

アパート経営研修会抄録

不動産取引と成年後見制度

田中・渡辺法律事務所 弁護士 渡邊宙

成年後見制度について、簡単な事例を挙げて説明します。仮に、自宅とは別に賃貸マンションを3棟所有しているA(85)、その妻B(75)と長男C(賃貸業補助・継承者)、二男D(会社員)、長女E(主婦・道外居住)の家族を想定しましょう。A、B、Cの3名は、Aさんの賃貸収入で生計をたてているとします。

成年後見制度とは

賃貸業には①賃貸料未払いの入居者に賃料を請求②新しい入居者との賃貸借契約③マンションの改築(建築業者と請負契約)④マンションの売却という業務が発生します。Aさんが健康なら自分で判断して自分名義で①②③④を行えますが、いわゆる「まだらボケ」の状態の場合、④それぞれの場合で判断能力



の有無を検証する必要がありますが、「完全に痴呆」の状態ならば、①④を行うのは不可能です。法律的には「意思を表示する能力」がなければ契約は成立しません。そこで不動産など重要な財産を処分する場合などに、Aさんの判断能力・意思表示能力の程度に応じて、「成年後見人」「保佐人」「補助人」という人たちが、Aさんに代わって意思表示をすることになります。意思表示能力がほとんどないAさんに代わって、ほぼ100%の契約行為を行うのが「成年後見人」。仮にAさんが騙されて結んでしまった契約でも、成年後見人は、無条件に契約を取り消すことが可能です。つまり、「成年後見制度」とは、本人に意思表示能力がないことを公的に証明して、代わりに成年後見人という第三者が契約を結ぶなどして、その人の財産を守るための制度ということです。(※成年後見人、保佐人、補助人は裁判所が決定しますが、意思表示能力がある段階で予め後見人などを自由に決める任意後見制度もあります。)

成年後見人をつける手続き

成年後見人が選ばれるまでの流れは――事前準備(医師による診断・鑑定、財産目録の作成)↓家庭裁判所への申立↓裁判所での審査↓裁判所による決定↓成年後見人等としての業務開始――となります。財産目録としては、マンションの登記簿謄本、賃貸借契約書、管理会社との契約書など、すべての財産関係の資料をコピーして提出しなければなりません。

裁判所では審査の後、だれを後見人にするかを決定しますがその際、Aさんの死後にB、C、Eの家族が相続関係で争いになる可能性も視野に入れて、家族に意見聴取を行います。家族関係が良好で皆がAさんの後継者がCだと認識していれば、後見人はBかCとなりますが、のちに相続関係でもめる可能性が高い場合、裁判所は弁護士や司法書士などの第三者を後見人とする決定を下します。

後見人をつけたときの影響

後見人はAさんのためにしか金銭や財産を使つてはならないという制約を受けます。ですから、Aさんの収入で生計をたてている場合、事前準備でBやCを「個人事業主Aの従業員」として給与を渡すという形にするなどの対策を講じていないと、Aさんの財産を勝手に使えないため、生

活費が枯渇することも生じます。また、BやCなど家族が後見人になった場合でもAさんのためにAさんの財産を管理するのが後見人の役目なので、年に一度ほど裁判所に財産関係、負債、収支などを報告しなければなりません。マンションなど資産が多い場合は、その作業量も多く、間違つた支出をすると、業務上横領罪に該当する危険もあります。手続きなどが面倒だからと、意思表示能力のないAさんに後見人をつけたらどうなるか――法律上は別として、①と②の実務は管理会社が行うので、実際には影響はありません。ただし、①で裁判に発展した場合、③では建築業者との請負契約、④では司法書士に依頼しての移転登記を避けて通れないので、やはり後見人をつけないわけにはいきません。

また、後見制度は「相続争いの前哨戦」になることもあります。Aさんの死後に、後継者C対D・Eの子ども同士で不動産をめぐる相続のトラブルが発生する可能性があります。Aさんの生前に第三者の成年後見人をつけて、Cが勝手に財産を使うのを防いでおきたいと成年後見制度を利用することもあります。

親の立場からすると、子どもが相続争いをするのは望むところではありません。Aさんの場合、遺言を残したり生前贈与をしたりすることもできます。Cに事業を継承させて、DやEには代わりの手当てをするなどの方法もあります。

弁護士の見解から「家族関係は良好に」とお願いしたいところですが、成年後見制度を利用するのは、相続をめぐる紛争を未然に防ぐという意味もありま

編集後記

◆今年6月の北海道では、梅雨のような雨が続き、札幌では6月に観測された降雨の連続記録が1956年の14日間の記録を更新。また、6月6日から17日までの日照時間は、12・5時

親睦会「挨拶

継承者とアパート経営のお話を

㈱ウエイクアップ 代表取締役 塩田 純司

㈱ウエイクアップ・丸弘コーセーサービス㈱の親睦会を6月21日、札幌市中央区のセンチュリーロイヤルホテルで開催し、多くの家主様にご参加いただきました。親睦会の冒頭で、当社塩田純司社長が皆様に挨拶を申し上げます。

本日は、㈱ウエイクアップ・丸弘コーセーサービス㈱の親睦会にご参加いただきまして、誠にありがとうございます。今年も皆様とお会いできることを大変嬉しく思っております。

今年には空室対策に力を入れる

今年4月に消費税率が8%に上がりました。増税前は、家主の皆様にはアパート新築や建替えをお勧めしていましたが、単刀直入に申し上げますが、当社としては今年、「新築や大型改修をしてください」という話を積極的にできないのが現状です。



というのは、建築資材の高騰や、人手不足による建設労働者の賃金上昇が背景にあり、建築コストを皆様が目撃金額に抑えることが難しい状況だからです。しかし、黙って何もしないでよいというわけではありません。国の補助金を利用できるケースについては、引き続き改修などの工事をお勧めして参ります。また、従来にも増して空室対策に力を入れ、家主様にも様々なご提案をさせていただく所存です。

現在の札幌市内のアパート市場を見ると、他社物件では新築でも空室が目立ちますが、当社物件では新築・改装を行った建物ほぼ100%の入居率です。築25年ぐらゐの建物でも、提案を受けて手を入れていただいたものは、95%の入居率を確保しています。築25年を過ぎるとやはり何らかの手を入れないと空室率は改善しないと思います。

具体的な数字を交えた話を

今年のアパート経営において特に皆様にお願ひしたのは、二代目・三代目の事業継承者の方々と具体的な打ち合わせを積極的に行っていただきたいということです。「具体的に」というのは、「アパート経営を引き継ぐんだよ」と言うだけでなく、例えば通帳などを示しながら「今月はこれだけ営繕に使ったけれど、年間の経費のなかではこの金額までは使うべきだ」などという話をする環境を整えていくということです。

私自身の経験で申しますと、不動産関係の仕事に就いて、父親である塩田会長からアパート経営の利点など折に触れて聞かされてはいましたが、正直なところ最初のうちは、アパート経営の数字を実際に示されても、何が何だかわかりませんでした。ですから、先代から具体的な数字の話も聞かされても、継承者の方々は最初、戸惑いを覚えるかもしれません。

しかし、こうした具体的な話し合いを重ねていくことが重要だと思えます。例えば、継承者がサラリーマンで、先代から月額のアパート収入の数字を示された場合、「アパート1棟を所有すると、一か月に自分の給料と同じぐらゐの収入が得られ

る相続のトラブルが発生する可能性があります。DやEがAさんの生前に第三者の成年後見人をつけて、Cが勝手に財産を使うのを防いでおきたいと成年後見制度を利用することもあります。

親の立場からすると、子どもが相続争いをするのは望むところではありません。Aさんの場合、遺言を残したり生前贈与をしたりすることもできます。Cに事業を継承させて、DやEには代わりの手当てをするなどの方法もあります。

弁護士の見解から「家族関係は良好に」とお願いしたいところですが、成年後見制度を利用するのは、相続をめぐる紛争を未然に防ぐという意味もありま

また、後見制度は「相続争いの前哨戦」になることもあります。Aさんの死後に、後継者C対D・Eの子ども同士で不動産をめぐる相続のトラブルが発生する可能性があります。Aさんの生前に第三者の成年後見人をつけて、Cが勝手に財産を使うのを防いでおきたいと成年後見制度を利用することもあります。

最後に申し上げますが、本日は心ゆくまで親睦のひとときをお楽しみください。あらためてご参加いただいたことに御礼申し上げます。

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

コーセーだより

6月21日開催 親睦会特集号

第70号 平成26年7月1日

発行 ㈱ウエイクアップ 丸弘コーセーサービス㈱ 064-0809 札幌市中央区南9条西4丁目6-3 TEL011-512-3312 FAX011-512-0253

和やかに親睦会を開催 抽選会や利き酒でお楽しみ

(有)ウエイクアップ・丸弘コーセーサービス(有)の親睦会を今年6月21日、JR札幌駅近くのセンチュリーロイヤルホテルで開催しました。今年は梅雨を思わせるような連日の天候でしたが、親睦会当日は札幌の初夏らしい青空に。多くの家主様、協力業者の皆様にご出席いただき、和やかな親睦会となりました。

今年も家主様、協力業者様
多くの皆様にご出席いただいた

開会宣言の後、塩田純司社長が冒頭の挨拶に立ち、昨今の札幌市内のアパート市場について触れたうえで、家主様には、消費税増税後も良好なアパート経営を続けて、次世代に継承して下さるようお願いいたしました。



続いてウエイクアップの社員18名全員が壇上に整列し、一人ひとり紹介を受けました。オーナーご挨拶では、ご出席の家主様を代表して、元・栗山町議会議員の森勝様からご挨拶の言葉を賜りました。



オーナーご挨拶に立つ
元・栗山町議会議員の森勝様



塩田社長を中心に勢いよく鏡開き

社員紹介

総勢18名がこあいさつ

塩田社長の挨拶に引き続き、18名の社員全員が壇上に整列して、ご出席の皆様にご挨拶申し上げました。今年度も社員一同、良好なアパート経営のお手伝いに全力を尽くしますので、どうぞよろしく願います。

◆新入社員紹介

親睦会の席上でもご紹介いたしました。5月に正式に入社しました。先輩社員と力を合わせて、業務に取り組みたいと思っております。よろしくお願いいたします。



●経理部 森木 真理絵
昨年未だ退職した植田社員の後任として業務を引き継ぎ、この5月に正式に入社しました。

●賃貸営業部 森本 晃浩

前任の橋本社員の後任で、今年5月に正社員として入社しました。白石区、厚別区、南区の建物を担当しています。同業他社に勤務していた経験を生かして業務に励む所存ですので、どうぞよろしく願います。



●巡回清掃担当 山本 正
今年3月まで機械機器の製作加工会社で設計を担当していましたが、5月未だ退職した原清掃員の紹介で、6月から巡回清掃業務を引き継ぐことになりました。よろしくお願いいたします。

祝宴と抽選会

祝宴は、北洋銀行すすきの支店の東巧一支店長の挨拶と祝杯の掛け声で始まりました。毎年豪華な賞品が当たるお楽しみ抽選会。今年も特別賞には大型テレビなど高額の賞品が登場し、会場内はたいへんな盛り上がりとなりました。

試飲したお酒を値段の高い順に並べる利き酒大会。今年は日本酒、葡萄酒、ワイン、シャンパンなどジャンル異なる5種類が用意されました。多くの方々に参加いただきましたが、正解者は2名。難度の高い利き酒をクリアしたお二人にはワインが贈られました。



利き酒大会——
5種類を値段の高い順に



祝杯の挨拶に立つ
東巧一・北洋銀行
すすきの支店長



乾杯の一声で祝宴がスタート
抽選会——「お好みの商品をどうぞ」



な雰囲気。いたるところに再会の喜びの声や、交流の輪が広がりました。



締めのご発声は大谷輝男様（札幌市アパート業協同組合副理事長）

最後は「パ」一本締め



アパート経営研修会

当社では毎年、親睦会に先立ってアパート経営研修会を開催しています。今年も田中・渡辺法律事務所から渡邊宙弁護士を講師にお迎えして、「不動産取引と成年後見制度」をテーマに約1時間にわたってお話を伺いました。

認知症などを発症する高齢者が増えている昨今、判断能力が衰えた高齢者に代わって弁護士など第三者が後見人となって財産などを管理する成年後見制度は今後、ますます重要度を増していくことが予想されます。渡邊弁護士は、特に不動産の管理や取引の視点から成年後見制度の重要性について解説し、相続



争いを未然に防ぐ意味でも、早めには弁護士や司法書士など専門家に相談することが重要であると強調しました。（講義の内容は4ページに掲載）

物件情報コーナー

親睦会の会場入口付近に、昨年度に当社が設計・施工した新築アパート・マンションの情報を紹介する展示コーナーを設け、来場された皆様にご覧いただきました。

新築事例のほか、住宅セーフティネット整備推進事業の概要なども、大型リフォーム工事や雪庇対策工事の施工実績を通してご紹介しました。



株式会社ウエイクアップ 丸弘コーセーサービス(有) 親睦会