

令和5年度 不動産後見アドバイザー資格講習会

## 要配慮者との不動産取引【実務】



一般  
社団法人

全国住宅産業協会

# 1. 親権者がいない知的障害を持つ方との取引事例

---

## (1) 概要

- 父 数年前に他界  
田舎の実家不動産の遺産がある
- 母 最近自宅のゴミ屋敷で亡くなった 多額の借金がある  
生活保護で住宅補助（家族3名分）を受けている
- 兄 軽度知的障害  
自宅にて引きこもり  
障害年金（月65,000円程度）  
母が無断で作った兄名義の借金あり
- 弟 中度知的障害  
障害年金（月65,000円程度）  
障害者就労（月30,000円程度）

- 父 実家の墓には入れず遺骨はそのまま  
両親分の遺産分割も出来ていないまま
- 母 光熱費やカードなど数百万の借金あり  
母自身の生活保護申請の為、住宅補助も無くなった
- 兄 障害が軽度であるがゆえの生きづらさあり  
多少の就労意欲はある  
母が無断で作った借金の返済に年金の大半を使っている
- 弟 まじめで周囲からもかわいがられている  
今までの障害年金は母が使い果たしていた  
障害者就労賃金は就労先の障害者施設にて善意で管理  
(30万円程度の貯金あり)

- 父 兄弟の従弟から相続放棄の依頼あり  
不動産売買の必要性あり
- 母 光熱費各社の解約や借金等の連絡事務多数あり  
精算するお金無し  
自宅からの退去命令が出ている
- 兄 引越し先・就労先を探す必要あり  
知的障害で就労していない為借りれる物件無し  
賃貸物件を借りるお金も無し
- 弟 引越し先を探す必要あり  
賃貸物件を借りるお金あり  
知的障害の為、貸してくれる不動産管理会社なし

## (2) 対応と結果

### 1. 兄弟それぞれが移行型任意後見契約を結ぶ

公証人役場にて手続き

#### 移行型任意後見契約 委任契約

### 2. 委任内容

- ・ 遺産分割協議及び相続放棄の手続き等に関する事項
- ・ 父実家の不動産売却・賃貸借契約等に伴う取引に関する事項
- ・ 金銭管理等に関する事項
- ・ 日常生活関連取引に関する事項
- ・ その他契約及び解約に伴う取引に関する事項

**居住支援法人や就労支援事業所など専門事業者等の協力が不可欠**

■父の相続財産について

従弟との話し合いを経て無事遺産分割協議成立  
父実家不動産売却完了

■母の残した借金やゴミ屋敷の処理について

各契約者等に連絡処理済  
ゴミ屋敷を整理して自宅から退去済

■兄の身の振り方について

寮付き就労先が決まり引越完了  
カード等の借金の返済方法の決定

■弟の引越し先について

就労先近くの賃貸マンションを借りる事が出来た  
障害者就労施設の方達のお手伝いもあり引越完了

## ■父の相続財産について

- ↳ 兄弟は不動産取引可能である旨の医師の診断書を取る  
後見に詳しい司法書士へ遺産分割協議や不動産取引の登記を依頼  
事前に購入希望者側に兄弟の取引条件等を知らせておく  
委任契約受任者の立ち合いのもと不動産契約・決済の実行

## ■母の残した借金とゴミ屋敷の処理について

- ↳ 母が残した遺産相続放棄の手続き  
自治体・各契約会社への連絡事務  
ゴミ屋敷管理会社との解約手続き  
ゴミ屋敷の処分業者及び清掃業者との打合せ

## ■兄の身の振り方について

- ↳ 生活環境の見守り可能な就労先の確保と面接のお手伝い
- カード等の借金の返済方法など支払い方の管理
- 遺産分割協議書や不動産契約に関する事前説明
- 引越し先に運ぶ荷物の打合せ
- 兄支援者及び本人との今後の生活等に関する話し合い

## ■弟の引越し先について

- ↳ 住宅要配慮者の入居支援をしてもらえる不動産会社との打合せ
- 住宅要配慮者の家賃保証会社との保証委託契約の立会
- 生活サポート付き住居の賃貸借契約の立会
- 引越し先に運ぶ荷物の打合せ
- 弟支援者及び本人との今後の生活等に関する話し合い



## 2. 住宅確保要配慮者への居住支援における問題

### 住宅確保要配慮者に住居を貸す側（オーナー、不動産管理会社）の不安

#### 1 家賃滞納の不安

家賃支払いの確実な履行がされるか。

#### 2 安全確保への不安

(1) 地震や水害の発生などの非常時の際、**避難**ができるか。

(2) 建物や設備が**バリアフリー**になっていない場合の懸念。

(3) **意思疎通が難しく**、いざというときに安全確保ができないのではないか。

(4) 自傷行為、自殺の危険はないか。また、**パニック**発作やてんかん発作が起きたときが不安だ。

#### 3 近隣住民等に迷惑をかける不安

(1) 火の始末がきちんとできるか。すぐに消防署へ**通報**できるか。

(2) 奇声を発したり、何かをたたいて騒音を出したり、**近隣住民に対して迷惑**をかけるのではないか。

#### 4 建物や設備の維持への不安

(1) 車いすの人に貸したら、建物が傷むのではないか。

(2) 建物を勝手に改修されてしまうのではないか。

#### 5 フォロー体制に対する不安

**保証人**が緊急時やトラブル発生時に適切に対応してくれるのか不安である。

### 3. その他の不動産取引事例

軽犯罪で警察に捕まったが帰る家が無い。高齢で病気もありアパートが借りれない。頼れる身内もないのでどうしてよいかわからない！

車の事故で下半身不随となった車いすの男性。体重が100キロを越す巨漢。自宅の改修費もなく障害者施設で暮らすしかないが一人暮らしがしたい！

持ち家で親子3人で暮らしていたが、息子は大きな借金をし精神を患い引きこもり。両親がその保証人。もう返済する事が出来ず家を売るしかない！

親から虐待を受けて児童養護施設で暮らしていた。卒業して仕事も決まったのに、未成年なので部屋を借りれない！

夫からのDVで緊急避難の為に家を出た。引越費用は一円も無く住むところが無い。幼い子供を抱えた母子家庭！

脳性マヒによる車いす生活。都市部で就職しているが、実家が遠い田舎町。給料がすべて交通費で消えてしまう。車いすでも住める家が借りられない！

ご清聴ありがとうございました。

---



一般  
社団法人

全国住宅産業協会