オーナー・投資家

CFネッツ流 嫁塾 69

おばあさんのアパート売却体験談

〝意思能力〟の確認に四苦八苦

司法書士と医者の力が頼り

「このアパート、売ってもいいですか?」

司法書士の先生が問いかけた。アパートの売主は95歳のおばあさん。半年の売却期間を経て、ようやく購入希望者が現れた。半年前はきちんと受け応えできていたのに、その間に居所は病院に移り、今は意思能力があるのかどうか、怪しい感じだ。

今日は、不動産売買契約・決済を行うだけの意思能力があるのかを、司法書士の先生に確認してもらっている。

その、おばあさんから返ってきた答えは、

「鈴木たまえ(仮名)」

問いかけとまったく合っていないのである。

「これは決済できません。成年後見を付けなければだめだと思います」

それならば、病院の先生に診断書を書いてもらわなければならない。担当の医師をつかまえ、診断書について相談してみた。

「あのおばあちゃんなら、いつもはちゃんと会話できています。知らない人だから緊張しているのではないでしょうか」

ということなので、司法書士には、何とか決済してくれないかと無責任なお願いをしてみた。

「私自身が意思能力を確認できない以上、それは無理です」。確かに、たかだか10万円程度の報酬のために、司法書士の資格を危険に晒すわけはない。

現実的な手段として、①意思能力の回復を待つ②成年後見を申し立てる、の2つを並行して行うことにした。

①については、おばあさんの娘さんに、体調の良さそうなときに電話をくれるようにお願いした。②については、入院中の医師だけでなく、かかりつけの医師にも診断書を書いてくれるようにお願いすることにした。

この診断書が「後見相当」と認められればいいが、それよりも意思能力の減退が軽微なものとして、「保佐相当」などにされてしまうと、アパートの処分について別途家庭裁判所に代理権を与えてもらわなければならない。かえって手続きは面倒になるということだ。

あまり長引かせてしまうと、せっかくの買主が逃げてしまう恐れがあるので、なるべく「後見相当」にしてもらえるよう、医師にお願いしてみたが、結局は「保佐相当」ということになってしまった。

となると、何とか意思能力を回復してもらい、司法書士に意思能力を認めてもらうしかない。

意思能力とは直接関係ないが、おばあさんの相続人に当たる方全員から、「アパートを売却すること」「おばあさんの意思能力に問題はないこと」の確認書をいただいておいた。少しでも司法書士が意思能力を認定するに際して、心理的負担が軽くなればとの考えからだ。

そんな折、娘さんから今なら調子が良いとの電話があり、司法書士とかけつけてみた。

今回も会話はかみ合わない。しかし、何とかギリギリ筆談で意思確認をすることができ、無事に決済することができたのである。

小林雅裕(CFネッツ不動産コンサルタント・土地家屋調査士・CPM・宅建主任者)

盛り上がる大家向け勉強会

満席になるな
がわせる

競売物件 開札トピックス 東京地裁

アベノミクス効果で入札20本

売却基準価額の2倍超で落札

旧耐震

不動産市場におけるアベノミクス効果は新築の高額分譲マンションの売れ行きアップから始まった。

そして、競売市場でもマンションの競落水準上昇が鮮明になった。また、その中で先の震災後、敬遠気味であった、旧耐震構造の古いマンションにも多くの入札があるようになってきた。

4月25日開札で築38年のマンションに20本の入札が集まり、売却基準価額の2倍超で落札されていった。

その物件は京王線代田橋駅徒歩約4分に立地する、専有面積約16・2坪の2DKの部屋である。

が30%ほど増加すると試算する。「1棟目がもっとも重要だ。キャッシュフローを確保できなくなると、拡大再投資ができ

先日親戚の子