

# 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

## 残置物の処理等に関する モデル契約条項の解説セミナー

株式会社R65  
代表取締役 山本遼

# 高齢者のイメージ

賃貸経営において、**高齢者の受け入れ**は、  
今後、避けられません。

今日は

- **なぜ高齢入居者を避けられないのか**
- **モデル条項の理解と実践**
- **その他高齢入居者に貸す際、気をつけておくこと**

の3点について話したいと思います。

# 弊社紹介

会社概要



「年齢を理由に家が借りれない」  
を解消する不動産会社

## 株式会社R65

代表取締役：山本 遼 (1990/1/18 33歳)

本社所在地：東京都杉並区荻窪4-24-18

法人設立：2016年4月7日



理念：いくつになっても豊かな暮らし

事業内容：不動産仲介、ポータルサイト（日本全国 現在22都道府県）、見守り・保険

起業動機：前職の不動産会社のお客様（80代女性）を通じ「高齢者は賃貸住宅を借りにくい」と気づき2015年5月に起業、2016年4月法人化。

# 孤独死や残置物撤去問題が増加する背景

**1.高齡者人口の増加**

**2.核家族化・単身化**

→身寄りのない高齡者

**3.生活基盤の不安定化**

→生活保護も死後打ち切り

# 身寄りのない高齢者

**2020年 単独高齢者670万人** (総務省2020)

**2050年 単独高齢者1084万人**

(国立社会保障・人口問題研究所発表『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』2024)

**子のいない割合 29%**

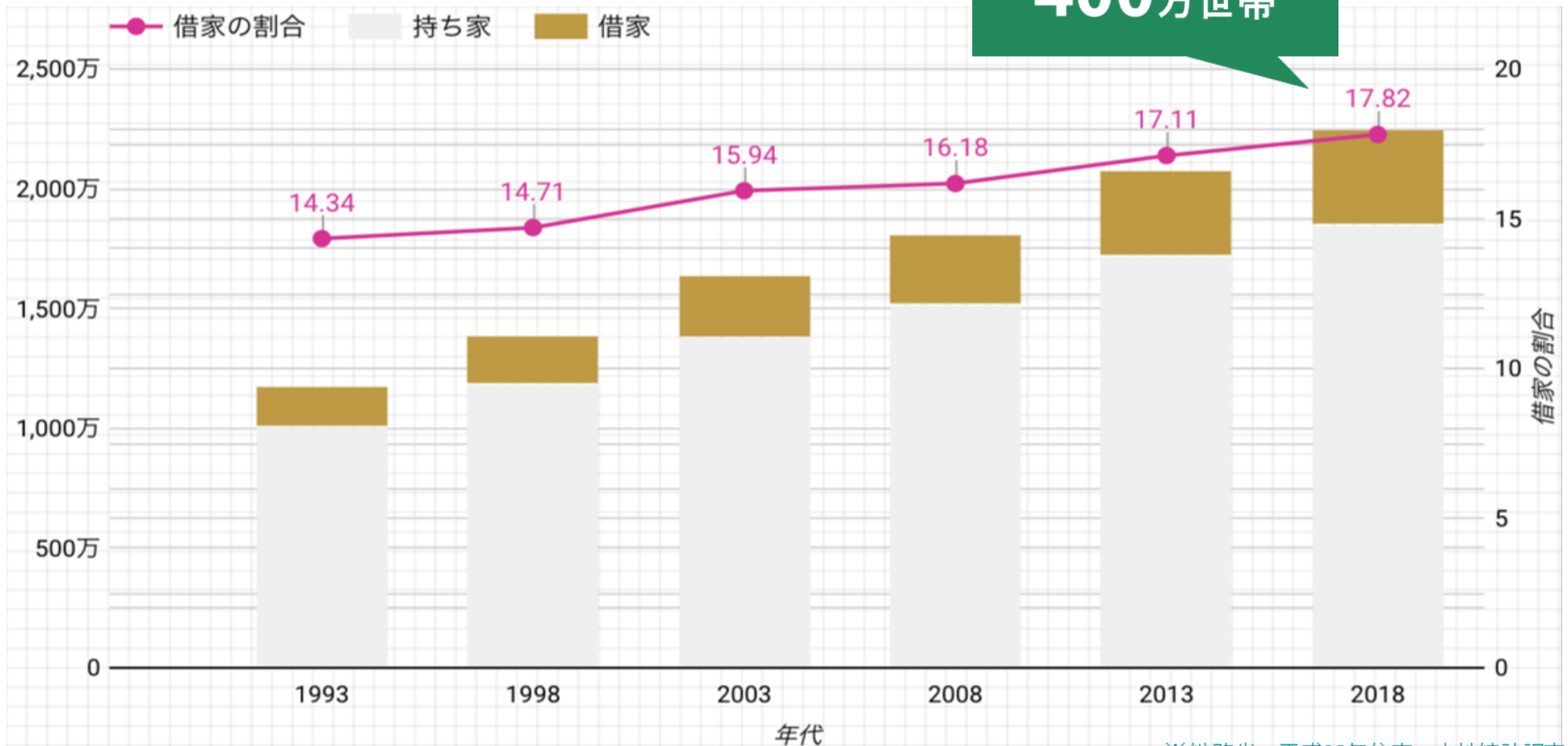
(国立社会保障・人口問題研究所発表『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』2024)

**【子どものいない高齢者】**

**200万人(2020年)→300万人(2050年)**

## 6人に1人 賃貸物件を借りる高齢者

400万世帯



※総務省：平成30年住宅・土地統計調査

### 需要はあるが住居がない

# 高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状

日本における人口と高齢化の推移について



4000万世帯 > 291万世帯

賃貸に住む高齢者

総務省2018

大学生総数

文科省2021

# 高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状

日本における人口と高齢化の推移について



400万世帯  
賃貸に住む高齢者総数

受け入れなくとも  
増えている・・・！

総務省2018

文科省2021



# 高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状

高齢者の住まいの選択肢について



自由度が低い

自由度が高い

民間

## サービス付き高齢者向け住宅

- ❑ 家賃平均3割程度と高額
- ❑ 郊外の広い土地エリアに集中

## 賃貸住宅

- ❑ 高齢者扱いを嫌う方々に好まれる傾向がある
- ❑ 持ち家から、30%が転居

公的

## 介護施設

- ❑ 介護度が低い場合入所できない
- ❑ 場所により不足傾向にある

## 公営住宅

- ❑ 10年で25,000戸の減少
- ❑ 全国の入居倍率が22倍
- ❑ 東京都の入居倍率は、50倍以上

ニーズの不一致

不足

物件数も豊富で、自由度が高い選択肢は「賃貸住宅」である

# 高齢者の賃貸住宅を取り巻く環境

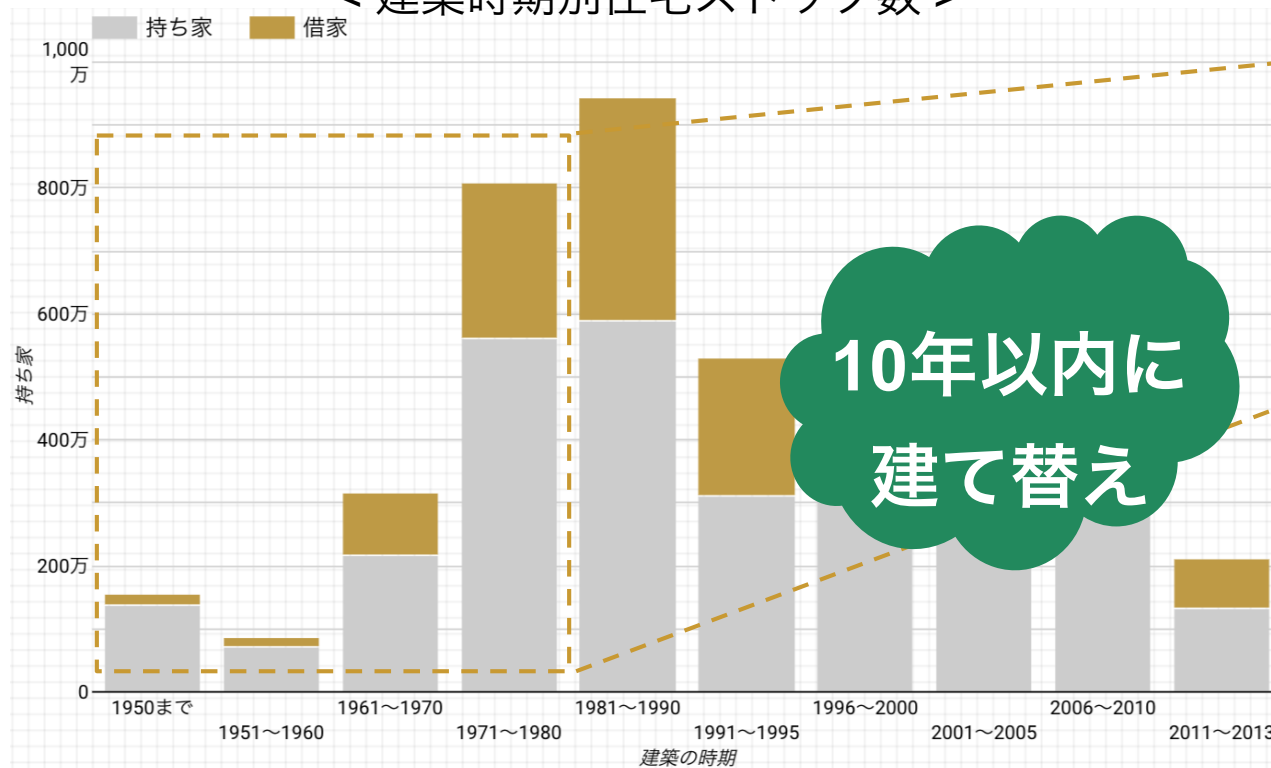
© 2023 株式会社R65

さらに今後どうなっていくのか

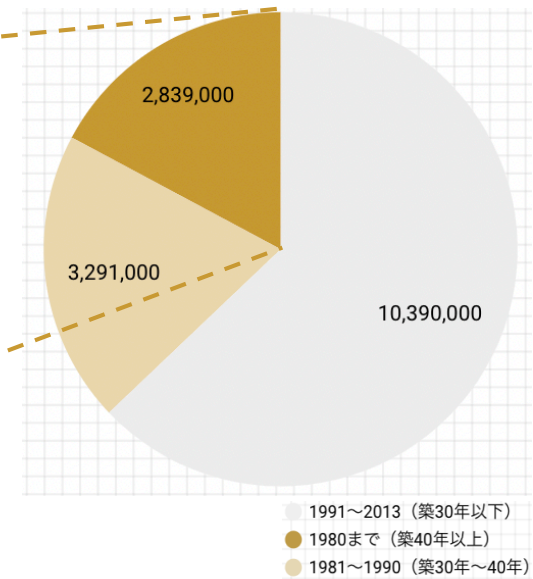


## ご高齢者が10年以内に急激に市場へ流入する

< 建築時期別住宅ストック数 >



10年以内に  
建て替え



築40年以上の  
賃貸住宅  
約280万戸

※総務省：平成25年住宅・土地統計調査

# 残置物の問題

# 高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状

課題の多い高齢者市場・・・



< 入居者を拒否している賃貸人の割合 >

入居者属性	オーナーに占める割合..▼
1. 単身の高齢者	8.7
2. 小さい子供のいる世帯	5.2
3. 高齢者のみの世帯	4.7
4. 母子（父子）世帯	4.1
5. 障害者のいる世帯	2.8

< 入居に拒否感がある賃貸人の割合 >

入居者属性	オーナーに占める割合..▼
1. 障害者のいる世帯	74.2
2. 高齢者世帯	70.2
3. 小さい子供のいる世帯	16.1

[\\*国土交通省：多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた 当面の取組みについて](#)

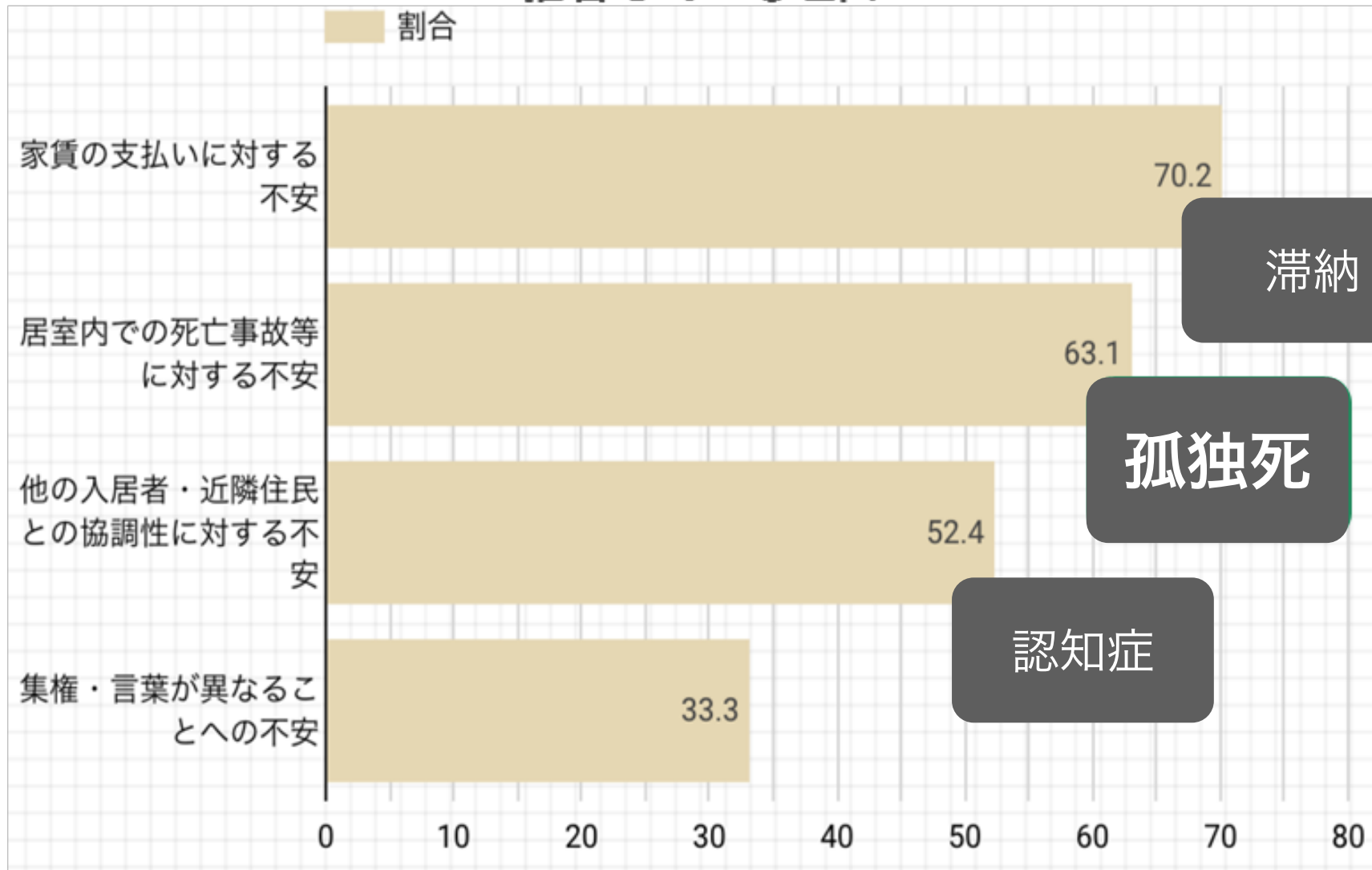
70.2%の賃貸人が

高齢者の受け入れに拒否感を抱いている

# 高齢者が賃貸住宅を借りられない理由

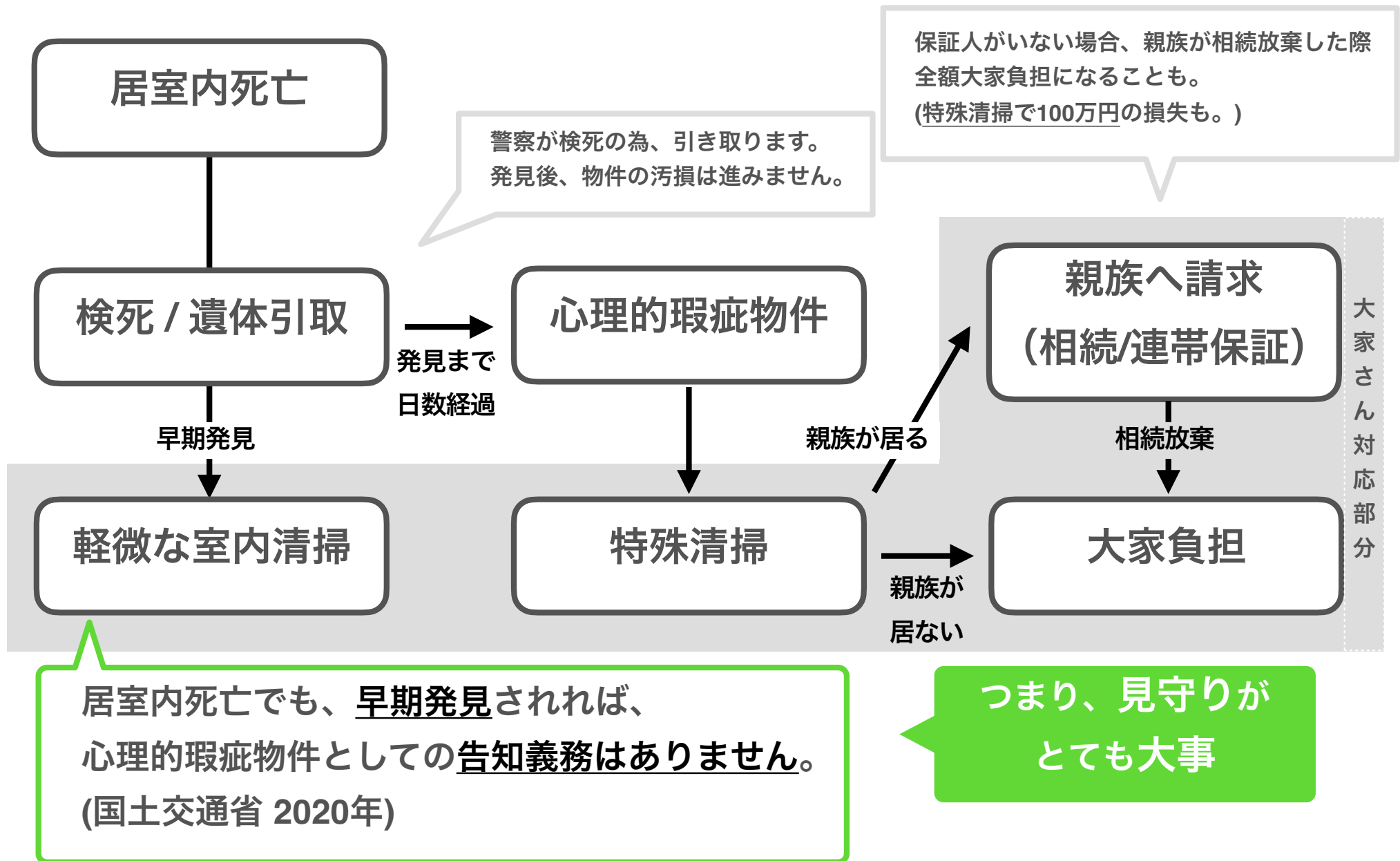
大家が高齢者を拒否する理由

< 拒否している理由 >

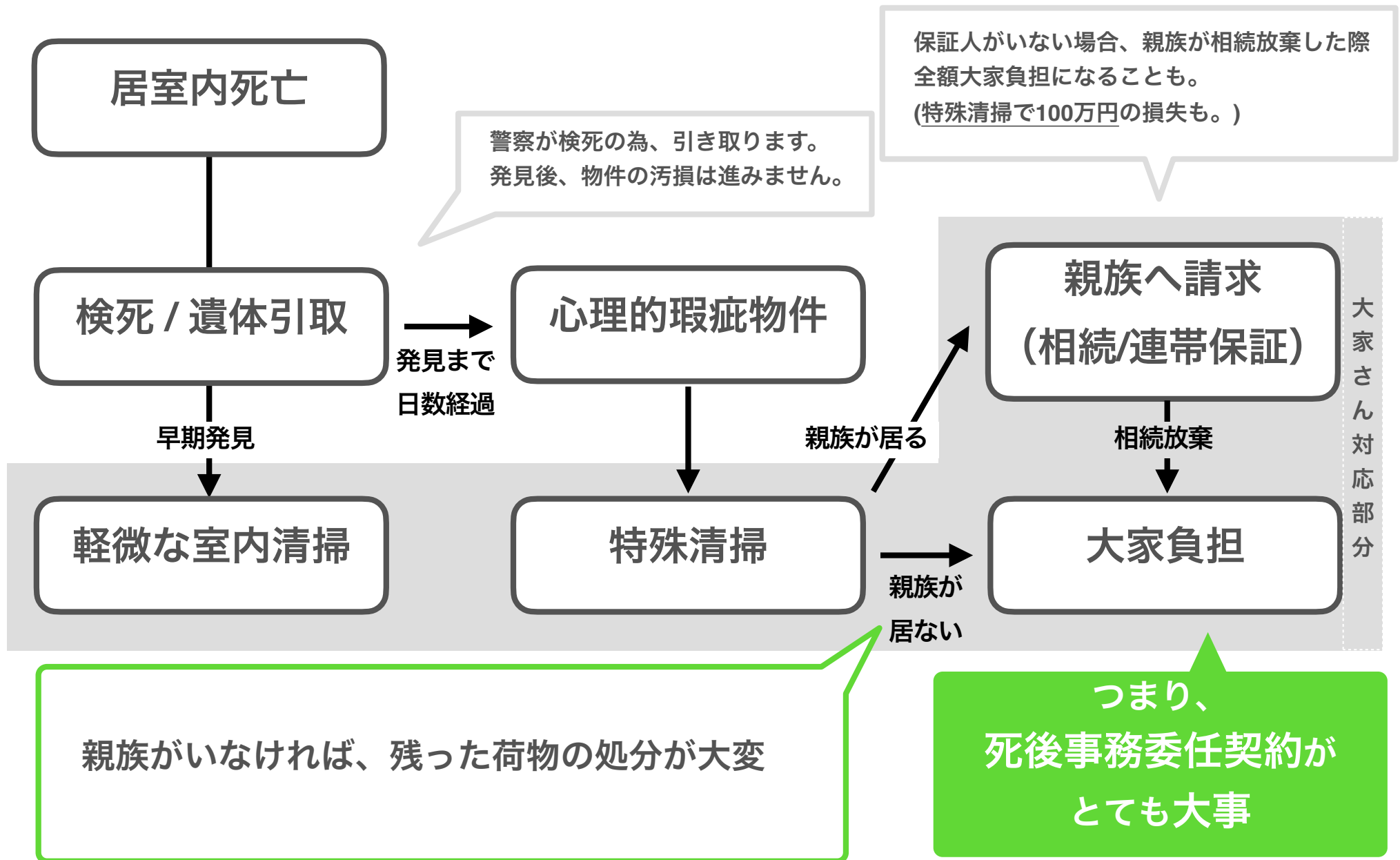


※国土交通省：多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組みについて

# 不動産会社が行うべき解決策 孤独死

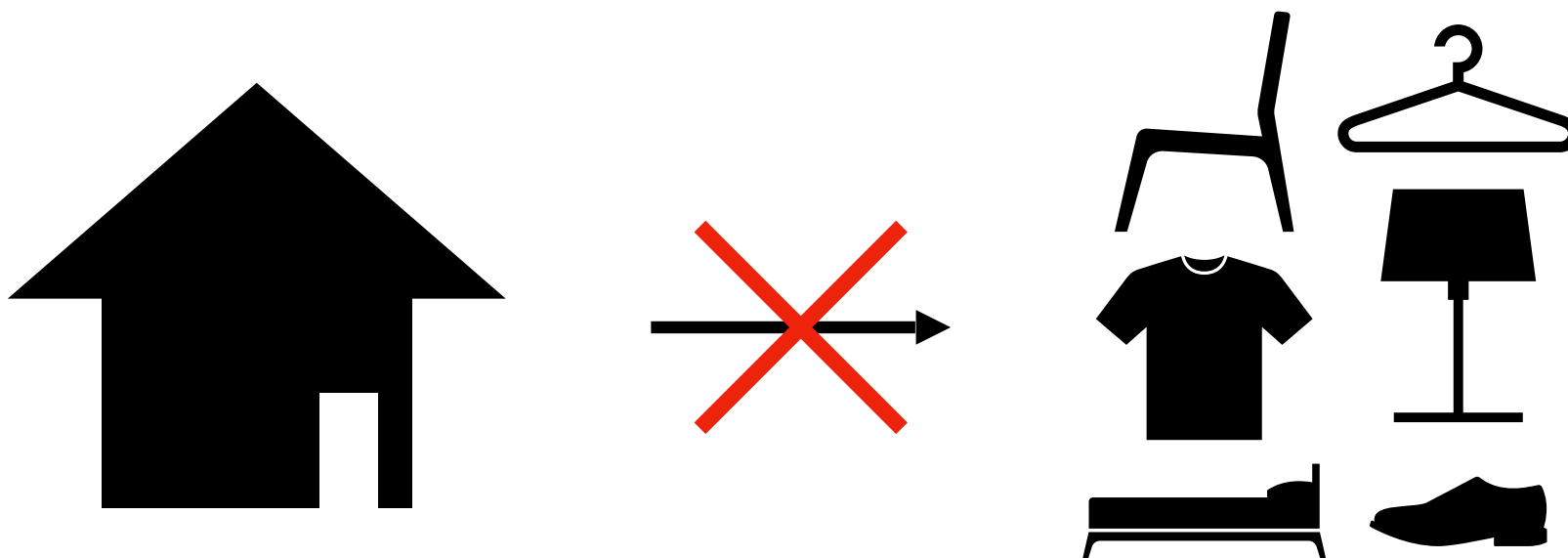


# 不動産会社が行うべき解決策 孤独死



# 残置物撤去が引き起こすリスク

入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする



居室内の物は、親族（相続人）**全員**の同意なしに、処分できない。

しかし、**相続人と連絡がつかない**ケースが多々ある。

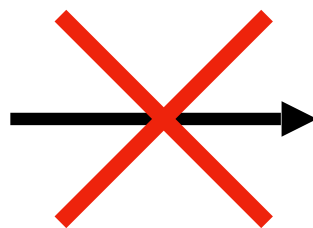
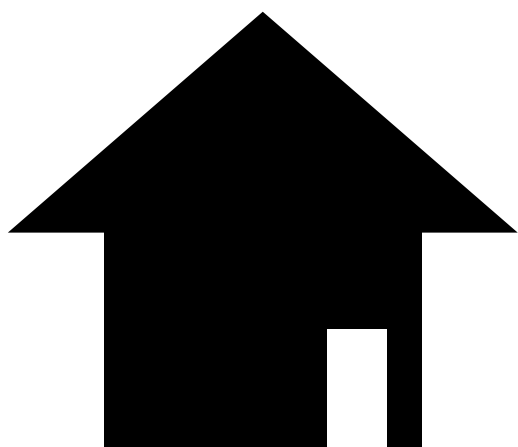
（公営住宅では何年もそのまま・民間は勝手に処分）

結果、同意～処分までの作業が全体的に手間なので、不動産会社は特に**身寄りのない人**を入居させたくない。



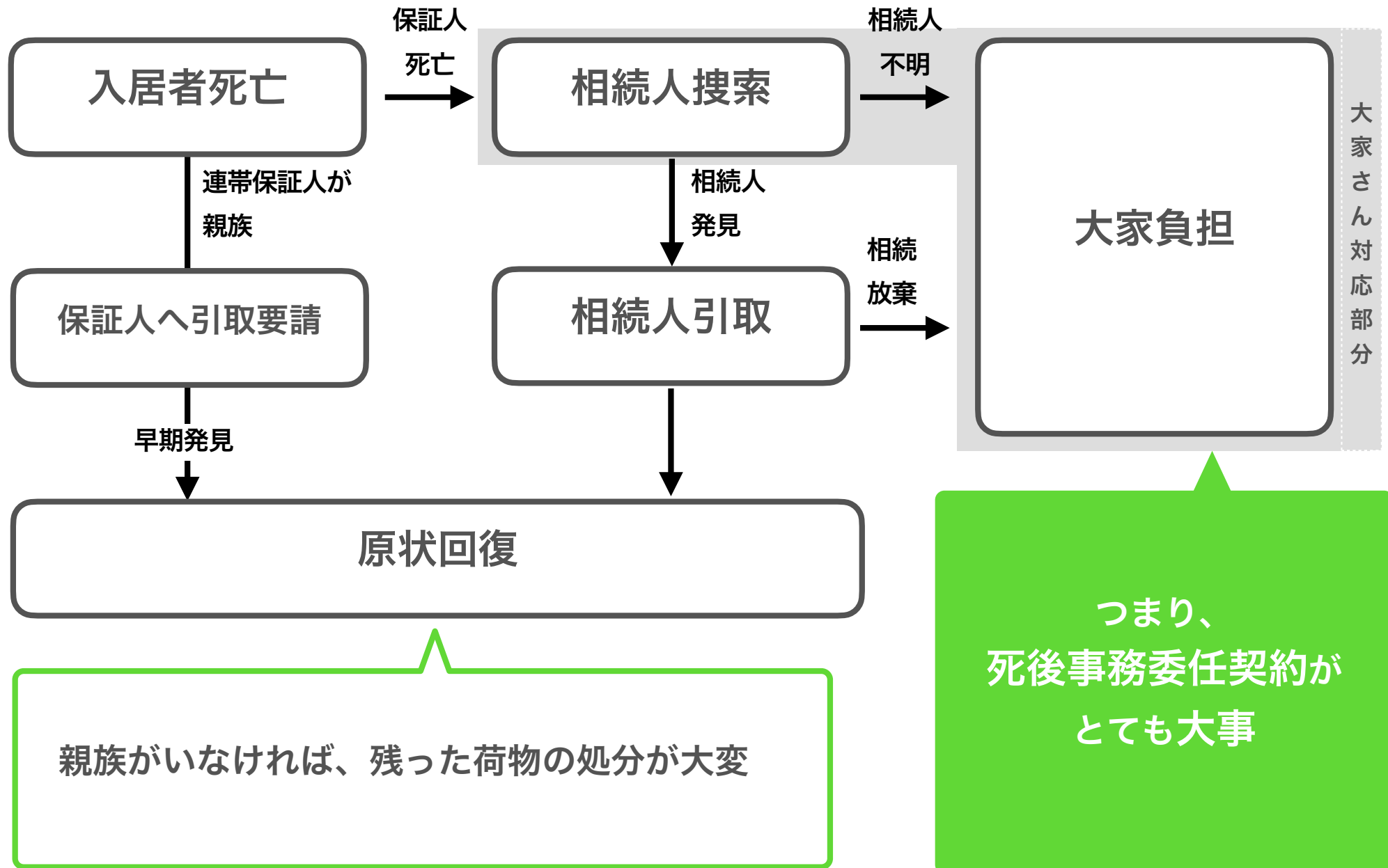
# 残置物撤去が引き起こすリスク

入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする

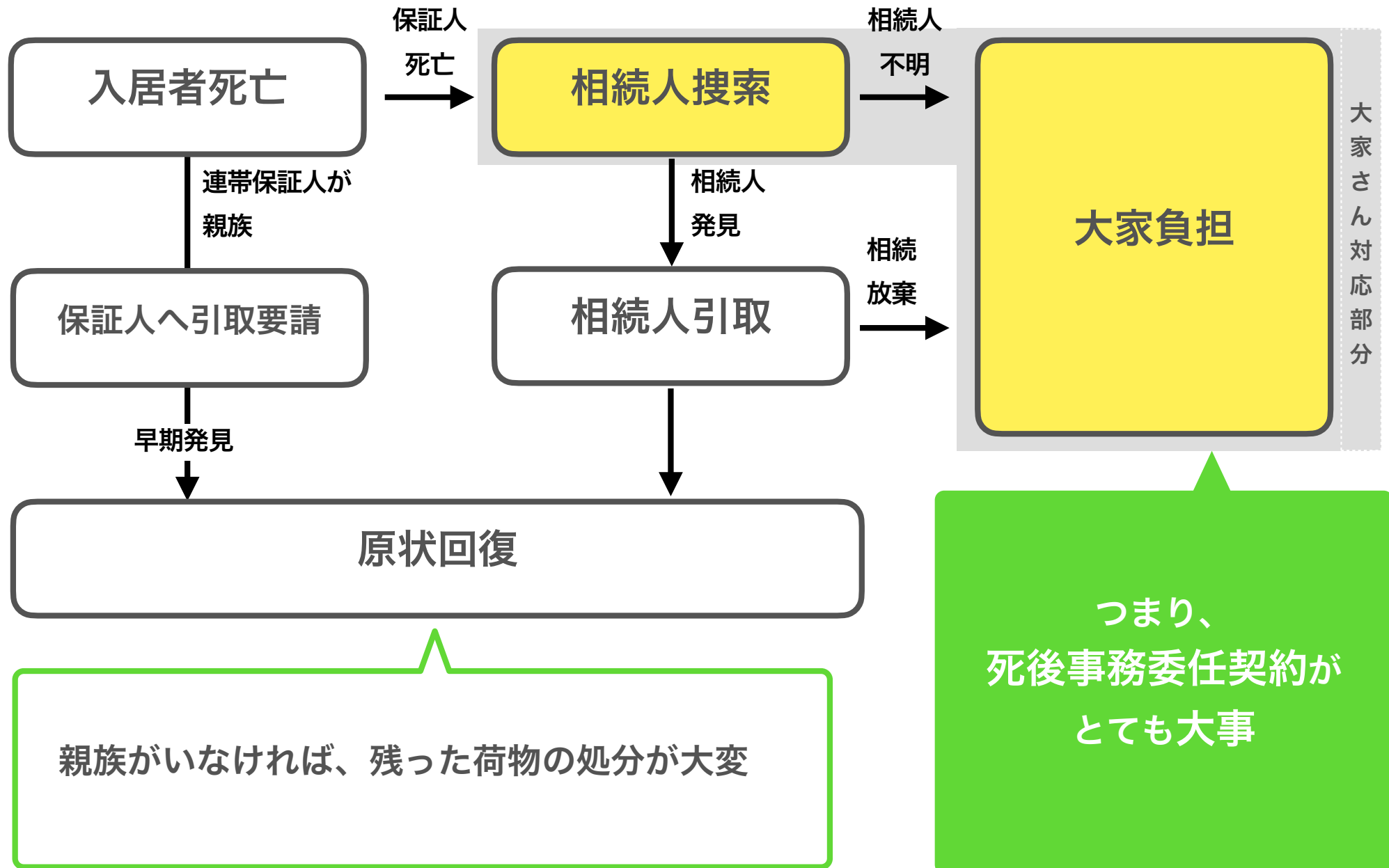


- ・ 残置物が残っている間は募集ができない
- ・ 残置物を処分するためのコスト
- ・ 残置物撤去までの相続人搜索の手間

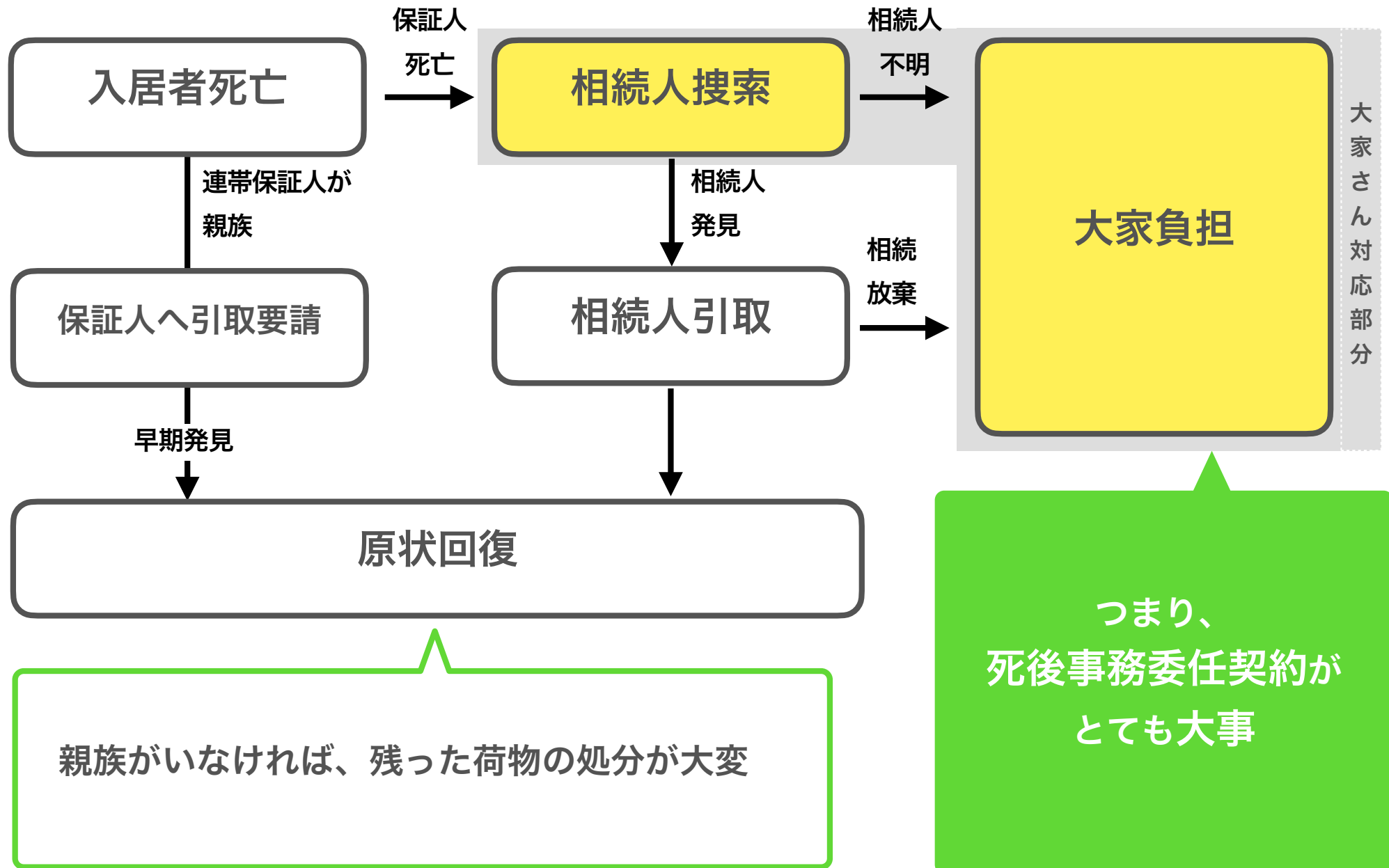
# 不動産会社が行うべき解決策 孤独死

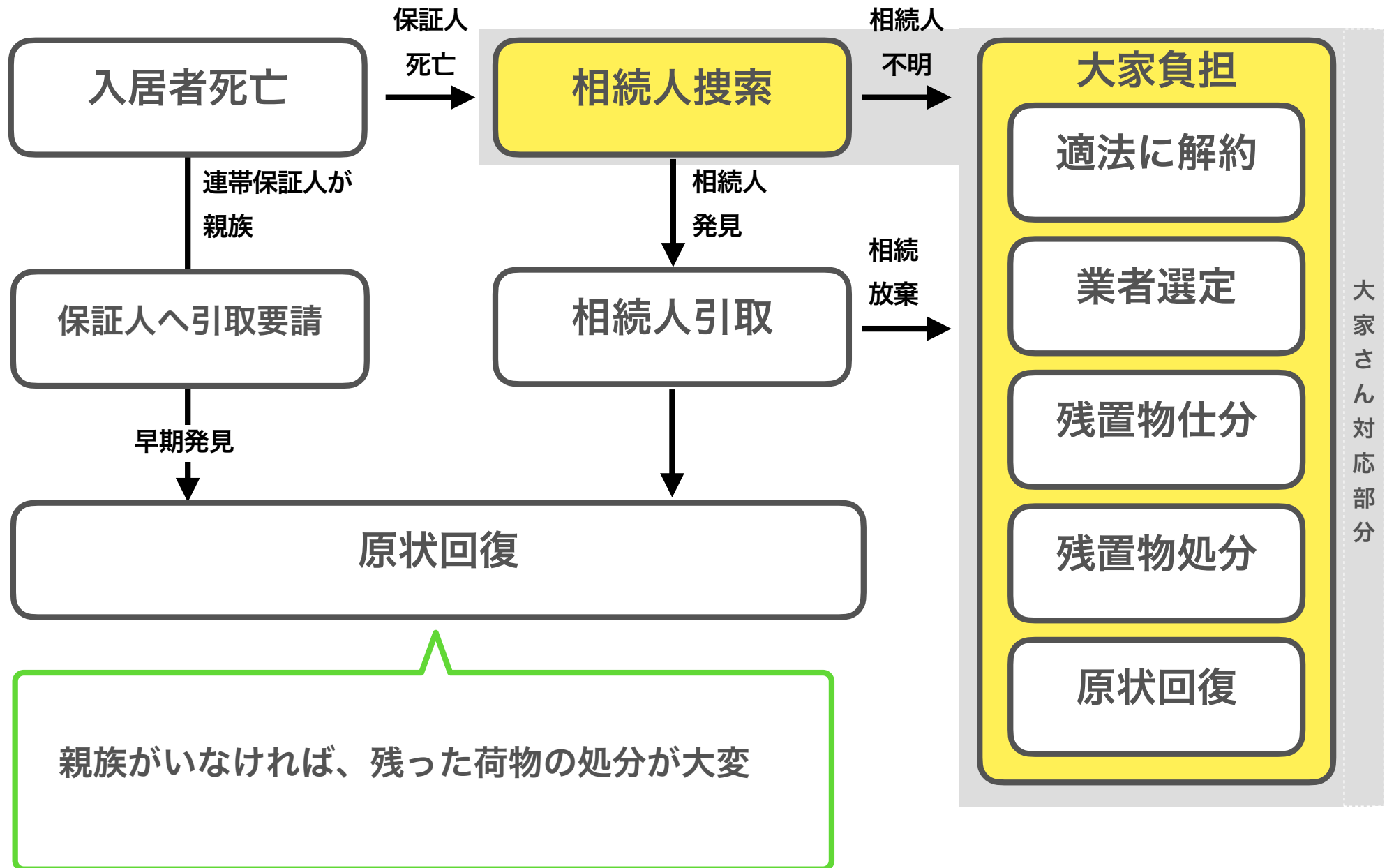


# 残置物撤去が引き起こすリスク 金銭

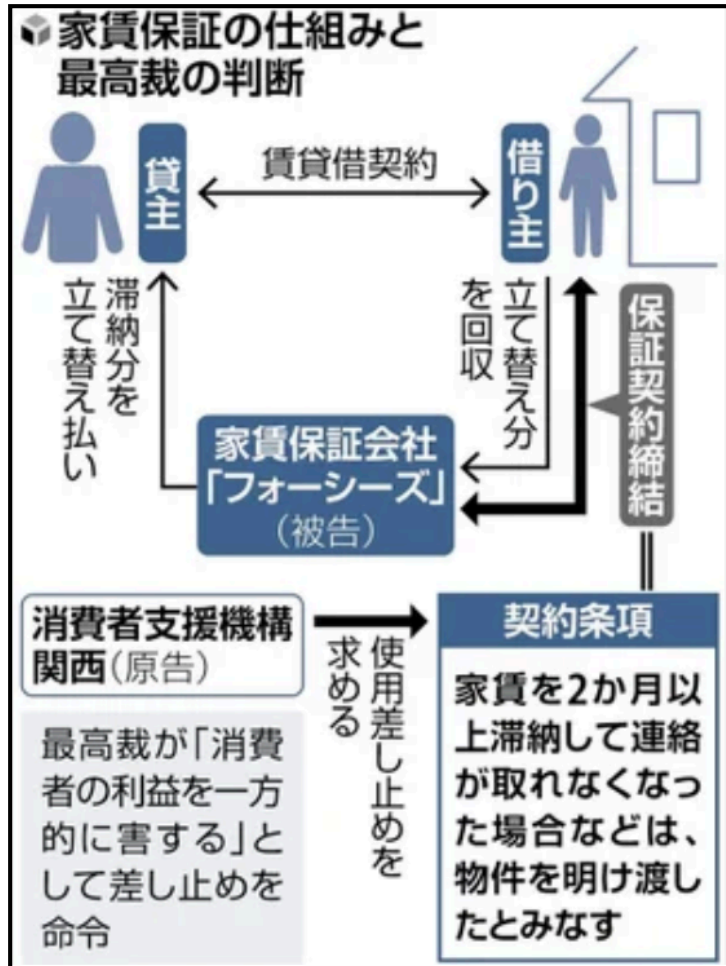


# 残置物撤去が引き起こすリスク 金銭

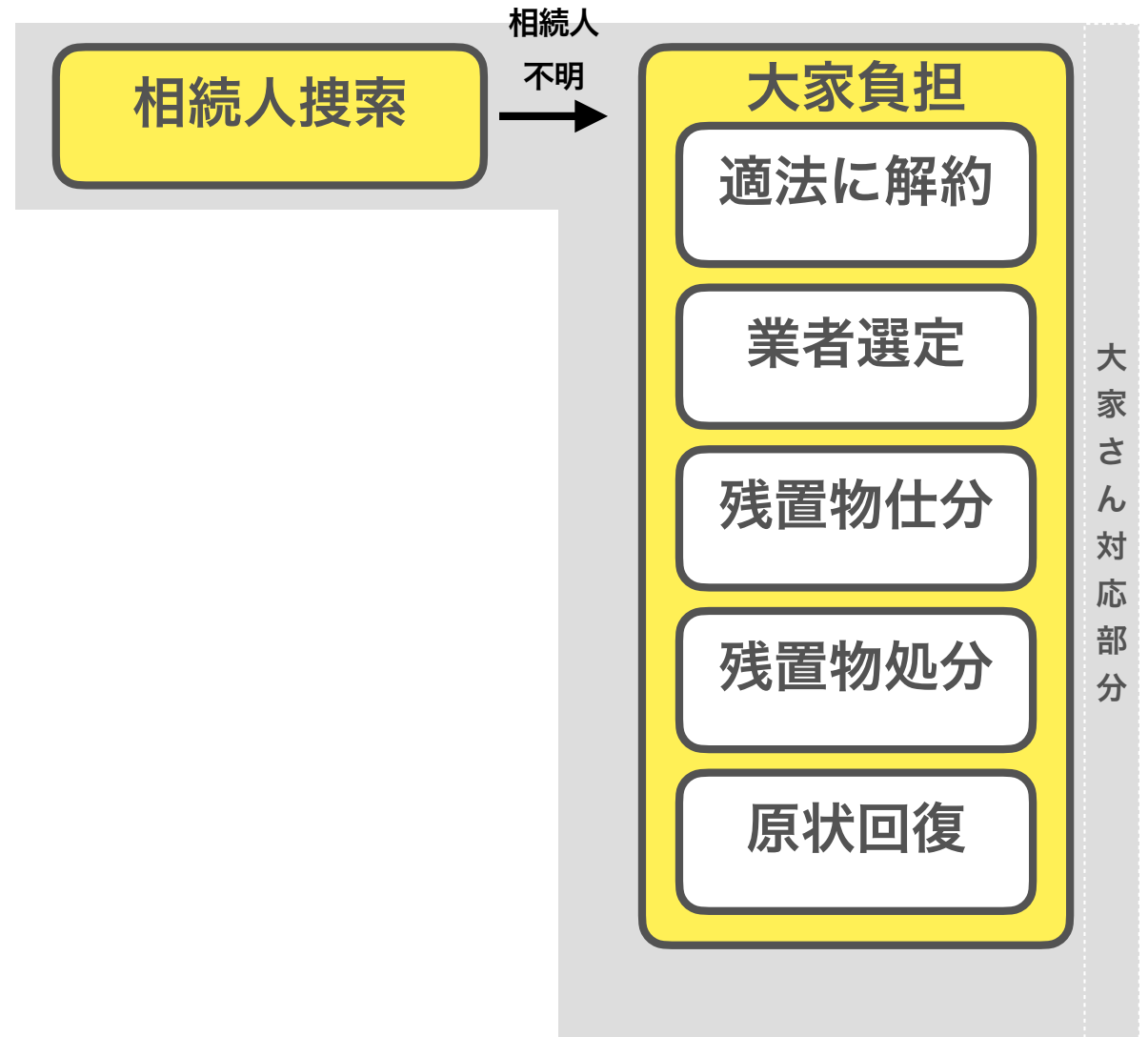




# 残置物撤去が引き起こすリスク 保証会社



読売新聞2022/12/13



**相続人10人！**

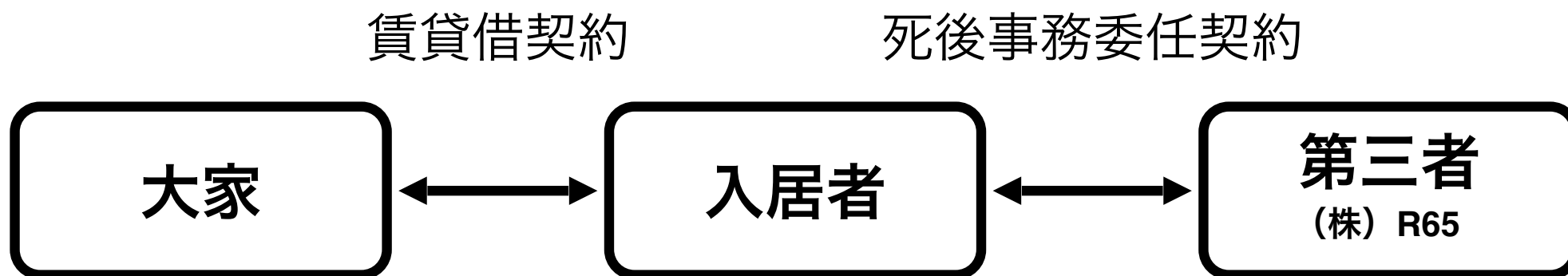
**相続人10人！**

**5年かかった・・・**



# 残置物の処理等に関するモデル契約条項 基本概要

入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする



大家△  
保証会社 △

生前に委任を受けていれば第三者でも処分が容易になりました。  
ただし、**利害関係の無い第三者**である必要があります。

「賃貸人もしくは大家さんは望ましくない」

(モデル契約条項より)

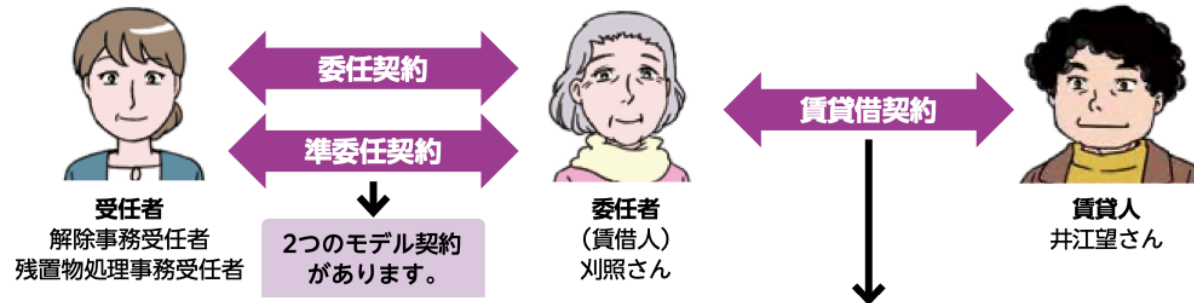
# 死後事務委任契約 基本概要



初めて聞きました  
モデル契約条項について  
いろいろ教えてください



モデル契約条項は次の3つのまとめりからなります。基本的な考え方は、入居者が亡くなった場合に、代わりに賃貸借契約を解除し、さらに部屋に残された家財(残置物)を処分してもらう契約を第三者と入居者が交わすというものです。この第三者のことをモデル契約条項では「受任者」と称しています。



## ①解除関係事務委任契約のモデル契約条項

賃借人が死亡した場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約

## ②残置物関係事務委託契約のモデル契約条項

賃貸借契約の終了後に残置物を処理することを委託する準委任契約

## ③賃貸借契約におけるモデル契約条項

①・②の2つの契約に関連する条項を賃貸借契約に設ける場合の条項

物件を借りる側が  
賃貸借契約とは別に  
あとの面倒を  
みてもらうための  
契約を更に結ぶのか



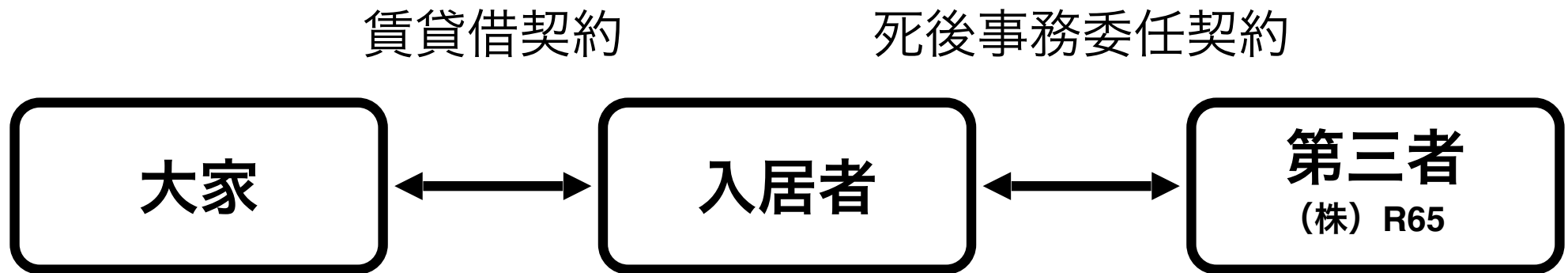
井江望さん  
賃貸人

刈照さん  
委任者(賃借人)

この第三者…  
第三者とは  
誰に頼めるん  
でしょう？

# 残置物の処理等に関するモデル契約条項 基本概要

入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする



不動産会社△  
保証会社 △

生前に委任を受けていれば第三者でも処分が容易になりました。  
今般の改正住宅SN法により、居住支援法人の業務として位置付けられました。

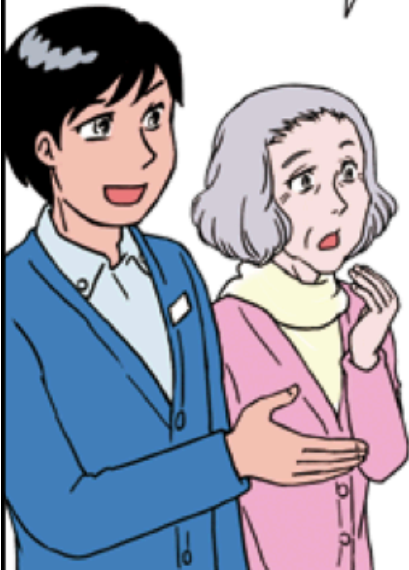
ただし、**利害関係の無い第三者**である必要があります。

利用される方は、**60歳以上**です。

# 死後事務委任契約 基本概要

居住支援法人  
とは  
このような  
法人です

どこで  
探したら  
いいの？



## 居住支援法人制度の概要

### 居住支援法人とは？

- 住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県知事が指定するもの
- 都道府県知事は、住宅確保要配慮者(高齢者、低額所得者、障害者など)の居住支援にかかる新たな担い手として、指定することが可能

### 居住支援法人に指定される法人

- NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)
- 社会福祉法人
- 居住支援を目的とする会社 等

### 居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

### 制度スキーム



# 実践編

不動産会社の立場で気をつけた点

実績、実はまだです・・・

# 現在は、パートナーへの提供のみ

死後事務受任

賃貸借契約毎に受任者としてR65が入ります。  
結果、残置物処分・解約をスムーズに行えます。

物件掲載

弊社ポータルサイトへ物件を掲載することができます。  
掲載上限はございません。

PR

近隣で初掲載の場合、プレスリリースにて発表します。  
積極的にメディアにお繋ぎします。

管理 / 売却

高齢者の受入可能な管理会社のニーズ増えてます。  
自宅売却の案件も増。案件を積極的に繋ぎます。

その他

大家さん向けセミナーや社員研修、営業資料共有など、  
ご質問には随時お答えしております。

----- パートナーでなくともできること -----

賃貸に特化  
安価な見守り

ご紹介

パートナー費用：5万円 / 月  
(最初一年間はお試し価格: 1万円/月)  
一年後は規模、反響などを加味し、  
ご相談とさせていただきます。

# 現在は、パートナーへの提供のみ

## 死後事務受任

賃貸借契約毎に受任者としてR65が入ります。  
結果、残置物処分・解約をスムーズに行えます。

## 物件掲載

弊社ポータルサイトへ物件を掲載することができます。  
掲載上限はございません。

## PR

近隣で初掲載の場合、プレスリリースにて発表します。  
積極的にメディアにお繋ぎします。

## 管理 / 売却

高齢者の受入可能な管理会社のニーズ増えてます。  
自宅売却の案件も増。案件を積極的にお繋ぎします。

## その他

大家さん向けセミナーや社員研修、営業資料共有など、  
ご質問には随時お答えしております。

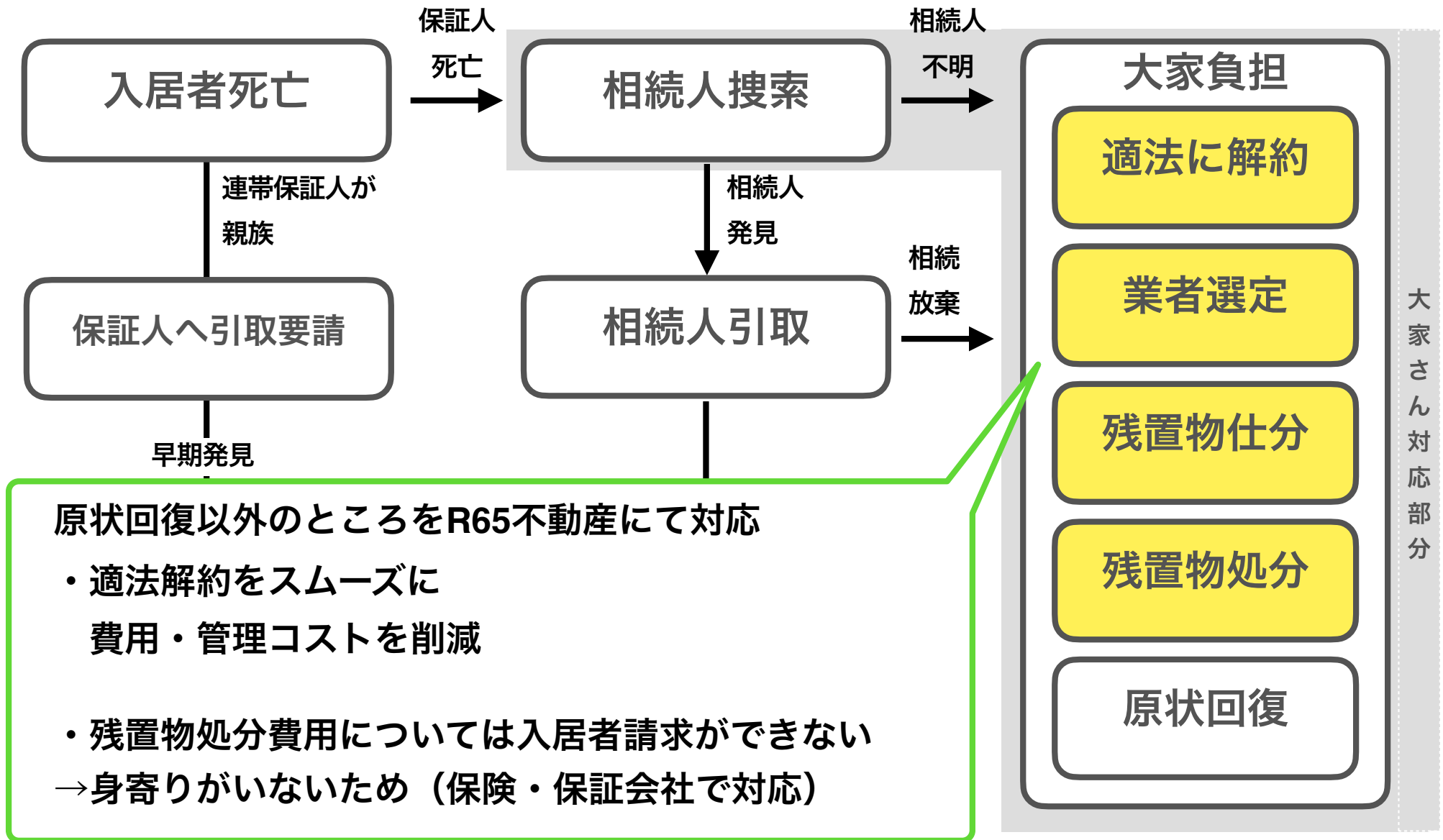
----- パートナーでなくともできること -----

賃貸に特化  
安価な見守り

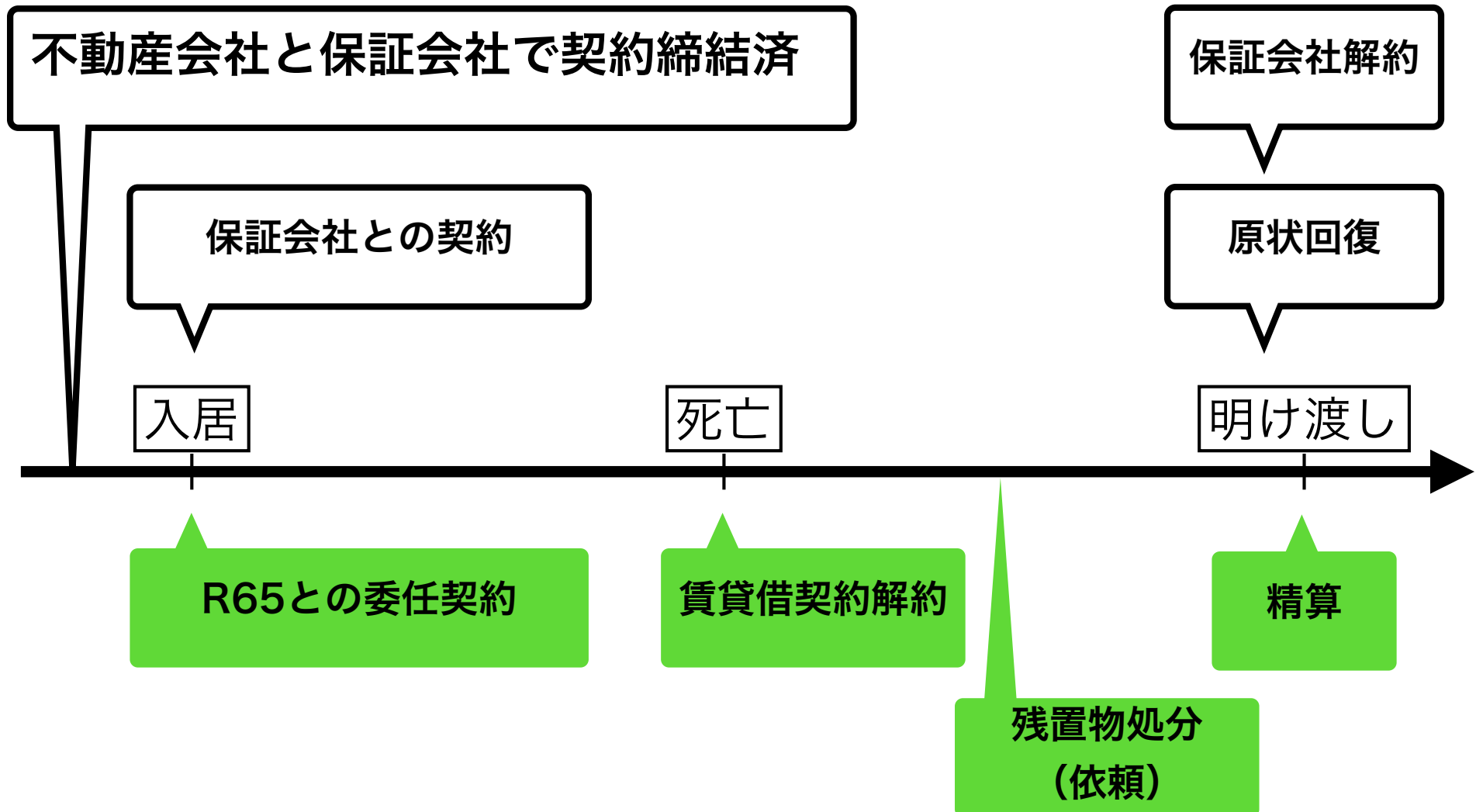
ご紹介

パートナー費用：5万円 / 月  
(最初一年間はお試し価格: 1万円/月)  
一年後は規模、反響などを加味し、  
ご相談とさせていただきます。





# 死後事務委任契約 申込の流れ



- 訴訟リスクの軽減
- 空室期間の短期化
- 入居率の向上

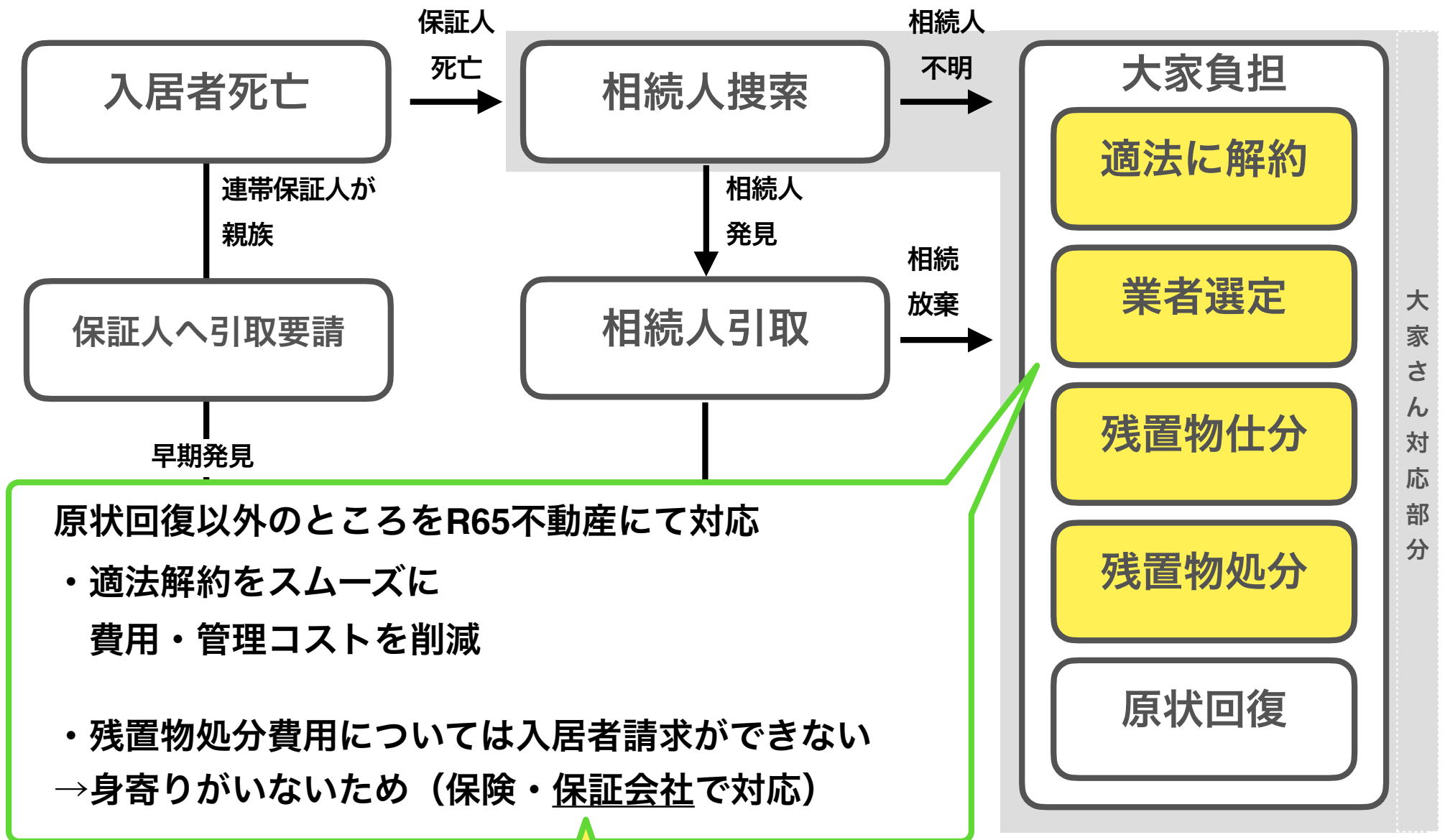
いつ追い出されるのか  
ドキドキ・・・

使ってみたい

特定の保証会社？

お金をかけてやること？

# 導入のハードルになる部分



大家さん対応部分

原状回復以外のところをR65不動産にて対応

- ・ 適法解約をスムーズに  
費用・管理コストを削減
- ・ 残置物処分費用については入居者請求ができない  
→ 身寄りがいないため (保険・保証会社で対応)

特定の保証会社にするため、ハードル

# なぜ特定の保証会社か

## 弊社利用の保証会社



## ある保証会社



入居者が死亡すると保証が終わる、保証会社もある。

# 導入を考える上で不動産会社が気をつけておくこと

---

## 弊社サービスに限らず・・・

- ・ 残置物は、特定の人に譲ることもできる  
→ **実務的には負担**なので、遺言を書いてもらう
- ・ **保険や保証会社**は、**どこまで適用**になるか、**誰に支払**われるかを確認する  
→ 入居者に保険料が払われてしまうと、相続対象に
- ・ **60歳未満**はモデル条項が使えない
- ・ **推定相続人がいる場合**は、なるべく**連帯保証人**になってもらう  
→ あるいは、予め残置物の処分方法を決めておいてもらう
- ・ **見守り**なども活用し、費用負担をなるべく小さくする
- ・ 受けてもらえる**第三者の決定**



# 4.不動産会社が行うべき解決策1 孤独死

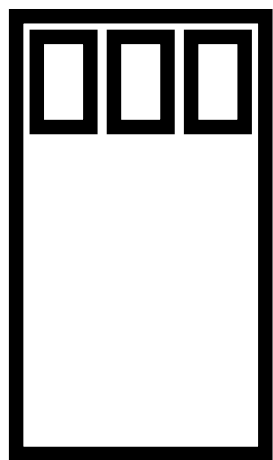
© 2023 株式会社R65

入居者の死後 物件価値を下げない



自然死は  
事故ではない

ただし早く  
見つけてください



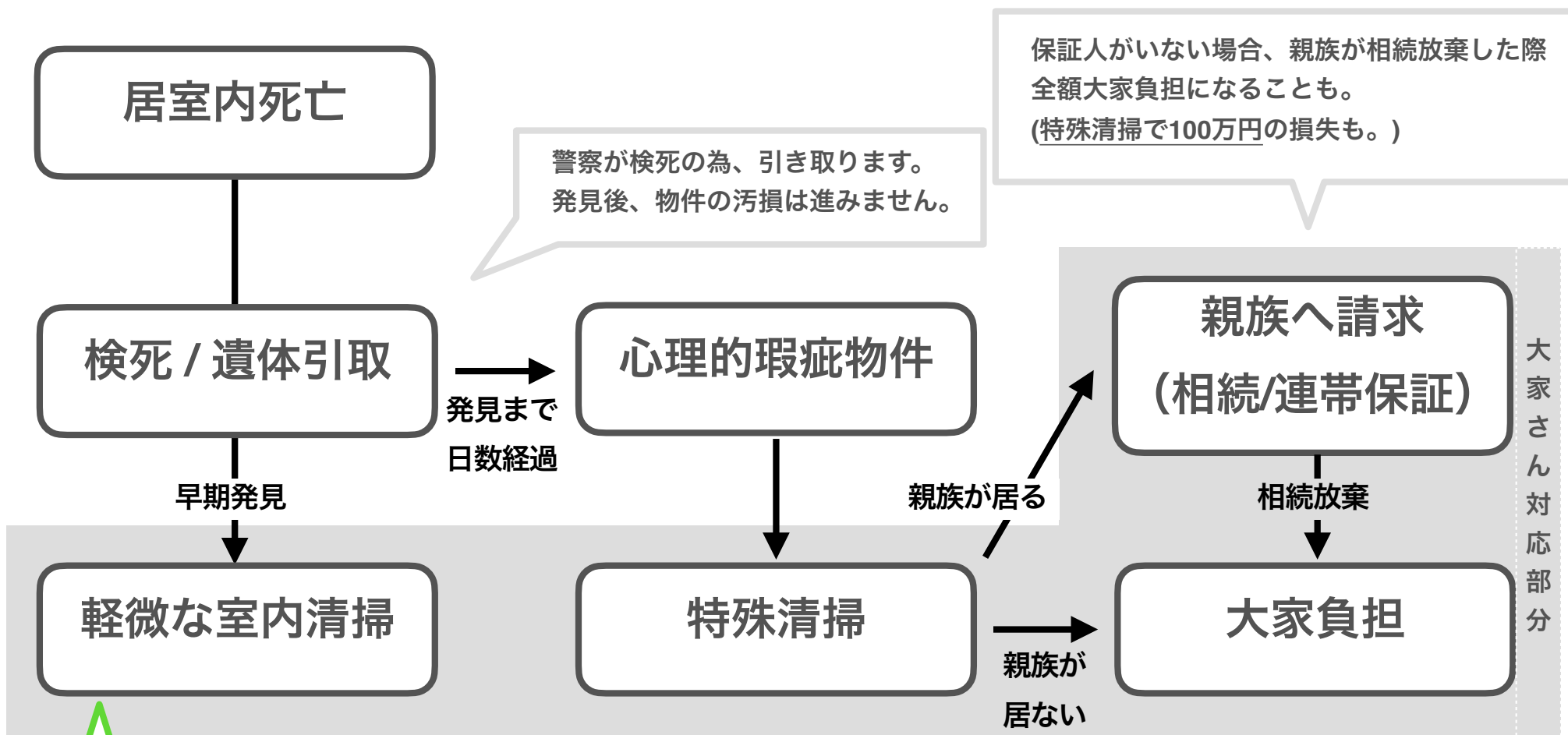
国土交通省

→ 見守り・保険があれば大丈夫

© 2023 株式会社R65

# 4.不動産会社が行うべき解決策1

# 孤独死



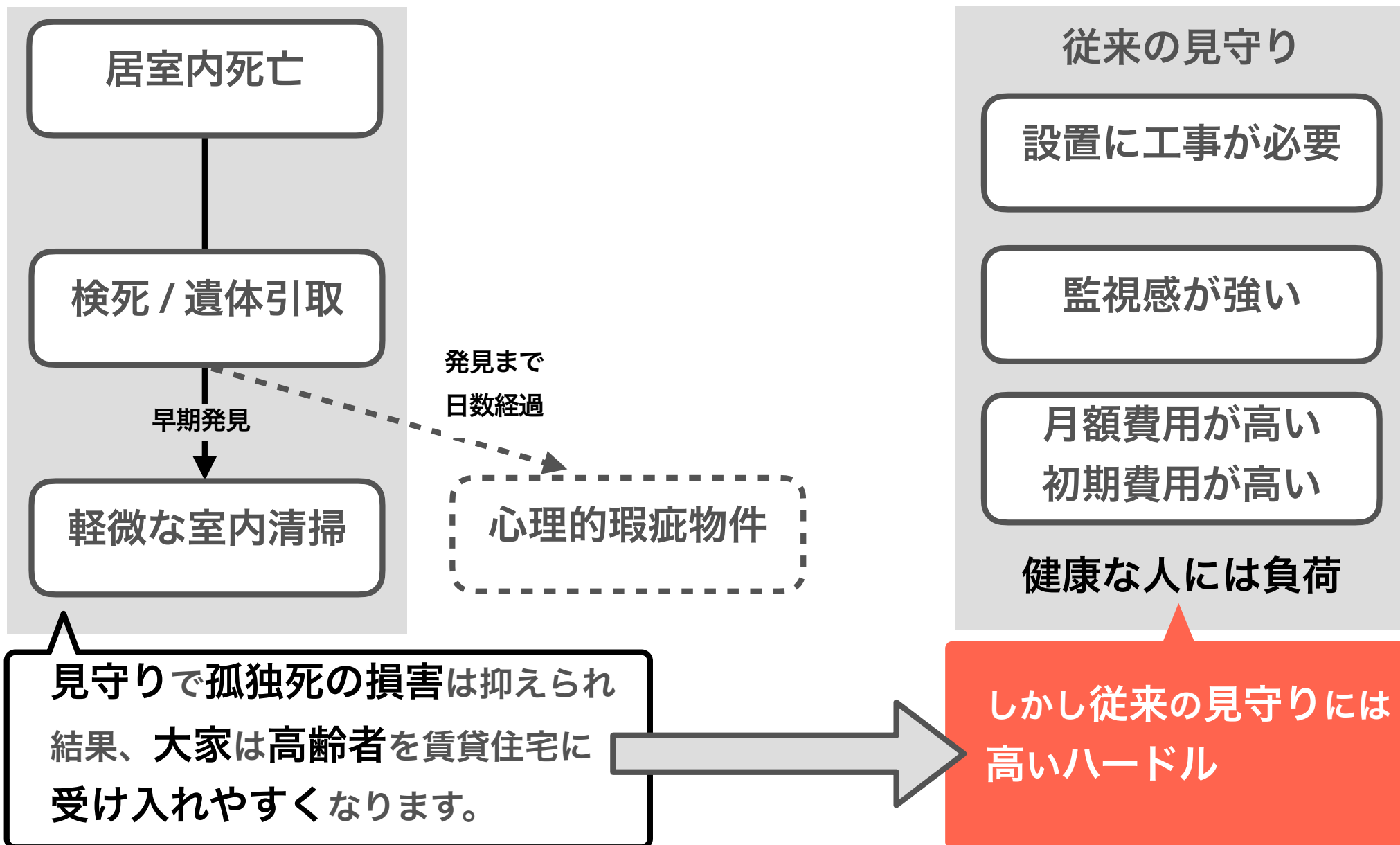
警察が検死の為、引き取ります。  
発見後、物件の汚損は進みません。

保証人がいない場合、親族が相続放棄した際  
全額大家負担になることも。  
(特殊清掃で100万円の損失も。)

居室内死亡でも、早期発見されれば、心理的瑕疵物件としての告知義務はありません。  
(国土交通省 2020年)

つまり、見守りが  
とても大事

# 4.不動産会社が行うべき解決策1 孤独死



# 4.不動産会社が行うべき解決策1 孤独死

弊社お取扱



## 電話による見守り

定期的な自動電話の電話  
受電・プッシュで検知

導入



電話があれば導入が可能

監視感



自動の電話がやや煩わしい

その他

- ◎ 外出時も検知可能
- △ 見守りの頻度週1~



## 電球による見守り

電球のON/OFFで検知



電球交換で導入が可能



なし

- △ 定期的に交換必要
- △ 外泊時は検知不可
- △ 生活態度により  
検知不可



## 電気変化による見守り

30分毎の電気使用量の  
変化を検知



取り付け不要



なし

- ◎ 交換不要
- △ 外泊時は検知不可
- △ 子メーターは検知不可  
(寮・シェアハウス不可)

# 4.不動産会社が行うべき解決策1 孤独死



## 電力変化による 見守り

### 特徴

電力データを活用した  
電気使用量の変化を検知

- ◎ 設備不要で導入
- ◎ 監視感が薄い
- ◎ 交換が不要
- △ 外泊時は検知不可
- △ 子メーターは検知不可  
(寮・シェアハウス不可)



### 導入のための立ち入りなし

各家庭の屋外に設置されたスマートメーターを活用するため、  
新たな機器の設置やメンテナンスのために物件に立ち入りません。



### 「監視感」の少ない見守り

カメラ等を使用せずにモニタリングを行うサービスなので、  
見守り対象となる入居者様にも抵抗なく導入が可能です。

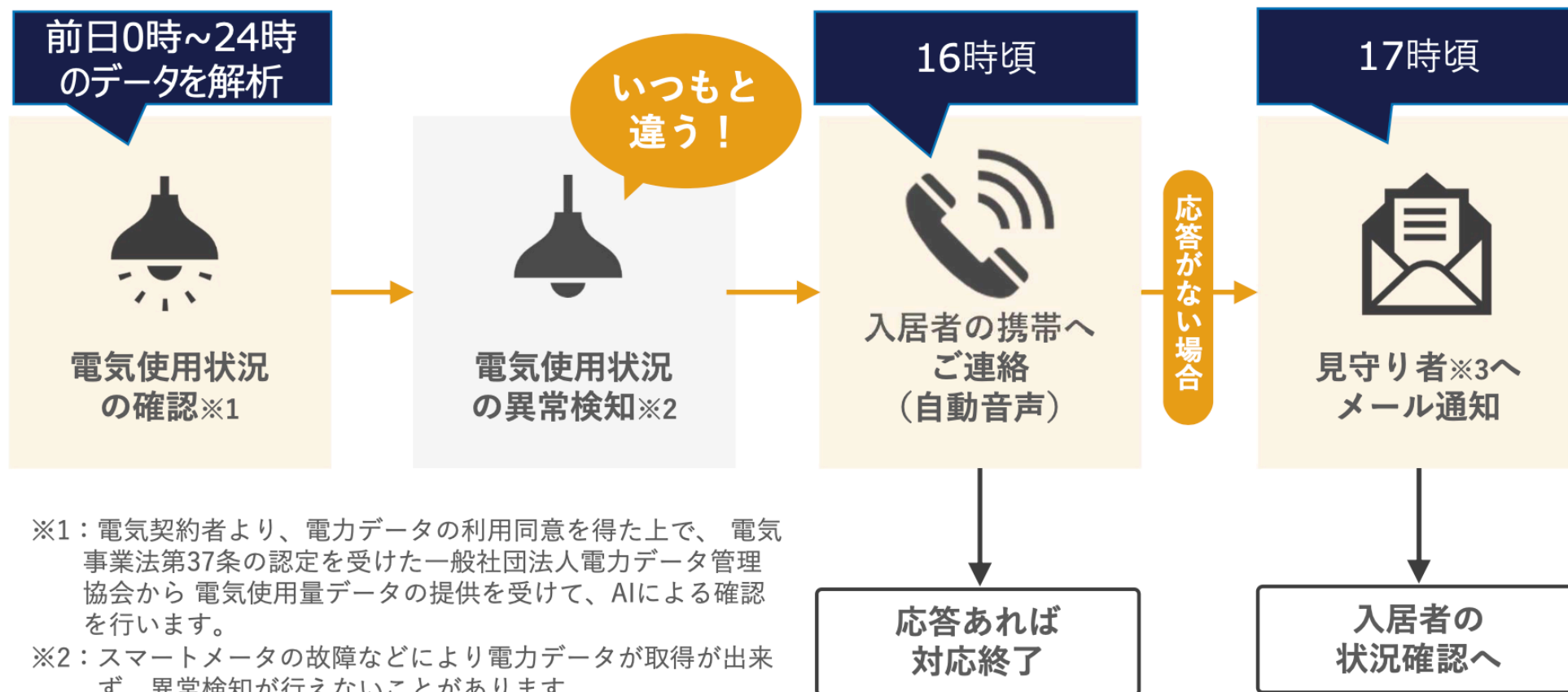


### 本人確認と申込のみで導入可能

電力会社の切り替えなどの必要もなく、どこの電力会社でも  
本人確認と申込のみで導入できます。

# 4.不動産会社が行うべき解決策1 孤独死

入居者のご自宅の電気使用量をモニタリングし、異常を検知するサービスです。  
いつもより電気使用の変動がない(終日使用量が微小含む)、「いつもと違う」を検知すると、  
入居者や見守り者に安否確認の連絡を行います。



※1：電気契約者より、電力データの利用同意を得た上で、電気事業法第37条の認定を受けた一般社団法人電力データ管理協会から電気使用量データの提供を受けて、AIによる確認を行います。

※2：スマートメータの故障などにより電力データが取得が出来ず、異常検知が行えないことがあります。

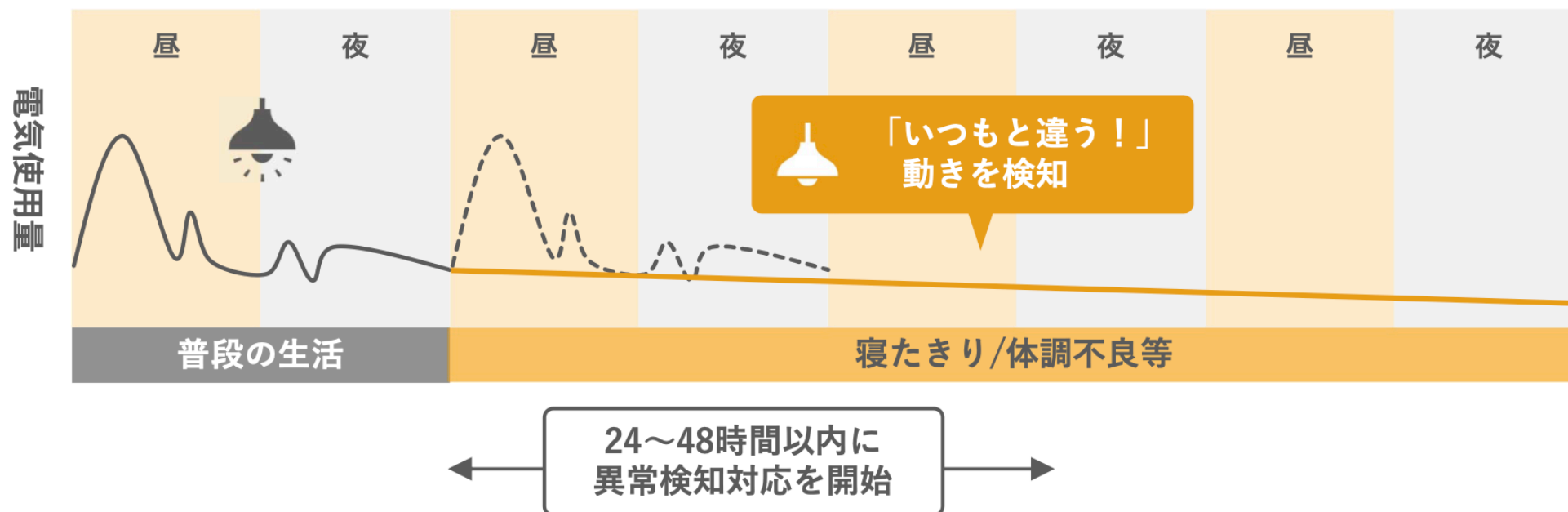
※3：見守り者として、ご親族やご友人、不動産管理会社等を設定いただけます。(最大5件)

# 4.不動産会社が行うべき解決策1 孤独死

## 電気使用量の異常検知イメージ

物件の電力データをモニタリングし、通常と異なるデータの動きを検知すると対応を開始。これにより異常を早期検知し、事故物件化のリスクを低減します。

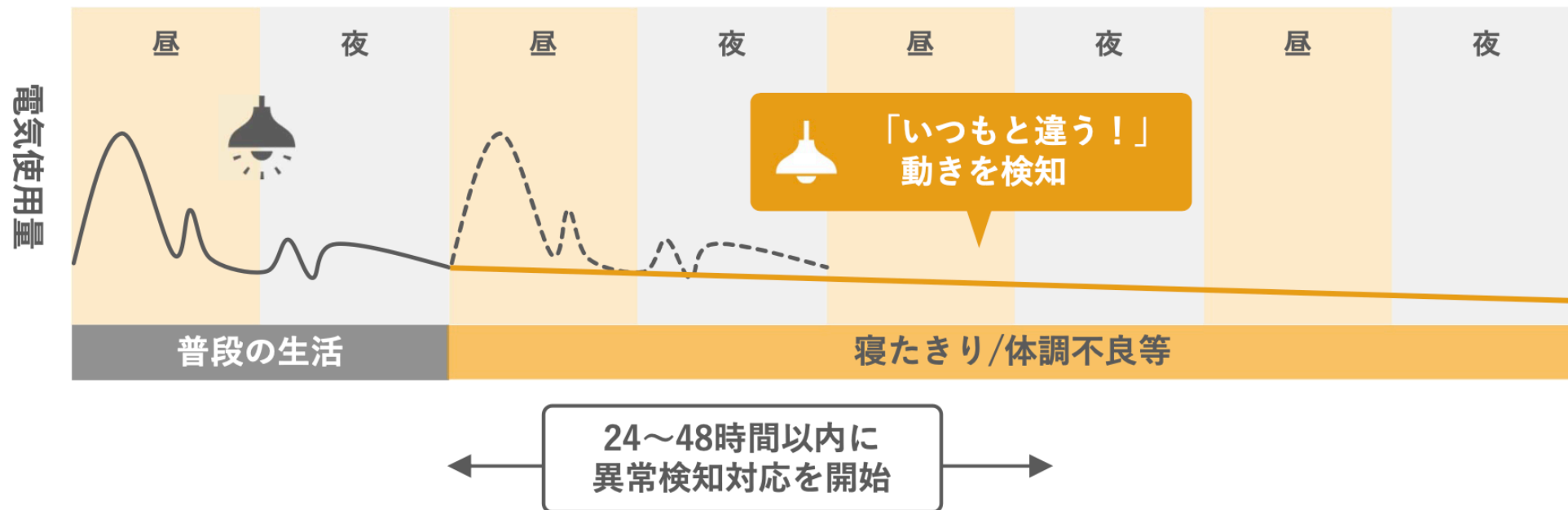
電気の使用状況をモニタリングし、異常を早期に検知



- ✔ 電力データの波形が通常と異なる動きを開始して24~48時間以内に、異常検知対応を開始します。
- ✔ 入居者へのコール対応が確認できなかった場合、見守り者への異常検知連絡が発出されます。

# 4.不動産会社が行うべき解決策1 孤独死

電気の使用状況をモニタリングし、異常を早期に検知



- ✔ 電力データの波形が通常と異なる動きを開始して24~48時間以内に、異常検知対応を開始します。
- ✔ 入居者へのコール対応が確認できなかった場合、見守り者への異常検知連絡が発出されます。

## すでに50社契約済



# 導入を考える上で不動産会社が気をつけておくこと

---

## 弊社サービスに限らず・・・

- ・ 残置物は、特定の人に譲ることもできる  
→ **実務的には負担**なので、遺言を書いてもらう
- ・ **保険や保証会社**は、**どこまで適用**になるか、**誰に支払**われるかを確認する  
→ 入居者に保険料が払われてしまうと、相続対象に
- ・ **60歳未満**はモデル条項が使えない
- ・ **推定相続人がいる場合**は、なるべく**連帯保証人**になってもらう  
→ あるいは、予め残置物を処分を決めておいてもらう
- ・ **見守り**なども活用し、費用負担をなるべく小さくする
- ・ 受けてもらえる第三者の決定

## 収益化の可能性 未知

- ・ **通常の死後事務委任契約**  
→月に数万円かかる
- ・ しかし、身寄りがない方はお金がある方ばかりではない  
→**生活保護費の中では賄えない**
- ・ **居住支援法人も手間はかからないとはいえ、リスクが未知**  
→**業務範囲を絞り、不動産会社と分担すれば業務は抑えられる**  
→不動産会社も、**お金が出るなら外注できる**

R65不動産では、**試験的にパートナーに限定し、行う**

# 導入に向けたステップ

# 現在は、パートナーへの提供のみ

## 死後事務受任

賃貸借契約毎に受任者としてR65が入ります。  
結果、残置物処分・解約をスムーズに行えます。

## 物件掲載

弊社ポータルサイトへ物件を掲載することができます。  
掲載上限はございません。

## PR

近隣で初掲載の場合、プレスリリースにて発表します。  
積極的にメディアにお繋ぎします。

## 管理 / 売却

高齢者の受入可能な管理会社のニーズ増えてます。  
自宅売却の案件も増。案件を積極的にお繋ぎします。

## その他

大家さん向けセミナーや社員研修、営業資料共有など、  
ご質問には随時お答えしております。

----- パートナーでなくともできること -----

賃貸に特化  
安価な見守り

ご紹介

パートナー費用：5万円 / 月  
(最初一年間はお試し価格: 1万円/月)  
一年後は規模、反響などを加味し、  
ご相談とさせていただきます。

- 契約の流れ
- 入居者への説明
- 締結後のフロー
- トラブル時のフロー
- 弊社のサポート体制

**死後事務委任契約で  
実現したい未来**

## 高齢者が安心して入居できる社会

いつ追い出されるのか  
ドキドキ・・・

身寄りがいつまでも  
いるわけではない

高齢者が安心して入居できる社会

いくつかの方でも  
身寄りがいてもいなくても  
入居者も大家も不動産会社も  
安心できる住まいがある社会。