はこのようなマンションの増加が見込まれ、大きな問題となることも予想されます。まずは入居者の方々がコミュニケーションをとり、何でも話し合える雰囲気作りからではないでしょうか。

### ○編集後記○

前月号を書いている頃はひよっとしたらまだ半袖？でしたが、ここ1カ月で一気に冬の寒さになってしまいました！おかげさまで、先週は私が風邪をひき、今週は妻が風邪気味で・・・という状態です。これからは、もう少し秋に頑張ってもらいたいところですね。皆さま、お体には十分お気を付けください！