

穴吹不動産流通(株)鹿児島店**「市況レポート(2022年8月)」****成年後見交代可能に 法務省検討 柔軟利用へ法改正**

南日本新聞によると、認知症や知的障害で判断能力が十分でない人を支える成年後見人制度について、法務省が民法改正にむけた検討を始めたそうです。現在の仕組みでは、利用を始めると原則、途中でやめたり後見人を替えたりすることができないため、必要な時だけつかえるようにするほか、後見人を柔軟に交代できるようにする方向とのこと。財産の売却や相続が必要になった際は弁護士ら専門職に業務を担ってもらい、終了後は利用をやめたり、親族や福祉職に交代して日常生活の支援を受けたりすることを想定され、早くても26年度に法改正になるとみられるそうです。

成年後見人が、成年後見開始の審判を受けている高齢者に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地を売却するには、家庭裁判所の許可を得なければなりません。居住用不動産売却が許可になるか否かは、①売却の必要性、②本人の生活や看護の状況、本人の意向確認、③売却条件、④売却後の代金の保管、⑤親族の処分に対する態度などの要素が判断材料となります。

【2022年7月 鹿児島県内の取引状況について】

西日本レインズより引用

《中古戸建住宅（土地面積50㎡～500㎡）》

- ・九州での成約件数は240件で前年比-22.3%、価格は1,948万円で前年比5.9%、土地面積は233.66㎡で前年比3.2%、建物面積は111.75㎡で前年比-3.2%です。
- ・鹿児島県での成約件数は19件で前年比5.6%、価格は1,607万円で前年比33.2%、土地面積は239.66㎡で前年比1.1%、建物面積は109.43㎡で前年比-4.8%です。

《中古マンション（専有面積～350㎡）》

- ・九州での成約件数は404件で前年比-11.2%、㎡単価は30.60万円で前年比3.3%、価格は1,975万円で前年比-0.1%、専有面積は64.55㎡で前年比-3.3%です。
- ・鹿児島県での成約は9件で前年比0.0%、㎡単価は30.04万円で前年比4.0%、価格は2,554万円で前年比16.9%、専有面積は85.02㎡で前年比12.5%です。

《土地（面積50㎡～500㎡）の成約状況》

- ・九州での件数は234件で前年比-32.8%、㎡単価は6.73万円で前年比9.4%、価格は1,670万円で前年比15.0%、面積は248.26㎡で前年比5.1%です。
- ・鹿児島県での成約件数は16件で前年比-44.8%、㎡単価は3.91万円で前年比-10.8%、価格は1,008万円で前年比2.8%、面積は257.84㎡で前年比15.3%です。

【まとめ】鹿児島県内の8月の成約件数は戸建が微増、土地は減少傾向でした。高齢化社会を迎え成年後見人の制度が利用されることが多くなってきております。ご家族様の大切な不動産の売却に関しまして相続のお悩みなどございましたら、お気軽に弊社までご相談下さい。