

## 解 説

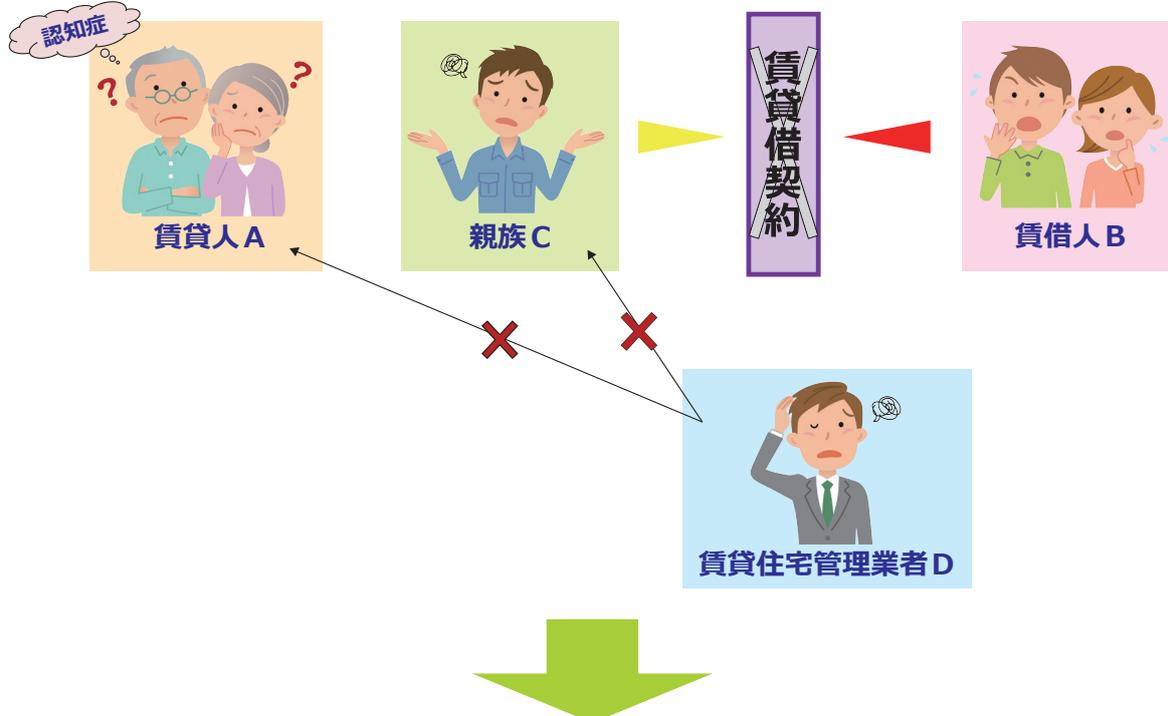
### 1. 賃貸住宅所有者が認知症になった場合の賃貸住宅管理業者の対応

賃貸住宅所有者（以下、所有者）が認知症になった場合、賃貸住宅管理業者（以下、管理業者）は、賃貸住宅居住者（以下、居住者）との賃貸借契約の締結や退去後の原状回復工事について、所有者に意思確認することができなくなります。この場合、親族を通じて、所有者について成年後見の申立てを行い、後見開始の審判を受けたうえで、家庭裁判所によって選任された成年後見人との間で、上記の意思確認をすることになります。

実務上、親族に上記の意思確認をしていることが多く見られますが、法的には無効であり、その間、賃貸経営に支障が生じることとなり、居住者に安心した住まいを提供することが困難となる恐れがあります。

そのため、所有者が認知症になったときに備えて、あらかじめ本書式の委任状を取得しておくことが望ましいと言えます。

#### 認知症後の賃貸借契約



**賃貸人が認知症になった場合、親族に意思確認をすることが多く見られるが、当該親族に代理権がない以上、賃貸借契約は無効であり、その間、賃貸経営に支障が生じることとなる。**

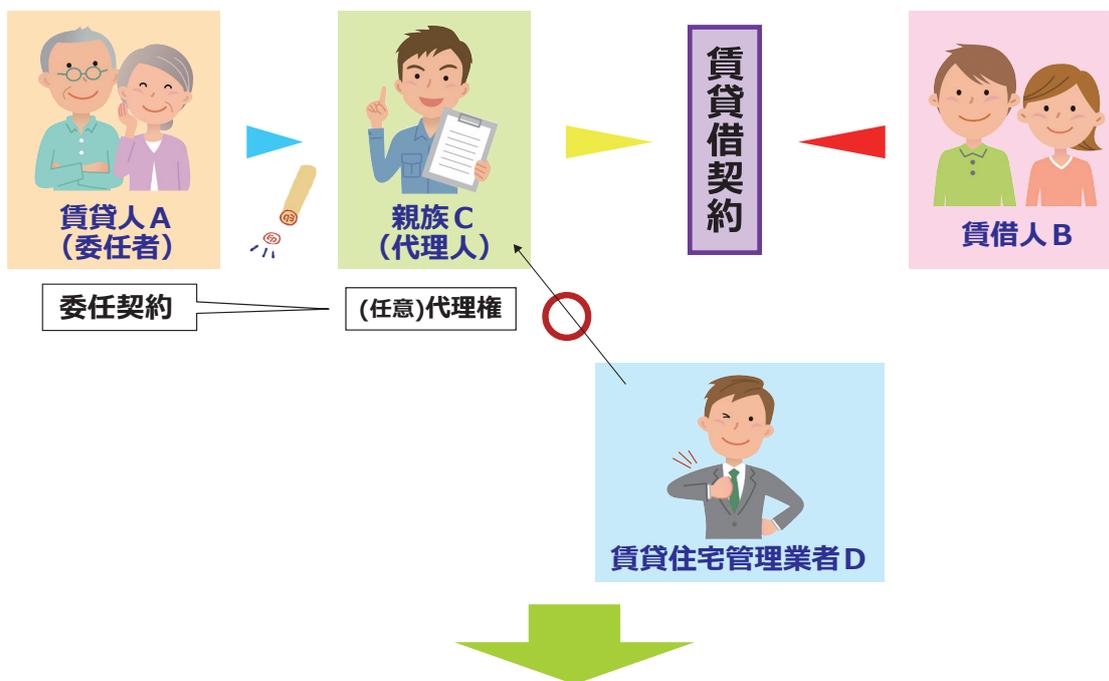
## 2. 本書式を使用した委任契約の効力

本書式は、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、転賃の承諾、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を行う代理権を所有者が親族等の代理人に付与するものです。

本書式は、所有者が書面で当該委任契約を取り消すことによりいつでも終了させることができるとする一方で、所有者から取り消されない限り、所有者が認知症となって後見開始の審判を受けた場合であっても、上記委任事項についての代理権は消滅するものではなく、引き続き、当該代理人において代理行為を行わせることを確認しています。

これにより、管理業者は、所有者が認知症となったとしても、引き続き、代理人との間で賃貸借契約の締結等の意思確認を行うことができ、管理業務を円滑に継続することが可能となります。なお、当該委任契約によって、当然に所有者本人による賃貸借契約等の締結が妨げられるわけではなく、当分の間、代理権を与えられた親族ではなく、所有者本人が管理業務に関する意思確認の窓口となるという運用も可能です。

### 認知症前の委任契約



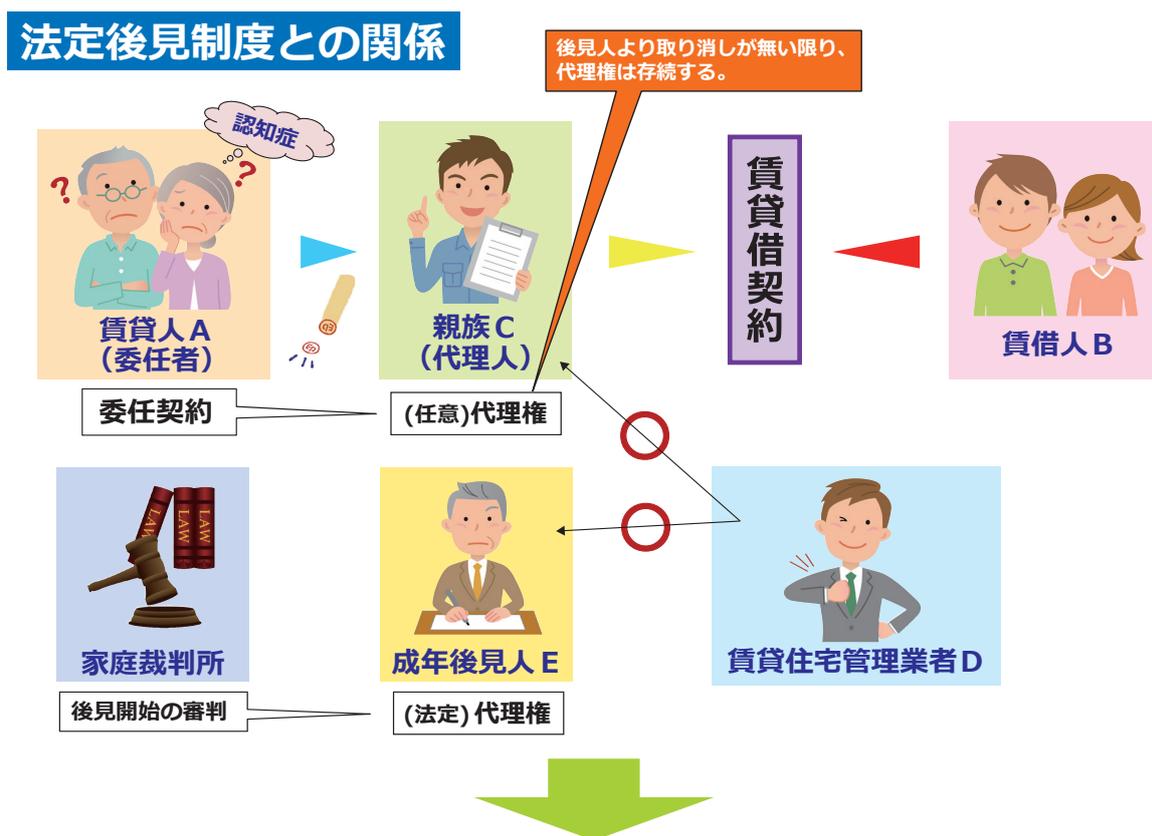
認知症前に本書式を用いて委任契約を締結することにより、貸貸人（委任者）の判断能力が低下した場合でも、代理人との間で意思確認を行うことができ、賃貸管理業務を円滑に継続することが可能となる。

### 3. 本書式使用上の注意点

本書式による委任契約は、所有者の財産管理全般を委任しているものではないため、所有者が認知症になった場合には、速やかに成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任してもらい、当該成年後見人によって財産を適切に管理させる必要があります。

成年後見人が選任されたとしても、成年後見人が本書式による委任契約を取り消さない限り、当該委任契約に基づく代理権が消滅するわけではありませんが、成年後見人選任後は、成年後見人との間で、賃貸借契約の締結等の確認を行うことが望ましいといえます。

本書式は、あくまでも成年後見人が選任されるまでの間に所有者の意思確認を補完するためのものとして位置づけることが適切です。



認知症前に本書式を用いて締結した委任契約は、  
後見人が書面で取り消さない限り、代理人への代理権は消滅せず継続される。

以上