

14の知見

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する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）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第4回 不動産オーナーの認知症対策

認知症になって初めて 対策を考える人が多い

私の事務所は駅前の商店街にあるためか、司法書士事務所としては珍しく、ふらっと立ち寄るように来所する人が多くいます。その中には、賃貸経営をしている父親が認知症と診断され、焦っているという人もいます。親が認知症になってから認知症対策をしたいと相談に来る人は、実は多いのです。

認知症になる前にする対策 民事信託と任意後見契約

認知症対策としてよく利用される制度に「民事信託（家族信託）」と「任意後見契約」があります。

各制度の細かい説明は省略しますが、誤解を恐れずに端的にいうと、両制度共に、判断能力があるうちにあらかじめ契約書に定めておけば、オーナーが認知症になった後も、託された家族が賃貸経営を滞りなく進められます。修繕や売却も、本人に代わって家族が行うことができます。民事信託（家族信託）に至っては、思い描いたとおりに資産承継をさせることも可能な制度です。

この二つの制度は、一般的に広く使われるようになってきています。

配偶者も認知症対策を 事業承継に必要な遺言

前述の二つの制度は、あくまでもオーナー自身が認知症になり死亡するまでの間の対策として利用される制度です。それに

成年後見人には 本人（母親）の財産を守る責任がある

お母さんの
利益を守るために
法定相続分を
求めます



母親の
成年後見人

こんなはずじゃなかった…。
不動産は僕が相続すると
家族全員で
決めていたのに…



対して遺言書は、亡くなって初めて効力を発揮するものになります。相続発生後に有効となる認知症対策という点、疑問に思う人も多いかもしれません。例えば、オーナーである本人の家族が妻と子ども1人というケースについて、考えてみます。「妻は夫の賃貸経営に関与してこなかったし、当然に子どもが承継する」と考えている家庭では、遺言書を書かないこともあ

でしよう。しかし、相続発生後、いざ子どもに名義変更（以下、相続登記）をしようとしたときに、妻が進行した認知症になっていたり、資産承継は計画どおりにはいかなくなりません。まず、妻は判断能力がないため遺産分割協議ができません。そのため、成年後見人を立てて手続きをすることになります。成年後見人は家庭裁判所が選任しますが、財産の状況や遺産分割協議が行われる予定であ