



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 認知症になってからではもう遅い！ 早めの対策が必要な不動産オーナーの認知症対策 ②

さて、今回は、認知症が進行し、「意思能力を欠く状態」になると、契約を締結することができなくなり、不動産の活用には支障が生じるということをお伝えしました。では、このように認知症が進行し契約ができなくなった後に、不動産を活用しようとした場合には、どうすればよいのでしょうか？

この場合、皆さんもご存じの「成年後見制度」の活用が考えられます。（なお、ここでは法定後見を指して説明しています。）不動産のオーナーが認知症が進み、契約などの財産管理ができない状態に至った場合には、家庭裁判所に成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任することで、認知症の進んだオーナーに代わり、成年後見人が財産管理を行うことができるようになります。より具体的には、成年後見人がオーナーに代わって、賃貸借契約を結んだり、遺産分割協議を行ったりすることができるようになります。

では、このような成年後見制度があるから問題ないか、というと、そうではありません。この成年後見制度（法定後見）には、さまざまな問題点が指摘されています。

### ① 専門職が成年後見人に選任される場合が多い

親族ではなく、弁護士や司法書士等の専門職が後見人として選任されるケースが少なくありません。成年後見関係事件の概況（平成31年1月～令和元年12月、最高裁判所事務総局家庭局）によると、親族以外が成年後見人等に選任されたものは全体の約78.2%です。子どもからすれば、親の財産を突然、第三者の専門職が関与して、財産管理を行うこととなりますので、そのような事態を望まない人も少なくありません。また、親族が後見人になっても、専門職が「後見監督人」として監督役として付くケースもあります。

### ② 専門職の報酬（費用）を負担しなければなりません

こちらの報酬が財産額にもよりますが、東京家庭裁判所の「成年後見人等の報酬額の目安」によると流動資産等の管理財産額が1,000万円を超え5,000万円以下の場合には、基本報酬額を月額3万円から4万円」と定められています。年間にすれば、36万円から48万円、これが基本的には、認知症の方が亡くなるまで負担が継続して必要となりますので（途中でやめられない）、毎年それなりの費用負担が必要となります。

### ③ 財産管理に制約がある、思うような財産管理はできないかもしれません。

成年後見人は、本人の「財産を維持管理」することを目的とした制度ですので、不動産投資などの投機的な資産運用はできないこともあります。節税対策として親族に毎年贈与するなど、財産が流出する方向での財産処分はできないことが通常です。

以上のとおり、認知症が始まってからの成年後見制度には問題点もあり、敬遠する方も少なくありません。このように、認知症になった「後」に利用する成年後見制度（法定後見）では問題が少なくないのです。

では、認知症になる前にどうするか。それは次回お話ししたいと思います。