

おきあい事務所通信

平成26年4月 第60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⑧のつづき

成年後見人になったら、次に何をしますか？

成年後見人に就任したら、法律上、まずやるべきことは、「財産の調査」と「財産目録の作成」ですが、権限を証明してそれをするために、事実上、真っ先にやることは、「後見登記事項証明書」の取得です。というのが、前号のお話でした。

通帳が手元にあって、口座番号が判明している金融機関ではもちろん、口座があるかどうかわからない金融機関でも、必要書類を提示すれば、取引の有無や残高を調べてもらえます。多くの金融機関で、登記事項証明書に加えて、後見人の印鑑証明書と実印、本人確認できるもの（運転免許証など）を求められますが、ゆうちょ銀行（郵便局）では印鑑証明書と実印は不要です。

その際、成年後見制度利用の届出をします。以後、後見人が預金の引き出しなど取引ができるようになります。代理人キャッシュカードを発行してくれたり、インターネットバンキングを利用できたりと、本人利用とほぼ変わらないサービスが利用できる金融機関もありますが、一方で、後見人による取引は、口座のある支店で、しかも窓口でしかできないという扱いをしている金融機関もあります。

金融機関での手続き以外に、後見人が就任後早い時期にすることは、役所関係への送付先変更届です。ご本人が75歳以上の高齢者であれば、後期高齢者医療保険係や介護保険係、年金事務所にこの届出をすることで、郵便物を後見人に送付してもらえるようになり、手続きや返送が必要な郵便物も見逃すことがなくなります。また、税務署や都税事務所には、後見人を「納税管理人」とする届出をすることで、郵便物を送付してもらえますし、課税証明書や納税証明書を取得することもできます。

保険会社や証券会社なども、個別に届出をすることが必要になります。個人的な感想では、証券会社では対応が悪いことがあります。後見人は積極取引をしない・できないからでしょうか？

ご本人宛ての郵便物について、郵便局に転送届を出すことで、すべて自動的に成年後見人に転送ができれば楽なのですが、実は、法律上これは認められていません。通信の秘密として、憲法で保護される人権にかかわることなので、後見開始の審判がされても、手紙を受け取る権利は剥奪されないのです。本人以外の申出による転送届はできない扱いなので、ご本人からの委任状があったり、ポスト投函で本人名で転送届を出すと、施設入所などで自宅にいない場合は、もしかすると、転送ができてしまうのかもしれませんが、私はやったことはありません。

定期借地権大解剖

第4回 建物譲渡特約付借地権

建物譲渡特約付借地権は、借地借家法24条に規定されており、存続期間を30年以上と定め、借地権設定後30年以上経過した後に地主が借地上の建物を相当の対価で買い取ることを契約し、実際に買い取ることによって借地契約が終了する定期借地権です。

前提となる借地権は存続期間30年以上の普通借地権、あるいは一般定期借地権となりますが、存続期間の満了の時期と建物譲渡の時期を合わせる必要はありません。なお、契約は書面で行わなくても構いませんが、書面で行ったほうがよいことは言うまでもありません。

建物譲渡については特約を結ぶこととなりますが、建物譲渡特約については日付を確定させておいても、また、借地権設定後30年経過した日以降で地主が申し出た日でも結構です。ただし、その特約は当初の借地契約締結時になされなくてはならず、前提となる借地権の設定後や既存の借地権に建物譲渡特約を行うことはできません。

建物譲渡特約付借地権の場合、用途に特に制限はありません。当然、賃貸住宅として使用することも認められるわけですが、建物譲渡時に借家人が存在する場合、借家人は建物所有者となった地主に請求することによって、期間の定めのない借家契約がなされたものとみなされます。また、建物を使用している旧借地人の場合も同様ですが、建物譲渡時において消滅した借地権に残存期間があった場合の借家の期間は、従来の借地権の残存期間となります。

「FP継続教育セミナー」の講師をいたします

5月11日(日)に、財団法人ゆうちょ財団主催「FP継続セミナー」の講座を担当させていただくことになりました。

講座テーマは、「**不動産鑑定士が詳細説明！！不動産の評価とFP現場の実例**」です。

日時:2014(平成26)年5月11日(日) 13:30~16:30

場所:アカデミー茗台(予定)

(文京区春日2-9-5 (茗台中学校併設)

東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅徒歩10分)

単位:不動産(3単位)

受講料:4000円

相続の相談をお受けになる際など、ファイナンシャル・プランニングにおいては不動産の評価が必要になる場面があります。

そのような場面に出くわしたときに、不動産評価をどのように行ったらいいのかについて、詳しく、そしてわかりやすく解説させていただきます。

講座の詳しい内容及びお申し込みは、こちらからお願いいたします。

https://www.yu-cho-f.jp/seminar/fp_seminar.html

○編集後記○

年度末の慌ただしさの中、例年よりあっという間に桜が咲いた気がするのは、私だけでしょうか？4月に入ってからは、自営業のささやかな特権として、平日の明るい時間帯にも、ちょっと遠回りしたりして、桜の下を歩いています。滝野川桜通り、石神井川沿い、社会保険病院前、西が丘の住宅街…、我が北区は名所がいっぱいです。