

おきあい事務所通信

平成25年9月 第53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⑦

後見制度支援信託

成年後見制度においてご本人の財産が適切に管理・利用されるようにするための方法のひとつとして、後見制度支援信託があります。ご本人の財産のうち、日常的な支払いをするのに必要十分な金銭を後見人が管理し、通常使用しない多額の金銭は信託銀行等に信託する仕組みです。

家庭裁判所は、後見制度支援信託の利用を検討すべきと判断したケースについては、弁護士、司法書士等の専門職を後見人に選任し、専門職後見人が、ご本人の生活状況や財産状況を踏まえて、後見制度支援信託の利用に適しているか検討します。

後見制度支援信託の利用に適していると判断された場合には、専門職後見人が①信託する財産の額②親族後見人が日常的な支出に充てる額などを設定し、裁判所に報告書を提出します。裁判所はその報告内容を確認して、後見制度支援信託の利用に適していると判断すると、指示書を発行し、専門職後見人が信託銀行等に指示書を提出して、信託契約を締結します。

このあと、専門職後見人は辞任し、親族後見人にご本人の財産を引継ぎます。親族後見人は、最初から専門職後見人と同時に選任されている場合と、専門職後見人が辞任する時点で選任される場合があります。

信託した財産は信託銀行等で管理されますので、親族後見人は、年金の受取りや介護サービス利用料の支払いといった日常的に必要な金銭の管理を行います。ご本人の収入より支出の方が多く、毎月赤字になることが見込まれる場合には、必要な金額が信託財産から定期的を送金されるように設定しておきます。

信託契約後に、入院や施設入所などご本人に多額の支出が必要になり、後見人が手元で管理している金銭だけでは足りなくなった場合は、裁判所に対して、必要な金額とその理由を記載した報告書及び裏付け資料を提出します。裁判所は問題ないと判断すると、指示書を発行し、その指示書を信託銀行等に提出すると、必要額を信託財産から払い戻すことができます。ご本人の収支状況に変化が生じた場合も、同様の手続きで、信託財産から定期的を送金される金額を変えることが可能です。

裁判所は、後見人による横領事件を懸念して、預金資産の多いご本人さんには、専門職後見人を選任したり、後見監督人をつける傾向がありましたが、後見制度支援信託を利用できるケースでは、ご本人にとって身近な親族後見人さんが、多額の資産を管理する負担を負わずに、後見業務を行うことができるとも言えます。

不動産の調査・統計活用法

第2回 最新の地価変動を把握する「地価LOOKレポート」

今回紹介するのは、最新の地価の変動を把握するための統計です。

「主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)」は、国土交通省で実施されている調査で、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期ごとに地価動向を把握することにより、先行指標となりうる地価の動きを明らかにしています。

具体的な調査対象は三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を博する必要性の高い150地区です。

ただ残念なことに、この地価LOOKレポートにおいては、調査されるのは各地点における地価の変動の方向(上昇、横ばい、下落)及びその程度(上昇0%超3%未満など)のみであり、地価の実額については調査されません。実額を把握するためには、地価の実額を調査している地価公示、都道府県地価調査、相続税路線価などの価格から、地価LOOKレポートで発表された地価変動の方向及びその程度を用いて直近時点における実額を推計する必要があります。

地価LOOKレポートは、四半期ごとのおおよその地価変動率を把握できますので、将来の地価がどのように変動するのかの予測に大いに役立てることができます。

そして地価変動の予測は、不動産の売買価格決定に際して大きな影響を及ぼします。不動産の売買取引においては、その不動産の将来価格の変動を予測して相手方と売買価格を交渉することになりますが、その将来価格予測の際には、地価LOOKレポートを大いに役立てることができるでしょう。

実現化が待たれるヘルスケアREIT

運用する不動産を高齢者向け賃貸住宅や介護施設、病院といった「ヘルスケア施設」に特化した「ヘルスケアREIT」が現実化に向けて動き出しています。

今年に入り、ヘルスケアREITの創設を打ち出す金融機関も現れてきていますし、また、国交省なども検討委員会を設置して情報開示のあり方などについて議論をはじめています。

すでに有料老人ホームなど、ヘルスケア施設を組み込んだREITは既に存在しますが、住宅など他の種類の不動産と一緒に運用されており、ヘルスケア施設に特化したリートは現在のところまだありません。

このところ、通信販売の隆盛で需要が高まっている物流施設に特化したREITも登場してきていますが、ヘルスケア施設についても、今後のさらなる高齢化などにより、特化型REITの必要性はさらに高まるものと見込まれています。また、投資家側から見ると、オフィスや商業施設などと比較して、景気に左右されず比較的安定した賃料収入を得ることが可能です。

需要が高まるヘルスケア施設へのスムーズな投資拡大を図っていく上でも、また、投資家への特色ある運用手段を提供する上でも、ヘルスケアに特化したREITの登場が期待されています。

○編集後記○

夏の終わりは、やはりなんとなく寂しいものがありますね。皆様は夏を満喫されましたでしょうか？私たちは海に泳ぎに、あるいはキャンプに行ったりはしませんでした。いつもどおり、鰻を食べ、競馬でハッスルし、そして汗をかきながら街中を歩きまわり…いつもどおりですが、私たちなりに、今年もいい夏でした。