

オーナーの皆様、平素は格別のご高配を賜い厚く御礼申し上げます。

小暑を過ぎ、いよいよ夏本番を迎えました。皆様いかがお過ごしでしょうか。気象庁の3ヵ月予報では、今年の夏も例年より高い気温になるとのことです。体力の奪われる季節を迎えますので、どうぞ皆様ご自愛くださいませ。

◆＜オーナー様のための火災・損害保険＞とは？

6/18に大阪北部を震源とするM6.1の地震が発生しました。また7月初旬には九州から近畿にかけて断続的に猛烈な雨が降り、気象庁は「大雨特別警報」を発令。地震・ゲリラ豪雨・大型台風をはじめとする自然災害によりご所有マンションのお部屋に損害が出てしまった場合の＜火災保険(※1)＞には加入されていらっしゃいますか？

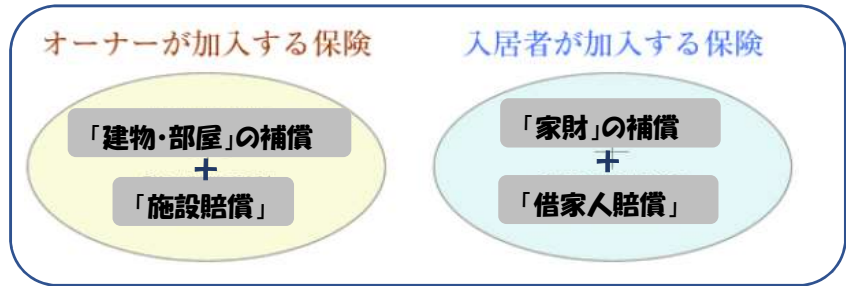
(※1:火災だけでなく、落雷・水災・風災・雹など様々な自然災害に対応する損害保険を＜火災保険＞と総称します。)



■火災保険は賃借人が加入するもの??

いえ、右記の図のように、賃貸住宅には

**オーナー様が加入する保険と
賃借人が加入する保険**があります。



基本は＜「部屋」を補償する火災保険はオーナー様＞が、＜「家財」を補償する火災保険は賃借人＞が加入します。

賃借人の過失による火災なら賃借人加入の保険で対応できますが、自然災害により部屋設備等に損害があった場合などの部屋の補償は、オーナー様で保険に加入する必要があります。

保険料については、物件所在地・構造・築年数・面積・評価額・付保年数などにより異なります



- ◆弊社のオーナー様には**一級ファイナンシャル・プランニング 技能士、損害保険協会認定損保アドバイザー**より種類・内容についての無料相談を承ります！
- ◆保険料については、**確定申告時にその年分を必要経費に算入**できます！
- ◆**ご予算に合わせた評価額設定**することで、費用も抑えられます！
未加入の方はお気軽に弊社までご連絡下さいませ。

◆＜家族信託＞制度とは？

オーナー様のご子息よりご相談を受けました。「父が所有・管理している不動産について、相続後に私がどうしていったら良いかわからない…」とのこと。預金だけでなく、所有不動産や株式など様々な形での資産がある場合、相続人の対応は多岐にわたります。

また、日本は世界でも1番と言われるほどの認知症大国。厚生労働省の推計では65歳以上の高齢者の認知症有病率は約15%(約439万人)となっており、病院にかかっていない予備軍まで含めると高齢者の4人に1人の羅漢率と推測されています。

■65歳以上の高齢者における認知症の現状(平成22年・推計値)



＜厚生労働省「認知症高齢者の現状」/平成22年＞

＜ご相談事例＞不動産オーナーの意思判断能力がなくなった場合・・・



- ・大規模修繕◎
- ・売却◎
- ・建替え◎
- ・賃貸借契約◎
- ・管理委託契約◎

⇒全ての意思決定・手続きができず
運用・処分・管理なども
手続きが滞ります・・・



◆◆では不動産所有者が認知症など正常な判断が難しくなった場合、管理・処分などはどうなるのでしょうか ◆◆

■ 現在の後見人制度より、柔軟な対応が可能な＜家族信託＞

＜家族信託＞は、現在の後見人制度で補えない部分を柔軟に運用するために法改正で策定された制度です。家族に信託財産の管理・運用・処分などを委任契約で任せます。従来の後見人制度より柔軟に委任範囲を定めることができ、家庭裁判所の判断不要・報告不要、かつ相続対策にも有効です。

- ＜現在の後見人制度のデメリット＞
- ◇家庭裁判所での手続き・許可が必要・・・
 - ◇毎年継続してかかる弁護士への費用負担・・・
 - ◇不動産の運用・処分は原則不可・・・
 - ◇年1回の裁判所への収支報告が必要・・・
 - ◇財産ごとに後見人を分けることは不可etc・・・



■ ＜家族信託＞と＜任意後見人＞の違い

	家族信託の受任者	任意後見人
権限	信託の定めに従い信託財産を管理・運用・処分権限有り	財産管理・法律行為の代理・身上監護権がある
財産の運用・処分	信託契約に基づき運用・処分可	原則不可
自宅不動産の売却	信託に定めがあれば可	家庭裁判所の許可が必要
振込詐欺や悪徳商法への対応	信託財産には影響及ぼさない	後見人には取消権がないため、原則取消不可

- ＜家族信託のメリット＞
- ◆「Aちゃんには息子・Bちゃんには娘に」等、委任契約範囲を個別・柔軟に決めることが可能！
 - ◆裁判所の許可・報告・手続き不要！
 - ◆実際の相続発生時の対応もスムーズに！
 - ◆信託口座を用意していれば資産口座凍結されることはありません。
 - ◆遺言書でも指定できない2次相続以降の相続人指定も可能！

詳しく知りたい方、ご興味のある方、相続対策などお悩みのオーナー様はお気軽に弊社へご相談下さい！

◆＜紹介キャンペーン＞お知り合いのオーナー様をご紹介下さい！

ネクサスエージェントでは、賃貸管理を任せて頂けるオーナー様を募集中です！ご友人・お知り合いの方で不動産オーナー様がいらっしゃれば是非ご紹介下さいませ。入居者のいない空室物件についてもお任せください！

Nexus Agent に管理をお任せいただくと・・・

- ◆◆ 現在＜紹介キャンペーン＞実施中！ ◆◆
 - ①ご紹介者・ご友人様ともに6ヵ月分の管理委託料が無料に！
 - ②所有物件の収支プラン作成・家族信託活用事例集プレゼント！
- ※物件により条件等あり。詳細はお問合せ下さいませ。

- ◇弁護士・司法書士・税理士など専門家との連携サービスあり！
- ◇確定申告アドバイス・手続き代行可！
- ◇専門家による運用アドバイス！
- ◆◆オーナー様の収益極大化に尽力します！◆◆