

不動産ビジネス専門家協会 PREEB通信

第98回

不動産オーナーの認知症対策

成年後見制度の見直しに向けた検討が進められています。

現在は、一度、成年後見制度の利用を始めると、本人の判断能力が回復するか、死亡するまで利用をやめることができません。これを、スポット的に利用できるものとし、不動産の売却や、預金の解約といった成年後見制度を利用すべきイベントが終了した時点で、制度の利用を中止することができるようになる、ということが検討の大きなテーマとなっています。

成年後見制度の利用動機として一番多いのが「預貯金の管理・解約」です。

ひと昔前は、現金出金こそ委任状が必要なこともありましたが、定期預金のお金を同じ通帳の普通預金に振替える手続き（口座内振替）については、通帳と印鑑さえあれば、簡単に家族が手続きできることも多かったように思います。しかし、様々な法改正や、特殊詐欺事件の発生などにより、手続時の本人確認が厳格化され、現在では、口座内振替も委任状が必要になり、本

人が認知症などにより理解力がない場合には、定期預金の解約のために成年後見制度を利用せざるを得ない時代になりました。話を不動産に移しますと、賃貸不動産のオーナーが認知症などにより、手続きがでなくなってしまう場合、その後、その賃貸借契約にともなう諸々の手続きはどうなるのでしょうか。

意思能力(判断能力)のない者がした法律行為は無効ですから、その後の新たな契約はできません。もちろん契約の更新も同様です。賃貸中の不動産を持つオーナーが認知症などになった場合には、その家族は契約更新のタイミングにあわせて家庭裁判所で成年後見人の選任の申立てをし、その後の手続きは成年後のように、不動産業界

意図的に成年後見制度を利用せざるを得ない時代になりました。話を不動産に移しますと、賃貸不動産のオーナーが認知症などにより、手続きがでなくなってしまう場合、その後、その賃貸借契約にともなう諸々の手続きはどうなるのでしょうか。

意思能力(判断能力)のない者がした法律行為は無効ですから、その後の新たな契約はできません。もちろん契約の更新も同様です。賃貸中の不動産を持つオーナーが認知症などになった場合には、その家族は契約更新のタイミングにあわせて家庭裁判所で成年後見人の選任の申立てをし、その後の手続きは成年後のように、不動産業界

意図的に成年後見制度を利用せざるを得ない時代になりました。話を不動産に移しますと、賃貸不動産のオーナーが認知症などにより、手続きがでなくなってしまう場合、その後、その賃貸借契約にともなう諸々の手続きはどうなるのでしょうか。

意思能力(判断能力)のない者がした法律行為は無効ですから、その後の新たな契約はできません。もちろん契約の更新も同様です。賃貸中の不動産を持つオーナーが認知症などになった場合には、その家族は契約更新のタイミングにあわせて家庭裁判所で成年後見人の選任の申立てをし、その後の手続きは成年後のように、不動産業界

意図的に成年後見制度を利用せざるを得ない時代になりました。話を不動産に移しますと、賃貸不動産のオーナーが認知症などにより、手続きがでなくなってしまう場合、その後、その賃貸借契約にともなう諸々の手続きはどうなるのでしょうか。

意思能力(判断能力)のない者がした法律行為は無効ですから、その後の新たな契約はできません。もちろん契約の更新も同様です。賃貸中の不動産を持つオーナーが認知症などになった場合には、その家族は契約更新のタイミングにあわせて家庭裁判所で成年後見人の選任の申立てをし、その後の手続きは成年後のように、不動産業界

意図的に成年後見制度を利用せざるを得ない時代になりました。話を不動産に移しますと、賃貸不動産のオーナーが認知症などにより、手続きがでなくなってしまう場合、その後、その賃貸借契約にともなう諸々の手続きはどうなるのでしょうか。

意思能力(判断能力)のない者がした法律行為は無効ですから、その後の新たな契約はできません。もちろん契約の更新も同様です。賃貸中の不動産を持つオーナーが認知症などになった場合には、その家族は契約更新のタイミングにあわせて家庭裁判所で成年後見人の選任の申立てをし、その後の手続きは成年後のように、不動産業界

きますが、家庭裁判所も、本人確認や意思確がその候補者ではない認は年々厳格になって専門職(弁護士・司法書士等)を選任することもよくあります。オーナー本人にも、来るべき老後に備え、成年後見制度は、意「任意後見契約」や思能力をなくした「本人」(民事信託(家族信託)など)の制度を利であり、「その家族」用して、事前対策をし

を守る制度ではないため、それまで、家族間でなあってき管理されることになり苦しさを感じることも多いと聞きます。成年後見制度の利用を避けたいと考え、賃貸借契約の更新くらい家族が手続きしてしまえば・・・といった不動産現場の話をするのがありま

す。これはあつてはならないこと、仲介者としてもこれを許してはならないことです。成年後見制度が、意思能力のない本人を守る制度としての安全性を保ちつつ、家族や利害関係者にとって使い勝手の良い制度に改善されることを期待した先述の金融機関の例のように、不動産業界

「どのよう管理していきたいか」「誰に相談させたいか」を考えた後の対策を家族と一緒に考える機会もあってほしいとおもいます。

その賃貸不動産を「いつまで持ち続けるか」

「誰に相談させたいか」を考えた後の対策を家族と一緒に考える機会もあってほしいとおもいます。

その賃貸不動産を「いつまで持ち続けるか」

「誰に相談させたいか」を考えた後の対策を家族と一緒に考える機会もあってほしいとおもいます。

その賃貸不動産を「いつまで持ち続けるか」

「誰に相談させたいか」を考えた後の対策を家族と一緒に考える機会もあってほしいとおもいます。

その賃貸不動産を「いつまで持ち続けるか」

「誰に相談させたいか」を考えた後の対策を家族と一緒に考える機会もあってほしいとおもいます。

今月の筆者

プロフィール

大手信託銀行に10年勤務、不動産仲介業者、司法書士法人での勤務を経て、2022年東京都大田区に開業。生前対策および相続発生後の手続きを中心とする。



司法書士事務所えみち
代表司法書士・相続FP・宅地建物取引士
鈴木 美穂氏

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>