

おきあい事務所通信

平成22年12月 第20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④ ～ 任意後見

成年後見制度は大きく分けると、「法定後見」と「任意後見」の2つの制度から成り立っています。

前号で、判断能力が衰えた人に代わって財産管理や手続きをする「成年後見人」等は、家庭裁判所で選任されること、候補者を挙げることはできますが、誰が選任されるかは裁判所の裁量であることを書きました。また、成年後見人等の報酬の額は、裁判所が決めることにも触れました。これは「法定後見」のお話です。

それに対し、「任意後見」は、「誰に」「何を」「幾らで」代理してもらうかを、あらかじめ決めておける制度です。

法定後見

すでに、判断能力が不十分な人を、家庭裁判所が選んだ後見人等が支援します。

任意後見

将来、判断能力が衰えたときに備えて、任意後見人になってもらう人と、支援してほしいことや報酬額を、あらかじめ公正証書で契約しておきます。

任意後見で、契約が発効して、後見がスタートするのは、ご本人の判断能力が衰えて、申立てにより家庭裁判所が任意後見監督人を選任した時からとなります。つまり、必ず後見監督人がつきます。任意後見監督人の報酬額は、裁判所が決めます。

任意後見のメリットは、将来の後見人さんを自分で選んでおくので、自分が信頼できる人をお願いすることができること、認知症などになった後も、どんな生活をしたいか(ライフプランと言ったりします)をあらかじめ伝えておけることです。

例えば、なるべく自宅での生活を続けたいのか、施設に入って仲間がいる場所で過ごしたいのか。また、どんな音楽が好きで、CDが発売されたら買ってほしいとか、コンサートに行きたいとか。そんな希望をあらかじめ聞いておくと、ご本人の意向に沿った生活をお手伝いできると思います。

一方、任意後見のデメリットは、特定の人と契約しておくので、その人(任意後見受任者)が先に亡くなってしまうたり、認知症になってしまうと、せっかくの契約が無効になってしまうことです。そのため、自分よりずっと若い人に依頼することをお勧めしています。また、法人を任意後見受任者にすることもできます。

なお、認知症になった場合に備える制度なので、ならなかった場合契約は発効しないままです。もちろん、その方が良いので、ある意味、保険のようなものですね。

借地・借家「ここが知りたい」

第4回 定期借家権

今回は、第1回で取り上げた定期借地権の「借家版」である定期借家権についてみたいと思います。

従来の借家法では、一度貸すとなかなか家主に戻ってこない、といった制約があったことから、貸家においては単身者向けや新婚家庭向けなど比較的小規模かつ短期での転居が見込めるような住宅が多く供給され、規模の大きい世帯向けの賃貸住宅はほとんど供給されてきませんでした。

こうした状況を踏まえ、良質で規模の大きい賃貸住宅の供給を図ろうと、平成11年12月に借地借家法が改正されて定期借家制度が導入され、平成12年3月1日以降に締結される賃貸借契約より適用可能となりました。

この定期借家、従前の普通借家と比較しますと以下のような相違点があります。まず、普通借家では、契約期間満了後も、貸主に正当事由が備わっていない限りは更新されましたが、定期借家においては更新されることはなく、期間満了において借家関係が終了します。もちろん、お互いが合意すれば、再契約を結ぶことはできます。

また、普通借家においては、借主からの中途解約が比較的広く認められていましたが、定期借家においては一定面積以下の居住用建物で、転勤、介護などやむを得ない事情がある場合のみに認められるようになりました。

他にも、期間1年未満の契約が認められるようになった点、契約は書面のみが認められる点などの相違があります。

地価LOOKレポート ～第3四半期の地価動向～

先週、国土交通省より今年第3四半期の「地価LOOKレポート」が発表されました。今回の調査によりますと、全調査地点150のうち、10月1日時点の地価が3か月前よりも上昇した地点が2地点(前回4)、横ばいの地点が61地点(前回41)、下落した地点が87地点(前回105)でした。下落地点の減少に注目しているようですが、逆に上昇した地点も前回の4から2に減っています。

個人的には、上昇地点がもう少し増えるのではないかと、思っておりました。といいますが、私の考えでは、比較的環境のよい住宅地においては、戸建住宅の需要が増加し、それに伴って地価も上昇に転じる、と考えておりましたので、優良住宅地において上昇地点が増えるのでは、と予想しておりました。

しかし、今回の調査結果からはそういった動きはまだ見られず、全体として「下げどまりつつあるものの、やや下落」している状況です。

これには、リーマンショック後に回復してきた景気が、ここ最近の円高状況などにより足踏み状態となっていることも影響しているものと思われます。二極化の進展も含む今後の地価状況を見通すためには、景気動向をよく観察していく必要があります。

○編集後記○

先日、某ファミリーレストランで、お客様とランチをご一緒する機会がありました。2年前の相談会でお会いした方だったのですが、私のことを覚えておいていただき、最近、また別件をご依頼いただきました。うれしいご縁です。お客様のおすすめで、ドリンクバーの山ぶどうジュースをいただきましたが、これがホントにおいしい！