

知らないと危ない！ 高齢化時代の不動産取引トラブル回避術 ～成年後見・家族信託～

司法書士法人ラインメツツア

岩白 啓佑

【自己紹介】



岩白啓佑（司法書士、行政書士、経営心理士）

【活動】

- ・司法書士法人ラインメツツア 代表
- ・東京司法書士会 理事
- ・日本司法書士会連合会 民事裁判IT化対応委員会 副委員長
- ・日本司法書士会連合会 執務調査室 室委員
- ・全国司法書士法人連絡協議会 理事

【著書・寄稿・メディア取材】

著書（共著）：認知症になったら？家族信託とは？金庫株とは？
（新日本保険新聞社）

寄稿：家族信託実務ガイド（日本法令）
月刊登記情報（きんざい） etc

メディア取材・出演：news イット！（フジテレビ）
マネーのまなび（BSテレ東）
トラック王国の Boo!Boo!Boo!（ラジオ日本） etc

【直近の主な講演先】

法政士業の会（母校）
県立富山高（母校）、都立板橋高校、都立文京高校、都立福生高校
司法書士会（日司連・愛知・函館・東京・沖縄・広島・鳥取・静岡浜松）
全国司法書士法人連絡協議会
事業承継協会
東京税理士協同組合（立川、府中、日本橋、東久留米、荻窪）
東京法務局（本局）
伊藤塾（資格試験予備校） etc



HP



X

本日のお話

高まる認知症リスク

成年後見制度

家族信託

高まる認知症リスク

2025年問題

【2012年】65歳以上の認知症患者推計 **465万人**



【2025年】65歳以上の認知症患者予想 **700万人**
5人に1人!

認知症患者**増**で凍結資産も**増**

判断能力と法律行為

【民法 第三条の二】

法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

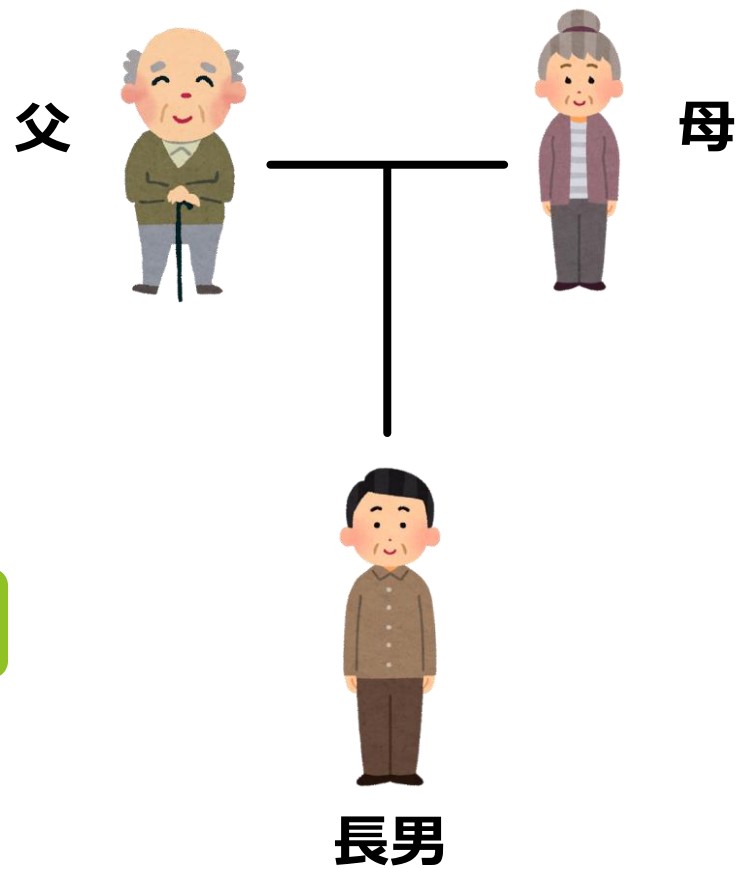
2020年4月施行の改正民法で明文化

正常な判断能力があることは、

有効な法律行為（≡取引）を行うための前提

成年後見制度（法定後見）

成年後見のケース



父の財産

- 自宅の土地建物
- 預貯金（数百万円）

成年後見・保佐・補助の比較

比較項目	後見	保佐	補助
判断能力	常に判断能力を欠く状態	判断能力が著しく不十分	判断能力が不十分
対象者の例	重度の認知症、知的障害、精神障害により判断能力が欠けている方	中程度の認知症、知的障害、精神障害により判断能力が著しく不十分な方	軽度の認知症、知的障害、精神障害により判断能力が不十分な方
同意権・取消権	すべての法律行為 (日常生活に関する行為を除く)	民法13条1項記載の行為 ・借財、保証 ・不動産等の権利得喪 ・相続の承認、放棄 など (申立てで追加可能)	申立てにより家庭裁判所が定めた特定の法律行為のみ (民法13条1項の一部に限定)
代理権	すべての法律行為 (自動的に付与)	申立てにより家庭裁判所が定めた特定の法律行為のみ (本人の同意が必要)	申立てにより家庭裁判所が定めた特定の法律行為のみ (本人の同意が必要)
本人の同意の要否	不要 (本人の意思にかかわらず審判可能)	審判自体には不要 代理権付与には必要	必要 (審判、同意権・代理権付与すべてに必要)

不動産取引における補助制度の効力と事例

補助制度における同意権・取消権の効力

- ・ 補助人に同意権が付与されている場合、対象となる行為には事前の同意が必要
- ・ 同意のない契約は取消権の行使により取り消すことができる
- ・ 不動産取引は「重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為」に該当する
- ・ 家庭裁判所の審判で同意権付与の対象に含めることができる

重要ポイント

補助制度では、家庭裁判所がさだめた特定の法律行為についてのみ同意権・取消権が発生する。不動産取引を含めるには、申立時に明示する必要がある。

事例：高齢認知症の親の不動産取引

【事案】

認知機能が低下しつつある高齢の親が、不動産事業者から強引な勧誘を受け、市場価格より著しく高額（または安価）で不動産の売買契約を締結した。

【補助制度がない場合】

契約が有効に成立してしまい、取消しが困難。詐欺や強迫等の立証は難しく、親の判断能力低下の証明も困難。

【補助制度を利用していた場合】

補助開始の審判+子供（補助人）への同意権付与があれば、補助人の同意なく締結された不動産取引は取り消すことが可能。

申立て手続きと必要書類・費用

申立て手続きの流れ

- 1 申立書類の準備
医師の診断書、戸籍謄本等の必要書類を収集
- 2 家庭裁判所への申立て
本人の住所地を管轄する家庭裁判所へ提出
- 3 家庭裁判所による調査
本人の判断能力を確認するため、面談があることも（※）
- 4 審判・後見人等選任
審判確定後に後見人等に就任
- 5 登記・職務開始
後見登記がされ、後見人等として活動開始

※後見の場合はケースバイケースだが、保佐・補助の場合は本人の同意が必要となる関係上、原則として本人面談が行われる。本人の状態により、裁判所職員が施設等へ出向くこともある。

必要書類の例

基本書類

- ・ 申立書
- ・ 申立事情説明書
- ・ 本人情報シート
- ・ 親族関係図

本人の状況証明

- ・ 医師の診断書（所定様式）
- ・ 財産目録
- ・ 収支状況報告書

本人・申立人の身分証明

- ・ 戸籍謄本
- ・ 住民票
- ・ 登記されていないことの証明書

後見人等候補者関連

- ・ 候補者の住民票
- ・ 後見人等の結核事由に該当しない
申述書

費用の目安

費用項目	金額
申立手数料（収入印紙）	800円×2～3件（同意権・代理権付与も含む）
登記手数料（収入印紙）	2,600円
郵便切手	3,000円～5,000円程度
医師の診断書取得費用	5,000円～10,000円程度
司法書士報酬（申立代行）	10万円～20万円程度
後見人等報酬（標準）	年25～30万円程度

まとめ・実務上のポイント

✓ 補助制度利用のメリット

- 本人の自己決定権を最大限尊重できる
- 必要な法律行為に限定して支援を受けられる
- 重要な財産管理・契約行為に対して保護が得られる
- 本人同意を前提とするため納得感がある

⚠ 注意点

- 同意権・取消権は特定の法律行為のみに限定
- 対象外の法律行為には保護が及ばない
- 本人の判断能力が低下した場合には保佐・後見への変更が必要
- 本人の同意が得られない場合は申立て不可
- 代理権付与には別途申立て・本人の同意が必要

? よくある疑問

Q: 本人の状態が変化したらどうなる？

→ 状態に応じて保佐・後見への変更申立てが可能

Q: 補助人には誰がなれる？

→ 家族・親族のほか、司法書士等の専門職も多い（家裁が判断）

Q: 日常生活の小さな契約も同意が必要？

→ 日用品購入など日常生活に関する行為は対象外

Q: 費用負担が続くが軽減方法は？

→ 自治体の助成制度など

🛡️トラブル回避のポイント

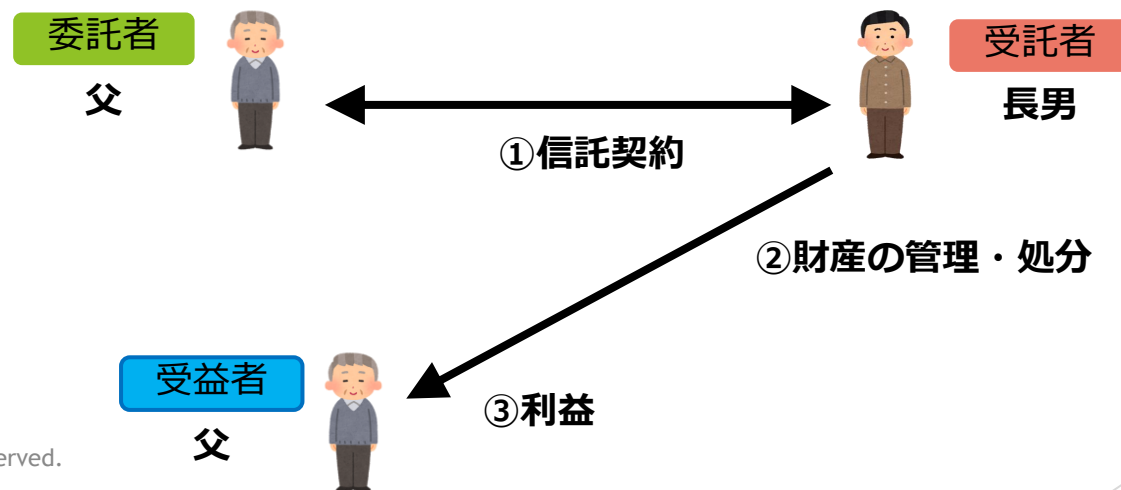
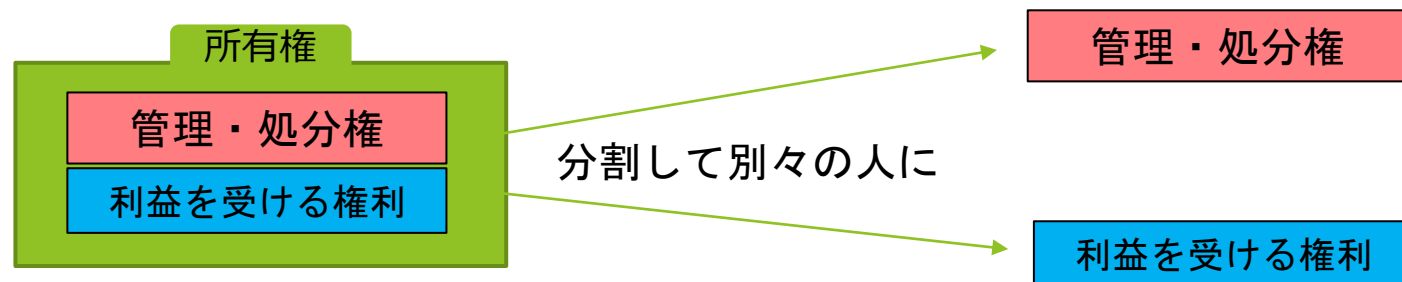
- 同意権・取消権を付与する範囲を十分検討する
- 不動産取引では補助人の同意書面を必ず確認する
- 代理権の付与範囲を明確にしておく
- 親族間で補助人選任への理解を深めておく
- 本人の状態変化に応じた見直しを定期的に行う
- 専門家（司法書士・弁護士等）に早めに相談する

家族信託（民事信託）

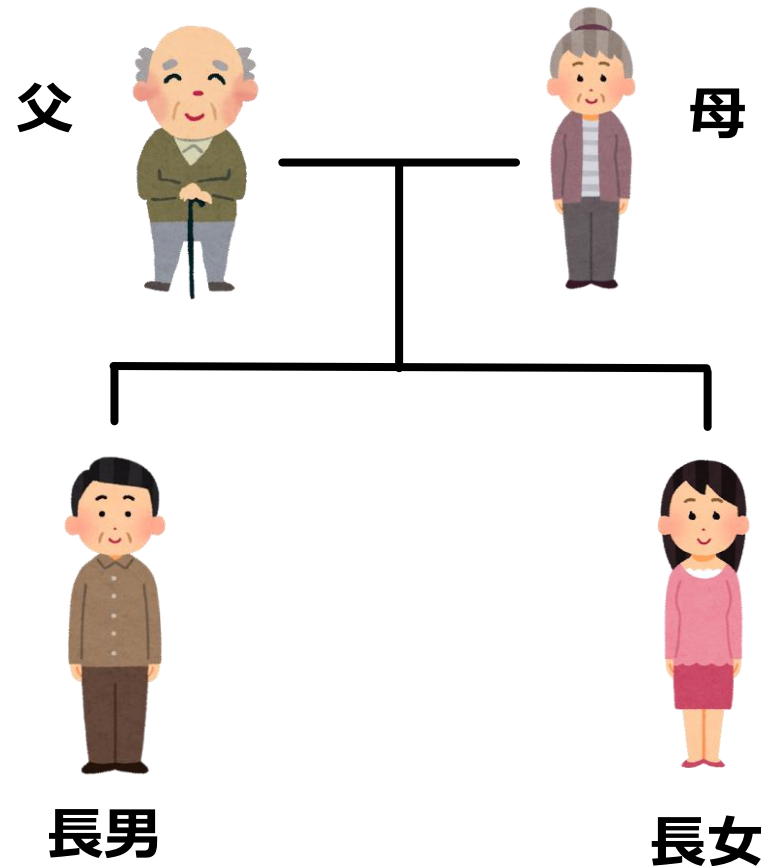
家族信託契約のポイント

1. **ご本人が元気なうちに、信託のおける方に**
財産を託す契約を結ぶ（基本的には公正証書で）。
2. 託された財産は、**名義が変わる。**

家族信託のしくみ



家族信託のケース



父の財産

- 自宅の土地建物
- 預貯金（1000万円）

家族信託のメリット・デメリット

【メリット】

- 1. 認知症発症前から二次相続まで、すべて対策できる。
- 2. 信頼できる人以外の関与は不要。
- 3. 柔軟に資産を動かすことができる。

【デメリット】

- 1. 身上監護をサポートする制度ではない。
- 2. 契約時にそれなりの費用がかかる。

【お問い合わせ】

〒102-0092

東京都千代田区隼町2-12

藤和半蔵門コープ104

司法書士法人ラインメツツア

TEL : 03(6256)9903

FAX : 03(6256)9904

MAIL : k.iwashiro@lainmetsa.com

HP : <https://lainmetsa.com>

※メールフォームでのお問い合わせもご利用いただけます。