

不動産後見アドバイザー フォローアップ研修

東京大学大学院教育学研究科
飯間敏弘

1

法定後見の申立手続き

(不動産業者が相談者にどのような助言を
行うべきかという観点から)

2

代理人の活用の検討

- ・本人の判断能力の程度を把握。
 - 判断能力が不十分(契約締結能力が欠如)
 - 代理人に契約してもらう必要

- ・代理人になり得る人がいるか。(新たに委任契約等を結べない。→すでに契約が結ばれているか。)

- ①財産管理委任契約
- ②任意後見契約(移行型)
- ③民事信託契約



- ・法定後見の利用を検討
(※後見人を選べない等の欠点→回避策の検討・助言)

3

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

親族後見人の選任可能性

- ・親族が後見人になりにくい状況が続いている。
 - ※成年後見人等に選任された人の内訳(2019年)
 - 親族の選任: 22%(←91%(2000年))
 - 親族以外(専門職等)の選任: 78%

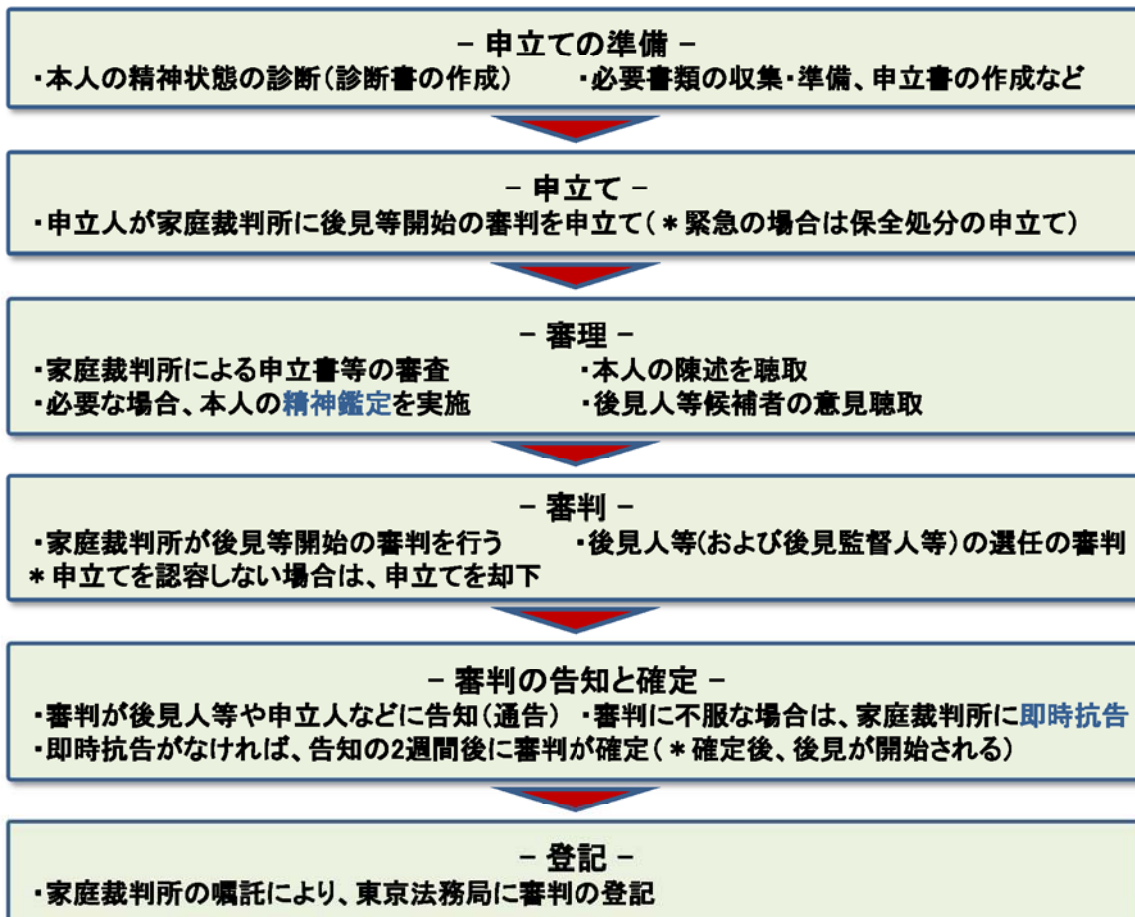
親族が選任されにくいケース

- ・本人が一定額以上の金融資産を保有している場合。
- ・親族間に意見の対立がある場合。
- ・申立ての動機となった課題が重要な法律行為(不動産の処分など)を含んでいる場合。
- ・後見人等と本人との間で利益相反(遺産分割など)が生じる可能性が高い場合。

4

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

後見等開始の申立手続の流れ



5

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

後見等開始審判の申立権者

・申立権者 = **本人、配偶者、四親等内の親族**、検察官

＋(上記に追加)

- ①本人が成年被後見人、未成年被後見人、被保佐人、被補助人のいずれかである場合：
＋成年後見人、成年後見監督人、未成年後見人、未成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人
- ②本人が任意後見契約を締結している場合：
＋任意後見受任者、任意後見人、任意後見監督人
- ③本人が65歳以上または精神・知的障がい者であって、その福祉を図るため特に必要と認められる場合：
＋市区町村長

6

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

後見等開始審判の申立て

・申立て先 = 本人の住所地を管轄する家庭裁判所。

・申立てを取り下げるためには、家庭裁判所の許可が必要。
 ※後見人等候補者が後見人になれそうもないからといって、取り下げることはできない。

7

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

申立てに必要な書類および費用

必要書類および費用	取寄先
(1)申立書類 ・後見・保佐・補助開始申立書 ・申立事情説明書 ・後見人等候補者事情説明書 ・本人の財産目録および収支状況報告書(ならびにその資料) ・その他(親族関係図、親族の同意書など)	各家庭裁判所・支部の 窓口 (ウェブサイトからダウンロードできるほか、郵送で取り寄せることが可能)
(2)戸籍個人事項証明書(戸籍抄本)…本人	各自治体の担当窓口
(3)住民票または戸籍の附票…本人および後見人等候補者	各自治体の担当窓口
(4)登記されていないことの証明書…本人 (証明事項は、「成年被後見人、被保佐人、被補助人、任意後見契約の本人とする記録がない」の欄にチェックをする。)	全国の法務局・地方法務局(本局) (郵送の場合は東京法務局のみ)
(5)診断書(成年後見用)、診断書付票(※主治医等に作成してもらう)、本人情報シート(※コピー)	各家庭裁判所・支部の 窓口
(6)費用(申立書類と一緒に納める) ・収入印紙 ①申立費用: 800円、②登記費用: 2,600円 (保佐や補助において、代理権や同意権の付与の申立ても同時にする場合は、それぞれ800円を追加) ・郵便切手: 3,000~5,000円程度(各家庭裁判所によって費用は異なる) ・鑑定費用: 5~10万円程度(精神鑑定が行われる場合のみ)	郵便局等

※(2)(3)(4)は、申立日から3ヵ月以内でマイナンバーの記載のないものが必要。

8

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

本人情報シートの取得

・「本人情報シート」＝診断書を作成する医師に情報提供するための資料

※医師および家庭裁判所に提出。

※必須ではないが、通常は提出する。

作成者

・本人を支援している福祉関係者＝介護支援専門員、相談支援専門員、病院や施設の相談員、社会福祉士、精神保健福祉士、地域包括支援センター、ケースワーカー、社協（権利擁護センターや成年後見センター等）の職員

※家族は書かない。

9

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

診断書の取得

・歯科以外ならどの診療科でも可能
→かかりつけ医、精神科、心療内科等

判断能力についての意見

・利用不要：契約等の意味・内容を自ら理解し、判断することができる。

・補助：支援を受けなければ、契約等の意味・内容を自ら理解し、判断することが難しい場合がある。

・保佐：支援を受けなければ、契約等の意味・内容を自ら理解し、判断することができない。

・後見：支援を受けても、契約等の意味・内容を自ら理解し、判断することができない。

10

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

後見人等(後見監督人等)の選任

- ・後見等開始の審判と同時に、後見人等(必要な場合、後見監督人等も)の選任の審判も行われる。
- ・後見人等の選任に対しては、**即時抗告**(不服申立て)できない。

後見人等の欠格事由

- ①未成年者
- ②家裁から法定後見人などを解任されたことがある人
- ③破産者(復権していない者)
- ④本人に対して訴訟をした人(+その配偶者と直系血族)
- ⑤行方不明者

※本人と利益相反の関係にある人や営利法人も不適當
※顧客の知人として選任される可能性はある

11

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

後見人等(監督人等)の事務の費用と報酬

事務の費用

- ・後見人等および後見監督人等の事務の費用は、本人の財産の中から支出される。

事務の報酬

- ・報酬の可否や金額は、家庭裁判所が審判により決定。
- * 報酬の費用は、本人の財産の中から支出される。
- * 報酬額は、後見人等によって管理されている本人の金融資産額に依存。
- ・後見人等：通常、月2~3万円程度。
- ・後見監督人等：通常、後見人等の半分程度。

12

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

不動産の処分

- ・法定後見(後見、保佐、補助)の場合、本人の居住用不動産を処分するためには、家庭裁判所の許可が必要。
- ・許可がないと、その契約は**無効**。
- ・被居住用または任意後見の場合、許可は不要。(※報告)

- ・居住用不動産＝「居住の用に供する建物またはその敷地」
 - ① 現在、本人が生活の本拠として居住している建物とその敷地
 - ② 現在居住していないが、過去に生活の本拠となっていた建物とその敷地で、将来的に生活の本拠として利用する可能性があるもの
 - ③ 現在居住していないが、将来生活の本拠として利用する予定の建物とその敷地

13

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo

法定後見の終了

法定後見終了の事由

- (1) 本人が死亡する。
- (2) 後見等開始の審判が取り消される。
 - ① 後見等開始の原因の消滅(本人の判断能力の回復など)
 - ② 任意後見監督人選任の審判(任意後見の開始)

後見制度の利用目的が達成されたからといって、終了させることはできない。(←本人を保護する必要性)

14

Graduate School of Education / Faculty of Education, The University of Tokyo