



どうする？

不動産実務の

困りごと

（一社）不動産ビジネス専門家協会
不動産のプロフェッショナルである事業者と、士業等の各種専門家（登録専門家）に拠り、国内の個人・法人の不動産ブレイヤー向けのセミナー開催等の支援活動を通じて、不動産ビジネスの活性化および健全な発展に貢献することを目的に活動している。2014年10月設立、会員数66名（26年3月時点）。

オーナーが認知症。 仲介・管理の現場での対策は？

賃貸経営の現場においては「高齢オーナーの判断能力の低下」という新たなリスクが広がっています。修繕や契約更新といったオーナーの判断を要する面で手続きが滞るなどの問題が発生しているようです。

本稿では司法書士の立場から、仲介・管理会社の実務者の皆さまが日々の業務の中で取り組める「提案型の認知症対策」を考えてみたいと思います。

1. 現場で起きている 「静かなる経営停止」

司法書士として相続や成年後見の相談を受けていると、不動産管理会社や仲介会社のご担当者から「オーナーと連絡が取れているのに、話が前に進まない」というケースがあります。修繕の見積もりを提示しても決裁が下りない、サブリース契約の更新書類に署名はあるが内容を理解しているか不安、相続税対策の事業提案が長い間棚上げ

になっている——。こうした「静かなる経営停止」の背景には、オーナーの軽度認知障害や認知症の進行が潜んでいるケースが少なくありません。

実務者の皆さまが特にお悩みののは、「契約後に意思能力を理由としたトラブルになったらどうしよう」という点ではないでしょうか。意思能力を欠いた状態で締結された契約は、後日無効を主張されるリスクがあり、売上金の返還請求にまで発展した例も耳にします。

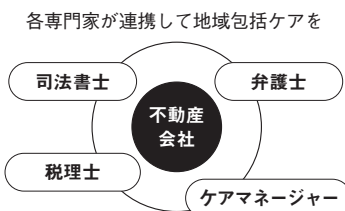
ここで提案したいのは、「契約を急がない勇気」と「気付きを記録する習慣」です。面談時にオーナーが同じ質問を繰り返す、署名に異常に時間がかかる——こうした兆候があれば、契約

締結をいったん止め、面談記録（日時・出席者・確認した内容・本人の発言）を残しておくだけでも、後のトラブル防止に大きく寄与します。

2. 「成年後見」だけではない。 3つの制度を使い分ける

財産管理における認知症ということ「成年後見制度」を思い浮かべる方が多いでしょう。ただ、賃貸経営との相性という観点では、必ずしも万能ではありません。成年後見人は家庭裁判所の監督下で「本人の財産を守ること」を最優先とするため、収益不動産の建て替えや売却、新規借入れを伴う改修には家裁の許可が必要な場合があります。

り、機動的な経営判断が難しくなることがあります。



そこで近年、よく利用されるのが「任意後見制度」と「家族信託（民事信託）」です。任意後見はオーナーが元気なうちにご自身で

後見人を指定し、不動産の管理や処分の方針等を決めておける制度で、判断能力が低下した時点で監督人が選任されてスタートします。家族信託は、オーナー（委託者）が信頼できるご家族（受託者）に不動産の管理処分権限を託す仕組みで、認知症発症後も受託者の判断で賃貸借契約・修繕・売却まで進められる柔軟性が魅力です。

家族信託は登記簿に「信託」の登記がなされるため、賃貸借契約や売買契約の手続きを担う人は受託者となります。家賃の振込先口座や契約名義の変更が必要となるため、信託組成のタイミングで管理会社側の事務フローも見直しておく、後の混乱を防ぐことができます。

3. 不動産会社がハブとなる 地域包括ケアの提案

実務者の皆さまには、「認知症対策の各制度を勧める」のではなく「オーナーの病状の進行段階を見極めて専門家につなぐ役割を担う」という視点を持っていただければと思います。高齢者との取引においては、不動産会社を

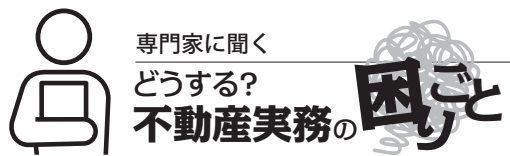
中心に、ご家族と司法書士、弁護士、税理士、さらにはケアマネージャーや地域包括支援センターまでもつながる連携体制を作ることが理想です。司法書士は家族信託や任意後見、弁護士は紛争解決、税理士は税務設計、ケアマネージャーや地域包括支援センターは介護・生活支援とのつなぎ。こうした「橋渡し」ができる管理会社・仲介会社は、オーナーからもご家族からも厚い信頼を得られるはずです。

4. 「気付き」が、これからの 仲介・管理会社の付加価値に

認知症対策は、デリケートな話題です。だからこそ、定期的な訪問でオーナーと接点を持つ実務者の皆さまの「気付き」が、早期発見のきっかけになります。きっとそれが、オーナーの資産と、不動産会社との長いお取引を続けるための最良の備えになるはずです。

〈執筆〉鈴木美穂（すずき みほ）

司法書士事務所えみち代表司法書士。司法書士・宅建物取引士・1級FP。大手信託銀行のリテール営業10年、司法書士法人および不動産仲介事業者での経験を経て開業。不動産手続きのほか、認知症対策、相続の事前対策、事後手続きを中心に携わっている。

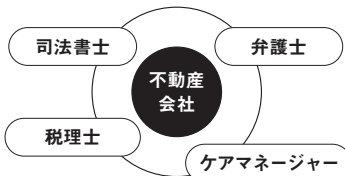


専門家に聞く

どうする？
不動産実務の

困りごと

各専門家が連携して地域包括ケアを



そこで近年、よく利用されるのが「任意後見制度」と「家族信託（民事信託）」です。任意後見はオーナーが元気なうちにご自身で

後見人を指定し、不動産の管理や処分の方針等を決めておける制度で、判断能力が低下した時点で監督人が選任されてスタートします。家族信託は、オーナー（委託者）が信頼できるご家族（受託者）に不動産の管理処分権限を託す仕組みで、認知症発症後も受託者の判断で賃貸借契約・修繕・売却まで進められる柔軟性が魅力です。

3. 不動産会社がハブとなる 地域包括ケアの提案

実務者の皆さまには、「認知症対策の各制度を勧める」のではなく「オーナーの病状の進行段階を見極めて専門家につなぐ役割を担う」という視点を持っていただければと思います。高齢者との取引においては、不動産会社を

4. 「気付き」が、これからの 仲介・管理会社の付加価値に

認知症対策は、デリケートな話題です。だからこそ、定期的な訪問でオーナーと接点を持つ実務者の皆さまの「気付き」が、早期発見のきっかけになります。きっとそれが、オーナーの資産と、不動産会社との長いお取引を続けるための最良の備えになるはずです。

〈執筆〉鈴木美穂（すずき みほ）

司法書士事務所えみち代表司法書士。司法書士・宅建物取引士・1級FP。大手信託銀行のリテール営業10年、司法書士法人および不動産仲介事業者での経験を経て開業。不動産手続きのほか、認知症対策、相続の事前対策、事後手続きを中心に携わっている。