

三商レポート

第三十九話「認知症の親の自宅の売却」

(株) 三商 内藤 雄

Aさんの父親は既に亡くなり、母親が自宅の土地と建物を相続して1人暮らしをしていた。二男のAさんは、母親の家の近くの住み自営業をしている。Aさんの妻は、子育てをしながらご主人の仕事の手伝いと母親の面倒を見ていた。75歳を過ぎた母親が体調を壊し、入退院を繰り返しているうちに認知症が進み始めた。Aさんの妻の介護の負担が重くなってきた。長男は全く母の面倒を見ない。顔も出さない。生活が乱れ、借金が多く離婚もした。以前から母親に何度となく金を請求していた。Aさんは、このままでは母の相続のときに長男と財産分けでもめると感じている。また、母を介護してくれる妻の負担を考えると何とかしたい。そこで、母を設備や環境の良い施設に入れて、安心して長生きしてもらいたいと思う。そのためには、まとまった入所金が必要になる。そこで、母の自宅を売却し、そのお金で施設に入ってもらい、母のためにそのお金を使いたい。もしお金が残れば兄と分けたいと考えた。

しかし、所有者が認知症の場合の不動産の売却は難しい。本人の意思能力が不十分なため、契約が無効となる怖れがあるからである。不動産売買の仲介業者も登記にかかわる司法書士も、あとで責任を問われないよう本人の意思能力の確認に気を使う。買主に融資する銀行も、あとで無効になっては困る。ましてや、入院中の病院や高齢者専用の施設内での売買契約は異様であり、あとで親族から無効主張される可能性がある。結局、リスクが大きく売れない。

意思能力が不十分な人を保護する制度として、「成年後見人制度」がある。

「本人の生活・療養看護および財産管理」を目的としている。後見人に選ばれた人は、被後見人の居住用不動産を売却する権限がある。ただし、家庭裁判所の許可が必要である。なぜならば、被後見人にとって居住用の自宅は精神的な支えであり、機能回復により自宅に帰ることが励みになっているからである。そのため、裁判所は「本人の生活・療養看護にとって必要か」を審査する。「将来母親が死んだ時に兄弟で相続争いになりそうだから、今のうちに売却して現金にしておきたい」という理由では、許可しない。

本当に「母の生活・療養看護のため」自宅の売却が必要で、後見人の選任を求めたとする。その際、医師による精神鑑定費用（5～10万円）や審査期間（3～6ヶ月）がかかる。裁判所は、推定相続人にも意見を聞く。長男は、不信感から二男が後見人になることを反対するかもしれない。もし第三者の専門家が後見人に選任されると、長い期間報酬を支払う負担が発生する。そうすると家

族の話し合いで臨機応変に決めていくことができなくなる。

認知症になっても、遺言をする時に意思能力があれば遺言はできる。しかし、死亡後に当時の意思能力の有無を判断することは難しく、公証人がかかわっていても無効となることもある。

結局、親の認知症が進むと自宅の売却もできないし、遺言書を作成することも難しい。このことが切実な問題になっている。現場では、具体的な事情の中から知恵を出しなんとか対策を考え出す。それにつけても、長寿社会が進む今後は、元気なうちに自分の意思で自分の財産を含めた老後のことを決めておく必要性と責任があると強く感じる。 (2007. 9. 5)

主催/株式会社 相続プラザ 協賛/NPO 法人 相続アドバイザー協議会

あなたの街の相続相談センター

「相続プラザ」オープン記念連続セミナー

～横浜緑店・守谷店・花小金井店～

テーマ：「相続相談の新しい流れ」

- ① 「相続プラザ設立の趣旨」本部 代表取締役 芳賀則人
NPO 法人相続アドバイザー協議会 理事長
- ② 「弁護士から見た相続」戸塚 晃 (戸塚法律事務所)
- ③ 「税理士から見た相続」横溝範治 (横溝会計事務所)
- ④ 「相続プラザができること・めざすもの」内藤 雄
花小金井店 代表
NPO 法人相続アドバイザー協議会 専務理事

★日 時： 平成19年10月16日 (火)

14:00～16:00 (開場13:30～)

★会 場： ルネ小平 (レセプションホール)

西武新宿線小平駅南口 徒歩3分 (駐車場なし)

★参加費：無料 (電話または FAX でお申込下さい)

電話:042-467-2103 (内藤) FAX:042-467-2157

*個人情報は、今回のセミナー参加受付の目的以外には使用いたしません。