



近藤誠
司法書士事務所

Kondo Makoto
Shiho-shoshi Lawyer Office



ニュースレター

発行 近藤誠司法書士事務所

For your life, with your life

あなたのために。あなたとともに。

2016年12月号 Vol.2

近藤誠司法書士事務所からお知らせや
知って得する法律情報をお伝えします！

ご挨拶

皆さま、こんにちは。司法書士の近藤誠です。

少しでも、お得な情報、役立つ豆知識などを皆さまにお届けすべく、スタッフが毎回テーマを厳選して手作りしています！皆さまに貢献できる事務所を目指して頑張っって継続していきますので、今後とも当事務所をよろしくお願ひします！

今月の不動産Q & A 「売買契約が無効に！！」

Q：売主さんが認知症の疑いがある場合、売買契約はどうなりますか？

A：1. 売主さんが認知症なら契約は無効になります！

不動産の売買をする場合には、売主さん・買主さんともに契約の締結に足る意思能力があることが前提となります。意思能力のない状態で締結した売買契約は『無効』です。

認知症の高齢者が売り主となったケースで、売買契約の効力が無効とされたケースは、いくらかでもあります。

2. 契約が無効になれば・・・

万が一、決済終了後の売買契約がさかのぼって無効となれば、所有権移転登記や抵当権設定登記はすべて抹消され、売買代金は返金しなければならなくなります。そうなれば、買い主、仲介業者、融資銀行、抹消銀行、すべての関係当事者に甚大な損害を与えることになるでしょう。

3. 意思能力の確認は？

意思能力に疑いがある高齢者が所有者の場合には、成年後見人（保佐人、補助人）などが選任されていないかどうかを確認する必要があります。ただし、成年後見等が開始していなくとも、契約締結時に意思能力がなければ契約は無効となります。

契約締結までに、高齢者の判断能力について判断する必要があります。高齢者の意思能力の有無を確認するには、次のような方法をとる必要があるでしょう。

- ①日頃どのような日常生活を送っているのかを確認する
- ②本人と直接いろいろな話をして理解力を観察する
- ③意思能力の低下について家族人から情報収集をする
- ④担当医の意見を聞く

4. 長谷川式スケールって？

認知症の程度を図るためのテストとして、長谷川式スケールがあります。

15分程度で実施が可能で、30点満点中20点以下の場合には、認知症であるとされていますので大変参考になります。ただし、長谷川式のスコアは判断材料のひとつであって、これだけで万全というわけではないという趣旨の判例もありますので注意が必要です。

国立を歩こう ～素敵なお店をご紹介 「ロージナ茶房」～



国立で喫茶店と言えばここ。

レトロ感満載。昭和にタイムスリップ！

♪きみとよくこの店に来たものさ～ と、
歌いたくなるようなレトロな喫茶店。

国立にある老舗喫茶店「ロージナ茶房」です。

学生の街ならではの、たっぷりのボリューム感！
食べきれません！

昭和28年の創業時から愛されるお店です。

近藤誠司法書士事務所から歩いて5分。ブランコ通り。

名物は超ボリュームなザイカレー。

かの忌野清志郎さんもひいきにしていたというお店です。

住所：東京都国立市中 1-9-42

営業時間：9:00～23:00 (L.O 22:30) 定休日：無休

電話番号：042-575-4074



〒186-0002

東京都国立市東一丁目 15 番地 21 ドマーニ国立 2 階

Tel 0120-600-719

