

国土交通省 令和4年度 共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業
住宅確保要配慮者受入れのための民間賃貸住宅ストック活用推進事業（モデル事業）

大家さん不動産管理会社、居住支援法人のために！ 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用に向けた取組 死後事務委任契約を活用して入居率UP！

今野不動産株式会社 本田 勝祥

公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会）

北海道・宮城県賃貸住宅経営者協会 専任講師

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協） 上級相続支援コンサルタント

宮城県指定居住支援法人一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構 事務局次長

宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士・建築施工管理技士・産業カウンセラー

※本資料は一般論をまとめた内容や主観的な表現が含まれています。また、資料・データ等については国土交通省や法務省など信頼できると考える情報を提供しておりますが、弁護士等による簡易な確認のみで精緻な検証をしておりません。したがって、情報等について責任を保証するものではありません。本資料に含まれる情報を利用して何らかの対策等をされる場合は必ず弁護士等の専門家にご相談いただき判断されるようお願い申し上げます。

※恐れ入りますが本資料は無断複製、転載禁止にてお取扱いお願い致します。



本日お伝えしたいこと

- I 高齢入居者受け入れへの課題**
- II 大家さんの承諾に向けて**
- III 実践！死後事務委任契約導入**
- IV 委任者が亡くなったら**

空き室が増加中…お困りでは？

場所も良いのに…

家賃も値ごろ…

リフォームしたばかりなのに…



高齢入居者の受け入れ拒んでいませんか？
入居希望者の裾野を広げることで入居率UPに！

なぜ拒まれてしまうのでしょうか…

I 高齢入居者受け入れへの課題



I 単身高齢者が入居を拒まれる主な課題

1. 居室で亡くなってしまうと家賃が減額されてしまう恐れ…



居室で亡くなる

「心理的瑕疵あり」と広告の掲載など含め告知必要

宅地建物取引業法で心理的瑕疵物件の重要事項説明も必須

忌み嫌われ成約しない

賃料が入らない・賃料等をかなり減額しないと成約しない

I 単身高齢者が入居を拒まれる主な課題

2. 連帯保証人、緊急連絡先がない…

第2次世界大戦後の高度経済成長の過程で、都市圏への人口集中によって3世代家族等の大家族の減少、核家族化が進展したからなのか？
子もいないなど、近親者※による連帯保証人の減少。

※連帯保証人には近親者を求める場合が多くある。



3. 亡くなった後、どうすればよいかわからない

賃借権と物件内に残された家財(残置物)の所有権はその相続人に承継されるため相続人の有無や所在が不明な場合
賃貸借契約解除や残置物の処理が困難になることがある。

葬祭だれが？
原状回復費用？
残置物処分？



Ⅱ 大家さんの承諾に向けて



これらの心配は施策等により改善している
きちんと説明し大家さんの理解を得る



1. 居室で亡くなってしまうと家賃が減額されてしまう

令和3年10月国土交通省により

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定された。

人の死に関する事案について、告げなくてもよい場合として、取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）（ただし、発見が早く特殊清掃等を必要としない場合などすべてではないので注意）以下略 として示された。

**様々な見守り対策があり早期発見が期待でき
心理的瑕疵物件として説明は不要に。**



これらの心配は施策等により改善している きちんと説明し大家さんの理解を得る

2. 連帯保証人、緊急連絡先がない…

債務保証事業者による連帯保証人としての機関保証はもはや一般的ではあるが…

高齢者でも、緊急連絡先が無くとも引受ける保証会社や緊急連絡先を引受ける居住支援法人も。最近では見守りもセットになるサービスも見受けられ、このような仕組みを活用。

例) スマートサポート 収納代行・見守りサービス付き プラン

<p>保証範囲</p>	<p>〈居住用〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ●月額賃料等 ●明渡訴訟費用 ●滞納時の残置物処理費用 <p>①早期解約による違約金 ②解約予告通知義務違反による違約金 ③原状回復費用 ④更新料・更新事務手数料</p> <p>※①②③④の保証限度額は合算して家賃3ヶ月分までとなります。</p> <p>孤独死保証 付帯</p>	<div data-bbox="1432 956 1765 1069"> ヤマト運輸 </div> <div data-bbox="1382 1097 1849 1275"> <p>こんなお悩みにお応えします</p> </div> <div data-bbox="1382 1303 1849 1547"> <p>クロネコ見守りサービス ハローライト訪問プラン</p> </div> <div data-bbox="1882 984 2632 1078"> <p>ご高齢の方・ご家族の方</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ●一人暮らしで不安 ●もしもの時に備えたい ●高額なサービスは使えない ●離れて暮らす親が心配 ●毎日電話するのは大変 ●すぐに訪問できない
--------------------	---	---



引受保証会社：ニッポンインシュア株式会社
(家賃債務保証業者登録番号：国土交通大臣(1)第43号)

引受会社：ヤマト運輸株式会社

最近では家賃債務保証とセットになっている商品も。



これらの心配は施策等により改善している
きちんと説明し大家さんの理解を得る



3. 亡くなった後、どうすればよいかわからない

令和3年6月国土交通省により

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が策定された。

入居者の死亡時に残置物等を円滑に処理することができるように、賃貸借契約の締結前に入居者と受任者との間で①**賃貸借契約の解除**と②**残置物の処理に関する死後事務委任契約**を締結し、家主と入居者の間の賃貸借契約に①②に関連する条項を盛り込むことが有効な手段となると考えられる。

**モデル条項を積極活用することで
万一の場合の対応を円滑に。
入居者や入居希望者の安心にも繋がる**



Ⅲ 実践！死後事務委任契約導入

死後事務委任導入にあたって

1. 委任者（入居希望者等）へ現況を様々ヒアリングし、受任者の候補を選定 同時に委任契約の内容を丁寧に説明

委任者



(入居希望者)
※単身60歳以上



受任者



推定相続人



居住支援法人



管理会社

入居希望者 ヒアリングシート

起票年月日	年 月 日	担当者	
-------	-------	-----	--

入居希望者情報				
氏名		年齢		性別 男・女
現住所		電話番号		
生活保護受給	受給中 ・ 受給なし (受給予定あり ・ 受給予定なし)			
受給理由				
医療・介護状況				
介護度	要介護 () ・ 要支援 () ・ 該当なし			
受けている支援の内容				

※入居依頼を受けた居住支援法人、
または、不動産会社（管理会社）
などがヒアリングする中で受任者
の候補を選定

※推定相続人が判明している場合は、推定相続人の
いずれかが受任者の第一候補となることが望ましい。
※家主は入居者と利益相反関係にあたるため受任者と
なることはできない。

死後事務委任導入にあたって

2. 委任者（入居希望者等）に行っていただくこと

委任者



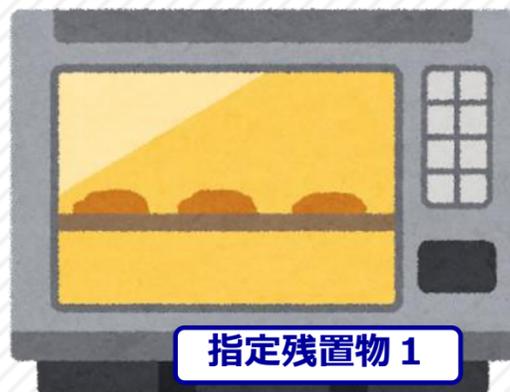
(入居者希望者)

- 1) 亡くなった後に、廃棄する家財と「指定残置物」として廃棄しない家財を整理していただく。
- 2) 廃棄しない家財については
 - ・ リストの作成
 - ・ 目印となるシールを貼る
 - ・ 受任者に示した一定の場所（金庫等）に保管
 - ・ 家財を渡す相手の住所等の送付先など、受任者がわかるようにする。

※廃棄しない家財として指定されないものは、原則として廃棄されます。

極力、引越しの前に行っていたいただき不要なものは事前に処分いただく

指定残置物リスト					
起票年月日		年	月	日	確認者
入居希望者情報					
氏名	年齢		性別	男・女	
現住所	号室	電話番号			
新住所等	号室	電話番号			
指定残置物	新居所在場所	所有者	送付先氏名	住所・電話	備考
1 電子レンジ (シャープ製)	台所	委任者	〇〇太郎	〇〇市〇〇	
2					
3					
4					
5					
6					



出典：公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

「60歳以上の単身入居者の死亡時、簡便な方法で残置物を処分する方法を取りまとめたガイドブック」より作成



死後事務委任関係図と手順

◆委任契約・賃貸借契約の関係者※新規契約時

委任者



(入居者希望者)
※単身60歳以上

受任者



推定相続人



居住支援法人



管理会社

賃貸借契約

家主



1 2つの死後事務委任契約を締結

- ① 賃貸借契約解除
- ② 残置物処理

※委任者が同一の場合、委任契約をひとつに統合可能

第1条 用語の定義説明	第7条 非指定残置物の取扱い
第2条 本賃貸借契約の解除に係る代理権	第8条 指定残置物の取扱い
第3条 残置物処分に係る事務の委託	第9条 金銭の取扱い
第4条 受任者の義務	第10条 受任者の権限
第5条 指定残置物の指定	第11条 委任事務処理費用
第6条 委任者死亡時通知先への通知	第12条 本契約の終了

2 賃貸借契約に死後事務委任契約に係る条項を盛り込む

- 第1条 委任契約が解除された場合の措置
- 第2条 借借人死亡等の場合の通知義務

3 以下の情報を受け取ったうえで賃貸借契約を締結

- ・入居希望者が委任契約を締結していること
- ・受任者の氏名・名称や連絡先などの必要事項

死後事務委任導入にあたって<まとめ>

◆一般的な部屋探しの流れから見る導入プロセス例

居住支援法人

不動産仲介・管理会社

point

大家さんから
事前に内諾を
受ける
出来れば書面で

入居希望
者より
部屋探し
依頼

死後事務
委任契約
意向確認

入居希望者の状況
ヒアリング、
死後事務委任契約の
具体的説明
受任者承諾確認

物件
紹介

日頃の大家さんとのコミュニケーションにより「死後事務委任契約」を交わせば「単身高齢者」の入居を認めていただくよう提案する。

入居希望
者より
部屋探し
依頼

死後事務
委任契約
意向確認

入居希望者の状況
ヒアリング、
死後事務委任契約の
具体的説明
受任者承諾確認

不動産
会社紹介
物件紹介

次頁のヒアリングシート等を使って詳細をこのタイミングで確認する場合も多い

入居希望者
より
部屋探し
依頼

死後事務
委任契約
意向確認

入居希望者の状況
ヒアリング、
死後事務委任契約の
具体的説明
受任者承諾確認

物件
紹介

大家さん
から
内諾を
受ける

大家さんが「単身高齢者」を理由に紹介を渋った場合に、「死後事務委任契約」を交わせば受け入れてもらえるよう提案する。

死後事務委任導入にあたって<まとめ>

◆ 高齢入居者の状況把握は重要

point

残置物等リスト作成（引越し前にレクチャー「引越し時に処分してもらうものは処分してもらい身軽に…」とアドバイス）

※半年～1年くらいで確認する。物が増えることが多い

point

入居希望者の状況
ヒアリング、
死後事務委任契約の
具体的説明
受任者承諾確認

物件
紹介

物件
内見

申込
審査

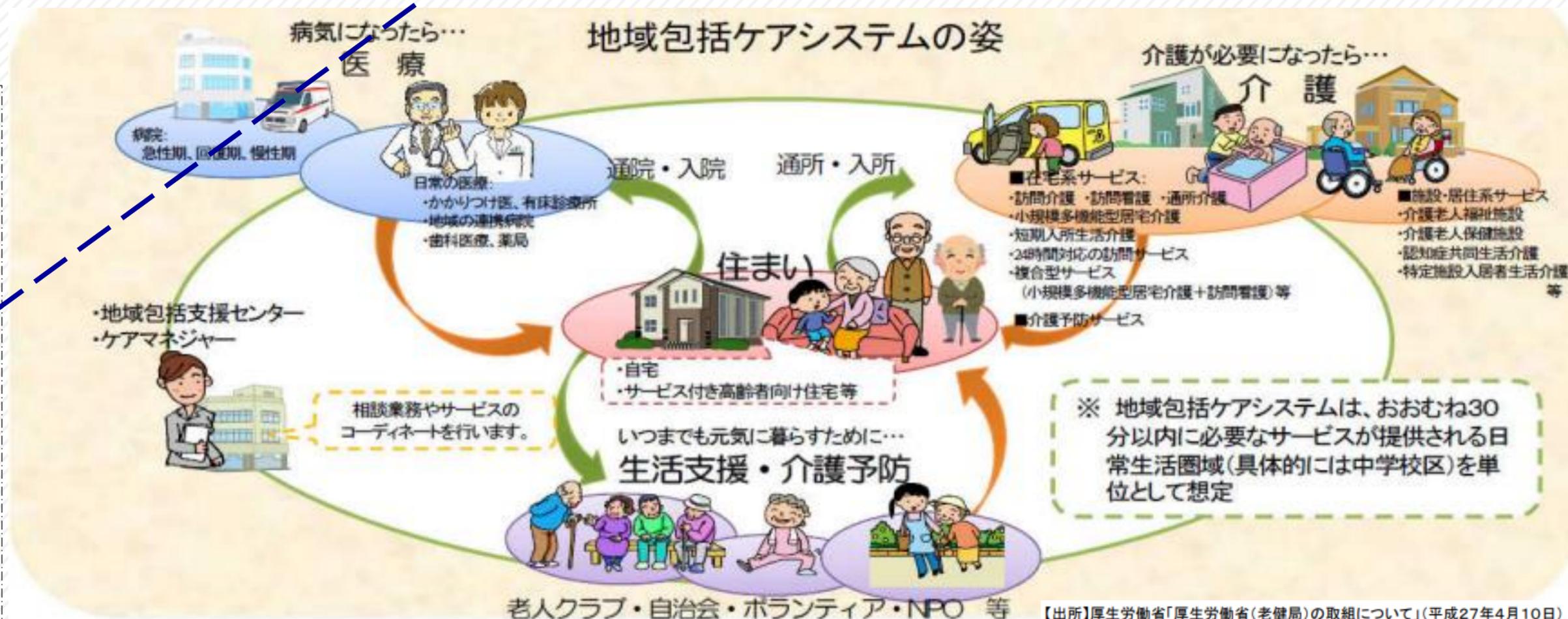
契約
手続き

入居中

・生活保護や福祉サービスの窓口は自治体によって異なります。不動産管理会社・居住支援法人は、自治体等各担当者と協力しあえる連携体制の構築はとても大事。日頃からのコミュニケーションは取りたいもの。

【重要】ヒアリングシート
を使って詳細を確認

- ※近親の推定相続人がいても、連帯保証人はおろか緊急連絡先も断られてしまうことも多くある
- ※見守りや家賃債務保証の要否判断
- ※受任者の候補選定
- ※特にここでは入居希望者との信頼関係を構築するように。
- ※入居希望者の行政や福祉サービス等のかかわりは必ず確認を！
例えば…
- ・生活保護受給している = 保護担当課（ケースワーカー）ケアマネジャーさんがかかわっていらっしゃるなど
- ※このタイミングで死後事務委任契約を
交わしても良い。



IV 委任者が亡くなったら

委任者が亡くなったら

◆受任者の行うこととして

受任者



推定相続人



居住支援法人



管理会社

1) 賃貸借契約の解除

把握できている相続人が、引き続き居住することを希望するかどうかなどの事情を確認したうえで、賃貸借契約を継続する必要がなければ家主と合意の上賃貸借契約を解除できる。

point

残置物の整理、レンタルボックス準備、保管場所までの引越し等の業者の手配…
事前に業者と提携しておく



2) 残置物の処理

- ・ 廃棄する家財 ※廃棄物の処分のルールは自治体で異なります
 - ・ 入居者の死亡から**一定期間（少なくとも3カ月）**が経過し、かつ、賃貸借契約が終了したのちに廃棄することができる。
- ・ 廃棄しない家財
 - ・ 入居者から指定された相手に送付。
- ・ 換価した、または、居室内に残された金銭
 - ・ 入居者の相続人に返還。相続人が明らかでない場合は供託する。



指定されているかどうかにかかわらず、残置物を廃棄、送付、換価し、または、別の場所に保管するための搬出は、入居者が事前に指定した通知先に**通知後2週間経過のちに行うことができる。**

point

最後に…課題解決へ

課題解決に向けて取り組んでいます！

- **高齢者にもわかりやすい説明など**
 - 死後事務委任契約の理解を得るための説明に時間がかかる
 - 指定残置物の仕分けやリスト作り、その後の定点観測の必要性への対応
- **お金のない単身高齢者が特に多いこと**
 - 見守り費用の捻出（途中でやめてしまう恐れ含め）
 - 残置物の移動・送付、保管、廃棄等々の費用は？
 - 葬祭扶助が受けられない場合の葬祭等費用は？
 - 居室内の原状回復費用
 - 受任者等の対応費用は？



ご清聴ありがとうございました