



total agent inc.

News letter ご相談 Q&A 事例 no.2

報道関係者各位

2016年5月18日

株式会社トータルエージェント

成年被後見人が不動産を取得することは可能?

～裁判所から許可を得るのは容易でない現実を知ろう～

相続問題に特化した不動産コンサルティングを手掛ける株式会社トータルエージェント（本社：神奈川県川崎市宮前区、代表取締役社長：高木優一）は、不動産の総合相談窓口ウェブサイト「不動産・相続お悩み相談室」を展開し、メール相談を受けた専門家の回答事例の紹介、直接のご相談をご依頼頂いた場合にも対応出来る様、都内及び神奈川県下での相談会を開催しています。今回はご相談の一例として「成年後見」にまつわる QA 事例をご紹介します。

成年被後見人が不動産を取得することは可能でしょうか?(神奈川県川崎市高津区在住 E 様)

私は A さんという方の養子になっています。A さんは私の家の遠縁にあたりますが身寄りが無く認知症のため私の実母が成年後見人になっています。昨年末実父が他界しましたが、父は和菓子店を営んでいて私達家族が住んでいる店舗兼用住宅と土地を担保に 2500 万円ほどの借金がありました。その他に無担保の借入れが 800 万円ほどあるためやむなく遺族全員で相続放棄の手続きをいたしました。そうすると当然生まれ育った家や先祖から受け継いだ土地も人手に渡ってしまいます。そこで養親の A さんに任意売却という形で管財人から土地と家を買ってもらおうと考えているのですが法的には可能でしょうか。ちなみに A さんには 2000 万円ほどの定期預金があります。こういう時はどのような手続きをすればいいのでしょうか? 教えて下さい。



山寺雄太行政書士の回答（山寺行政書士事務所代表）

成年後見人には、本人の財産を本人のために管理する責任があります。「通常の生活を営むために必要な出費」であれば問題ないと思いますが、今回ご質問のケースでは、「通常の生活を営むために必要な出費」とは言えないと考えられます。

このような場合には、事前に家庭裁判所の許可を得る必要があります。但し、「先祖代々受け継いだ土地が人手に渡ってしまう」という後見人側の事情は、本人の利益とは関係ありませんし、土地建物を購入してしまいますと、本人の財産的余力がほとんどなくなってしまうと考えられますので許可を得るのは厳しいと思います。A さんが同居されていて家売ることになると同居が難しくなり、本人にとって不利益になると裁判所が判断すれば可能性はゼロではないかもしれません。

● “相続” に特化した不動産関連の総合相談窓口「不動産・相続お悩み相談室」

「不動産・相続お悩み相談室」は、不動産専門家である株式会社トータルエージェント代表の高木優一と弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、行政書士、ファイナンシャルプランナーなどの専門家の皆さんが、それぞれの分野のネットワークを駆使して、相続にまつわるあらゆる事案の相談をうけ、助言をし、解決へと導く総合相談窓口です。代表の高木は、これまでのべ1000件を超える事案を解決した実績を持ちます。

ここ最近、成年後見トラブルが増加しているのは事実で、士業のモラルが問われている時代に突入してきました。裁判所は相続トラブルを回避する為に相続当事者を後見人にしない様になっているものの、裁判所からの斡旋業務で報酬も安価である為、若手はやりたがらない傾向にあります。中々受任できないベテラン士業が後見事案の財産に手を付けてしまうのはこういう傾向から生じる弊害だと私は思います。

株式会社トータルエージェント

代表取締役 高木優一（たかぎゆういち）45歳

愛知県出身。名古屋・大須にある曹洞宗「天寧寺」の住職の家系に生まれる。大学卒業後、営業職で自分の力を試そうと不動産仲介会社に入社。32歳の時にインターネット専門の不動産仲介会社「株式会社トータルエージェント」を設立し独立。

不動産売買の仕事を通じて、不動産に関する誰にも言えない悩みを抱えたさまざまな人たちに出会い、適切な助言や相談先がないために、家族がバラバラになってしまうような事案をいくつも目の当たりに。自身の不動産の知見と士業の専門家との人脈を、不動産のトラブルで悩む人のために活かすべく、2005年より相続に特化した不動産コンサルティング業を開始。現在に至る。



【会社概要】

社名：株式会社トータルエージェント
代表：代表取締役 高木優一
本社所在地：神奈川県川崎市宮前区野川 1085 グリーンフィールド石川 1階
URL：株式会社トータルエージェント <http://www.totalagent.jp/>
事業内容：不動産コンサルティング（売買・仲介） 免許番号 神奈川県知事（2）第 27213 号
専門家一覧：弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、行政書士、ファイナンシャルプランナー、宅地建物取引士 など

本件に関するお問い合わせ先

株式会社トータルエージェント

担当：代表取締役 高木優一

電話：044-982-0228 携帯：090-2741-5403

E-mail：takagi@totalagent.jp

株式会社トータルエージェント PR 事務局

担当：岩田千秋

電話：03-5411-0066 携帯：090-3529-0593

E-mail：pr@real-ize.com