

超高齢社会における不動産取引の分析

東京大学高齢社会総合研究機構 特任助教
税所真也^{さいしよ}

1. 問題意識

超高齢社会が到来し、高齢者がさいごまで住み慣れた地域で暮らし続けていくために、高齢者の生活支援が重要な政策的な課題となっている。そして“*Aging in Place*”を理念とした地域包括ケアシステムやそれを実現するための方法が模索されている（栗田 2014）。同時に高齢者との契約や取引のあり方についての社会的な関心も高まっている。学術分野においても「フィナンシャル・ジェロントロジー」といった金融老年学の隆盛がみられる（駒村 2019a, 駒村 2019b）。

こうした高齢社会における市場取引を支える制度のひとつとして、成年後見制度がある。筆者は人びとの生活課題に密着した地域金融機関が、成年後見制度の必要性をいかに見極め、預貯金の払戻請求に対応しているのか（税所 2015a）、あるいは生命保険金等の支払請求において、成年後見制度の利用が求められるのは、いかなる場合か（税所 2016a）といったことに研究に取り組んできた。

なかでも各種取引において、顧客の判断能力と当該企業が負うことになるリスクをめぐり、それぞれの取引に応じた当該組織内での判断と裁量が働いていることに着目し、それぞれの場面で成年後見制度が果たす機能を、社会学の視点から経験的に分析してきた。判断能力が不十分であるにしても、取引額や親族関係、同一生計者との関係性といった個々の状況に応じて、成年後見制度の必要性が判断されており、これを民間企業の立場と成年後見制度利用者の生活者としての立場から検討した点にその特徴があった（税所 2016b）。

筆者のこうした研究の背景にあるのは、成年後見制度の利用動機の多くが、民間の市場取引における必要性にもとづいているという事実である。すなわち、判断能力が不十分となり、徐々に個人の主体性が失われていくなかで、その個人を社会がどのように包摂し、あるいは対峙するのかといった社会的判断が、成年後見制度の運用プロセスのなかに深く刻み込まれているからである。このため、「成年後見の社会化」という現象を解明するには、本人の権利擁護という福祉的な観点だけでなく、市場における成年後見制度の位置づけの検討が欠かせない。同時にこれは、現行制度の課題点を整理し、今後の成年後見制度の可能性を見出ししていくための作業でもある。

2025年には約5人に1人が認知症になることが指摘され（内閣府 2017: 19-21），認知症高齢者の将来的な増加が懸念されている。2016年には財産管理や生活上の諸契約（身上監護）を成年後見人等がおこなう「成年後見制度の利用の促進に関する法律」（成年後見制度利用促進法）が成立するなど，今後急増する認知症高齢者への対応が社会的な急務となっており，成年後見制度の利用拡大に期待が寄せられている。

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
保険金受取												2,694	2,767	2,757	2,735	2,692	2,646
相続・遺産分割協議等	405	896	1,049	1,331	1,343	1,649	2,786	3,050	3,599	4,183	4,737	5,840	6,091	6,163	5,940	5,958	5,858
不動産処分												5,569	6,456	6,649	6,387	6,494	6,463
身上監護	560	1,324	1,981	2,464	2,758	2,934	10,057	6,711	7,060	8,596	10,403	7,764	8,226	7,997	7,499	8,951	12,768
施設入所・介護保険契約等	71	174	360	538	520	590	3,401	1,560	1,714	2,401	3,637	9,890	11,508	12,162	12,237	11,588	6,619
預貯金解約等	2,203	5,013	6,399	8,511	8,475	10,086	23,127	21,733	23,121	24,347	26,883	24,895	27,620	28,108	28,358	28,874	28,254

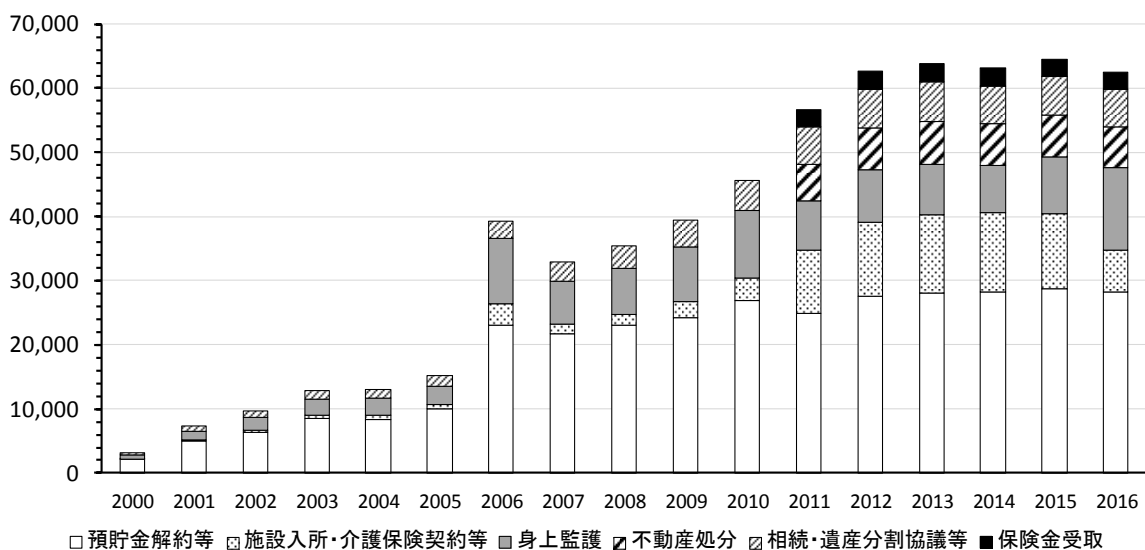


図1 成年後見制度の利用動機別件数の変化

注)最高裁判所事務総局家庭局,「成年後見関係事件の概況」(各年版)より作成

そこで本稿では，不動産の取引時における成年後見制度の位置づけとそのあり方について検討する。判断能力の不十分な人びとに対する保護意識が高まるにつれ，高齢者が当事者となる不動産取引における意思確認の問題が一段とクローズアップされるようになってきているからである（千野 2011: 17）。それは同時に不動産取引に際する成年後見制度への注目の高まりでもある。今後，判断能力が不十分な人びとが成年後見制度を利用して不動産取引を行うことが一般化していくならば，逆に成年後見制度を利用せずに行われた取引の，高齢者本人の意思確認に対してもさらなる注意が向けられていくようになる（千野 2011: 18）。不動産取引において，成年後見制度を利用したならば「意思能力の証明という問題から解放される」が，他方で「意思能力の有無について情報がない，もしくは乏しい者との取引においては，（中略）将来において当該取引が意思能力のない者の法律行為として無効と判断される（大判明治38年5月11日）可能性を意識しないわけにはいかな」（千野 2011: 18）くなるからである。

逆に、不動産登記に関わる「本人確認」と「本人の意思確認」の実務において「本人の意思能力」の有無を医師ではない司法書士に求めることはできないといった見解（東京地裁平成24年6月27日判決）もある（佐藤 2013, 中村 2016）。不動産の登記においてそれに関わる司法書士が行う意思確認とはどのようなものなのか。「実際に行われている高齢者の意思確認の方法、様態は、個々の司法書士間でも様々であるはず」だとされているように（千野 2011: 18）、個々の事例に応じた現場での判断と裁量、あるいは地域での慣例などに委ねられているのが現状である。

このように、高齢者の不動産取引／不動産登記において、どこまで意思確認を行えばよいのか、いかなる意思確認を行えばそれを確認したことになるのか、あるいは成年後見制度の必要性の判断など、超高齢社会を迎え、司法書士はますます難しい立場におかれていくことになる。

以上の問題関心にもとづき、本稿では、高齢者の不動産取引における成年後見制度の位置づけをインタビュー調査を通じて検討し、成年後見制度が不動産流通に果たす機能について考察する。

なかでも、本稿での議論を通して、売主本人、買主、司法書士、不動産仲介業者、都市計画行政・地域福祉行政が、それぞれの立場から、成年後見制度をどのように捉えているのかを整理し、不動産取引において成年後見制度がもたらすメリットとデメリットを抽出する。そして、今後の不動産取引における成年後見制度のあり方を提示することにより、不動産流通市場の活性化と「不動産学」（浅見 2012）の発展に寄与することを目的とする。

2. 「不動産の処分」を動機とした成年後見制度の利用

成年後見制度とは、判断能力が低下した本人の財産管理と身上監護を支援する制度であり、法定後見と任意後見がある。前者の法定後見制度では、判断能力の不十分な者（認知症高齢者・知的障がい者・精神障がい者）を対象として、本人や4親等内の親族、市町村長等による家庭裁判所への申立てを経て選任された成年後見人が、本人の財産管理（悪質な契約からの保護等）と、生活に関わる契約行為（身上監護）を行うものであり、残存する判断能力の程度に応じて後見・保佐・補助の3類型がある。これに対し、後者の任意後見制度は、判断能力が低下する前に、みずからが後見事務の委任を希望する者とあらかじめ公正証書による契約を結び、将来の判断能力の低下に備えておくものである。

現行の成年後見制度は、介護保険制度の導入（2000年）とともに始まり、その利用者も一定の増加をつづけてきた。最高裁判所の統計によれば、2018年12月末日時点において、法定後見と任意後見をあわせて218,142人が利用している（最高裁判所事務総局家庭局2019: 12）。さらに成年後見制度の利用動機（複数回答）をみると、2018年には年間6,773件の「不動産の処分」を事由とした成年後見制度の利用申請がなされていることが分かる（最高裁判所事務総局家庭局2019: 8）。不動産処分をひとつのきっかけとして、毎年6,000件から7,000件の成年後見制度の利用申請が行われているのである（図2参照）。

さらに、成年後見制度を利用しての、後見人等による不動産取引は概算で約 2,000 億円、不動産仲介手数料の年間規模は約 63.6 億円になるともいわれている（宮内 2016: 66）。

こうしたなかで、千野隆二（2011）は、日本司法書士会連合会・成年後見制度対策部高齢者取引研究ワーキングチーム座長の立場から、「成年後見制度による保護を受けない高齢者の不動産取引における意思確認の困難さをより一層意識させ」る状況が生まれているとして警鐘を鳴らしてきた（千野 2011: 18）。すなわち、成年後見制度の導入をきっかけとして、専門職としての不動産取引業務に、これまでの専門職としての経験や慣習だけでは不十分な状況が生じているというのである。

本論に入るまえに、本稿の分析対象について確認する。本稿では成年後見人による不動産取引に議論の対象を絞る。なぜなら、成年後見人は、本人の居住用不動産を家庭裁判所の許可を得たうえで売却する権限を有する。他方で、保佐人と補助人の場合には、不動産売却の代理権が個別に付与されている必要がある。保佐人や補助人が不動産の処分について代理権の付与を受けていない場合、居住用不動産に関する代理権付与の審判と、居住用不動産処分の許可についての審判を別途申立てる必要がある。よって、議論の前提が個別の事案や状況に規定されてしまうことになる。これが第一の理由である。

第二の理由は、成年後見制度利用者の大多数が後見類型だということである。たとえば、2018 年 12 月時点の成年後見制度（成年後見・保佐・補助・任意後見）の利用者数は 218,142 人であるが、このうち成年後見の利用者数は 169,583 人であった（最高裁判所事務総局家庭局 2019: 12）。すなわち、成年後見制度の利用件数全体の 8 割弱は後見類型なのである。このように、こうした制度の利用条件および制度の利用状況を勘案した結果、本稿で扱う議論の対象を成年後見人による不動産取引に絞って分析することにした。

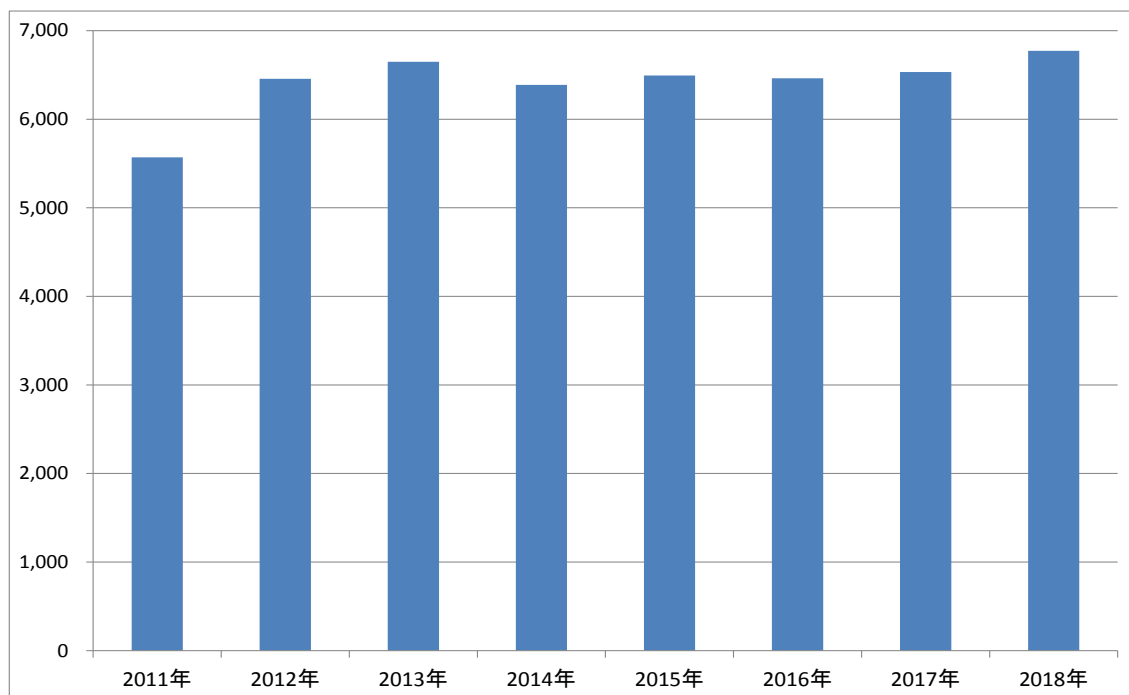


図 2 不動産処分を動機とした成年後見制度利用件数の推移

注) 最高裁判所事務総局家庭局, 「成年後見関係事件の概況」(各年版)より作成

3. 問題設定——不動産登記にともなう意思確認と成年後見制度

それでは、不動産の売買契約において成年後見制度はいかなる場面で必要とされているのか。成年後見制度が不動産の流通に果たす機能を析出し、分析することが本稿の目的である。これにより、成年後見制度を通じた、超高齢社会における不動産流通市場の活性化のあり方について考察する。

そこで本章では、売買にともなう不動産登記に成年後見制度がどのように関連するのか、という点を確認することから始めたい。なお本章の記述は、既述の日本司法書士会連合会・成年後見制度対策部高齢者取引研究ワーキングチーム座長としてこの問題を論じてきた、千野隆二（2011）による論考「高齢者と不動産取引における意思確認——特集 超高齢化社会と司法書士業務」（『月報司法書士』472号）にもとづく。

不動産登記において司法書士に要求されるのが「誰に対して、どの物件に、いかなる内容の権利の登記を移転・設定するか」、つまり「誰を登記権利者、誰を登記義務者とし、どの物件について年月日売買を原因とする登記申請をするか」についての意思を確認することである（千野 2011: 19）。この背景には、平成17（2005）年の不動産登記法改正によって登記原因証明情報として登記の原因となる事実または法律行為についての確認が必要となったことがあり、その結果「当事者である高齢者からこれらの意思を確認しなければならず」、「必然的に意思確認事項は広範なもの」になっていった（千野 2011: 19）。

とはいえ、依然として、高齢者の不動産登記事件においては、「親族等の利害関係人、金融機関、不動産取引業者、弁護士、税理士等、当該取引の成就に強い動機が見受けられる者」による強い関与が見受けられ、本人不在のうちに「契約までが形式的に締結され、その契約のいわばクロージングに極めて近接した時点で、司法書士に事件が持ち込まれることも少なくない」と指摘される（千野 2011: 21）。すべてのお膳立てが整えられてから、はじめてその場に司法書士が召喚されるというのが現状である。

実際、登記にあたる司法書士からは、当事者が「事実上の依頼者に支配的影響を受け、自己の意思を持たないケースも多い」。しかしながら「意思確認ができない、または困難であることが判明した場合」でも「取引中止の助言には苦慮する」といった声がきかれる（千野 2011: 21）。かつてであれば「契約の有効性が不安定のまま」司法書士に持ち込まれたケースであっても、推定相続人の同意書を集めるなどして「切り抜けた場面もあったのであろうが」、同様の場面に際していまは「現時点では成年後見制度の利用を紹介する」ことになっている（千野 2011: 21）。超高齢社会が司法書士の不動産取引に求める仕事は変質し、その戸惑いがこうしたかたちで凝縮されていくことになったのである。

不動産の取引をめぐる事後のトラブルを回避するために、司法書士は場合によって主治医等に話を聞き、「成年後見申立用の書式」で医師に診断書作成を依頼することもある。とくに「司法書士では到底把握し得ない」精神上的障がいの有無については、必要に応じて医師や主たる介護担当者に判断能力についての情報を求めていかなければならない（千野 2011: 21）。成年後見制度の利用可能性を視野に入れた対応が求められるようになった結果、司法書士の不動産登記にこうした変化が生じている。

以上、高齢者の不動産取引において意思確認の重要性が非常に高まってきていること、この解決策として成年後見制度の利用が検討される場合が増えてきており、不動産登記に携わる司法書士が成年後見制度の利用の助言にまで及ぶなど意思確認のあり方をめぐって難しい判断が求められるようになったこと、したがって、超高齢社会が司法書士の専門職としての仕事のあり方に大きな変化を及ぼしていることが確認された。

加えて、たとえ契約のために成年後見制度の利用にうまくつなげることができたとしても、それにより、当該不動産取引が必ずしも円滑に進むとは限らないという難しさもある。事前に水面下で調整されてきた当該関係者間での取引を、選任された後見人がそのまま期待通りに進めていくかは不確定である。また当該取引が本人の利益に適うものであるかを後見人や監督機関の家庭裁判所が検討した結果、当該取引の中断も十分に考えられる。このように、成年後見制度を利用すれば、当該の不動産取引のすべてがうまくいくわけではない点にも注意が必要である。

さらに、不動産取引における問題点として、成年後見制度の権利制限と硬直的な運用面が指摘されている。成年後見制度の利用により多くの法律に明記される欠格条項に触れるため——成年後見制度が旧禁治産者制度を改正したものであり、制限行為能力制度としての側面を残しているため——当制度の利用にあたり、葛藤を生じさせていることについてである。日司連民事信託推進委員会副委員長である岡根昇（2012）は以下のように述べる。

不動産売却後も後見制度が終了しないことに疑問を感じることもある。後見人の事務負担が継続することが問題なのではなく、本人の行為能力が制限された状態が継続してしまうことが問題なのである。契機は不動産売却であったにも関わらず、一旦、後見制度を利用するとその他の行為能力まで制限されてしまう。（岡根 2012: 28）

このように、不動産売却という人生の一時点でのみ必要とされる成年後見制度がいちど利用すると終身、成年被後見人として当制度の利用者であり続けるという制度の硬直性が、当事者のみならず、専門職からも疑問視されてきた。これに対しては、2019年6月7日に欠格条項を原則として各種法律の欠格条項を一括して削除する「欠格条項削除法」が参議院本会議にて全会一致で可決・成立したばかりである。今後の変化を見守りたい。

ここまで、成年後見制度を用いた不動産の売却処分が非常に複雑かつ面倒なものであり、不動産流通において消極的な扱いを受けてきたことを確認した。しかしながら、逆の視点に立てば、これまでの認知症高齢者による不動産取引の研究には、不動産流通を促進させるものとして成年後見制度を捉える分析視角が、不足してきたといえるのではなからうか。

本稿ではこうした問題設定のもと、司法書士と不動産仲介業者へのインタビュー調査を通して、超高齢社会における不動産取引のあり方と成年後見制度の位置づけを分析したい。なかでも、売主（被後見人）と買主、不動産仲介業者、司法書士、都市計画行政、そして地域福祉行政といった、複層的な観点から成年後見制度が不動産流通において果たす機能を考察していく点に本研究の特徴がある。

4. 分析方法と対象・倫理的配慮

高齢者の不動産取引における登記業務に多くの経験を有し、かつ成年後見人も受任する中国地方の政令指定都市（およびその近郊）の3名の司法書士A・B・Cからの協力を得て、インタビュー調査を実施した。というのも、売主と買主が利害関係者として対峙する不動産取引の場において、司法書士という立場は、第三者性を保ちうる希少な存在である。司法書士の立場から描くことによって、利害関係を基礎として多様なアクターが関与する不動産取引という場の関係性を、一定の客観性を保ちつつ記述し、分析することが可能になると考えたからである。

さらに、不動産仲介業者へのインタビュー調査を行うため、予備開始したところ、成年後見制度を用いた不動産売買の取引件数は、都市部の中規模の不動産仲介業者においてもほとんど扱っていないか、またはあってもごく少数（数年に1件あるかどうかの希少ケース）であることが分かった。つまり、成年後見制度を用いた不動産取引に絞って研究することは容易ではないということが判明した。

そこで、本稿では不動産仲介業者Dに着目することになった。この不動産仲介業者Dは、あえて成年後見制度を用いた不動産取引の取り扱いに特化するという経営戦略のもと、時間をかけて地域で活動する後見人および地域の社会福祉専門職と信頼関係を築き、地道な営業を続けた結果、成年後見制度を用いた不動産の取引件数が年間で100件ほどになった。大手仲介業者であっても年に10件程度とされるなかで、これは全国的にみても顕著な取引実績である。そこで本稿では、不動産仲介業者Dに調査協力を依頼し、研究調査への全面的な協力を得られることになり、複数回にわたる半構造化インタビュー調査を実施した。

この結果、3名の司法書士および不動産仲介業者Dから以下の質問項目への回答を得た。

表1 インタビュー調査における主たる質問項目

- | |
|--|
| <p>(1)不動産売買において要求される判断能力(「法律行為的意思」)は、実務上どのようなものとして扱われているのか、あるいは解釈されてきたのか。従来と現在とのあいだでどのような変化がみられたのか。</p> <p>(2)不動産売買の場面で要求される判断能力の見極めは、どのように行われているのか。</p> <p>(3)不動産売買に要求される判断能力(「法律行為的意思」とは、金融機関などで求められる判断能力と同じであるのか、あるいはどのような点で異なるのか。</p> <p>(4)不動産売買契約ゆえの特徴や注意点として、どのようなものがあるか。</p> |
|--|

インタビュー調査における倫理的配慮

インタビュー調査のまえには、倫理的配慮に関する誓約事項について、書面を作成し、詳細に説明した。同意して頂けた場合には、研究調査協力承諾書への署名を求めた。得られたデータを研究発表や研究論文において利用する際には、事前にデータ引用箇所を提示し、調査協力者の了解を得て公開するという手順を踏んだ。

5. インタビュー結果と考察——不動産取引に関わるアクターからみた成年後見制度

本調査を通じて、成年後見制度の取り扱いについて、不動産登記に携わる専門家、あるいはより広く不動産取引に携わる関係者が試行錯誤を繰り返しながら、ひとつひとつの売買契約を成立させている現状が明らかになった。本来、不動産取引におけるスムーズな売買の成立は売主（本人）の福祉に適うものである。しかし、現実には高齢であり判断能力が不十分だと疑われることで、不動産売買の仲介サービスが提供されないことがある。たとえば、ある高齢者が所有する不動産を売却しようとしたところ、高齢であることを理由として手続きが煩雑になると懸念された結果、適切な不動産処分の方法が本人に伝えられなかったケースもあるという（不動産業者Dへのインタビュー）。このように、そもそも高齢者は不動産取引市場において不利な状況におかれ易い。

こうした状況がある中で、高齢者が自身のニーズを充足させ、よりよい福祉サービスを受けるため、成年後見制度を活用して本人に有利な不動産取引がおこなわれることがある。これも不動産取引における成年後見制度の機能のひとつである。そこで、本稿では成年後見制度を利用しながら、被後見人となった高齢者が、所有不動産の適正な価格での処分を実現し、より有利な市場取引を展開していく事例に着目したい。

以降では、高齢者の不動産取引における意思確認のあり方について、不動産取引にかかわるそれぞれの当事者が、具体的にどのような観点で悩んでいるのかを、各アクターの立場から検討する。不動産取引にかかわるアクターとして、本稿が着目するのは、司法書士、不動産仲介業者、売主（本人＝被後見人）、買主、都市計画行政および地域福祉行政である。そして、それぞれのアクターの立場から成年後見制度がもたらすメリットとデメリットを抽出し、不動産売買に携わる取引関係者の分析枠組みを提示する。

これらのアクターのそれぞれが成年後見制度に対する理解を深め、成年後見制度を適切に用いた不動産取引実務が確立された暁には、成年後見制度が単に不動産取引の安定性の担保に留まるものではないこと、むしろ都市開発/まちづくりにおいても新たな発展を切り拓く可能性が、その機能のうちに内在されていることを以降の議論を通して明らかにする。

5.1 司法書士の立場から

司法書士は、不動産取引における登記手続きにおいて、登記義務者たる売主または登記権利者たる買主の代理人としての地位を有する。このため、売主または買主の登記意思の真正性を担保する義務を負うことになる。すなわち、当事者の意思確認義務である。また登記自体が権利を基礎づけることはないが、登記の持つ対抗力は実体上の権利を実質的に十全ならしめるために必須のものであるから、実体上の権利義務が当事者の意思表示に合致することを確認する義務を司法書士は負う。この対象に当事者の意思能力の有無が含まれていることはいうまでもない（司法書士Aへのインタビュー）。司法書士はこの責任を負わせられることがありえるという認識のもと、日々の業務に携わっているのである。

通常、不動産取引において、契約決済が同時の場合と契約締結と決済の時点が異時の場合とがある。後者の場合、売買契約時の意思能力を確認することができないため、登記意思を確認することになる。本稿の関心は、成年被後見人あるいは成年被後見人ではないが意思能力のない当事者が売主である場合の不動産取引にあるため、この観点から分析する。

5. 1. 1 売主に成年後見開始の審判がある場合

売主がすでに成年後見制度を利用しているのであれば、司法書士は、所有者本人の意思確認に代えて、後見人の登記意思を確認できればよい。この際、売買契約自体が本人の意思に沿っていたかという実体面、あるいは登記意思が本人の福祉に適ったものであったかどうかについては、後見人自身が自己の善管注意義務の範囲で判断することになる。したがって、売主が成年後見制度を利用していれば、司法書士は本人（被後見人）に対する意思確認義務を免れ、後見人に対する意思確認のみで足りることになる。

また、本人に実体的な売買の意思があるかどうか後も見人の善管注意義務に置き換わるため、成年後見制度の利用は司法書士にとって大きなメリットを享受することにつながる。さらに、裁判所の許可がなければ登記することはできないため、裁判所の許可があることさえ確認できれば、不動産売買契約の実体の存否については、司法書士に調査する義務はないということになる（司法書士Bへのインタビュー）。このように、司法書士にとって、成年後見制度を利用した不動産取引には大きなメリットがある。

5. 1. 2 売主本人に後見開始の審判はないが意思能力が疑われる場合

後見開始審判がなされていない場合、司法書士として実体的に契約が無効とならないよう契約締結時点の意思能力の有無を確認する義務と、契約が有効に成立したことを前提に登記申請時点で意思能力があることを確認する義務を負う。もっとも不動産取引において、売買契約が当事者間ですでに決定事項となり、司法書士は契約の最終時点で形式的に立ち会うことが多く、当該契約における本人の意思確認を司法書士が徹底することはできない。

後見人による判断代替ができず、また家庭裁判所の許可も不要であるため、有効な登記をするための司法書士の負担は大きくなる。とくに、意思能力の有無は当事者の判断能力に対する法的評価であり、平成24（2012）年の東京地裁判決にあるように裁判所が最終的な解釈権を有している。そこで、判断能力が劣っていないか、あるいは認知症でないか等について、医師の診断書は、意思能力を証明する重要な客観事実となる。よって、司法書士の実務運用として意思能力が疑わしい場合には、医師の診断書を取得してもらうという実務はあり得る（司法書士Cへのインタビュー）。

もっとも、本人に意思能力がないとされた場合、後見開始の審判を受けるプロセスが必要となり、その場合、本人の資産額（数千万以上）によっては、親族ではなく第三者の専門家が後見人に選任される可能性が非常に高くなる。またたとえ親族後見人が選任されたとしても、本人の居住用不動産の処分には家庭裁判所の許可が必要になる。こうした手間のかかるプロセスを司法書士のイニシアティブでできるのかどうか、という点が新たに問題となるだろう。

5.2 不動産仲介業者の立場から

不動産仲介業者Dの扱う物件において、成年後見制度を利用して売却対象となる不動産は、構造上または管理上の理由から、資産評価が低く見積もられる物件が多い。たとえば、以下のような特徴がある。非整形地、囲繞地、生活道路が狭小であり工事車両が入りにくい、法令上再建築ができない、境界線が不確定であるといったマイナス評価となる特徴が挙げられる。また室内がひどく汚れている、壁面の破損個所が目立つ、建物が倒壊寸前であるといった、管理上の問題があるケースも多い（不動産仲介業者Dへのインタビュー）。

こういった土地の所有者が被後見人であったり、または事理弁識能力が欠けていることが明白である場合、不動産取引に携わる関係者から取引が敬遠されやすい。そして取引が敬遠される不動産は処分したくても処分できないものとして、結果的に放置されることになる。

では、こうした土地を扱うことは不動産仲介業者にとってまったくメリットのないことなのか。あるいは、どのような観点からであれば、こうした不動産の処分を希望する売主（高齢者本人）と不動産仲介業者、そして買主の利益になりうるのだろうか。

以降ではこうした観点から、成年後見を用いた不動産取引のメリットについて検討する。

5.2.1 売主において成年後見開始の審判がなされていた場合

本人(売主)が居住する不動産の売却——取引の安定性と売買価格の適正性

まず、対象不動産を居住用不動産か非居住用不動産かで分けて考える必要がある。居住用不動産が売買の目的物となっている場合、契約が有効に成立するためには、家庭裁判所の許可が必要となるからである。それでは家庭裁判所では何を根拠に判断するのだろうか。

一般的に、家庭裁判所は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考慮されることになる（以下、本項は司法書士A・B・Cへのインタビューの記録にもとづく）。

①売却の必要性については、多くの場合、生活費や介護または療養看護費用に充当するために売却されるが、この場合、本人の財産状況として売却がほんとうに必要かどうか、そして一度売却すると戻れなくなるため、所有権が他者に移転する売買ではなく抵当権等の担保権を設定するリバースモーゲージなどで対応できないか、といった点が考慮される。

②本人の生活や介護/看護の状況として、入院や入所の状況と帰宅見込みについての判断がなされる。帰宅する場合、帰宅先がどのように確保されるのかといった点も考慮される。

③売却条件については、対価が市場価格に比して相当かどうか重要な判断材料となる。不動産価格の判定には簡易な手続きである「査定」と不動産鑑定士による「鑑定」がある。査定は複数の業者による価格提示の形をとるため、業者の選定や手続きの透明性が担保されるならば、市場原理が働き、売主である本人にとってメリットになる。他方、鑑定は客観的な土地の調査となりコストをとる。またコストをかけることが、必ずしも本人（被後見人）のメリットにつながるとは限らない。物件価値の客観性という観点からは鑑定が理想的だが、物件価値に照らして鑑定費用が過大である場合は査定による方法で問題ない。

④売却後の売却代金が本人のために使われるよう、売却代金の入金やその保管方法についても判断材料となる。また、被後見人が自宅に戻らないことを確認してから許可決定が下されることもある。

以上、家庭裁判所の許可を得る手続きは一見して煩雑であるようにも見えるが、不動産取引における当事者の観点からは家庭裁判所の許可という、より公権的な判断が介在するため、売主にとっても、取引の法的安定性や取引当事者の安心感につながる。また不動産取引価格にもプラスとなるケースがある。というのも、居住用不動産の売買取引については家庭裁判所への報告と許可が必要になるため、売買金額についても通常よりも高い金額での契約を不動産仲介業者をお願いすることになるからである。不動産売買において専門職の成年後見人が選任されていることは、本人にとって、有利な取引の実現を可能にするものである。またつねに家庭裁判所からの視線を受けた取引となるため、安易なことはできず、そこでは、より慎重かつ万全を期した不動産取引が実現することになる。

成年後見人が不動産を売却するにあたっては、社会福祉協議会の実施する「生活福祉資金貸付制度」を用いたリバースモーゲージが選択肢のひとつとしてあるため、それ以上のメリットが得られるかどうかについても検討する。この際の検討事項として以下のような点が挙げられる。(1)本人が売却不動産である自宅に戻ることができない場合であること、(2)かなりの修繕費用を要する場合であること、(3)相続人もいない場合であること、である。

以上、不動産の売買取引において、後見人案件は不利であり、不動産仲介業者にとってやりにくいものだと認識されている。しかしながら、家庭裁判所の許可が売買成立の要件となるなど、取引の安定性、売買価格の適正性という面で、成年後見制度を用いた不動産取引は売主本人に、よりよい結果をもたらすものであることが分かった。

本人(売主)が医療介護施設に入所後の不動産売却——社会福祉専門職との連携

大半のケースでは本人(被後見人)が自宅に戻ることができない状況になってから居住用不動産を売却することになる。売却の際、不動産仲介業者は本人(被後見人)と接触したことがなく、本人の身体状況について不明である場合が多い。なぜなら不動産仲介業者への依頼者は後見人であり、契約行為などもすべて後見人が行うため、被後見人と不動産仲介業者が直接顔を合わせる機会がないからである。

不動産仲介業者Dの扱う不動産売買の依頼案件は、査定額が数百万円から2,000万円弱の物件がおもな取引対象であり、社会福祉士など社会福祉専門職によるものが圧倒的に多い(不動産仲介業者Dへのインタビュー)。というのも、査定額の高い物件は弁護士等が担当するため、社会福祉士等が担当するのは弁護士/司法書士が扱わないような比較的安価な物件が中心となるからだ。たとえ査定額の小さな物件であっても、本人の福祉を支援するために、それらを売却して資金をつくらなければならない、といったケースが大半である。

既述のように、それらの不動産には構造上また管理上の問題がある場合が多く、売却に困って不動産仲介業者Dへの相談に至るケースが多いという。社会福祉専門職は、その専門性のうえで必ずしも不動産売買の取扱いに精通/熟達しているわけではない。そこでコミュニティでの諸活動を通して地域の社会福祉専門職と関係性を構築してきた不動産仲介業

者に、地域包括支援センターや社会福祉協議会から不動産売却の相談や査定依頼の連絡が集約的に入るようになっていった（不動産仲介業者Dへのインタビュー）。連絡を受けた不動産仲介業者は、本人の福祉支援計画を考慮しながら、売却に向けた作業を後見人（社会福祉専門職）とともに丁寧に進めていく必要がある。

5. 2. 2 売主に後見開始審判はないが、売主の意思能力が疑われる場合

売主本人の意思能力が疑われるが、後見開始決定を受けずに行われる取引にはいかなるリスクがあるのだろうか。たとえば、高齢の父親または母親が所有する物件について子が親の代理人として不動産を処分する場合などが考えられる。たとえば本人が認知症である場合に、本人が取引の現場（自署や押印など）に同席しておらず、子が代筆を明記せずに署名し、かつ不動産仲介業者が本人に会えないケースもある。このように、本人に契約する意思能力があるのかどうかを、買主や不動産仲介業者が直接確認できないケースである。

もし高齢者本人に意思能力がないと判断される恐れがあれば、売買契約が無効となるリスクがあり、不動産仲介業者としては、無理に取引を成立させるべきではない。この場合は、成年後見制度の利用申立てをすすめることが考えられるが、制度上、申立人は四親等内の親族か市町村長等に限られており、民間企業である不動産仲介業者がどこまで本人の福祉に関与すべきかについては議論の余地がある。

これは不動産取引だけの問題ではない。金融機関や小売店の場面でも、民間企業が本人の成年後見制度の必要性を感知したときに、それを適切な相談機関（行政や地域包括支援センター等）につなげる目的とした、そうした行動を促す制度化が、超高齢社会において求められている。

また、成年後見の審判がなされていない案件で、成年後見を利用しようとする申立てから審判まで数ヶ月程度の時間がかかるという問題がある。たとえば、2018年度における成年後見制度の審理期間は、利用件数36,127件のうち、1ヶ月以内の終局は全体の約44.8%、2ヶ月以内が約77.2%となっている（最高裁判所事務総局家庭局 2018: 3）。これでは取引のタイミングを失ってしまうことになるため、不動産取引に携わる関係者から敬遠されるのである。

5. 3 買主の立場から

成年後見制度を利用した不動産売買である場合、それはこれまで市場に出回っていなかった案件であることが多い。またそうした案件は権利関係が複雑化しているケースも多い。よって、こうした土地を扱うときには、隣地の不動産や空き地などの所有者とも交渉し、あわせて売却することを考える。一定の大きさを確保することで、新たな都市開発の可能性につながる。成年後見制度により後見開始の審判がなされた物件とは、これまで市場に出ることが拒まれてきた、希少物件として捉えることができるからである（不動産仲介業者Dへのインタビュー）。成年後見制度を通じた物件は、その価値が低く見積もられがちだが、それが成年後見制度の利用をきっかけとして市場に放出された希少物件だと捉える

ことができたとき、そこに新たな都市開発/まちづくりのチャンスが生まれる。

たとえば、以下のような事例がある。被後見人が所有する借地権付の家屋を売却することができずにいた。社会福祉士の成年後見人からこの依頼を受けた不動産仲介業者Dは、当該不動産と併せて隣地の土地も同時に取得することを買主側に提案した。すると、取引対象となる土地が広くなり、土地全体の形状もよくなったため、売主が単独で売った場合より高い資産評価額で売ることができたというケースがあった（不動産仲介業者Dへのインタビュー）。

買主にとって、被後見人の土地を買おうとする場合、あるいは売主本人の意思能力が疑われる場合、時間と手間がかかるため、当該不動産への参入障壁は高くなる。そこで隣地と併せて取得するなどの提案により、当該不動産が新たな不動産開発につながる希少物件としての魅力をもつことがある。不動産は個別性が強く一物一価ではない。成年後見制度を利用した不動産取引であるからこそ、そこに秘められた不動産の価値を見だし、そこにどのような付加価値を与えていくのか。これは超高齢社会における不動産流通の活性化を図る上で大きなポイントである。

加えて、不動産の処分に今後、本人の親族がどのように関与してくることになるのかについても言及しておきたい。不動産取引において、親族の関与は取引の促進にもなることも反対に取引の抑制につながることもある。親族の関与の仕方や動機は、当該不動産処分の背景や親族の有無、親族構成などによってケースバイケースである。これまで親族には広汎な代理権が与えられ、認知症である本人に代わって、様々な財産処分を親族が行うことが社会的に許容されてきた。判断能力が低下した本人が所有する不動産の売買において、あるいは後見人が選任された本人の所有不動産の売買において、親族が自らの意思や意図をその取引に反映させようとするのは当然のことである。

ところが、金融機関等で本人確認の厳格化が進んでおり（税所 2015a, 2016a）、今後は不動産取引においても、居住用の不動産の処分など、本人の生活に重大な影響を及ぼす行為に対してはとくに本人意思の確認、あるいは成年後見制度の利用等が求められるようになっていくと思われる。さらに、後見人は公権的見地から家庭裁判所が適任者を選任するが、この家庭裁判所の裁量面においても、親族以外の専門職を後見人として選任する傾向が徐々に強まってきた（税所 2016b）。

こうしたことから、親族が本人の意思に反して事実上の代理人として振る舞い、取引を成立させてきた従来のような案件は、将来的には、契約の有効性に疑義のある法的な不安定性を抱えた取引として扱われていくようになるのではないかと考えられる。他方、親族の反対により処分することのできなかつた不動産については、成年後見制度の普及とともに、後見人による売却処分が加速していくと考えられる。このように捉えれば、「成年後見の社会化」とは不動産の市場規模の拡大と流通市場の活性化を促進するものなのである。

5.4 都市計画行政の立場から

さらに、不動産取引に行政が関わる役割として、都市計画行政の用地業務の観点から検

討しておく必要がある。成年後見制度は、都市計画行政の公共用地収容に関わる場面でも求められる場合がある。たとえば、国土交通省の土地収用にかかわる事例として、本人の親族、市区町村長、検察官に照会し、土地所有者への成年後見制度の利用申立てを求めたが、そのプロセスがいかに困難をとまなうものであったかということが、近畿地方整備局淀川河川事務所によって報告されている（永田 2018）。

それはこのような事例である。都市計画の遂行にあたり、土地所有者が寝たきりであり、本人とやり取りすることができなかった。親族には連絡がついたが、成年後見制度の利用申立てには費用と手間がかかることから、親族が後見開始審判の申立てを行うことは拒否した。そこで、成年後見制度には市区町村長申立制度が用意されており、市区町村長申立てによって成年後見制度の利用申立てを行おうとしたところ、福祉事務所の立場としては本件は虐待事案ではなく、また申立て可能な親族もいることを理由として申立てを行わず、さらに、検察官も申立てを見送った。最終的に「権利保護のために手を尽くしたが、申立を行う意思があるとの回答を得ることが出来なかった」ことを、収用委員会に意見書として提出し、裁決申請を行った（永田 2018: 5-6）。都市計画の実施にあたり、成年後見制度が必要とされたが、利用申立者をめぐって制度の機能不全が起きており、収用委員会での決定までに、担当部局が多大な労力を要したという事例である。

本事例を通して、永田は「用地交渉において親族等が成年後見人の選任を望んでいなくとも、公共用地取得のために申立を依頼する必要がある」として、成年後見制度の運用について以下4点を提起する（永田 2018: 6）。(1)「公共用地の取得において身寄りがない人同様に地方公共団体が成年後見人の申立て、費用支援を利用できるようにする」こと。(2)「財産管理選任制度のように起業者にも申立権を付与し、成年後見人には親族や市民後見人（無償とする。）を選出する」こと。(3)「成年後見人は一生涯ではなく、選任要件を定め、選任要件（補償契約締結）の終了でもって成年後見人を終了させることができる」ようにすること。(4)「収用審議では成年後見人ではなく、特別代理人制度によるものとする」こと。以上は都市計画行政の立場から提起された成年後見制度の改善案であるが、成年後見制度の弾力的運用に大きく資する提案となっており、成年後見制度に携わる司法関係者、法律専門職、社会福祉専門職にとっても参考になるものである。

また、国土交通省常総国道事務所からも「平成24年度スキルアップセミナー関東・行政マネジメント部門」で類似の事例報告が挙がっている（岩間 2012）。「起業者が成年後見人の申し立てを行うことが出来る規定がなく、土地収用法上で想定されていない案件であると考えられることから、今後運用等で起業者が申し立てが出来るような制度改正要望を用地部には強くお願いしたい」というように、ここでは起業者が成年後見制度の申立てに直接関わろうとする要望も出されている。

都市計画を策定・決定・実施する際、土地を取得するにあたって、売主に成年後見人が選任され、後見人を代理人とした交渉が可能となるのは都市計画を推進するうえで望ましいことである。しかし、超高齢社会における土地収用のあり方をめぐっては、現場サイドから成年後見制度の硬直的な運用に対する戸惑い、そして弾力的な運用改善に向けた要望が寄せられている。このままでは、全国各地で同様の報告と改善要望が続いていくことが

予想される。超高齢社会における成年後見制度のあり方について、都市計画行政の用地業務の観点からも一刻も早い改革の実現が求められる。

高度な不動産開発を実現するために土地を集約し、よりよいまちづくりを目指した都市計画を推進していくうえで、成年後見制度が果たす役割は大きい。「成年後見の社会化」が都市計画にこれからどのように関与していくことになるのか、事態の推移を注視したい。

5.5 地域福祉行政の立場から

地域福祉の促進という観点からは、成年後見制度を用いることで空き家や倒壊危険家屋の問題を解決するといったことが考えられる。たとえば、地域住民から苦情の出ている空き家を成年後見制度を用いて売却した事例がある（不動産仲介業者Dへのインタビュー）。

いまにも崩壊しそうな家屋があり、当該家屋の前を、地域住民は危険を感じながら通行するという状態が何年も続いていた。地域住民からの相談・通報等によって「空家等対策の推進に関する特別措置法」（2014年公布）にもとづく助言、指導、勧告などがなされた。しかし所有者には貯蓄がなく、精神的な持病もあったため、問題状況の解消には至らなかった。ところが、所有者に後見人が選任された結果、早速後見人が不動産の査定を依頼したところ、すぐに土地の売却が決まり、当該家屋は取り壊されることになった。地域住民にとって長年の懸案だった空き家問題が、成年後見制度を利用することによって速やかに解決された、という事例である。

このように、地域の空き家等の問題、あるいは認知症高齢者のセルフネグレクト/餓死/孤独死といった地域社会が抱えるリスクに対して、成年後見制度を利用することで福祉的な解決が図られていく。そして、それはときに本人（被後見人）不動産の処分をとまなうことがある。単身高齢者世帯が増加するなかで、成年後見制度を用いて住民の地域課題の解決を図るという手段は、今後も広まっていくことが予想される。なお付随的なことだが、家賃の滞納や支払いの滞っていた固定資産税等が、後見人の選任により確実に納付されるということも、成年後見制度の重要な機能のひとつである。

空き家に対する後見人の役割は、その処分（売却、賃貸、賃貸の解除、抵当権の設定等）だけに留まらない。後見人の役割のなかには、建物内外の点検や保守管理を業者に依頼し、防犯、防災、見守り、巡回等により、建物の保全管理を図ることも含まれる（浦田・黒田 2012: 121）。こうした地域社会の協力を得ながら成年後見制度を活用していくためには、行政に加え、社会福祉協議会や地域包括支援センター、行政から委託を受ける成年後見センター等との連携が不可欠となる。これらの社会福祉専門職にとっては、医療・福祉サービスを適切に組み合わせながら、本人（被後見人）の生活の安全と安定を図り、生活の質（QOL）を向上させることが第一次的な目標である。その過程のなかで福祉の支援計画の観点から、必要に応じて、本人の不動産の処分にかかわることがありうる。社会福祉職が成年後見を通して本人の財産管理に関与し、不動産売却までも福祉の支援計画のなかに組み込まれるようになっている。成年後見制度の利用推進が、社会福祉専門職が不動産取引に関与する場面を増幅させているのである。

このように、「成年後見の社会化」を通して、社会福祉専門職に求められる知の拡大・拡張が起きている。成年後見制度は、社会福祉専門職と法律専門職が互いに連携しながら本人の問題解決を図っていくことを要求する（税所 2015b）。すなわち専門職間の連携・協働作業を求める。さらに、後見人と建築専門家とが連携して、本人の居住環境支援にあたることが求められることもある（税所ほか 2019）。

同様に、場合によっては、本稿で紹介したように、後見人（とくに社会福祉専門職）が不動産仲介業者と連携しながら、不動産売買を通して本人の福祉の達成を図っていくことも考えられる。超高齢社会が進展するなかで、後見人と不動産仲介業者、司法書士、行政とが連携し、本人の福祉支援計画をバックアップするような不動産取引が増えていくことが期待される。こうした越境性を成年後見制度は秘めているのである。

6. おわりに——成年後見制度が不動産流通に果たす機能とその課題

本稿では、超高齢社会における不動産取引のあり方について、成年後見制度を切り口として考察してきた。本稿での議論を通して以下のことが明らかになった。売主が被後見人である場合、あるいは判断能力の低下が見られ、申立てをすれば後見開始審判が下されるであろう場合には、当該不動産がこれまで市場に流通してこなかった希少物件である可能性が高いこと、また後見開始審判が下されており、とくにそれが居住用不動産である場合には裁判所の決定が介在することになるため、その売買価格の妥当性や取引の安定性の面で、よりの確で信頼性の高い取引が可能となるといったメリットがあるということである。

この背景には、世代を経るごとに不動産の持ち分を分断させていく相続制度の存在がある。不動産仲介業者はこうして細分化された不動産を集約し、新たな不動産開発の可能性を発掘していくが、その際に必要に応じて、売主に成年後見制度を利用してもらうこともある。成年後見制度への理解を深めておくことはビジネス上の機会を広げることにもなる。

同時に成年後見制度が売主の福祉を最大化する目的があることに留意し、通常の不動産取引以上に、高度な忍耐力が求められることについて十分理解しておかなければならない。

不動産仲介業者のもとには、今後、社会福祉士等、経験的に不動産の取扱いに必ずしも精通していない社会福祉専門職からの依頼が増えていく。そこでは、本人（被後見人）の福祉を最大化するための不動産売却に向けて、社会福祉士、司法書士、不動産仲介業者が連携して対応していくことが望まれる。

また行政も同様に、成年後見制度と不動産取引の交差する領域に無関係ではいられない。もともと行政は公権力行使の主体であり「個人の財産権に対する制限」につながる施策に対して、そもそも関与しにくい立場にある。もちろん高齢者の不動産処分に直接関与することは避けなければならない。それに応えるのが、行政とともに地域福祉を担う社会福祉協議会やNPO法人型成年後見センター、公社といった組織であり、地域で存在感を増している。これらの団体が行政との協力関係のもと、地域の成年後見ニーズを引き受けている。

行政組織内でも、成年後見制度が部署間の横断的な連携関係を強化させていくことができる。土地を集約し有効に活用する都市計画の推進のため、あるいは老朽化した家屋の取り

壊しやセルフネグレクト/ゴミ屋敷問題といった地域課題を解決するため、都市計画行政の担当部局と福祉行政の担当部局とが連携して対処するといったことが考えられる。場合によってはこれに税務課を加えることもできるだろう。効率的な都市開発・都市計画の策定/実施を円滑にし、売主（本人）の福祉に適った不動産売却を実現していくためには、福祉行政や地域包括支援センターと協力・協働関係にある団体が法人として後見人となることも効果的である。

成年後見制度は、福祉職と法律職の専門職間の協働を促した（税所 2015b）。実務面では後見人に建築の専門家（税所ほか 2019）や不動産仲介業者と連携していくことを求めた。そして都市計画行政と地域福祉行政といった、縦割り型といわれる組織内業務に対しても横断的な対応を要求する。このように、多職種、多業種、多組織の連携を可能ならしめていく〈蝶番〉としての機能が、成年後見には内在されているのである。

成年後見制度が扱われる学問領域についても同様に学際的な取り組みによって成立している。その意味で成年後見制度と不動産学は相互に学際的な分野であり、今後どのように連携を図っていくかが問われている。「総合科学としての不動産学」（浅見 2012: 8）のなかに、成年後見制度の研究が定置されていくとよい。

成年後見制度を利用した不動産の取引ニーズは今後ますます増えていく。それは認知症高齢者の自己実現を目的とした財産処分の道を切り拓くものであると同時に、不動産流通市場の活性化をもたらすものである。不動産流通における成年後見制度を通じた売買実績が積み重なるにつれ、不動産仲介業者や不動産登記に関わる司法書士など、不動産取引に関わる各種専門家の役割と責任もますます大きくなっていくことだろう。

同時に、成年後見制度は、本稿で論じてきたように不動産取引という観点からだけでも制度それ自体に多くの課題を抱えている。超高齢社会における不動産取引の構想として、成年後見制度という枠組みを維持するのか、あるいは、ほかの制度設計を必要とするのか、自由で多角的な観点から検討されていくべきである。

それには、不動産の特質を踏まえた不動産からの分析が欠かせない。これまでも不動産取引をめぐる実務的な問題と課題については、成年後見の実践現場から一定の報告が蓄積されてきた（杉山 2011, 松浦 2013, 網本 2014, 井上 2017, 西村 2018 上村 2019）。いま、こうした成年後見制度を用いた不動産取引の実務・実践に対して、不動産学がどのように応答していくかが問われているのではないだろうか。判断能力が不十分な高齢者が不動産を有効に活用し、望まれた高齢期の過ごし方を実現するために何が必要なのか、不動産学からの発信に期待したい。

付記

本稿の執筆にあたり、インタビュー調査にご協力ご支援いただきました司法書士および不動産仲介業者の皆様に深く御礼を申し上げます。

7. 引用文献

- 網本陽輔, 2014, 「成年被後見人を売主とした一般不動産(農地)の売却実践」『実践成年後見』48: 93-97.
- 浅見泰司, 2012, 「都市計画からみた不動産学への期待——根拠に基づく計画に向けて」『日本不動産学会誌』26(1): 6-9.
- 栗田主一, 2014, 「認知症の人の暮らしを支える地域の仕組み」『Joyo ARC』46(541): 4-11.
- 千野隆二, 2011, 「高齢者と不動産取引における意思確認——特集 超高齢化社会と司法書士業務」『月報司法書士』472: 17-24.
- 葉山隆, 2019, 「不動産取引紛争事例等調査研究委員会(第305回)検討報告——高齢者から低廉な価格で不動産を買い受けたことについて, 買主業者・その代表者ら, および登記手続を受任した司法書士の不法行為責任が認容された事例[東京高裁平成27.4.28判決]」『RETIO——不動産政策研究』112: 93-105.
- 井上尚人, 2017, 「後見 本人の自宅へ戻る可能性と居住用不動産の売却の検討」『実践成年後見』68: 127-132.
- 岩間真実, 2012, 「成年後見人の選任について」, 国土交通省関東地方整備局ホームページ(2019.8.15閲覧, http://www.ktr.mlit.go.jp/ktr_content/content/000062792.pdf)
- 片本隆, 2006, 「成年後見制度の現状と課題——公的施策の視点から(特集 都市——集積・長寿・少子)」『不動産研究』48(1): 13-22.
- 駒村康平, 2019a, 「公開講演会 長寿とファイナンシャル・ジェロントロジー——Cognitive Agingの時代と金融ジェロントロジーの可能性」『生命保険論集』207: 1-49.
- 駒村康平, 2019b, 「高齢化社会の課題と金融ジェロントロジーの今後の役割——特集 人生100年時代における高齢期の資産運用・管理」『季刊 個人金融』(2019夏号) ゆうちょ財団, 2-10.
- 松浦正司, 2013, 「成年後見制度と不動産登記——特集 財産管理業務と不動産登記」『月報司法書士』499: 27-31.
- 宮内康二, 2016, 『分かりやすい! 「後見制度」と「不動産取引」』住宅新報社.
- 永田善紀, 2018, 「高齢化社会における用地取得の課題——用地交渉と成年後見制度について」, 国土交通省近畿地方整備局ホームページ「国土交通省平成30年度近畿地方整備局研究発表会論文集(アカウントビリティ・行政サービス部門No.06)」(2019.8.15閲覧, <https://www.kkr.mlit.go.jp/plan/happyou/theses/2018/pdf06/aka-06.pdf>).
- 内閣府, 2017, 「第1章 高齢化の状況(第2節3)」『内閣府平成29年版高齢社会白書』, (2019.8.15取得, https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2017/zenbun/pdf/1s2s_03.pdf).
- 中村昌美, 2016, 「裁判例研究 登記申請における司法書士の意思能力確認義務——東京地裁平成24年6月27日判決」『実践成年後見』61: 93-100.
- 西村健一, 2018, 「司法書士執務現場報告 成年後見人等が本人の不動産を売却する際の売却・登記手続の留意点」『市民と法』111: 107-109.

- 岡根昇, 2012, 「成年後見からみた福祉型信託の現状と展望」『月報司法書士』485: 23-30.
- 最高裁判所事務総局家庭局, 2019, 「成年後見関係事件の概況」, 最高裁判所ホームページ (2019.8.15 取得, <http://www.courts.go.jp/about/siryo/kouken/index.html>) .
- 税所真也, 2015a, 「金融機関における成年後見制度の必要性——地域金融機関による認識と見解の分析を通して」『ゆうちょ資産研究 研究助成論文集』22: 121-140.
- 税所真也, 2015b, 「成年後見人による生活上の意思決定への関与のあり方について——知的障がい者の生活の場をめぐるトラブルの事例から」『ソシオロゴス』39: 61-78.
- 税所真也, 2016a, 「生命保険の支払請求において成年後見制度の利用が果たす機能——『成年後見の社会化』と『本人の権利擁護』の視点から」『生命保険論集』194:171-207.
- 税所真也, 2016b, 「『成年後見の社会化』からみるケアの社会化——士業専門職化が及ぼす家族への影響」『家族社会学研究』28(2): 148-160.
- 税所真也・山城一平・Anthony・西定春, 2019, 「成年後見人による住環境支援——単身認知症高齢者の『生活空間の形成』と『福祉問題の解決』」『住総研研究論文集・実践研究報告集』45: 177-188.
- 佐藤直路, 2013, 「公正証書による登記の受任と司法書士の意思能力確認義務——東京地判平 24・6・27 をめぐって」『市民と法』84: 18-24.
- 杉山春雄, 2011, 「成年後見と居住用不動産の処分——特集 超高齢化社会と司法書士業務」『月報司法書士』472: 32-37.
- 上村淳子, 2019, 「留意すべき不動産関連の財産管理——特集 留意すべき財産管理の実務」『実践成年後見』82: 3-12.
- 浦田久・黒田美和子, 2012, 「後見監督・法人後見 空き家状態となっている居住用不動産の管理と処分をめぐる問題——後見における財産管理と本人の福祉の視点から」『実践成年後見』43: 115-121.
- 山崎政俊, 2014, 「不動産・動産」管理の実務上の注意点——特集 財産管理を基本から(財産の種類別の管理の留意点) 『実践成年後見』52: 38-43.