



<http://himawari.nagoya/> Email:himawarisouzoku@yahoo.co.jp TEL/FAX075-802-0215

令和3年3月

昨年末より、コロナにより大変な事態が続いております。確定申告の期限も昨年同様延期され、4月15日までとなりました。飲食業界は異常事態で倒産も相次いでいる状況です。事態の回復を願うばかりです。

2月において多くのマスコミが「**認知症の親の預金を、親族が引き出せるようになる**」と報道されました。しかしながらこの報道はほとんど誤報と言ってよいほど、全銀協の公表内容とは異なっています。

#### **全国銀行協会の公表 「金融取引の代理等に関する考え方」**

認知症になった方の預金は、たとえ親族であっても、本人以外の者が自由に引き出すことはできない。

認知判断能力が低下した顧客との取引をする場合

- 1) 民法上の法定後見制度である補助人、保佐人の同意を確認の上本人との取引を行う
- 2) 成年後見人や任意後見人を介しての代理取引を行うことが一般的

とした上で

- 1: 任意代理人の制度がある金融機関の場合は、その制度に従った対応を行い
- 2: 任意代理人の制度がない金融機関の場合は、成年後見制度の利用を求めることが基本とする。

けれども「金融機関がリスクを極小にする措置を行った上で」ケースバイケースで、親族からの預金の引き出しに応じることが考えられる（無権代理の可能性）というものです。

簡単にいうと

**「どうすれば金融機関のリスクが最小となるか、各自で検討してください」** です。  
したがって、この公表を受けて全国の金融機関が、「認知症となった利用者の預金を親族が引き出せるようになった」というものではありません。ご注意ください。

#### **民法登記法改正 相続登記は義務へ。3年未登記だと過料。**

登記は権利（任意）でなく相続3年以内の義務になります。正当な理由なく登記しないと10万円以下の過料（刑事罰でなく行政罰）です。

## 【トピックス】

### サブリースのガイドラインを国交省が公表

「家賃保証」「空室保証」との広告、定期的家賃の見直しがあればその旨をその文言の隣接に記載です。借地借家法の家賃減額請求権で家賃減額可能性ありなら、「家賃保証」の文言に隣接して記載です。家賃減額契約解除リスク、オーナー解約に正当事由必要、等を伝えないと不当勧誘です。重説からサブリース契約締結まで「1週間程の十分な期間をおくのが望ましい。(不動産経済通信 2020.10.19)

### アパートでの賃借人遺品を賃貸人が処分するには

賃借人の遺品はその相続人が権利義務を引き継ぎ、賃貸人は勝手に処分できません。高齢者入居を大家が断る理由の一つです。単身高齢者が増加します。簡便に遺品処分ができる仕組みが欲しい・・・賃貸業会からの重点政策要望です。自民党の全国賃貸住宅経営者政治連盟は、今年度中に、死後事務委任契約の仕組みを使い、遺品を処分するための契約方法の案を示す方向です。(日刊不動産経済通信 2020.11.13)

### 2021年度は3年毎の固定資産税評価替えの年

さて、自治体の財政状況を踏まえ・・・評価額は上るのでしょうか？

## 家族信託の組成に伴う費用については

- 1 概略の設計
- 2 組成の意思決定
- 3 関係する方々への説明とご理解をえる
- 4 信託契約書作成など「実務」を行う段階
- 5 信託組成後の継続的なフォロー

コーディネーター契約組成で30万円(資産加算あり)不動産を信託登記の場合は登録免許税など将来の介護費・後見費用と係る費用と資産の保全相続対策の可能性など勘案して決めるべき。何よりも家族の理解が必要です。