

居住用不動産処分許可の申立てについて

1 概要

本人の居住用不動産（現に居住していなくても、病院や施設等を出たときに居住用となる不動産も含みます。）を処分するには、裁判所の許可が必要です。裁判所の許可を経ずに行った契約は無効となります。

処分とは、売却したり、取り壊したり、抵当権等を設定したり、賃貸に出したりすることをいいます。持ち家でなくても、借りている物件について賃貸借契約を解除する場合も処分にあたります。

2 申立てのタイミング

取引が成立する一歩前の段階（例：売却の場合は買主や契約内容が定まり、売買契約書に押印する前の段階）で申立てを行ってください。審判の審理には日数を要しますので、本取引日は、余裕を持って設定しておいてください。

3 申立てに必要なもの

共通の書類等

- 収入印紙800円分
- 郵便切手84円×1枚, 10円×1枚
- 申立書
- 申立人及び本人の戸籍謄本

（すでに裁判所に提出している場合は、変更がなければ再度の提出は不要。）

- 申立人及び本人の住民票

（すでに裁判所に提出している場合は、変更がなければ再度の提出は不要。）

(1) 賃貸借契約締結又は解除

- 賃貸借契約書写し（契約未結の場合は案も含む。）
- 契約解除を求める理由を記載した書面と疎明資料（申立書以外に事情を具体的に記載した書面。資料はなければ提出は不要。）

(2) 不動産売却

- 所有不動産の登記事項証明書
(すでに裁判所に提出している場合は、変更がなければ再度の提出は不要。)
- 売買契約書(案)
- 売却価格が適正であることを疎明する資料(査定書, 評価書)
- 売却の必要性, 本人の身上監護状況(本人の居住場所確保), 本人の意向等について記載した書面及び疎明資料(申立書以外に事情を具体的に記載した書面。資料はなければ提出は不要。)

(3) 抵当権設定契約

- 所有不動産の登記事項証明書
(すでに裁判所に提出している場合は、変更がなければ再度の提出は不要。)
- 抵当権・根抵当権設定契約書(案)
- 金銭消費貸借契約書(案)
- 抵当権設定の必要性, 債務者の借り入れ及び返済契約の妥当性, 本人の意向等について記載した書面及び疎明資料(申立書以外に事情を具体的に記載した書面。資料はなければ提出は不要。)

(4) 取り壊し, 増改築

- 所有不動産の登記事項証明書
(すでに裁判所に提出している場合は、変更がなければ再度の提出は不要。)
- 工事関係の契約書(案)
- 工事の必要性, 本人の身上監護状況(本人の居住場所確保), 本人の意向等について記載した書面及び疎明資料(申立書以外に事情を具体的に記載した書面。資料はなければ提出は不要。)
- 本人の財産状況, 工事が無理なく施工できることを記載した書面