

不動産後見アドバイザーフォローアップ研修 事例の紹介

事例のテーマ

不動産後見アドバイザーによる相談支援～高齢者編～
「認知症になった母の不動産を売却して生活費に充てたい！」

ケース概要

- 本人 山下 花子（83 歳）女 特別養護老人ホーム入所中(所在地:千葉県)
要介護4(重度の認知症)→ 息子の顔を見ても認識できない
夫は9年前に他界し、財産は少々の預金と夫が残した土地を本人(単独)名義で所有
- 家族 山下 鉄夫（58 歳）長男 会社員 母の施設から車で 30 分ほどの県内に居住
山下 順次（54 歳）次男 病院勤務 福岡県に居住
- 本人の状況
 - ・収入 国民年金 月額 76,000 円(年額:91 万円)
 - ・財産 (預金) 420 万円 (土地) 宅地 280 坪
 - ・支出 施設利用料 月額 81,000 円
介護保険料 月額 2,120 円
後期高齢者保険料 月額 3,700 円

相談の内容

- ※ 長男:鉄夫さんから、不動産事業者へ相談
 - ・ 母の収入は、年金のみで年額 91 万円程度
 - ・ 支出は老人ホームの費用が 98 万円、介護保険料や医療保険料が 7 万円
 - ・ 収支では、その他費用、雑費を含めて、最低でも年25万円程度の赤字になっている
 - ・ しかし、昨年から更に土地の税金が上がり赤字が嵩むことになり土地を処分して施設費などに充てる必要が出てきた
 - 土地区画整理があり、従前の地目が、雑種地であったものが宅地となったことから、固定資産税額が年額 48 万円となった
 - ・ 現在、父からの相続金を含め 420 万円の預金があるため、それを取り崩して施設費用等を支払っているが、年 40 万円の赤字となり 10 年程度で底をつく計算になる
 - ・ このため、土地の処分をして母親の生活費を確保したいが、どういう手続きが一番よいのか相談にのってほしい→ 土地の実勢価格は、概ね 3,600 万円 程度

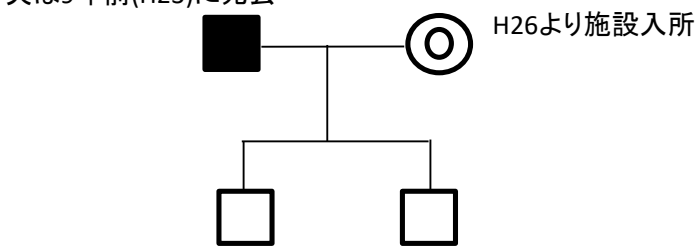
今回の相談のポイント

ご本人(土地所有者)の状態→重度の認知症により契約行為が困難
成年後見制度の利用について検討が必須

相談者であり、申立人になり得る長男:鉄夫さんと次男:順次さんの
成年後見制度に対する理解が必要

基本情報

令和2年9月30日記入

ふりがな	やました はなこ		性別	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女	生年月日	大正 昭和 平成	12年 6月 25日	83 歳
氏名	山下 花子							
郵便番号	000-1111							
住所	千葉県〇〇市3丁目1-2-3				本籍	千葉県〇〇市6丁目222番地		
電話番号	電話	043-●●-0622			FAX			
	メール							
利用者の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 高齢者	要介護 4 要支援						
	<input type="checkbox"/> 障がい者	<input type="checkbox"/> 知的 手帳 <input type="checkbox"/> 精神 手帳 <input type="checkbox"/> 身体 手帳						
	<input checked="" type="checkbox"/> その他	耳が少し聞こえにくい、短期記憶の低下が顕著で息子の顔を見ても認識できない。意思疎通が困難。						
	現病歴	アルツハイマー型認知症(重度)						
	既往歴	高血圧						
	ADL、IADL	食事、排せつ、入浴等の生活全般に介助が必要。						
収入	<input checked="" type="checkbox"/> 年金	約 76,000 円 / 月						
	<input type="checkbox"/> 生活保護	約 円 / 月(夏季) 、約 円 / 月(冬季)						
	<input checked="" type="checkbox"/> 預金額	約 4,200,000 円						
	<input checked="" type="checkbox"/> その他	土地 (宅地)480坪 本人名義						
支出	<input checked="" type="checkbox"/> 施設利用料	約 81,000 円 / 月						
	<input checked="" type="checkbox"/> 租税公課	約 25,800 円 / 月(介護保険、医療保険、固定資産税:年額48万円)						
	<input type="checkbox"/> その他	約 円						
サービス等利用状況	【キーパーソン:長男】							
	事業所名	担当者	電話番号	FAX	サービス	頻度		
	さわやか特別養護老人ホーム	●○相談員	××××					
家族関係の状況	【家族関係図】							
	夫は9年前(H23)に死去  H26より施設入所							
	氏名	続柄	同居・別居	職業	電話番号	居住地・年齢等		
	山本 鉄夫	長男	別居	会社員		千葉県在住・58歳		
	山本 順次	次男	別居	病院勤務		福岡県在住・54歳		