

こうけんでこうけん 後見DE貢献

～IKUKOのつぶやき～



All For One

2021年9月1日

発行所

オールフォーワングループ

司法書士・行政書士 国松偉公子事務所
オールフォーワン土地家屋調査士事務所

〒1850021

東京都国分寺市南町三丁目 22 番 2 号

ゼルコバビル 4 階

TEL0423000255 fax0423000256

office@kunimatu.jp

2021年もあと残すところ3分の1となりました。月日の経つのは早いものですね。

この数ヶ月で新型コロナの感染者数が非常に増えましたが、1年前はそんなこと誰が予想していたでしょうか。日本でもワクチン接種が進んでいますが、日本から見てワクチン先進国のアメリカでも感染は爆発しているようです。先が読めない日々が続きますね。

さて、今回は不動産売却について取り上げています。施設利用料の支払のため、資産整理のため、空き家管理が難しいため、など自宅を売却する動機は様々ですが、過去に自宅であった物件を成年後見人が売却するにあたっては家庭裁判所の許可が必要になります。成年後見制度の一丁目一番地である本人保護の観点から、本人の居住空間を失うということは深刻なことですからね。

ただ、直近で住んでいた自宅を売却するにあたり、施設に入所して10年ほど経過しているというケースで、家庭裁判所が許可はしないと判断したケースがありました。それは弁護士さんが後見人をしていて、売買による所有権移転登記の依頼を当事務所が受けたものです。売買が無効になるといけないので私は何度も弁護士と家庭裁判所に確認したのですが、許可は不要とのこと。

新型コロナのご時世のように成年後見実務も先が読めませんね！



IKUKO

IKUKOの三識 ～知識～見識～胆識

【こんなとき・・・どうすれば良いの?? ～ある相談の事例から～】

■ひとり暮らしをされていたAさん(70代の男性)は、体力的にも不安が大きくなり数年前から施設に入居されました。現在は、認知症による運動能力の低下が顕著で、ほぼ寝たきりの状態となっています。

■毎月の施設利用料は年金収入が少ないため、これまで預金を取り崩して対応してきました。今後のことを考えると、預金が底をついてしまうため、現在、空き家になっているご自宅を売却する必要があります。

ところが、ご親族が不動産会社へ相談したところ、成年後見制度を利用しなければ、売却することはできないと言われてしまいました。

不動産を売却するには⇒ その所有者が自らの意思で買主と売買契約を結ぶ必要があります。また、不動産を売却して、その登記を申請する場合にも、基本的には司法書士等の資格者代理人による売主の申請意思の確認が必要になります。

不動産の所有者に認知症等による判断能力の低下がある場合には、所有者本人が売買の意思を表示することができません。同様に、所有者の登記申請意思確認もできないということになります。そこで、成年後見人制度を利用して、家庭裁判所から選任された成年後見人等が、売主に代わって、売買契約書を結んだり、登記申請意思の確認に応じたりする必要があります。

★LINE公式
アカウント★

@965ehhek



ぜひ友達登録を
お願いします
(≧▽≦)～!!

YouTube

国松偉公子の
相続相談室



★こんな時どうす
れば良いの?解決
のヒントが!★

成年後見制度を利用することを決めた場合、まずは、家庭裁判所へ申立てをしますが、申立てをするための準備はすぐに整うものではありません。財産について調べたり、必要な書類を取得したり資料を作成し提出しなければなりません。

たとえば、提出した書類に不備がなかったとしても、**審判が下りるまでどんなに早くても1ヶ月以上**、審判が下り確定する(手続きに必要な登記事項証明書等取得できるようになる)まで**そこから約2週間**さらに原則、**初回報告提出後でない**と、**財産の処分はできない**ため、初回報告後、新たに家庭裁判所へ今回の事情について連絡票等(場合によっては居住用不動産の処分許可申立てをする)を作成、資料とともに提出、報告をして許可を得ます。と、このように実際に不動産を処分できるようになるためには**どうしても時間が掛かる**ことをご理解頂きたい・・・というお話です。

