

成年後見制度の理解

-不適切な行為とは何か②-

1. 不動産の管理（土地・建物）
2. 不動産に関する重要書類等の管理
3. 地代・家賃の管理
4. 不動産の売却
5. 居住用不動産売却の進め方



1. 不動産の管理（土地・建物）

不適切な事例①

- 本人は施設入所中で、自宅の土地・建物は**空き家状態**→最近の状態を**確認していない**
- 近隣住民から苦情**→敷地内に生えた雑草／通行人等が放置するゴミに対して・・・

(注1)土地・建物の入口の鍵は→鍵のかかる金庫で保管

(注2)空家は定期的に確認→業者等を場合により手配してゴミ等の処理を行う

(注3)建物を取壊し、**土地を更地のまま**にすると→「**土地固定資産税額が増額**」される



2. 不動産に関する重要書類等の管理

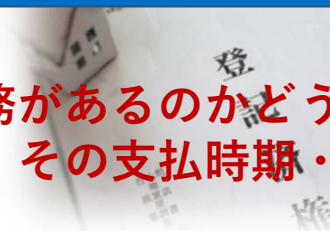
不適切な事例②

- 本人が所有する「**土地建物に関する権利証**」を預かっていたが→紛失してしまった
- 法務局に相談するも→「**再発行は出来ない**」と言われた

(注1)登記識別情報等は鍵のかかる金庫か貸金庫で保管する

(注2)本人が所有している不動産→**抵当権等の状況を確認**→**債務があるのかどうか**を判断

(注3)本人が賃借している不動産→賃貸借契約書により「**賃料・その支払時期・賃貸借期間**」を確認



3. 地代・家賃の管理

不適切な事例③

- 家賃振込を調査→過去に振込確認が出来ない月があった→未払分を賃借人に請求した処・・・
- 支払期日から「5年」が経過→「消滅時効を援用」する旨の内容証明郵便が届いた

(注1)「未納」が発生した場合→速やかに弁護士等専門に相談し対応を協議する

(注2)「未納放置」は→善管注意義務違反に問われる可能性がある

(注3)「確定申告・納税」をきちんと実施する



4. 不動産の売却

不適切な事例④

- 不動産業者から「本人名義不動産の購入希望申入れ」が有り→言い値で売却した処・・・
- 本人家族より売却額に対するクレーム→家庭裁判所に苦情申立てされた

(注1)「不動産処分」が出来るのは→本人にとって「その必要性がある時」である

(注2)「不動産処分」する際は→複数不動産業者に見積を依頼→客観的売却価格の検討が必要

(注3)「居住用不動産の処分」する際は→事前に「家庭裁判所に許可申立て」を行う必要有り

(注4)「家庭裁判所の許可」が無い場合→売買契約は無効となる



5. 居住用不動産売却の進め方

居住用不動産とは？

- (注1) **現在** → 「生活の本拠として居住**している**」 土地・建物
(注2) **過去** → 「生活の本拠として居住**していた**」 土地・建物
(注3) **将来** → 「生活の本拠として居住を**予定の**」 土地・建物

● 「処分」とは以下の内容を意味する・・・

①売却 ②抵当権・根抵当権設定 ③賃借権等の設定・解除 ④信託 ⑤建物取壊に関する請負契約等

居住用不動産売却の進め方とは？

(Step.1) **買主の探索**：

●通常、複数業者の媒介価格を比較→最も有利な業者と「**専任媒介契約締結**」

(Step.2) **買主と売買契約締結**：

●特約事項として「家庭裁判所の許可審判を条件」とする→不許可時に説明も事前に実施が重要

(Step.3) **家庭裁判所に対して「居住用不動産処分許可申立て」**：

●添付資料として「査定書・路線価図等」価格適正性を証する書類

(Step.4) **売買代金決済・不動産登記**：

●決済・登記の立合い及び物件引き渡しを同時履行

(Step.5) **税金の申告・納税**：

●不動産の譲渡課税に関する「所得税申告」→納税