



# ウチダハウス ニュースレター

2018年 (H30) 10月号

すっかり秋らしくなってきました。  
何をするにも気持ちのいい季節です。

今年も残り3ヶ月。  
しっかりと準備をして、毎日を有意義に過ごしたい  
と思います。

## 《 今月の目次 》

### Contents

長寿時代の資産管理・承継

## 長寿時代の資産管理・承継

ウチダハウスでは日常の管理業務に加えて、オーナー様への適切な情報提供を行い、幅広いご要望にお応え出来るよう、定期的に外部講師を招き、社内勉強会を実施しています。

先般の勉強会は「成年後見制度」と「家族信託」に関連するテーマで行われました。

皆様ご存知のとおり、不動産の売買や賃貸、管理契約、建築工事の発注契約などは本人の意思に基づいて締結されます。

当然のことですが、病気の後遺症や認知症などにより「意思能力」が弱まれば、上記の契約締結などの法律行為は出来なくなります。

そのような状況に対応する方法を知り、活用することはとても大切です。

### ◆ 成年後見制度

認知症や障害のために判断能力が不十分な人の財産管理や契約等の法律行為を支援する制度です。

本来、自分のことは自分で決めて行動しますが、判断能力の低下により自分で出来なくなったことを後見人が本人に代わって行えるようになります。

法律的には「財産管理」と「身上監護」を行います。介護や身の回りの世話をすることではありません。

### < 法定後見 >

既に判断能力が低下している場合で、本人の能力に応じて①後見②保佐③補助の3段階に分けられます。

本人・配偶者・4親等内の親族、市区町村長などが家庭裁判所に申立てを行い、家庭裁判所が成年後見人等を選任します。

近年、家庭裁判所が成年後見人等に親族を選任することはなく、弁護士・司法書士・社会福祉士といった専門職後見人が選任されることが一般的です。



### < 任意後見 >

判断能力が十分なうちに契約によって将来の後見人を決めておくこと制度です。

法定後見のように見ず知らずの専門職後見人ではなく、自分が信頼できる人に頼むことが出来ます。もちろん親族でも可能です。

契約書は公正証書により作成します。

本人の判断能力が低下した段階で後見人が家庭裁判所に後見監督人の選任を申立て、後見業務が始まります。

**売却不動産を探しています！ 価格査定書を無料で作成いたします！**

開発事業部では、皆様からの不動産情報のご紹介、売却等に関するお問い合わせをお待ちしております。

多くの場合、任意後見契約だけではなく、見守り契約、任意代理契約、死後事務委任契約などを組み合わせて活用します。

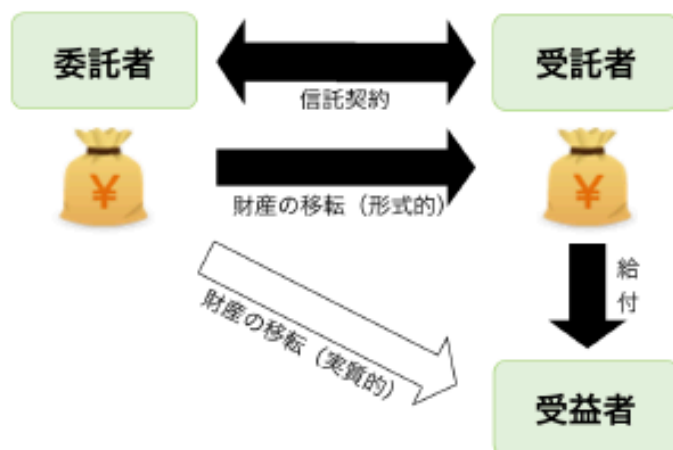
◆ 家族信託

平成18年に信託法が全面改正（平成19年施行）され、相続など私たちの生活にも活用できるものを「民事信託」あるいは「家族信託」と呼んでいます。

以前のニュースレターでも取り上げましたが徐々に「家族信託」が普及しつつあるようです。

信託は、その目的が不法、不能でない限り、自由に設計できますから、成年後見制度や遺言では実現が困難な「すき間」を埋めるものとして期待されています。

信託の活用方法のひとつが、委託者と受託者による「信託契約」です。



代表的な例としては、自分が亡くなった後、高齢の配偶者や障害がある子供の生活に不安がある場合、信頼できる友人に自分の財産を託し、遺された家族の面倒をみてもらうようなケースです。

また、従来の法定相続では先祖代々の土地が意に反して他家（例えば配偶者の家系）に流出してしまう可能性があります。信託を活用することで法定相続とは異なる資産承継の順序を指定することも出来ます。

これらのケース以外にも、認知症対策や遺留分対策、中小企業の事業承継、自分の死後のペットの飼育など、家族信託は様々なニーズに対応することが出来ます。

しかしその反面、柔軟性が高いゆえに選択肢が広がりすぎて混乱してしまう可能性もあります。

あまり細かい部分まで作り込み過ぎると元々何を目的としていたのかを見失ってしまうかも知れません。

家族信託を活用するには専門家のサポートが必要になると思いますが、何よりも家族信託の当事者（委託者・受託者）自身が十分に理解できるように丁寧な説明が求められます。

制度の詳細を知りたい、具体的な相談をしたいというオーナー様には専門家をご紹介しますので、担当者までお声掛け下さい。

**賃貸物件に必要な様々な工事に対応しております！**

雨漏り水漏れ等のクレーム工事、入居者入れ替え時の原状回復工事は勿論、外壁塗装、防水工事、リノベーション工事など、皆様からのお問い合わせをお待ちしております。



◆ 遺言（改正法）

今年7月6日に民法（相続法）が改正されました。

この改正は昭和55年に配偶者の法定相続分を3分の1から2分の1に引き上げた以来の相続制度の抜本改正です。

その中には「遺言制度に関する見直し」も含まれています。

<自筆証書遺言の方式緩和>

従来の自筆証書遺言は「全文を自書する」ことが要件とされており、相続財産が多く相続分を細かく指定する場合など、遺言書が長大になり遺言者の負担が大きくなりました。また、誤字脱字によるトラブルもあります。

改正法では、財産目録をパソコンで作成することが可能となりました。

その場合、目録の全ページに署名押印する必要があります。（平成31年1月13日施行）

<自筆証書遺言の保管制度の創設>

自筆証書遺言は、遺言書が発見されなかったり、何年も経過した後に発見されて遺産分割協議がやり直しになることがあります。

また、遺言書を発見した者が変造や破棄する危険が伴います。

改正法では、自筆証書遺言を法務局で保管できるようにし、相続人が遺言の有無を調べられる制度を創設するとしています。

保管できる遺言書は無封のものに限り、法務局の事務官が方式の適合性を外形的に確認します。

\* \* \*

その他にも

- 「配偶者短期居住権の新設」
  - 「配偶者居住権の新設」
  - 「配偶者保護のための持戻し免除」
  - 「相続預金の仮払い制度」
  - 「いわゆる長男の嫁に対する特別寄与」
- などの改正が行われました。

これらの詳細につきましては、また別の機会に取り上げたいと思います。

もし今すぐ知りたいという場合には担当者にお声掛け下さい。

発行：株式会社ウチダハウス 東京都練馬区練馬1-22-5

TEL：03-3992-6666（代表）

TEL：03-5912-0331（開発事業部直通）

ピタットハウス練馬駅前店 東京都練馬区練馬1-2-5

TEL：03-3992-9000

〔編集担当 富井 禎文〕