

おきあい事務所通信

平成25年5月 第49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⑤

専門職後見人が選任される場合

精神上の障害により判断能力が不十分な人を、法律的に保護するために、援助する人として成年後見人等を家庭裁判所で選任する成年後見制度ですが、親族を後見人候補者として申立てをしたのに、弁護士さんなどの第三者が選任され、親族の方々が戸惑われることがあります。

後見人に誰を選任するかは、裁判所の裁量ですので、これに対して異議申し立てをすることはできません。

裁判所が専門職後見人を選任するのは、次のような事例だそうです。

- (1)ご本人(成年被後見人等)の財産管理をめぐり、親族間に紛争が生じている場合
- (2)財産問題で第三者との間で紛争が生じていて、専門職に委ねた方が効果的な解決が期待できる場合
- (3)財産の状況等
 - ア ご本人に賃料等の事業収入がある場合
 - イ ご本人の流動資産が多い場合や、不動産売却や保険金受領により流動資産の増加が見込まれる場合
 - ウ 候補者である親族がご本人の財産の運用投資を考えている場合
 - エ ご本人の財産状況が不明確である場合
 - オ 親族がご本人の財産を利用(担保提供含む)する予定がある場合
 - カ 候補者が年齢や健康状態により長期の後見事務を行えない可能性がある場合
 - キ 候補者に収入がない、多額の負債がある、自営業で運転資金に苦慮している様子がある場合

事案に応じて、親族を後見人に、専門職を後見監督人に選任するケースもありますし、親族と専門職を複数後見人として選任するケースもあります。

また、選任された親族後見人が、期限までに財産目録を提出しないなど、後見人としての事務を適切に行えない場合に、専門職後見人が追加的に選任されることもあります。

後見人による横領事件が少なくないため、裁判所は選任に関し、かなり慎重になっています。後見人候補者となる際は、成年後見制度をよく理解し、申立書類を揃えて提出し、きちんと後見事務が行える人だと裁判所に思ってもらわなければならないでしょう。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第14回 利回り法

今回からは、継続賃料を求める手法のうち、利回り法についてみていくこととしましょう。

不動産鑑定評価基準(以下、「基準」)によりますと、利回り法は「基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である」とされています。

つまり、計算式で表しますと、

利回り法による試算賃料＝基礎価格×継続賃料利回り＋必要諸経費等
ということになるわけです。

基礎価格および必要諸経費等につきましては、新規賃料の一つである積算法のところで説明いたしましたが、継続賃料利回りは、基準によりますと、「現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求める」とされています。

実際の適用においては、当初の基礎価格に対する純賃料の割合をベースとし、その後の各種利回りの変動をまさしく「総合的に」勘案して、継続賃料利回りを求めることとなります。機械的ではない、利回りの変動要因をしっかりと踏まえた継続賃料利回りの算出が求められます。

今後のマンション販売価格は？

アベノミクス等々による景況感の好転により、不動産価格に対しても強気の見方が増えてきており、取引も増加してきています。

国有地の売却も好調とのことで、2012年度の売却額は前年度比3割増の約1,000億円と4年ぶりの高水準となりました。全体の取引額もさることながら、都心の物件を中心に、それぞれの土地も高値で取引されており、都心の売却地の多くはマンション建設を予定して購入されているとのことです。

こういった国有地に限らず、都心のマンション用地は一定の規模が必要で、希少性もありますので、一般的な地価相場よりも高値な取引になりがちなのですが、それでもこのような土地仕入価格の上昇が見られますと、マンションの販売価格は、今後上昇していくことが予想されます。

しかし、上記のような都心の一等地の例は、いわゆる「億ション」のような高額物件であり、一般のファミリー層が入居するような物件とは、若干購買層が異なります。都心の高額物件の売れ行きは資産効果もあり好調のようですので、問題は、そういった価格上昇が他の物件にも広がっていくかどうかでしょう。

ただ、残念なことに、建設資材の価格や建設業における人件費の上昇も始まってきている、という話も聞きます。そうだとしますと、一般的なマンションについても今後の価格上昇は十分に考えられそうです。

○編集後記○

ゴールデンウィーク、皆様はどのように過ごされたでしょうか？私どもは例年どおり、ジムで汗を流したり、で終わったのですが、海外に行かれた方もいらっしゃるでしょうか？そういえばうちには、作って(更新して)から一度も使っていない、まっさらなパスポートがあります・・・そろそろ使うことも考えないと！？