

／ 大家さんのための ／

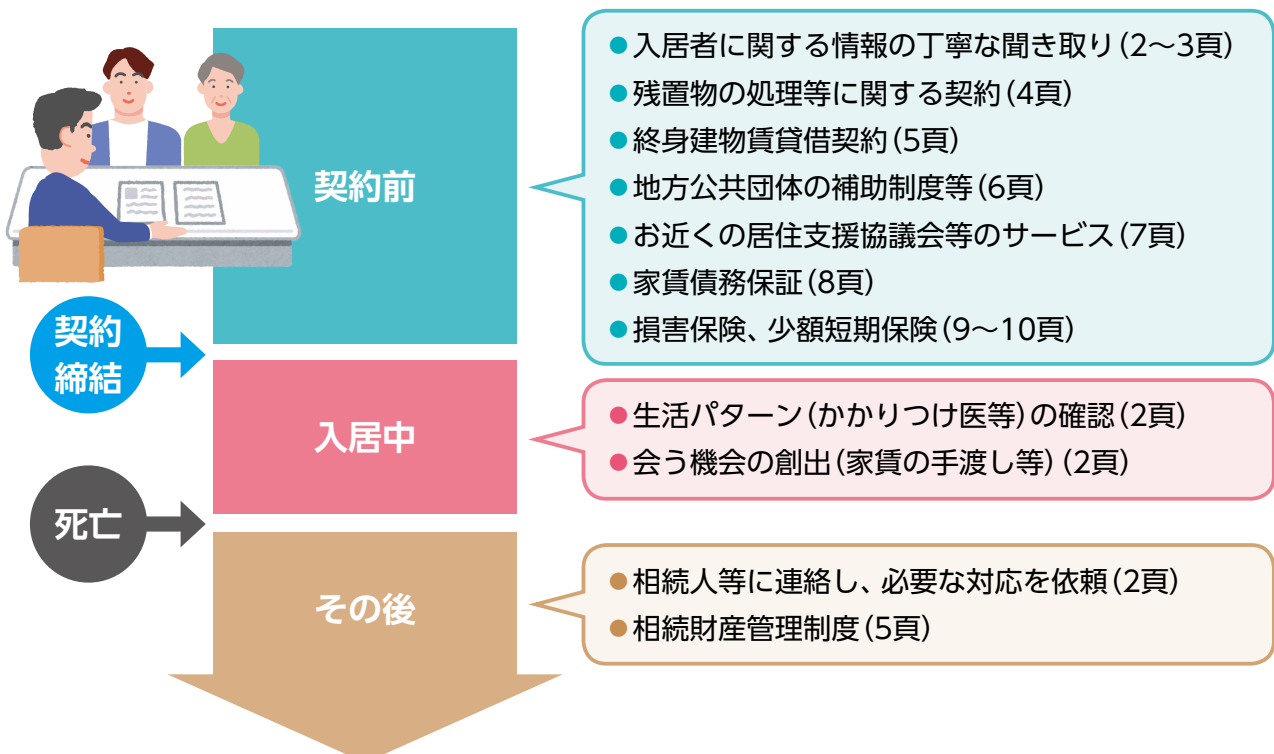
単身入居者の 受入れガイド

1 はじめに

- 単身入居者が死亡すると、入居者の有していた賃借権と居室内の残置物の所有権は、その相続人に承継されます。
- そのため、大家さんの中には単身入居者が亡くなり、相続人等が分からない又は支援の期待がでない場合に「居室内の残置物をどう処分したらいいのかわからない」といった声があります。
- そこで、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどのようなものがあるかを整理するとともに、様々な工夫や取組をご紹介しますこととしました。
- なお、具体的な対応について迷う場合は、弁護士、司法書士等にご相談ください。

2 単身入居者受入れの基本的な対応

単身入居者の受け入れには、契約前の準備が大切です！！



「契約前」「入居中」「その後」…それぞれの時期にやるべきこと

契約前 入居者情報の把握等

└ 入居者に関する情報の丁寧な聞き取り、残置物の処理等に関する契約の締結等

- 単身入居者受入れの際は、賃貸借契約の締結前に、相続人となる親族の存在や居所等の情報を把握しておくことで、死後の賃貸借契約に関連する対応をスムーズに行うことができるものと考えられます。居住支援協議会の中には、入居者に関する事前の情報収集の目安として、「入居者情報シート」等を作成(P.3参照)しているところもあります。
- 賃貸借契約締結時に、残置物の処理等に関する契約を締結する事例がありますが、そのような契約が後に相続人等との間でトラブルになることを避けるためには、居室内の物のうち「廃棄してよい物」「入居者が指定した相続人に渡してほしい物」等を、入居者との間で事前にリスト化しておくなどの工夫も考えられます(P.4参照)。

入居中 単身入居者との関わり、工夫

└ 生活パターン(かかりつけ医等)の確認や会う機会の創出(家賃の手渡し等)

- 自宅にいる時間帯(外出・帰宅時間)やかかりつけの診療所名等を聞き取っている。
- 家賃の徴収は現金で支払ってもらうなど、できる限り入居者とのコミュニケーションを取っている。
- 入居者のもしもの時に備えて、対応手順や日頃から気を付けておくことをリスト化している。

■ 入居者の安否に関わる異変があった場合の対応方法の例

安否に関わる異変	異変があると感じた場合や近隣から連絡があった場合の確認方法
<ul style="list-style-type: none">☑ 24時間電灯が消灯されない☑ 24時間カーテン、雨戸の開閉がない☑ 郵便受けに郵便物が溜まっている☑ 水道メーターに12時間変化がない 等	<ul style="list-style-type: none">☑ 郵便物等が溜まっていないか☑ 隣室や同階の入居者等への状況の確認☑ 水道やガス、電気等のライフラインのメーター等の計器の確認☑ 数時間後に再度計器の状況を確認☑ 本人、職場に電話連絡を取る☑ 連帯保証人、友人、知人に電話での確認

その後 相続人等へ対応の依頼

└ 相続人等に連絡し、必要な対応を依頼する。 さらに、相続財産管理制度(P.5参照)の活用を検討するなど。

- 入居者が死亡した場合は、相続人等に連絡の上、賃貸借契約の終了、残置物の処理等、物件の明渡しに必要な対応をお願いしてください。
- また、仮に相続人の情報が不明な場合であっても、入居者の死後、大家さん又は大家さんから事案を受任した弁護士、司法書士等は、入居者の本籍地がある市区町村長に対し、戸籍法に基づいて相続人を見つけるために戸籍謄本等の交付請求ができることとされています。手続の詳細は、該当する市区町村の役所窓口にご確認ください。

入居者情報シート

入居者情報シートは、入居審査においては入居者さんに関する情報をあらかじめ確認することによって、大家さんや管理業者さんに安心して入居の承諾を得るため、また、入居中においては入居者さんや大家さん、管理業者さん、支援者等で情報共有することによって、居住中の事故やトラブルを減少させたり、何かあった際にスムーズに問題解決するためのものです。

入居者さんによっては、入居審査を通過するために情報を隠したり、嘘を言ったりすることが考えられます。そのような場合、トラブルとなり、入居者さんに不利益を及ぼす(退去してもらわなければならない)場合がある事を説明して、正直に本当のことを告げてもらうようにしてください。

! 入居者情報シート利用の際の注意点

●このシートの内容は重要な個人情報です！

このシートの内容は重要な個人情報です。シートの内容を、すべて聞き取らなければならないという事ではありません。しかし、入居の判断や入居後の支援のために、相当踏み込んだ個人情報の聞き取りが必要な場合があると考えられます。

その情報がなぜ必要なのかを説明して、必要なことだけを、入居者さんの同意を得て聞き取りをして記載するようにしてください。

入居を希望する要配慮者は非常に弱い立場です。言いたくない情報でも入居審査のためと言われれば告げなければいけません。十分に配慮して聞き取りを行うようにしてください。

興味本位などでの必要以上の情報の聞き取りすることは、絶対にやめてください。また、個人データの管理、利用、第三者への提供について、適切な対応をお願いします。

▶個人情報保護委員会ホームページ <http://www.ppc.go.jp/>



! 入居者情報シートの例

入居者情報シート		更新							
		年 月 日	年 月 日						
入居者の基礎情報	氏名	性別	男・女						
	住所	号室							
	電話番号								
	生年月日								
	特記事項	タバコ(有・無): 飲酒(有・無)							
		服用薬など							
	連帯保証人	氏名	TEL						
		住所							
	緊急連絡先	氏名	TEL						
		住所							
相続人連絡先	氏名	TEL							
	住所								
財産管理	■何かあった時にお願いでいる所や人・現在通院や利用している施設など								
	種類	後見・保佐・補助・契約							
	担当者								
	TEL/FAX								
	住所/所在地	〒							
医療機関等	行政機関名								
	担当者								
	TEL								
	FAX								
かかりつけ医	医療機関名								
	担当医								
	TEL								
	FAX								
介護施設等	事業者名								
	担当者								
	TEL								
	FAX								
医療機関等	名称								
	担当医・診療科								
	TEL								
	FAX								
医療機関等	名称								
	担当者								
	TEL								
	FAX								
介護施設等	名称								
	担当者								
	TEL								
	FAX								
■見守り体制など									
月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者

(出典：岡山県居住支援協議会「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル(令和2年1月発行)」)

残置物の処理等に関するモデル契約条項

国土交通省及び法務省では、賃貸借契約とは別に、賃借人と受任者との間で締結する残置物の処理等に関する契約（①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約と②残置物の処理事務の委任に関する契約）等に係るモデル契約条項を公開しています。



【想定される受任者】

以下のいずれかの者を受任者とすることが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とする事は避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応することが求められます。

- 賃借人の推定相続人のいずれか
- 居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）



【想定される利用場面】

単身の高齢者（60歳以上の者）が賃貸物件を賃借する場合に利用していただくことを想定しています。

なお、賃借人の死亡後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人が不安を感じにくい場面で利用すると民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があるため、注意が必要です。

【①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約】

- 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

【②残置物の処理事務の委任に関する契約】

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

残置物の処理等に関するモデル契約条項：

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

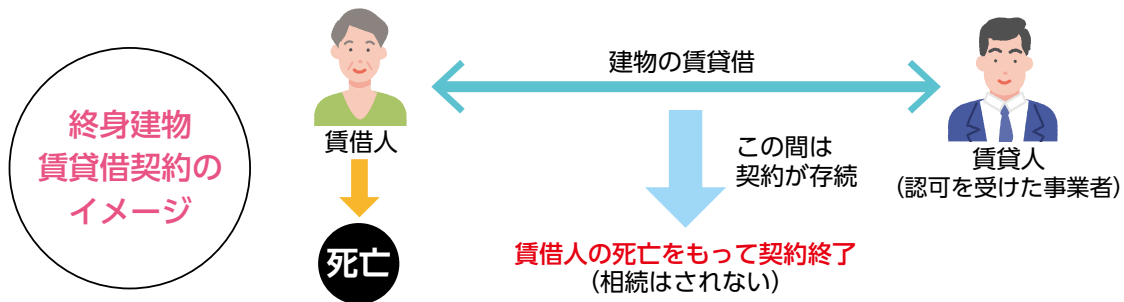


3 活用可能な制度

3-1. 終身建物賃貸借契約

- 終身建物賃貸借契約は、賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する（賃借権が相続されない）契約です。賃借人の居住の安定を図ることができるだけでなく、契約が安定的に終了するため、契約終了に伴って発生する手続きを円滑に進められます。
- 賃貸人は、事前に都道府県知事の認可を受ければ、終身建物賃貸借契約を結ぶことが可能になります。60歳以上の方であれば、どなたでも賃借人となることができます。
- 終身建物賃貸借契約の詳細は国土交通省HPでも公開しています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html

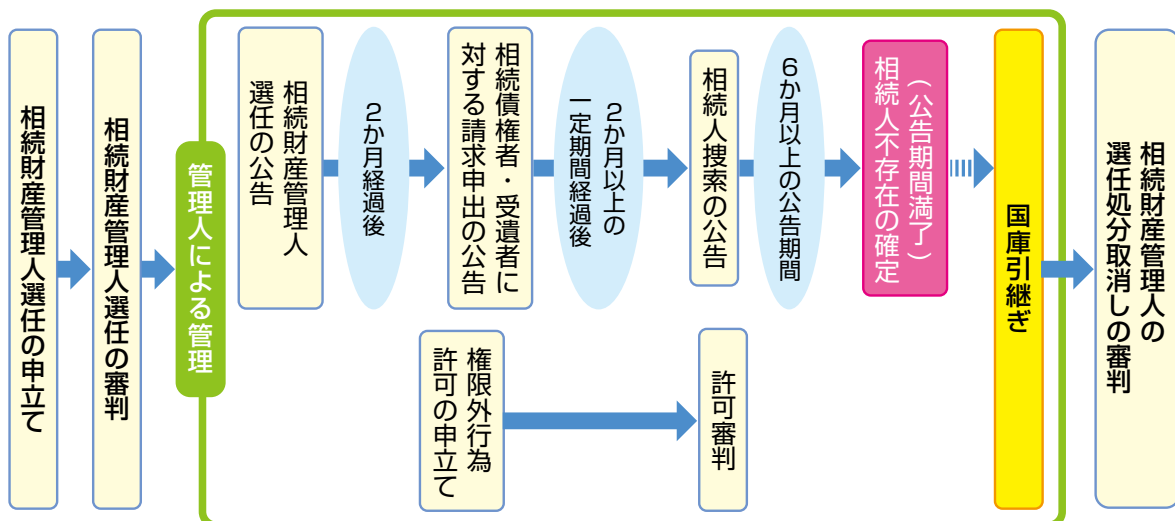


3-2. 相続財産管理人

- 賃借人（被相続人）が死亡して相続が開始したものの、相続人の存在が明らかでない場合、相続財産管理人の選任の制度があります（民法第951条～959条）。
- 利害関係人（未納家賃があるときなどは賃貸人も該当する場合があります。）の申立てにより、家庭裁判所が選任した「相続財産管理人」が、相続財産の管理を行います。被相続人の債権者等に対して債務を支払うなどして清算を行った後、残った財産は国庫に帰属するという仕組みです。
- 居室内に残された家財等について、相続財産管理人は、財産的価値のないものについては廃棄したり、財産的価値のあるものについては、家庭裁判所への権限外行為許可の申立てをして処分したりすることができます。

⇒相続財産管理人の選任について〈裁判所HP〉

http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html



3-3. 地方公共団体の補助制度等

- 地方公共団体では、入居者等の申込みにより、入居中の見守りや死後の手続き等についても、民間の居住支援サービスと連携した補助等を行っている場合があります。
- 特に身寄りのない高齢の入居希望者が行政のサービスを利用することは、大家さんにとっての安心にもつながります。
- こちらでご紹介しているのは一部の例であり、詳しくは賃貸住宅が所在する市区町村の役所窓口にお尋ねください。

入居中のサービス

- 入居中のサービスとして、定時連絡、緊急通報システム機器の貸し出しといった支援を行っている例があります。

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
A区 (地方公共団体)	65歳以上の 単身世帯 及び 高齢者のみの世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急時、ペンダントもしくは専用通信機器を押すことによる緊急通報 ● 居室内に設置する生活リズムセンサーによる一定時間の生活動作を確認できない場合の自動通報 	住民税非課税世帯： 月額 400 円※ 住民税課税世帯： 月額 1,400 円※ (※) 要件に該当する世帯は無料

死後(契約終了後)のサービス

- 死後(契約終了後)のサービスとして、葬儀、残置物撤去の支援や、原状回復等に係る費用の助成を行っている例があります。

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
B区 (地方公共団体)	60歳以上の 単身世帯	<ul style="list-style-type: none"> ● 単身高齢者に賃貸する者等が支払う入居者死亡事故保険(残存家財整理費用、居室内修繕費用、空室家賃損失の少なくともいずれか1つを補償する保険)の保険料助成 	10年間・100% (上限6,000円/年・戸)

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
C区 (地方公共団体)	単身世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 葬儀に係る手配の実施、費用の補償(上限あり) ● 残置物片付け及び原状回復に係る手配の実施、費用の補償(上限あり) 	初回登録料： 16,500 円※ 月額利用料： 1,980 円 (※) 要件に該当する世帯は無料

3-4. 居住支援協議会や居住支援法人等のサービス

- 居住支援協議会や居住支援法人、社会福祉協議会では、入居者の申込みにより、入居前から死後(契約終了後)に至るまで、様々な支援を行っている場合があります。
- 費用面の支援だけでなく、入居者の入居前から死亡後までトータルで関与してもらうことができるという点から、特に身寄りのない高齢の入居希望者の方に、これらのサービスの利用をお薦めすることも有効な選択肢となります。
- こちらでご紹介しているのは一部の例であり、詳しくはお近くの居住支援協議会や居住支援法人、社会福祉協議会にお尋ねください。

居住支援協議会等の連絡先の一覧

居住支援協議会：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html



居住支援法人：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000026.html



入居前のサービス

- 入居前のサービスとして、保証人の引受、契約時の立会い、引越し支援を行っている例があります。

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
A 社会福祉協議会 (居住支援法人)	高齢者、障害者、 生活保護受給者等の 住宅確保要配慮者	身元保証、滞納家賃 保証、原状回復保証、 死後事務保証 等	加入料(2年毎)2万円、 利用料(毎月)2千円 等

入居中のサービス

- 入居中のサービスとして、見守り、入退院時の付添い、貴重品や現金等の預かりといった支援を行っている例があります。

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
B 株式会社 (居住支援法人)	高齢者等の住宅確保 要配慮者	定期的な安否確認 電話や死後事務に 関する費用補償	初回登録料1万円、 利用料(毎月)1千5百円

死後(契約終了後)のサービス

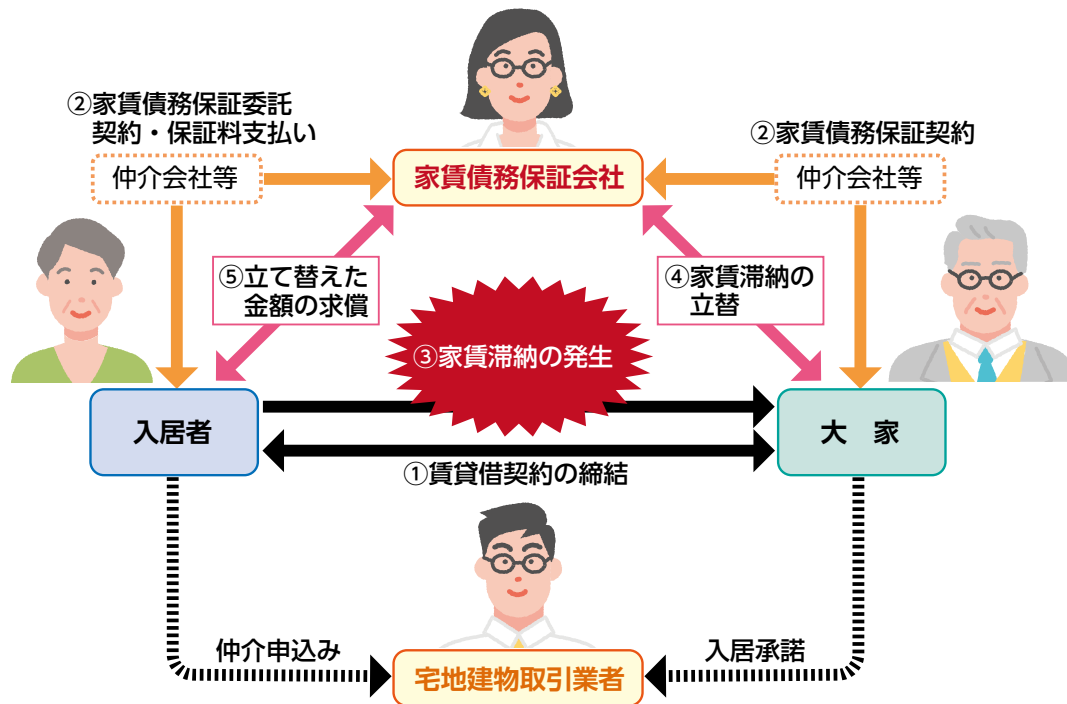
- 死後(契約終了後)のサービスとして、残存家財の処分、葬祭関連、行政諸届の手續といった支援を行っている例があります。

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
C 社会福祉協議会 (居住支援協議会)	同居者も含め 70歳以上、 子がないこと 等	葬儀の実施、 残存家財の処分 等	預託金 50万円～ (他に年会費等あり)
	40歳以上90歳未満、 少額短期保険に加入 すること 等	葬儀の実施、 残存家財の処分 等	毎月3千円～7千5百円

3-5. 家賃債務保証

- 家賃債務保証業とは、入居者の委託を受けて家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うことです。提供する商品の中には保証範囲に残置物処理費用等が含まれることもあります。

《サービス概要・サービス例》



保証対象	滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用
保証期間	賃貸借契約終了まで
保証料	初回月額家賃 50%、次年度以降 1 万円等

- 国土交通省では適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として、一定の基準(*)を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度(「家賃債務保証業者の登録制度」)を設けており、その情報を広く提供しています。

*一定の基準：相談または苦情に応ずるための体制が整備されていることや、安定的に業務を運営するための財産的基礎を有すること等の基準

⇒登録家賃債務保証業者一覧<国土交通省HP>

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html



Q：死亡事故発生日から賃貸借契約の終了日までの賃料はどうなるのでしょうか。

A：賃貸借契約が終了していない(賃借権が相続されている)状態のため賃料支払義務が発生します。

- ⇒相続人が判明した場合には、相続人に滞納期間の賃料を請求できることとなります。
- ⇒相続人の存在不明または全員相続放棄の場合において、選任された相続財産管理人に対し、定められた期間内に賃料請求の申出を行ったときは、債権者として相続財産から弁済を受けられる場合があります。



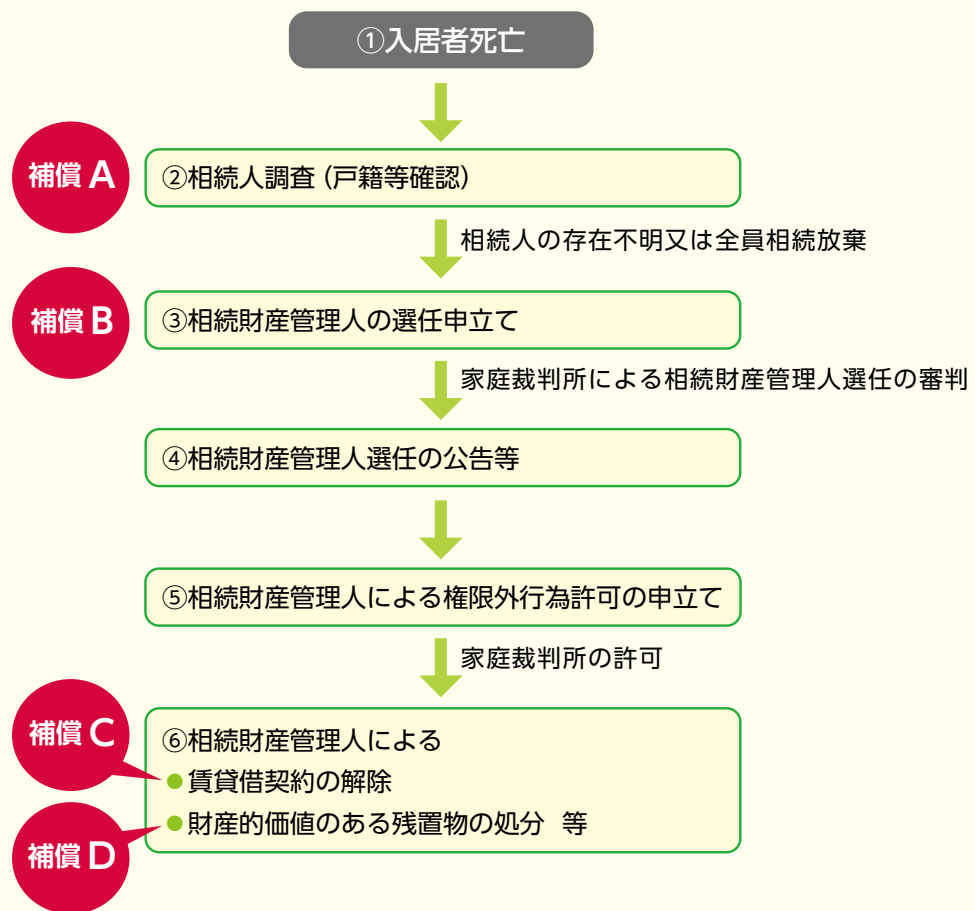
3-6. 損害保険

- 損害保険の中には、大家さんが契約する、単身入居者の死亡や行方不明にも備える商品があります。詳しくは、各保険会社のHPやお問い合わせ等によりご確認ください。
- また、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会では、会員向けに、今後リスクが高まる孤独死等に備えた団体保険制度を提供しています。

⇒参考〈(公財)日本賃貸住宅管理協会HP〉 <https://www.jpm.jp/support/>

【参考】入居者死亡時の賃貸借契約終了・残置物処理に係る保険会社による補償イメージ (相続人の存在自体が不明な場合等)

※国土交通省調べ
※各商品により、補償範囲や条件等が異なりますので、詳しくは損保各社にお問い合わせください



補償対象(例)

補償A：弁護士費用

補償B：相続財産管理人選任申立費用

補償C：●解除日から次の入居者との賃貸借契約
締結日までの空室期間の家賃損失
●次の入居者への家賃値引による損失

補償D：撤去費用・保管費用・処分費用

その他の補償

- 原状回復費用
- 行方不明時の不在者財産管理人選任申立費用
- お祓いや追善供養費用
- 隣接戸室の家賃損失

等

3-7. 少額短期保険

- 残置物処理等の費用の工面には、特定のニーズに対応し、長期の契約継続を前提としていないという特色を有する「少額短期保険」の活用も有効です。

孤独死保険の例

入居者型: 家財保険、残置物処理費用、原状回復費用の補償

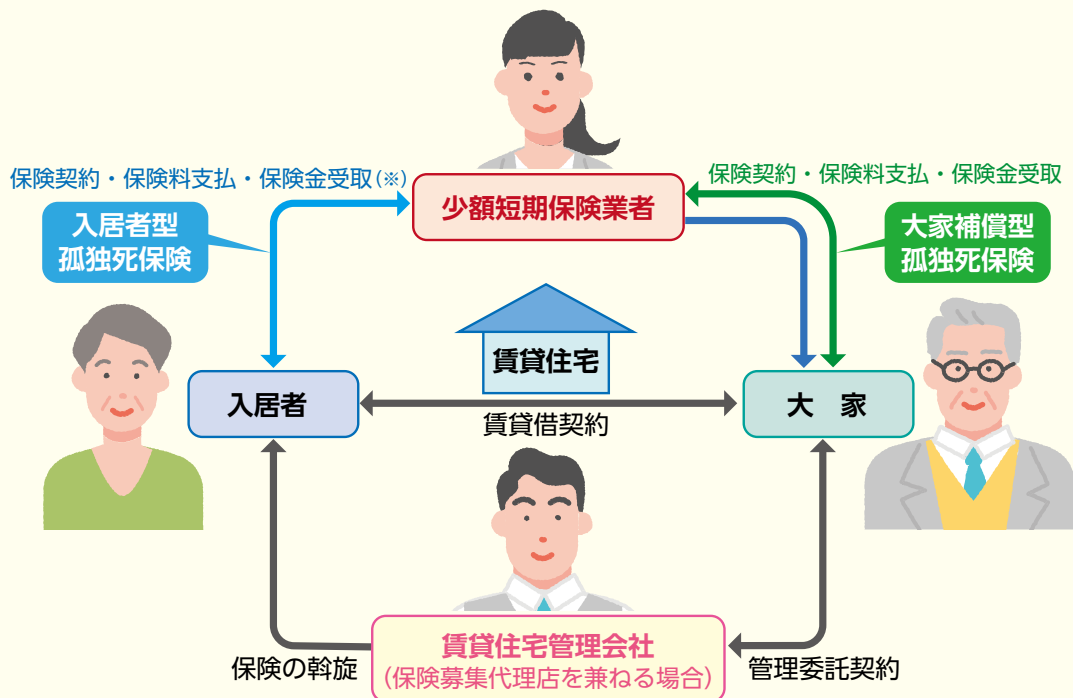
大家型: 原状回復費用、遺品整理費用、死亡事故発生後の一定期間の空室分家賃、値引期間の差額家賃を補償

a) 入居者型孤独死保険

○例：面積30㎡未満の場合、約1万2千～1万8千円程度の保険料(2年間)で、家財に対する補償に加えて、死亡時の原状回復費用及び遺品整理費用についてそれぞれ50万円程度が補償される。

b) 大家補償型孤独死保険

○例：家賃帯5～10万円の場合、年額約4千円の保険料で、家賃保証に加えて、100万円程度の原状回復費用が補償される(1部屋当たり)。



(※) 入居者死亡時には、法定相続人が保険金受取人となる。

⇒参考<(一社)日本少額短期保険協会HP>

<http://www.shougakutanki.jp/general/info/kodokushi/>



住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)
住宅局安心居住推進課
TEL: 03-5253-8111(代表)
《協力: 法務省民事局》