

ファクトシート – 個人の財産管理人 不動産物件の売却

公的後見人・受託者協会 (PGT)

あなたが代理を務める意思決定能力を失った人（「成年者」）が所有する不動産を売る判断を、財産管理人としてしなければならない場合があります。売る判断をする際に検討する様々な要因については、個人の財産管理人・身上監護人のためのハンドブック [Private Committee Handbook] をご覧ください。このファクトシートは、成年者の不動産を売却することを決めるときに従うべき事柄と、かつ公的後見人・受託者協会 (PGT) に制限付不動産物件の売却の承認を得るための申請の準備に役立つガイドラインを提供しています。

不動産を売りに出す

- **専門家の援助を求める** – 不動産物件の売却は、不動産業者による売却促進と、弁護士または公証人による不動産の譲渡手続きを必要とする複雑で時間のかかる作業です。この適正な費用は、物件の販売価格から支払われます。
- **第三者による不動産鑑定評価を受ける** – 物件の公正な市場価格を決定するために、中立の立場にある指定鑑定士から鑑定評価を受けます。（あなたが取引している不動産業者は中立の立場にある第三者の鑑定士とはみなされませんので注意してください。）鑑定を受けると、適正な販売価格を設定でき、交渉過程でオファーを検討する場合、十分な情報に基づいて判断をすることができます。
- **売却が成年者の遺言状に記載されているかどうか確認する** – 成年者の遺言状で特別贈与の対象となっている不動産物件を売却または譲渡したい場合、売却価格または公正な市場価格が記載されている文書を遺言状・遺産・相続法の48節に従って保管しておきます。
- **制限に関する裁判所命令を見直す** – あなたが不動産を取り扱える能力は、あなたを選任した裁判所命令によって制限されている場合があります。制限されている場合、PGTの承認もしくは売却を承認する裁判所命令が必要となります。受諾する買受オファーには、「公的後見人・受託者協会 (PGT) の承認を条件とする」または「売却を承認する裁判所命令の取得を条件とする」という売主の条件文を含むべきです。注意：あなたを財産管理人に選任した裁判所命令が必要となります。

オファーを受諾する – 裁判所による制限を受けてない不動産

あなたは自由に物件の適正な買受オファーを受諾することができます。しかしながら、物件を評価額以下で、または独立の立場にない人（自分もしくは関連当事者など）に売りたいと考えている場合、事前にPGTの管理審査官 (CRO) と相談してください。売却内容を裏付ける文書と売主の調整明細書を保管し、審査のために会計書類を提出するときに一緒に添付します。



PUBLIC GUARDIAN
AND TRUSTEE OF
BRITISH COLUMBIA

オファーを受諾する — 裁判所による制限を受けている不動産

物件に制限がついている場合、PGTの承認または売却を許可する裁判所命令を取得しなくてはなりません。

注意： 制限付不動産に関する承認申請に関しPGTは検討と返事に土日・休日を除いて最低5日必要です。すべての必要書類が提出されなかった場合、申請審査にはこれ以上の日数がかかります。

申請書の提出

PGTの承認を受けるには、申請書をEメール、ファクス、郵送のいずれかへ下記の書類と共にPGTへ「Attention: Private Committee Services」と記載して送付してください。

- PGTの承認が条件となっている売買契約書の写し
- 日付が6カ月以内の第三者による(あなたの不動産業者ではない)鑑定評価書
- 不動産の売却がなぜ意思決定能力のない成年者にとって最大の利益となるのかを明らかにした、不動産の売却理由の簡潔な説明書
- あなたの不動産業者、および依頼している場合、弁護士・公証人の連絡先

成年者が死亡したまたはBC州外に転出しそこに永住しているなどPGTがあなたの管理人としての役目の遂行方法の監督の役目をすでにしていない場合、申請は検討の対象となりません。

審査プロセス

CROはあなたの申請を審査し、物件の売却案が成年者にとって最大の利益であることを確認するために、さらなる情報の提出を求める場合があります。申請が承認されたら、PGTは保証金が必要なときは請求内容を通知し、Form A Transferに署名を依頼する書状を送付します。

保証金の必要性

制限付き不動産が売却されたら、PGTは正味売上金額をカバーするために保証金を要求します。あなたを財産管理人に選任する裁判所命令にはそのような制限が既に含まれている場合があります。

- 正味売上金が裁判所命令により制限されている場合
売却の承認を行う前にPGTは売却金を受け取る金融機関に裁判所命令の写しが送達されていること、ならびに売上金に制限がついていることが通知されていることの確認書の提出をあなたに求めます。
- 正味売上金が裁判所命令により制限されていない場合
売却の承認を行う前にPGTは、売上金がPGTの承認を受けずに使用できないことを示す取り消し不能指示書への署名をあなたと売上金を受け取る金融機関に求めます。取り消し不能指示書のひな型が必要な場合、CROからもらうことができます。

所有権移転

PGTが、Form A Transferおよび、該当する場合、取り消し不能指示書もしくは売却金を受け取る金融機関へあなたの指示と共に送達されたことを示す受領確認書を受け取ったら、PGTは所有権移転同意書を土地所有権調査局 [Land Title Survey Authority] へ送ります。

売却内容を裏付ける文書は売主の調整明細書を含み保管し、審査のために会計書類を提出するとき一緒に添付します。

申請内容が複雑で承認できないもの

大概の場合、上述のすべての文書が提出され、保証金の手筈も整えられた場合、PGTは制限付不動産の売却を承認します。さらなる情報が必要となる場合は、審査過程に遅れが生じることがあり、PGTは以下の事柄を含む売却案などの承認を却下することがあります。

- ・ 鑑定価格を下回る物件の売却の検討
- ・ 対等の立場にない当事者への売却
- ・ 不動産業者を依頼しない場合
- ・ 複雑な法的な問題または所有権問題がある場合
- ・ 売却が成年者にとって最大の利益にならないという懸念がある場合

あなたの申請が承認されない場合、患者財産法28節に基づいて承認を得るために、あなたには裁判所命令を取得する申請を行う選択肢があります。申請を行った場合、あなたがその申請を行ったことを知らせる通知をPGTに送達しなくてはなりません。さらにPGTは特定の立場を取りませんし、また懸念があるときは、あなたの申請に反対します。

詳細

本ファクトシートは、PGTと共に効率よく手続きを進められるように一般的なアドバイスと指示として作成しています。あなたの特殊な状況に関して質問がある場合は、ぜひ個人財産管理サービス部 (Private Committee Services department) の管理審査官 [Committee Review Officer] にお問い合わせください。

管理人についてさらなる質問がある場合は、Webサイト www.trustee.bc.ca のPrivate Committee Service ページをご覧ください。または個人財産管理サービス部 (Private Committee Services department.) へ直接お問い合わせください。



個人財産管理サービス部
[Private Committee Services]
Public Guardian and Trustee
700-808 West Hastings Street
Vancouver BC V6C 3L3
Tel: 604.660.1500
Website: www.trustee.bc.ca
Email: webmail@trustee.bc.ca

PGT業務時間

月曜～金曜 8:30 amから4:30 pm
フリーダイヤル

フリーダイヤル通話はService BCを通じて掛けられます。お住まいの地域の電話番号 (下記をご覧ください) をダイヤルし、**Public Guardian and Trust**へつないでくれるよう依頼してください。

 バンクーバー	604.660.2421
 ビクトリア	250.387.6121
 これ以外のBC州の地域	1.800.663.7867