

おきあい事務所通信

平成25年10月 第54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のつづき

後見制度支援信託

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、後見制度支援信託のはなしのつづきです。

支援信託の対象となる財産は、金銭のみです。元本補てん付指定金銭信託として運用され、元本部分は預金保険制度の対象になっています。

不動産や動産を売却してまで、この制度を利用することは想定されていません。これらはご本人の思い入れがあることも多く、管理の都合で処分することは、ご本人の意思の尊重という点で望ましくないからです。株式や債券等の金融商品についても、換価してこの制度を利用するかどうかは、個別の事案に応じて慎重に検討すべきとされています。

また、ご本人が遺言書を作成していることが窺われるケースも、支援信託の利用に適さないと考えられています。財産の状況(預け先の金融機関など)を変えてしまうことにより、相続発生後、遺言内容が実現できないおそれがあるからです。

当初、家庭裁判所は、新規に申し立てられた後見開始事件について、支援信託の利用に適するケースか判断していましたが、最近では、すでに親族が後見人として業務を行っているものについても、支援信託の利用に適すると判断した場合、その指示を行い、信託契約のための専門職後見人を選任しています。

親族後見人はこれまでちゃんとやってきたのに、本人財産の大部分を信託にしろ、と言われ、まるで疑われたように感じ、ショックを受けることがあるようです。支援信託か、後見監督人をつけるかの二択を迫られて、支援信託を選択する親族後見人もいらっしゃいます。また、裁判所から親族後見人に対し「後見制度支援信託の説明会」の案内が送付され、深く考えずにこの説明会に参加しなかったら、専門職の後見監督人が選任された例もあるようです。やや裁判所の説明不足なところがあるかもしれません。

本当に横領などが懸念されるケースであれば、裁判所はいきなり監督人や追加の後見人を選任しますので、途中から支援信託の利用という話が出る場合は、むしろ単に預金額が多いだけで、きちんと後見業務ができている親族後見人と思われそうです。

信託契約のために選任される専門職後見人は、後見業務の経験が豊富で(とても親切的な)人たちですので、支援信託についての疑問や不安はもちろん、その他後見業務全般について相談にのってもらえるはずですが、支援信託の利用を指示された親族後見人の方は、戸惑いも大きいと思いますが、そんな専門職後見人を活用してください。

不動産の調査・統計活用法

第3回 収益不動産の価格推計に有用な「不動産投資家調査」

今回紹介するのは、不動産の価格に影響を及ぼす数値の調査ですが、主に収益不動産の価格に関連してくる調査である「不動産投資家調査」についてです。

不動産投資家調査は、一般財団法人日本不動産研究所が行っている調査で、半年に一度（4月1日、10月1日）、不動産デベロッパーや生命保険会社などの不動産投資家に、投資不動産の利回りの動向などについてアンケート調査を行っています。

調査の具体的な内容は、①アンケート回答者の最近の不動産投資の動向、②立地、築年数、建物規模など一定の条件を想定したオフィスビルに投資する場合の想定投資期間、利回り水準、借入割合および借入金利、③各地区のタイプ別不動産（オフィスビル、賃貸住宅、商業店舗、物流施設、ビジネスホテル）に投資する際の利回り水準（期待利回り：各投資家が期待する採算性に基づく利回り、取引利回り：投資家が実際の市場を観察して想定する利回り）および賃料水準になります。

以上のように、不動産投資家調査は各地区の投資用不動産に対する利回り水準を容易に把握することができますので、収支状況が把握できる投資不動産の取引価格推定などに活用することができます。

ただし、調査結果として掲載されている利回り水準は、Aクラスビルなどいずれのタイプにおいても優良な品質を有する不動産向けの利回りであり、築年数が経過している、建物規模が小さいなど、条件が悪くなると一般的には利回りは上昇します。個々の物件に調査結果を活用する際には、こういった点にも注意する必要があります。

特養の代わりになるものは・・・？

多くの待機者を抱えている特別養護老人ホーム（特養）ですが、最近の報道を見ていると、今後は別の面からも入居が難しくなる方が増えてきそうです。

その要因の1つめは特養入所のための補助に制限を設けるとのことで、毎月約3万円～7万円の補助を、2015年度から一定額を超える預貯金（単身で1千万円、夫婦で2千万円以上）保有者については補助対象から外す方向で検討を始めたとのことです。

そして2つ目の要因は、介護度の高い方のみを受け入れる施設に、ということで、要介護2以下の方の新たな入所を認めない方向で検討がされていくようです。その代わりということになるのでしょうか、厚労省が空き家を転用したケア付き住宅の整備に着手するとのことで、特養に入れなくなる軽度の介護者の方向への住宅施設の整備を進めていくようです。

特養については、本当にサービスが必要な方に利用していただき、また、費用については経済力に応じてご負担いただく、という方向が明確になってきた、ということでしょうか。ただし、軽度の方でも、施設での介護を希望しながら特養への入所からあぶれてしまう方（入所は現時点でも難しいですが）も出てくることになります。ケア付き住宅などを含め、低コストで、かつ利用しやすい介護施設・サービスの供給促進を考えていく必要があるようです。

○編集後記○

昼間はまだまだ首タオルが必要な、汗かき夫婦の私たちですが、朝晩はだいぶ涼しくなりましたね。池波正太郎の鬼平犯科帳で、夏の終わりに盗人が活躍(?)するという記述がありましたが、熱帯夜つづきの寝苦しさから解放され、朝までぐっすり、盗人にいられても気がつかないぐらいの熟睡で、うっかり寝坊しないようにしないと。