

おきあい事務所通信

平成25年8月 第52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⑥

司法書士が、成年後見人等に、専門職後見人として選任される経緯には、大きく分けて3つのパターンがあります。

(1) 申立時に後見人候補者となる場合

自治体や社会福祉協議会から直接依頼が来るケースや、リーガルサポート(成年後見業務を行う司法書士の団体)を通じて紹介を受けるケースがあります。申立書類の作成・収集から支援することになります。

(2) 家庭裁判所が「後見人候補者名簿」から直接選んで選任する場合

司法書士であれば、リーガルサポートの会員であり、かつ、リーガルサポートの研修を18単位(18時間分)履修することで、家庭裁判所に提出される「後見人候補者名簿」に登載されます。名簿登載は2年ごとに更新が必要で、更新までの2年間で12単位以上の研修を受講することが条件となっています。専門職後見人としては、司法書士のほか、弁護士さんや社会福祉士さんも、それぞれの団体が候補者名簿を家庭裁判所に提出しており、名簿登載の条件は専門職ごとに異なるようです。

(3) 家庭裁判所がリーガルサポートに団体推薦を依頼し、リーガルサポートが推薦した司法書士を選任する場合

親族を候補者として申立てしたけれども、専門職が後見人として選任されるようなケースが増えており、このパターンは多くなっていると思われます。申立件数も増えている中で、家庭裁判所が「この専門職であれば」と、専門職団体の中で受任者を決定してもらい、家庭裁判所は推薦された人をそのまま選任します。

ちなみに、就任した経緯にかかわらず、リーガルサポートの会員は、就任しているすべての事件について、年1回の裁判所への報告だけでなく、リーガルサポートへの業務遂行報告を年2回行う義務があります。

東京家庭裁判所後見センターでは、今年6月から、司法書士を後見人候補者として申立てがされても、その司法書士が「後見人候補者名簿」に登載されていない場合は原則として、その者を選任しない扱いとなりました。新聞報道によりますと、弁護士さんについても同様の扱いとなったようです。

専門職後見人による横領といった不祥事事件を受けて、家庭裁判所が厳しい判断をしたものと思われます。

親族が候補者となっても選任されないかもしれないから、知り合いの弁護士さんや司法書士さんをお願いしようといった場合には、候補者となってもらった専門職の方が名簿登載されているかどうか、確認する必要があります。

不動産の調査・統計活用法

第1回 不動産市況を把握するために

今回より、不動産の市況を把握するうえで、どういった調査・統計を活用できるかについてみていきたいと思います。

マイホームの購入やその後の住み替えに伴う売却、あるいは賃貸マンションへの投資や賃料の設定など、不動産の売買取引や賃貸借契約にあたっては、まずは現在の不動産市場の動向をしっかりと把握しておきたいものです。

不動産の売買市場、賃貸市場など一般的な不動産市況の動向は、私たちが行う個々の不動産取引にも影響を与えます。一般的な売買取引動向や、賃貸借契約動向を把握したうえで不動産の売買取引、賃貸借契約の交渉に臨むことによって初めて、価格や賃料の水準や動向、需給動向の背景を踏まえて自身の取引価格や契約賃料の判断ができます。

このシリーズにおいては、これら取引価格や契約賃料決定の判断を行う際に有用な不動産市況に関連する調査や統計を紹介するとともに、これららの調査や統計を不動産におけるこれらの意思決定にどのように生かしていけばいいのかについて確認していきたいと考えています。また、紹介する調査や統計については、インターネットなどで公開されており、誰でも容易に収集できるようなものに限って紹介したいと思っています。

不動産市況に関連する調査や統計には、①土地の価格動向に関するもの、②不動産投資の想定利回りに関するもの、③オフィスの家賃、空室率など賃貸動向に関するものなどがありますので、次回からは、これらの調査・統計の個々の詳細について順次みていくこととしましょう。

返済額・返済負担率のホントのところ

住宅ローンの借入に際しては、返済負担率などを考慮しながら「無理のない返済」を計画したいものですが、では、実際の利用者の返済額、返済負担率ほどのくらいなのでしょう？

国土交通省が実施した2012年度の住宅市場動向調査によりますと、同年度に住宅を購入しているローン利用世帯の年間返済額の平均は、注文住宅で110万円、分譲住宅で111.9万円、中古住宅で95.2万円でした。また、世帯年収に対する返済額の割合である返済負担率の平均は、注文住宅で19.1%、分譲住宅17.3%、中古住宅16.4%ということです。

毎月の返済額も10万円以下、そして返済負担率も20%を下回っているということで、平均の数字で見ますと、多くの方が比較的堅実な返済をなさっているのだな、という印象を受けます。

一方、住宅資金全体に占める自己資金の割合(平均)については、注文住宅で42.7%であるのに対し、分譲住宅は31.6%、中古住宅45.8%となっています。注文住宅と分譲住宅でかなり差があり、この辺りは購入者の所得層の違いも影響しているようですが、それでも、よく「頭金は、2割は確保したい」といわれていることを考えれば、全体として高い自己資金割合となっています。

○編集後記○

時代の流れなんでしょうか。平日夜に参加していたエアロビクスの時間が、インストラクターさんは同じまま、ヒップホップのクラスに変更になってしまいました。この年齢でヒップホップ？という恥ずかしさはあるものの、新しいことに挑戦(?)する自分に酔ってるようなところもあり、動きはきつく、めっちゃめっちゃ下手ですが、楽しんでます♪