



Q1.

賃貸住宅所有者（以下、所有者）が認知症になった後、委任状がないままに所有者の親族が所有者の名前で賃貸借契約を締結することは可能ですか。

A1.

委任状がないままに所有者の親族が所有者の名前で賃貸借契約を締結した場合、民法上は無効となり、刑法上は私文書偽造罪及び同行使罪に該当する可能性があります。この場合、所有者について成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任してもらう必要があります。

Q2.

所有者が本書式の委任状を書いた後も元気な場合、所有者自身で判断して賃貸経営を続けることは可能ですか。

A2.

本書式の委任状を作成したとしても、所有者自身の賃貸借契約や請負契約を締結する権限がなくなるわけではありません。引き続き所有者自身の判断で賃貸経営を続けることが可能です。

Q3.

本書式の委任状により所有者（日管父郎）の代理人となった所有者の親族（息子／日管一郎）が、賃貸借契約を締結する時は、どの様に署名捺印すれば良いですか。

A3.

代理人として署名捺印する場合は、下記①の通り行うことが通常ですが、下記②のように直接、所有者の名を示して署名することも認められています。

【署名①】

貸主：住所 東京都××区〇〇町△-△-△
氏名 日管父郎代理人
日 管 一 郎 ㊟

【署名②】

貸主：住所 東京都××区〇〇町△-△-△
氏名 日 管 父 郎 ㊟

Q4.

代理人が所有者の意思に反して、賃貸住宅管理業者を変更することは可能ですか。

A4.

本書式の委任状により代理権が付与されているのは「特定の管理物件について、賃貸借契約（サブリース業者との間のサブリース原賃貸借契約を含む）の締結、転貸の承諾、賃料その他の契約条件の変更及び賃貸借契約の解除並びに修繕工事及び原状回復工事に関する請負契約の締結その他これに付随する一切の行為」です。「賃貸住宅管理業者との間の賃貸管理委託契約の締結・解除」は含まれておりませんので、代理人が賃貸住宅管理業者を変更することはできません。

Q5.

所有者が認知症になった後に、本書式による委任状を作成して代理人が賃貸借契約を締結することは可能ですか。

A5.

所有者が認知症になった後に作成された本書式の委任状は無効です。委任状に基づいて賃貸借契約を締結することはできません。

以 上