

令和5年度 国土交通省補助事業 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

残置物処理等に関するモデル契約条項の活用に向けた取り組み

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 入居希望者への丁寧な説明を**
- IV 残置物の処理等に関する契約**
- V 委任者が亡くなったら**

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のは何故？

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。



Ⅱ 大家さんの承諾に向けて



これらの心配は様々な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ます



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。

**現在では様々な見守り対策があり、
それらを採用することで早期発見が可能となれば
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ます



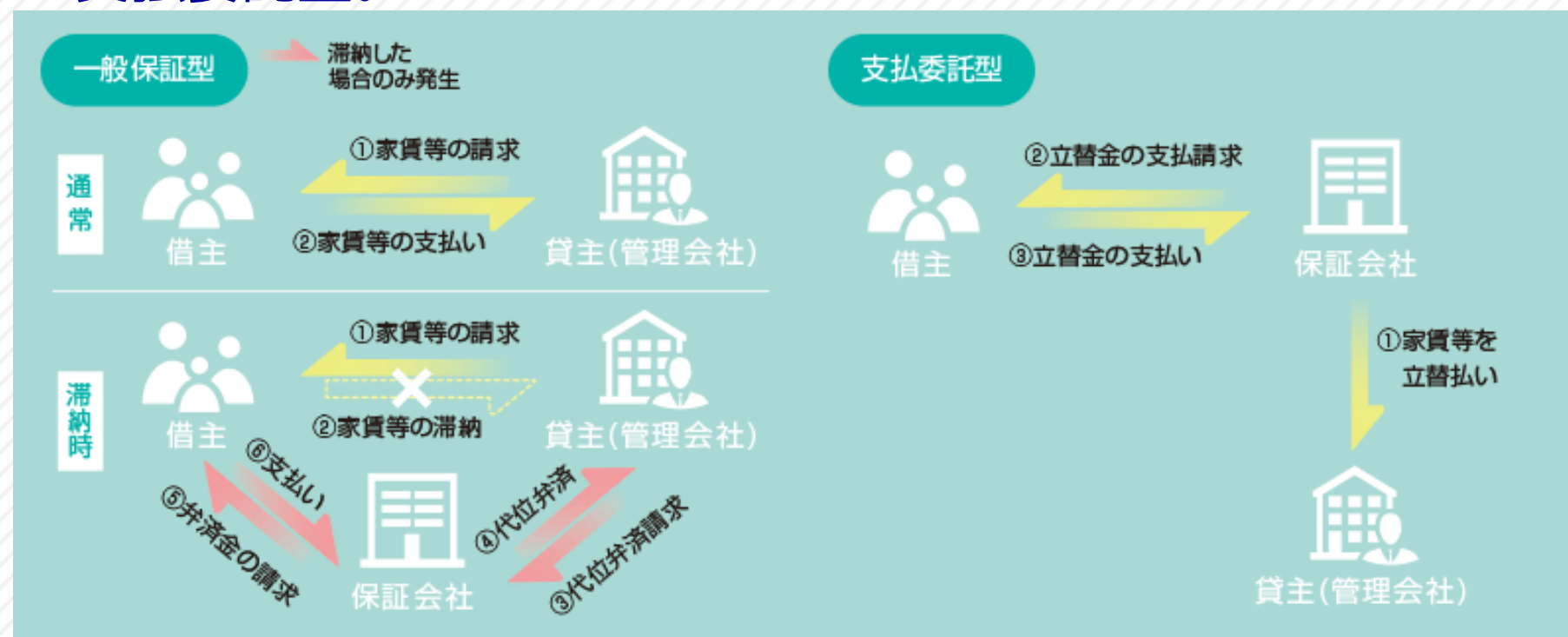
2. 連帯保証人、緊急連絡先がない…

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。

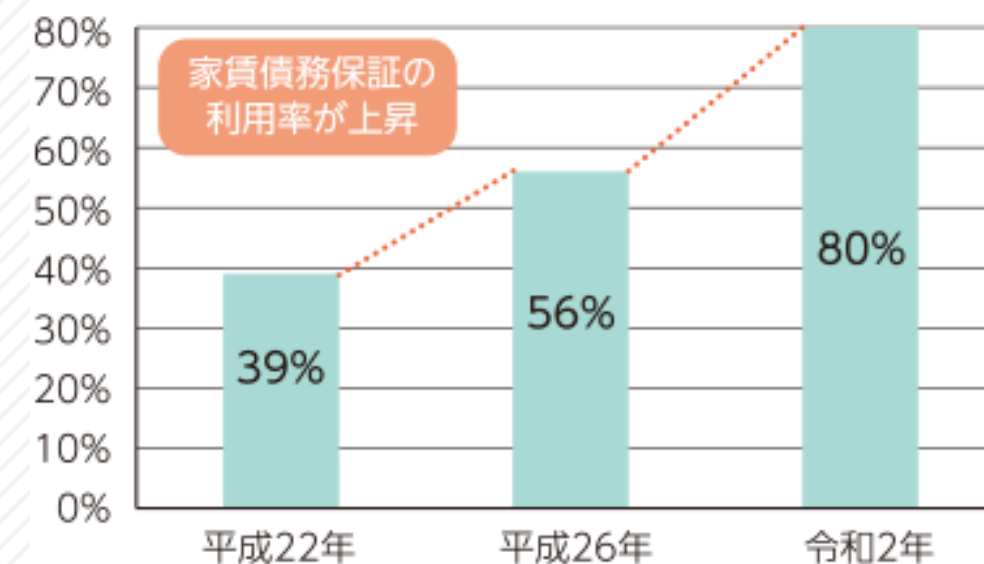
- ・ **家賃債務保証とは**、入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社※が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度です。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社が一定範囲内で立て替えます。

※保証会社や信販会社等を指します。

- ・ **家賃債務保証の仕組み**には、主に2種類。
 - ・ 借主が家賃を滞納してしまった場合に、保証会社が貸主に弁済し、その後保証会社が借主に弁済金を請求する一般保証型。
 - ・ 借主からの委託に基づき、滞納時でなくとも保証会社が毎月貸主に家賃を支払い、立替金を請求する支払委託型。



民間賃貸住宅における保証会社の利用率



資料:令和2年度 家賃債務保証業の登録制度等の実態調査



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ます



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**





大家さんの理解を得るためのツール

成果物

1 安心その1 連帯保証人なしでも安心

連帯保証人がいない方でも、家賃債務保証のサービスを利用することで家賃滞納を防げます。収納代行を行っている家賃債務保証会社の商品であれば、毎月決まった日にきちんと入金されます。

2 安心その2 日々の見守りで安心

最近の入居後の支援では、見守りサービスが充実。入居者を日々見守ることで、万一居室内でお亡くなりになったとしても、早期に発見できることで、次の入居者に告知しなくてもよくなりました*。
*告知しなくてもよい場合には、一定の要件があります。国土交通省「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」参照。

3 安心その3 万一の事態に備えて安心

相続人がわからない高齢入居者に万一のことがあった場合でも、あらかじめ委任契約*を交わしておくことで、賃貸借契約解除と残置物の処理等について、スムーズな対応が期待できます。
*国土交通省・法務省策定「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照。

1 安心その1 連帯保証人なしでも安心

連帯保証人がいない方でも、家賃債務保証のサービスを利用することで家賃滞納を防げます。収納代行を行っている家賃債務保証会社の商品であれば、毎月決まった日にきちんと入金されます。

2 安心その2 日々の見守りで安心

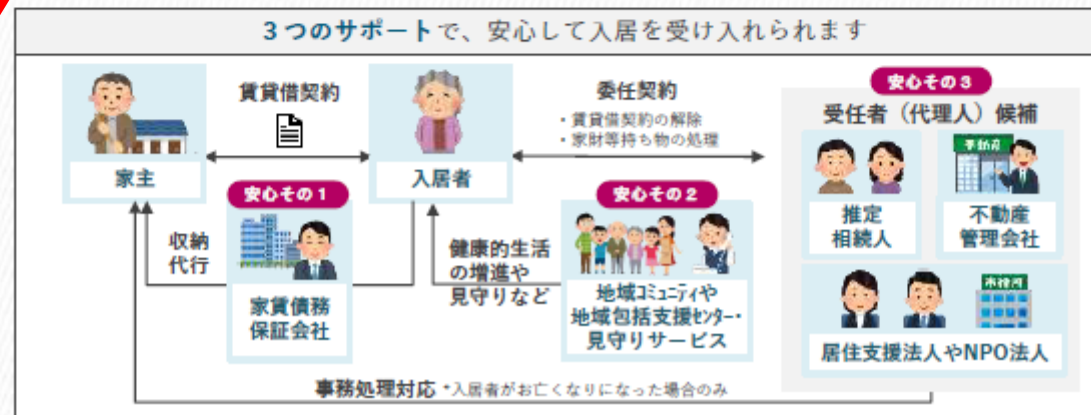
最近の入居後の支援では、見守りサービスが充実。入居者を日々見守ることで、万一居室内でお亡くなりになったとしても、早期に発見できることで、次の入居者に告知しなくてもよくなりました*。
*告知しなくてもよい場合には、一定の要件があります。国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」参照。

3 安心その3 万一の事態に備えて安心

相続人がわからない高齢入居者に万一のことがあった場合でも、あらかじめ委任契約*を交わしておくことで、賃貸借契約解除と残置物の処理等について、スムーズな対応が期待できます。
*国土交通省・法務省策定「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照。

安心のシニア受け入れで
入居率向上へ!!

少子化が進む昨今、賃貸住宅も高齢者を受け入れる時代です。高齢者は、若い世代よりも結婚出産や転職といった生活スタイルの変化が少なく、長く住んでもらえます。高齢者の入居に不安をお持ちの家主さまも、今は3つのサポートがあり、安心です。



【お問い合わせ先】〇〇〇〇株式会社 TEL: 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇



安心のシニア受け入れで 入居率向上へ!!

少子化が進む昨今、賃貸住宅も高齢者を受け入れる時代です。高齢者は、若い世代よりも結婚出産や転職といった生活スタイルの変化が少なく、長く住んでもらえます。高齢者の入居に不安をお持ちの家主さまも、今は3つのサポートがあり、安心です。



1 安心その1 連帯保証人なしでも安心

連帯保証人がいない方でも、家賃債務保証のサービスを利用することで家賃滞納を防げます。収納代行を行っている家賃債務保証会社の商品であれば、毎月決まった日にきちんと入金されます。

2 安心その2 日々の見守りで安心

最近の入居後の支援では、見守りサービスが充実。入居者を日々見守ることで、万一居室内でお亡くなりになったとしても、早期に発見できることで、次の入居者に告知しなくてもよくなりました*。

*告知しなくてもよい場合には、一定の要件があります。国土交通省「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」参照。

3 安心その3 万一の事態に備えて安心

相続人がわからない高齢入居者に万一のことがあった場合でも、あらかじめ委任契約*を交わしておくことで、賃貸借契約解除と残置物の処理等について、スムーズな対応が期待できます。

*国土交通省・法務省策定「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照。



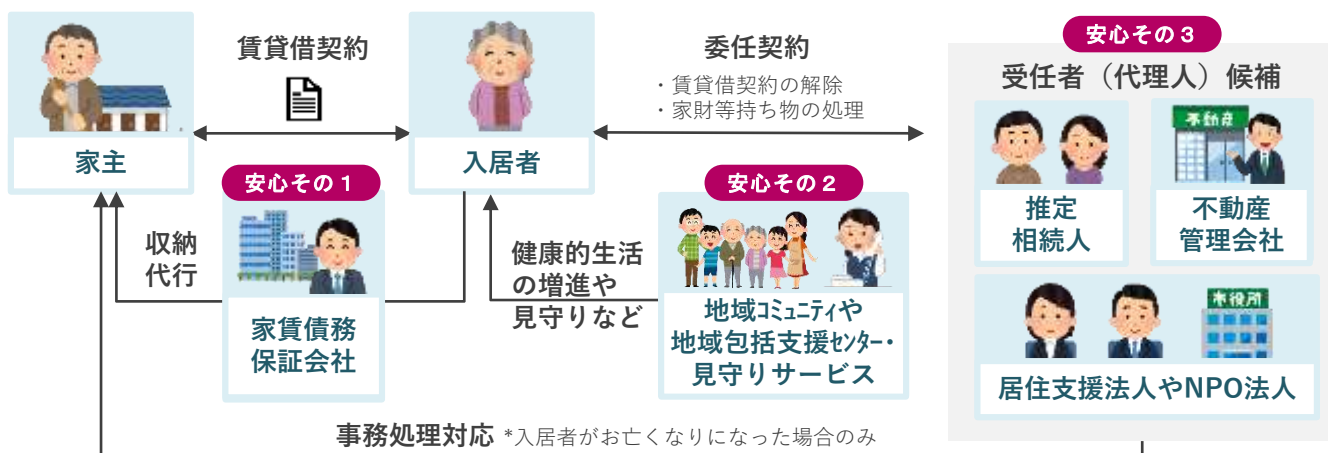
入居率向上へ！！

安心のシニア受け入れで

少子化が進む昨今、賃貸住宅も高齢者を受け入れる時代です。高齢者は、若い世代よりも結婚・出産や転職といった生活スタイルの変化が少なく、長く住んでもらえます。高齢者の入居に不安をお持ちの家主さまも、今は**3つのサポート**があり、**安心**です。



3つのサポートで、安心して入居を受け入れられます



Ⅲ 入居希望者への丁寧な説明を！



入居希望者（入居者）の理解を得るためのツール

成果物

心配ごとをひとつずつ解決 安心のお部屋探し

高齢などを理由に、賃貸住宅への入居を断られてしまうことがあります。それは、年齢によって入居中に心配な事柄が増えてしまうため。しかし最近では、その心配ごとを解消する、家主さんや入居者向けのサービスが充実してきました。まずは入居にあたって何が必要か確認し、安心・納得のお部屋を探しましょう。

心配ごとをひとつずつ解決 安心のお部屋探し

高齢などを理由に、賃貸住宅への入居を断られてしまうことがあります。それは、年齢によって入居中に心配な事柄が増えてしまうため。しかし最近では、その心配ごとを解消する、家主さんや入居者向けのサービスが充実してきました。まずは入居にあたって何が必要か確認し、安心・納得のお部屋を探しましょう。



確認ポイントその1

1 連帯保証人になってくれる人はいますか？

もしも、連帯保証人になってくれる人がいない場合でも心配ありません。現在、多くの不動産会社で、連帯保証人に代わる家賃債務保証会社を紹介しています（家賃保証会社を利用するための審査があります。また、緊急連絡先を必要とする場合があります）。※不動産会社や居住支援法人各社のサービスのパンフレットを参照。

確認ポイントその2

2 健康面での心配ごとはありませんか？

今は大丈夫でも、年齢を重ねるにつれて体のあちこちに不調が起きやすくなります。地域のコミュニティ活動に積極的に参加することで、健康増進につながります。地域包括支援センターという、地域の高齢者支援の窓口もあります。高齢の方々が住み慣れた地域で安心して生活を続けられるよう、介護・福祉・健康・医療など、さまざまな面から支援を行っています。ご自身のお住まいの地域のセンターがどこにあるのか確認しましょう。また、もしも動けなくなってしまった場合に備え、見守りのサービスを利用しましょう。※不動産会社や居住支援法人各社のサービスのパンフレットを参照。

確認ポイントその3

3 万一の事にも備えておきましょう

ご自身に万一のことが起こった場合、賃貸借契約の解除とご自身の家財等の対応等をお願いする「委任契約」という契約があります。親族の方が、親族がいらない場合には第三者の受任者（代理人）と契約し、代理の対応を依頼するものです。ご自身の万一に備え、委任契約を交わすことも検討してみましょう。家主さんの安心感が得られ、お部屋探しの選択肢が広がることも期待できます。誰かに譲りたい家財等がある場合は、シールを貼る・写真を撮るなどして、代理人に分かるようにしてください。また、家財等が増えすぎないように、半年に1回程度見直すようにしましょう。※国土交通省・法務省策定「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照。

【お問い合わせ先】〇〇〇〇株式会社 TEL：〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

確認ポイントその1

1 連帯保証人になってくれる人はいますか？

もしも、連帯保証人になってくれる人がいない場合でも心配ありません。現在、多くの不動産会社で、連帯保証人に代わる家賃債務保証会社を紹介しています（家賃保証会社を利用するための審査があります。また、緊急連絡先を必要とする場合があります）。※不動産会社や居住支援法人各社のサービスのパンフレットを参照。

確認ポイントその2

2 健康面での心配ごとはありませんか？

今は大丈夫でも、年齢を重ねるにつれて体のあちこちに不調が起きやすくなります。地域のコミュニティ活動に積極的に参加することで、健康増進につながります。地域包括支援センターという、地域の高齢者支援の窓口もあります。高齢の方々が住み慣れた地域で安心して生活を続けられるよう、介護・福祉・健康・医療など、さまざまな面から支援を行っています。ご自身のお住まいの地域のセンターがどこにあるのか確認しましょう。また、もしも動けなくなってしまった場合に備え、見守りのサービスを利用しましょう。※不動産会社や居住支援法人各社のサービスのパンフレットを参照。

確認ポイントその3

3 万一の事にも備えておきましょう

ご自身に万一のことが起こった場合、賃貸借契約の解除とご自身の家財等の対応等をお願いする「委任契約」という契約があります。親族の方が、親族がいらない場合には第三者の受任者（代理人）と契約し、代理の対応を依頼するものです。ご自身の万一に備え、委任契約を交わすことも検討してみましょう。家主さんの安心感が得られ、お部屋探しの選択肢が広がることも期待できます。誰かに譲りたい家財等がある場合は、シールを貼る・写真を撮るなどして、代理人に分かるようにしてください。また、家財等が増えすぎないように、半年に1回程度見直すようにしましょう。※国土交通省・法務省策定「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照。



ご自身に万一のことが起こった場合、賃貸借契約の解除とご自身の家財等の対応等をお願いする「委任契約」という契約があります。親族の方が、親族がいらない場合には第三者の受任者（代理人）と契約し、代理の対応を依頼するものです。ご自身の万一に備え、委任契約を交わすことも検討してみましょう。家主さんの安心感が得られ、お部屋探しの選択肢が広がることも期待できます。誰かに譲りたい家財等がある場合は、シールを貼る・写真を撮るなどして、代理人に分かるようにしてください。また、家財等が増えすぎないように、半年に1回程度見直すようにしましょう。※国土交通省・法務省策定「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照。

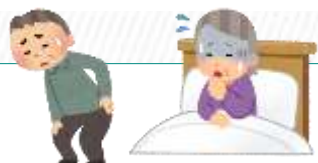
確認ポイントその1



1 連帯保証人になってくれる人はいますか？

もしも、連帯保証人になってくれる人がいない場合でも心配ありません。現在、多くの不動産会社で、連帯保証人に代わる家賃債務保証会社を紹介しています（家賃保証会社を利用するための審査があります。また、緊急連絡先を必要とする場合があります）。※不動産会社や居住支援法人各社のサービスのパンフレットを参照。

確認ポイントその2



2 健康面での心配ごとはありますか？

今は大丈夫でも、年齢を重ねるにつれて体のあちこちに不調が起きやすくなります。

地域のコミュニティ活動に積極的に参加することで、健康増進につながります。

地域包括支援センターという、地域の高齢者支援の窓口もあります。高齢の方々が住み慣れた地域で安心して生活を続けられるよう、介護・福祉・健康・医療など、さまざまな面から支援を行っています。ご自身のお住まいの地域のセンターがどこにあるのか確認しましょう。

また、もしも動けなくなってしまった場合に備え、見守りのサービスを利用しましょう。※不動産会社や居住支援法人各社のサービスのパンフレット参照。

確認ポイントその3



3 万一の事にも備えておきましょう

ご自身に万一のことが起こった場合、賃貸借契約の解除とご自身の家財等の対応等をお願いする「委任契約」という契約があります。親族の方か、親族がいらっしゃらない場合には第三者の受任者（代理人）と契約し、代理の対応を依頼するものです。ご自身の万一に備え、委任契約を交わすことも検討してみましょう。家主さんの安心感が得られ、お部屋探しの選択肢が広

がることも期待できます。

誰かに譲りたい家財等がある場合は、シールを貼る・写真を撮るなどして、代理人に分かるようにしてください。また、家財等が増えすぎないように、半年に1回程度見直すようにしましょう。

※国土交通省・法務省策定「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照。

安心の お部屋探し

心配ごとをひとつずつ解決

高齢などを理由に、賃貸住宅への入居を断られてしまうことがあります。それは、年齢によって入居中に心配な事柄が増えてしまうため。しかし最近では、その心配ごとを解消する、家主さんや入居者向けのサービスが充実してきました。まずは入居にあたって何が必要か確認し、**安心・納得のお部屋を探しましょう**。



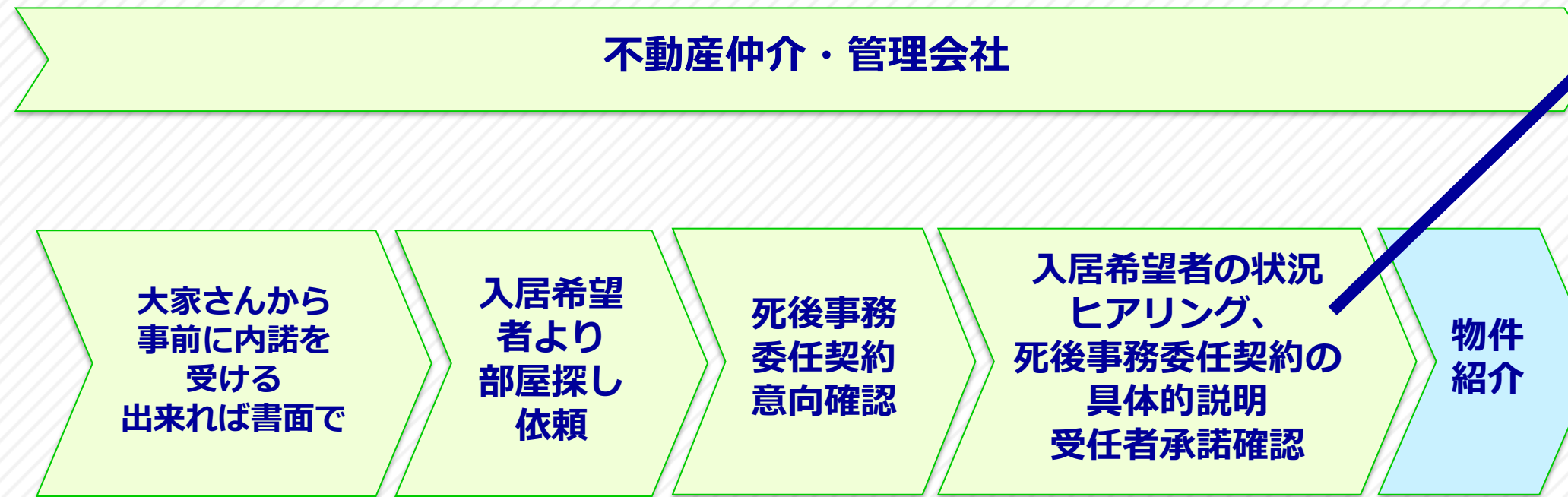
大家さんや入居希望者への説明のタイミング

成果物

◆一般的な部屋探しの流れから考える大家さんや入居希望者への説明



成果物

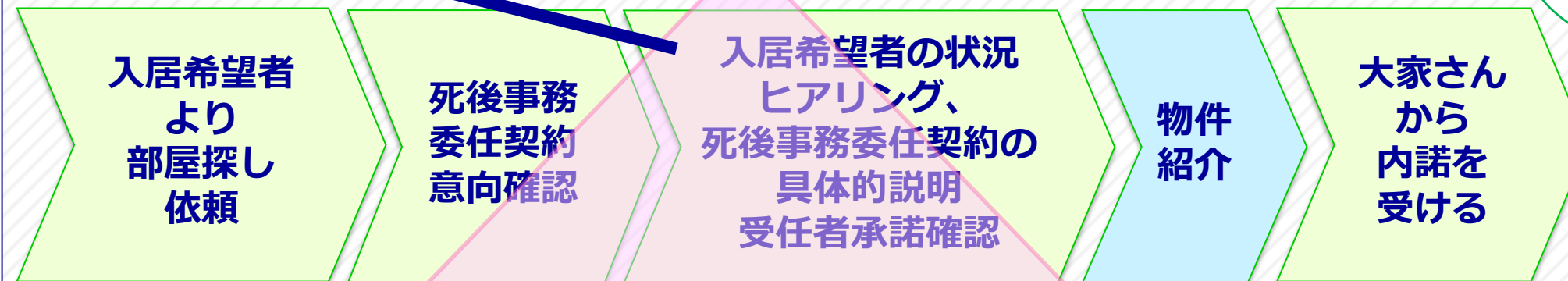


入居希望者 ヒアリングシート 改訂中!

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			
行政等担当等			
行政部署	担当者		
連絡先			
地域包括支援	担当者		
連絡先			
入居希望			
地域	第一希望	第二希望	
間取り	1DK・2DK・3DK・4DK以上	駐車場有無	あり ・ なし
家賃 (トータル費用)	円 ()	希望転居時期	年 月 日
保証人等情報			

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。



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。

気に入ったお部屋だったのに!



IV 残置物の処理等に関する契約



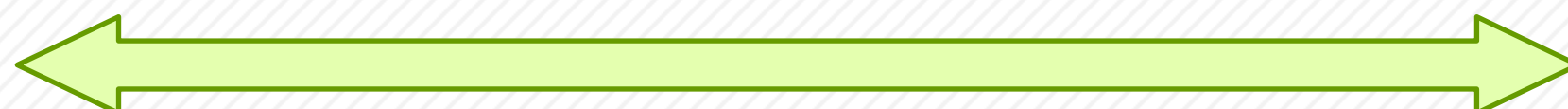
死後事務委任導入にあたって

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



成果物

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 ・ 受給済み ・ 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					

改訂中!

受任者



推定相続人



居住支援法人



管理会社

※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。



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	

行政等担当等			
行政部署		担当者	
連絡先			
地域包括支援		担当者	
連絡先			

入居希望			
地域	第一希望	第二希望	
間取り	1DK・2DK・3DK・4DK以上	駐車場有無	あり ・ なし
家賃 (トータル費用)	円 (円)	希望転居時期	年 月 日

保証人等情報	
連帯保証人	あり ・ なし
	本人との続柄 () 氏名
	住所 : 電話 :
緊急連絡先	あり ・ なし
	本人との続柄 () 氏名
	住所 : 電話 :
連絡のとれる 兄弟姉妹や 親族の有無	あり ・ なし
	本人との続柄 () 氏名
上記連絡先	住所 : 電話 :

配慮すべき事項	
---------	--

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

※受任者が同一の場合、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



【賃貸借契約書】

特約に以下の内容を記載するものとする。

賃貸借契約を締結するうえで、見守りサービスや家賃債務保証サービス・委任契約は必須であり、入居者の一存だけで解約することはできず、もしも解約した場合には賃貸借契約の解除事由とする。

【死後事務委任契約】

第1条 (定義)

本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- ① 委任者
- ② 受任者
- ③ 非指定残置物 委任者が死亡した時点で、後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって、委任者が所有し、かつ、後記④の指定残置物に該当しないものをいう。
- ④ 指定残置物 委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって、第4条第1項の規定に従い、委任者が廃棄してはならないものとして指定したものをいう。
- ⑤ 指定残置物リスト 委任者が廃棄してはならないものとして指定した物及びその取扱方法を記載した、別紙1のリストをいう。
- ⑥ 委任者死亡時通知先
- ⑦ 本賃貸借契約 賃貸人及び委任者の間の、別紙2賃貸借契約目録記載の賃貸借契約をいう（更新された場合は更新されたものを含む。）
- ⑧ 賃貸人
- ⑨ 本物件 本賃貸借契約の目的物である物件をいう。

第2条 (委任事項)

委任者は、受任者に対して、本賃貸借契約が終了するまでの間に委任者が死亡したことを停止条件として、次の事項を委任する。

- (1) 本賃貸借契約を解約すること
- (2) 本賃貸借契約を解約または解除する旨の賃貸人の意思表示を受領すること
- (3) 本賃貸借契約を合意解約すること
- (4) 第6条の規定に従い、非指定残置物を廃棄し又は換価すること
- (5) 第7条の規定に従い、指定残置物を指定された送付先に送付し、換価し又は廃棄すること



- (6) 第8条の規定に従い、指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還すること
- (7) 本賃貸借契約に基く債務を履行すること
- (8) 本賃貸借契約に基く敷金返還請求権を行使し、敷金の返還を受けること
- (9) 家財保険契約、家賃債務保証契約その他本賃貸借契約に基き委任者が締結していた契約を解約し、清算すること
- (10) 委任者を契約者とする本物件の電気、ガス及び水道供給契約を解約し、清算すること

第3条 (受任者の義務)

受任者は、前条の委任事項に関する委任者(委任者の地位を承継したその相続人を含む。以下この条において同じ。)の意思が知れているときはその内容その他一切の事情を考慮し、委任者の利益のために、本契約に基く委任事務を処理する義務を負う。

第4条 (指定残置物の指定)

- 1 委任者は、次に掲げる方法により、指定残置物を指定するものとする。
 - (1) 指定残置物リストに掲載する方法
 - (2) 廃棄してはならない物であることを示す指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置を講ずる方法
- 2 指定残置物を指定するに当たっては、その物を特定し、かつ、その送付先の氏名又は名称、住所又は所在地を明らかにしなければならない。
- 3 本物件内に委任者以外の者が所有する物が存するに至ったときは、委任者は、前2項の規定に従い、遅滞なく、これを指定残置物として指定しなければならない。
- 4 委任者が、本物件又はその敷地内に存する動産を遺贈し、特定財産承継遺言をし、又は委任者に死亡によって効力を生ずる贈与をしたときは、委任者は、第1項及び第2項の規定に従い、遅滞なく、その目的である動産を指定残置物としてしていなければならない。この場合において、委任者は、指定残置物の遺贈又は特定財産承継遺言について遺言執行者を指定し、又はその指定を第三者に委託したときは、その遺言執行者又は第三者をその指定残置物の送付先としなければならない。

第5条 (委任者死亡時通知先への通知)

- 1 受任者は、委任者の死亡を知ったときは、直ちに、委任者死亡時通知先に対し、委任者が死亡した旨及び受任者が委任者から第2条各号に掲げる事務を受託している旨を通知しなければならない。
- 2 受任者は、廃棄(第6条2項の規定に基づくものを除く。)、送付若しくは換価のため又は第9条3項に基いて本物件内又はその敷地内の動産を本物件から搬出しようとするときは、2週間前までに、委任者死亡時通知先に対してその旨を通知しなければ



ばならない。

- 3 委任者は、いつでも、受任者に対して書面又は電磁的記録により通知することにより、委任者死亡時通知先を変更することができる。この場合、委任者死亡時通知先の変更の効力は、当該通知が受任者に到達した時に生ずる。

第6条 (非指定残置物の取扱い)

- 1 受任者は、受任者の死亡から2か月経過し、かつ、本賃貸借契約が終了した時は、非指定残置物（保管に適しないものを除く。）を廃棄するものとする。ただし、受任者は、換価することができる非指定残置物については、できるだけ、換価するよう努めるものとする。←案は3か月であるものの2か月とした。
- 2 受任者は、委任者が死亡したときは、非指定残置物（保管に適しないものに限る。）を廃棄するものとする。
- 3 受任者は、廃棄若しくは換価のため又は第9条3項に基づき非指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者を含む。）の立会いの下、非指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第7条 (指定残置物の取扱い)

- 1 受任者は、本賃貸借契約が終了したときは、指定残置物を、指定された第三者に対して、受任者の選択する方法により、送付するものとする。但し、指定された第三者の行方不明その他の理由により当該第三者に対して指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合には、受任者が選択する者に売却する方法により当該指定残置物を換価することができ、当該指定残置物の性質その他の理由により換価が不可能又は困難である場合には、当該指定残置物を廃棄することができる。
- 2 前項ただし書に基づく換価又は廃棄は、委任者の死亡から2か月が経過し、かつ、本賃貸借契約が終了した後でなければ、することができない。←ここでも2か月。
- 3 受任者は、送付、換価若しくは廃棄のため又は第9条3項に基づき指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者を含む。）の立会いの下、指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第8条 (金銭の取扱い)

受任者は、第6条1項ただし書又は第7条1項ただし書に基いて指定残置物又は非指定残置物を換価したとき及び本物件内に金銭があったときは、第2条各号に掲げる事務の終了後遅滞なく、換価によって得た金銭及び本物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還するものとする。

第9条 (受任者の権限)

- 1 受任者は、委任者の死亡後、第2条各号に定める事務を処理するため、本物件内に立ち入ることができる。



- 2 受任者は、前項に基づいて本物件内に立ち入るために必要があるときは、賃貸人に協力を求めることができる。
- 3 受任者は、第2条各号に掲げる事務の処理に当たって、本物件内又はその敷地内の動産を本物件又はその敷地から搬出し、本物件又はその敷地以外の場所に保管することができる。

第10条（委任事務処理費用）

- 1 受任者は、本契約に基づき委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者の相続人に対し、その費用及びその支出の日以後における利息の償還を請求することができる。但し、その費用が、受任者又は本賃貸借契約の賃貸人に保険金として支払われる場合、受任者が償還を請求することができる費用は、保険金を上回る支出額を限度とする。←賃貸人を受取人とする孤独死保険にも対応。制限は費用の元本のみ。
- 2 受任者は、指定残置物又は非指定残置物の換価を行った場合及び本物件内に金銭が存した場合、委任者の相続人に対し、換価によって得た額及び本物件内に存した金銭の合計額を前項の費用及び利息に充当したうえで残額を返還することができる。

第11条（本契約の解約）

委任者は、受任者を変更する場合を除き、本契約を解約することができない。←原則解約自由を修正。

第12条（本契約の終了）

以下の各号に掲げる場合には、本契約は終了する。

- ① 本賃貸借契約が終了した時に委任者が死亡していない場合
- ② 受任者が委任者の死亡を知った時から6カ月が経過するまでに本賃貸借契約が終了しなかった場合

死後事務委任導入にあたって

2. 委任者（入居希望者等）に行ってください

委任者



(入居希望者)

- 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。

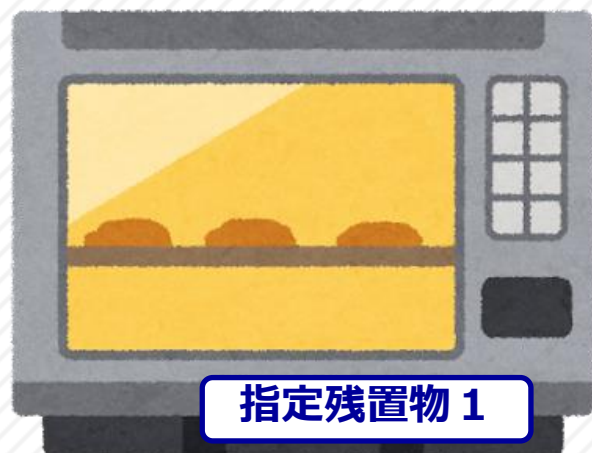
成果物

改訂中！

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					

※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。



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

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





枚 / 枚

指定残置物リスト

起票年月日	年 月 日	確認者	
-------	-------	-----	--

入居者情報					
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		

※足りない場合はコピーしてください

No.	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						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

※上記記載の指定残置物以外のものは廃棄することに同意しました。

シール→

指定残置物 No.

氏名

印

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

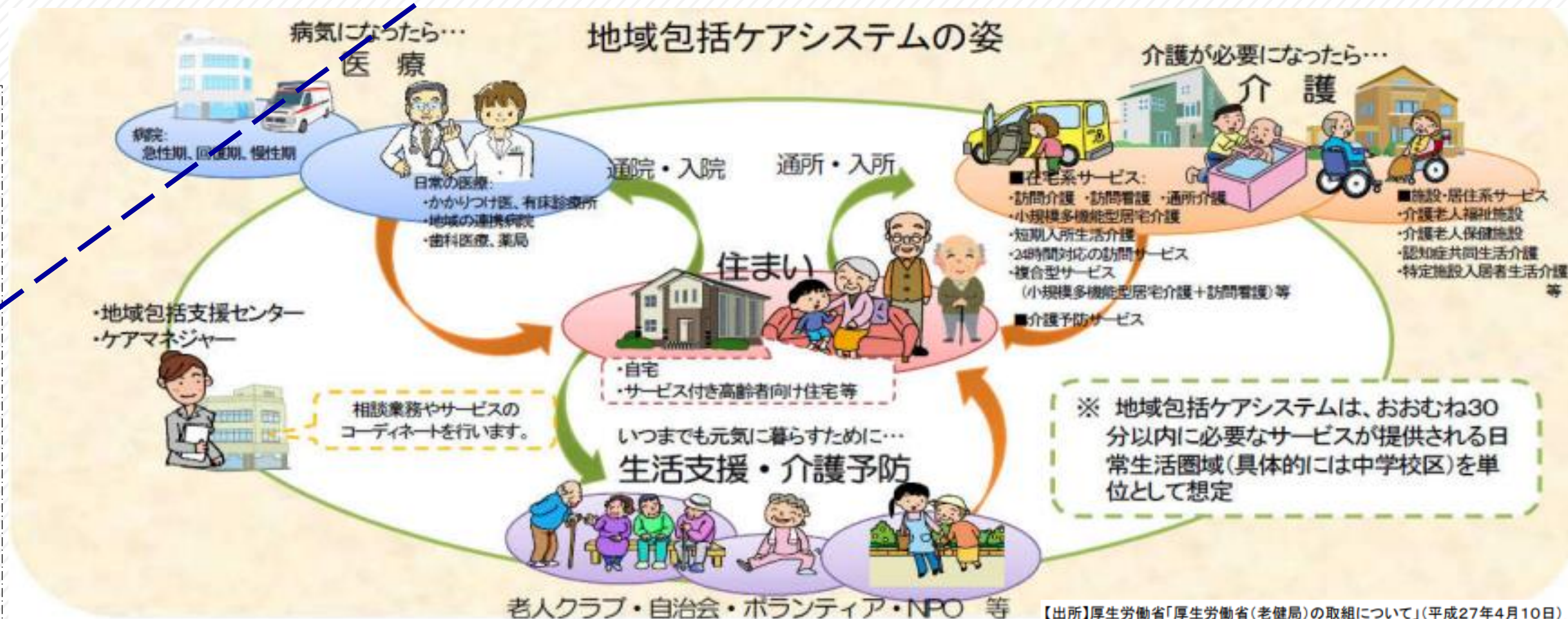
契約
手続き

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。





社内の体制整備から具体的なタスク

【残置物の処理等に関するモデル契約条項活用】

成果物

To do・具体的なタスク	担当者・関係者									POINT	必要書類・使用ツールなど	
	管理会社	居住支援法人	賃貸人	入居者	受任者	地域行政	保証会社	弁護士等	協力業者			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> [凡例] ◎...主担当 ○...関与者 </div>												
I 事前準備編												
1 社内体制整備												
1 自社で使用する『死後事務委任契約書』の新規作成	◎											死後事務委任契約書
2 『賃貸借契約書』内に、死後事務委任契約に係る条項を追加する	◎		○									賃貸借契約書
3 『重要事項説明書』内に、死後事務委任契約に係る条項を追加する	◎											重要事項説明書
4 営業等担当者への周知	◎											家主向け・入居希望者向けリーフレット
2 他社・他団体との連携体制整備												
1 家賃債務保証会社や損害保険会社などと提携し、保証や保険のサービスを利用できるようにする	◎						○					本委任契約期間中に委任者が亡くなった場合に発生する各種費用の担保となる。保証範囲や限度額、免責事項などを確認、把握する。
2 本委任契約の実務を委託する団体と提携する	◎	○										入居相談発生時、情報交換できるよう関係構築。
3 残置物の一時保管場所の手配や搬出業者との提携	◎								○			あらかじめレンタルスペースやコンテナボックスなどを、すぐに利用できるように準備。
4 地域行政との連携が取れる体制づくり	◎						○					行政の福祉課や包括支援センターなどから入居相談があった際、すぐに対応できるよう、行政等の担当部署を確認しておき、必要に応じて連携を密に図る。
3 賃貸人への周知・提案・説明												
1 本委任契約の内容や趣旨を説明し、利用の内諾を得る												内諾はなるべく書面で頂く（委任契約利用承諾書）。「当物件において、死後事務委任契約を利用することに承諾します」等、賃貸人と不 家主向けリーフレット

To do・具体的なタスク	担当者・関係者									POINT	必要書類・使用ツールなど	
	管理会社	居住法人	賃貸人	入居者	受任者	地域行政	保証会社	弁護士等	協力業者			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> [凡例] ◎...主担当 ○...関与者 </div>												
I 事前準備編												
1 社内体制整備												
1 自社で使用する『死後事務委任契約書』の新規作成	◎											死後事務委任契約書
2 『賃貸借契約書』内に、死後事務委任契約に係る条項を追加する	◎		○									死後事務委任契約としては、賃貸借契約解除条項と、残置物処理条項を規定。 賃貸借契約書
3 『重要事項説明書』内に、死後事務委任契約に係る条項を追加する	◎											賃貸借契約締結にあたり、死後事務委任契約を締結すること、などといった内容。 重要事項説明書
4 営業等担当者への周知	◎											賃貸人から利用の内諾を得るため、概要説明ができるようにしておく必要がある。また、60歳以上単身の入居希望者が来店された場合、本委任契約の利用が可能となる。通常の事項+αのヒアリングが必要な旨を社内周知。 家主向け・入居希望者向けリーフレット
2 他社・他団体との連携体制整備												
1 家賃債務保証会社や損害保険会社などと提携し、保証や保険のサービスを利用できるようにする	◎						○					本委任契約期間中に委任者が亡くなった場合に発生する各種費用の担保となる。保証範囲や限度額、免責事項などを確認、把握する。
2 本委任契約の実務を委託する団体と提携する	◎	○										入居相談発生時、情報交換できるよう関係構築。
3 残置物の一時保管場所の手配や搬出業者との提携	◎									○		あらかじめレンタルスペースやコンテナボックスなどを、すぐに利用できるように準備。
4 地域行政との連携が取れる体制づくり	◎						○					行政の福祉課や包括支援センターなどから入居相談があった際、すぐに対応できるよう、行政等の担当部署を確認しておき、必要に応じて連携を密に図る。
3 賃貸人への周知・提案・説明												
1 本委任契約の内容や趣旨を説明し、利用の内諾を得る	◎		○									内諾はなるべく書面で頂く（委任契約利用承諾書）。「当物件において、死後事務委任契約を利用することに承諾します」等、賃貸人と不動産管理会社等との包括的なものとする。賃貸人は入居者（委任者）と利益相反関係にあるため、受任者になることはできないため注意。 家主向けリーフレット／委任契約利用承諾書
II 実践編												
1 入居申込（入居するまで）												
1 入居希望者への説明・ヒアリング												
1 本委任契約の概要説明	◎	◎		◎								あらかじめ、委任契約締結が必要になる場合がある旨を説明。 入居希望者向けリーフレットやその他パンフレット等
2 入居希望者へ現況+希望条件を確認	◎	◎		◎								ヒアリングシートを元に確認を行う。信頼関係構築を意識すること。福祉サービスを受けられている場合は担当部署・担当者や連絡先を確認する。 ヒアリングシート

To do・具体的なタスク	担当者・関係者								POINT	必要書類・使用ツールなど	
	管理会社	居住支援法人	賃貸人	入居者	受任者	地域行政	保証会社	弁護士等			協力業者
3 万一に備え、入居希望者死亡時通知先を確認	◎	◎		◎						万一お亡くなりになった場合に通知を希望する相手がいれば、連絡先を確認する（いる場合のみ）。	
4 本委任契約の具体的な説明	◎	◎		◎						委任契約締結が必要な場合、具体的な契約内容を説明。本人の財産管理に関わる契約であるため、同意の上契約を結ぶことが重要となる。	
2 死後事務委任契約を締結											
1 受任者の選定											
1 受任者の選定	◎	◎		◎						推定相続人が判明している場合、そのいずれかが受任者となることが望ましい。受任者の候補がない場合、管理会社が受任者となる旨を入居希望者に提案し、承諾いただく。 ※なお、ヒアリングの結果、親族に受任者候補がいる場合、連帯保証人や緊急連絡先が確保できる可能性も高く、その場合は本委任契約は使用する必要がない場合もある。そのため、以降のフローは、管理会社もしくは居住支援法人が受任者となる想定で作成。	
2 委任契約書の取り交わし	○	○		◎	◎					原則として、賃貸借契約締結前に、死後事務委任契約を締結すること。	死後事務委任契約書
3 賃貸借契約を締結											
1 物件紹介											
1 物件紹介	◎										
2 死後事務委任契約締結の旨を賃貸オーナーへ告知し、入居申込	◎			◎						受任者の氏名・名称、連絡先なども告知が必要。なお、事前に委任契約利用の内諾を得ていない賃貸人の場合、委任契約利用の説明をした上で、委任契約利用承諾書を徴求する。	死後事務委任契約書の写し
3 賃貸借契約書の取り交わし	◎			◎	◎					特約等に、委任契約が解除された場合の措置や入居者死亡等の場合における通知義務の記載を確認。	賃貸借契約書
4 付帯する契約（見守りサービスや家賃債務保証契約など）を締結する	◎			◎			○		○	見守りサービスや家賃債務保証サービスは、居住支援の一環である。賃貸借契約を締結する上で、こちらを入居条件とし必須とする。入居者の一存だけで解約することはできず、もしも解約した場合は賃貸借契約の解除事由（特約違反、信頼関係の破壊のため）とする。	
5 市への報告	◎									必要に応じて、市に対し、入居希望者の受入れ対応結果について報告（居住支援法人との連携や見守り状況などを含む）。	
4 転居（入居）											
1 引っ越しのタイミングで、家財を整理											
1 引っ越しのタイミングで、家財を整理				◎						廃棄する家財と廃棄しない「指定残置物」を整理。不要なものはなるべくこの時に処分いただくこと。	
2 指定残置物リストを作成	◎	◎		○						指定残置物以外は廃棄する旨、同意を得ること（残置物リスト内にその旨の同意欄を用意）。作成したリストは受任者が保管。	指定残置物リスト
3 指定残置物には目印となるシールを貼り、一定の場所に保管	◎	◎		◎						指定残置物リストの番号と対応させ、シールを貼り付け。なお、指定残置物が小さい等でシールを貼れない場合は、中身が見えるチャック付きポリ袋に入れた上でその袋にシールを貼っていただく（シール貼り付けは必須）。	指定残置物シート
2 入居中											

[凡例]
◎...主担当
○...関与者

To do・具体的なタスク	担当者・関係者								POINT	必要書類・使用ツールなど		
	管理会社	居住法人	賃貸人	入居者	受任者	地域行政	保証会社	弁護士等			協力業者	
[凡例] ◎...主担当 ○...関与者												
1 入居中の生活サポート												
1 入居者（委任者）の日常的な安否確認、定期的な訪問		◎		◎		○	○			○	各種見守りサービスを活用。また、福祉サービス等を受けられている場合は必要に応じてケアマネージャーやケースワーカーに入居者の状況を相談する。国交省が公表した「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」では、早期発見が重要になるため。	
2 賃貸借契約の更新（家財保険などを含む）	○			◎			◎				家賃債務保証契約等は漏れなく更新していただくこと。	
2 死後事務委任契約の解除と再契約												
1 解除手続き	◎			◎	◎						解除は受任者を変える場合にのみ可とする（例；受任者を管理会社から推定相続人に変更するため、管理会社と入居者間での委任契約を解除するなど。なお、入居者の死亡後は相続人がその地位を継承するため、この例の場合、賃貸借契約解除などは相続人が対応することとなる）。賃貸借契約書の特約などに、解除事由として委任契約を入れておくことベター。	
2 再契約手続き	◎			◎	◎						死後事務委任契約締結フローを参照。	死後事務委任契約書
3 受任者が変わった旨を賃貸人に告知する	◎		○									
3 退去やその他死亡以外の理由で賃貸借契約を解除することによる、死後事務委任契約終了												
1 死後事務委任契約の終了												
1 本委任契約終了の告知	◎			○	○						賃貸借契約が終了した場合、本委任契約も終了する。受任者に対し、書面などで委任契約終了を告知する。	
2 委任契約関連書類の破棄	◎										指定残置物リストなど個人情報を含む書類は、委任契約終了後適切に破棄するものとする。	
4 委任契約期間中、入居者（委任者）が所在不明orお亡くなりの場合 ※以降は不動産管理会社が把握した時点からのフローとする												
1 関係各所への連絡、対応依頼												
1 警察へ連絡	◎										居室内でお亡くなりになった場合など、必要時のみ。	
2 連帯保証人や緊急連絡先へ連絡	◎											
3 地域行政へ連絡	◎					○					生活保護や介護などの行政サービスを受けている場合のみ情報共有を行う。火葬については行政に確認する。	
4 委任契約の受任者へ連絡	◎				○							
5 委任者死亡時通知先への連絡	◎										入居者に希望があった場合のみ。	
2 賃貸借契約解除の手続き												

To do・具体的なタスク	担当者・関係者								POINT	必要書類・使用ツールなど	
	管理会社	居住者	賃貸人	入居者	受任者	地域行政	保証会社	弁護士等			協力業者
1 相続人を探す（弁護士へ依頼）					○			◎		戸籍謄本を取るなど、相続人を探すのに時間がかかる。相続人が判明している場合は不要。なお、相続人1名の連絡先が判明した場合、まずその相続人に連絡を入れ、その人経由で他の親族に連絡していただく方が早い場合も。また、相続人が不明の場合、仙台市資料（別紙）の通りとする。	
2 相続人へ連絡し、入居者が委任契約を結んでいた旨を伝えた上で、引き続き居住する意思があるか確認					◎					「○日までにご連絡がない場合賃貸借契約を解除します。」といった旨の書面を、相続人に内容証明等書面を送付。期日は1週間程度とする。相続人全員の意思を確認すること（上記の通り、相続人を代表する1名に相続人間の意思確認を取っていただいた方がスムーズとなる場合も）。	
3 賃貸人と合意の上、賃貸借契約を解除	○		◎		◎					通常は1か月前に解約を告知するルールだが、賃貸人と合意すれば、契約終了日を任意で決めることができる。入居者が亡くなった後も賃料が発生するため、なるべく早く契約を終了した方がよい。管理会社が用意する「解約通知書」をもって、受任者が賃貸人と日程を調整する。	解約通知書
4 家財保険や家賃債務保証契約など、各種契約を解約					◎			○		保険や保証契約は、物件を次の入居者に貸す場合、契約が継続していると問題。これらも受任者が契約解除できるように、委任事項の中に含めて記載しておく（現行のモデル条項には含まれておらず、契約解除できるのは賃貸借契約のみとなっている）。	
5 水道・ガス・電気などの公共料金を解約					◎	○			○	上記に同じ。	
6 委任事務にかかる費用をまかなうための保険がある場合、その保険の保険金請求を申請					◎					保険金で残置物処理や原状回復工事費用などを賄う。	
7 敷金の精算・返還	◎				◎					上記に同じく、委任契約の委任事項の中に、返還される敷金の受領を含めておけば、敷金の精算がスムーズとなる。	
8 賃料の滞納がある場合、精算	◎				◎		◎			賃料の滞納があった場合、敷金で相殺できるのであれば、そちらで支払うものとする。	
3 残置物の処理											
1 委託者死亡時通知先に対し、残置物搬出の旨を連絡					◎					搬出とは、廃棄・送付・換価及び保管場所への移動を含む（保管に適しないものの廃棄は除く）。搬出の2週間前に告知すること。また、搬出にあたっては、受任者以外の第三者の立会が必要。なお、もしも、残置物を本物件から保管場所に移した後に、廃棄・送付・換価する場合は改めて通知及び立会ともに不要。	

[凡例]
◎...主担当
○...関与者

To do・具体的なタスク	担当者・関係者								POINT	必要書類・使用ツールなど	
	管理会社	居住法人	賃貸人	入居者	受任者	地域行政	保証会社	弁護士等			協力業者
2 残置物を廃棄する家財／しない家財に仕分ける					◎					指定残置物リストとシールの番号を見ながら、廃棄しない家財を分けて保管。もしも残置物を搬出せずにその物件内で作業する場合、一時的に、物件の鍵を受任者が賃貸人もしくは管理会社より預かることとする。	指定残置物リスト／指定残置物シール
3 廃棄する家財を廃棄					◎					入居者の死亡から一定期間（少なくとも3か月）が経過し、かつ賃貸借契約が終了した後に廃棄することができるようになる。廃棄しない家財として指定されていないものは、原則として廃棄とする。	
4 廃棄しない家財を、指定された相手へ送付					◎					「委任契約に基づき、受任者が残置物をお送りする」旨、送付状に記載し送付。ただし、大きな物の場合、事前に一報を入れた方が良い。もしも相手からその際に不要と言われた場合、指定残置物から外れ、処分対象となる（家財送付後に不要と返送されてきた場合も同様）。	指定残置物リスト
5 換価した金銭や居室内に残された金銭を相続人に返還					◎					相続人が不明の場合、供託する。	

[凡例]

◎...主担当

○...関与者

V 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



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

課題とその解決へ向けて…

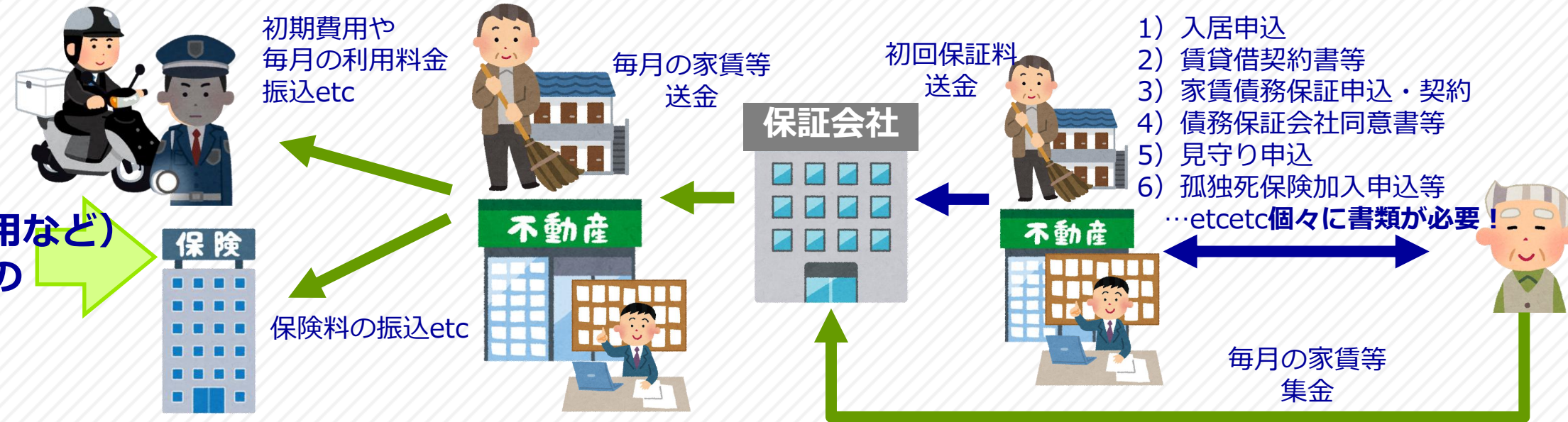
様々課題解決に向けて取り組んでいます

■ 課題…その1

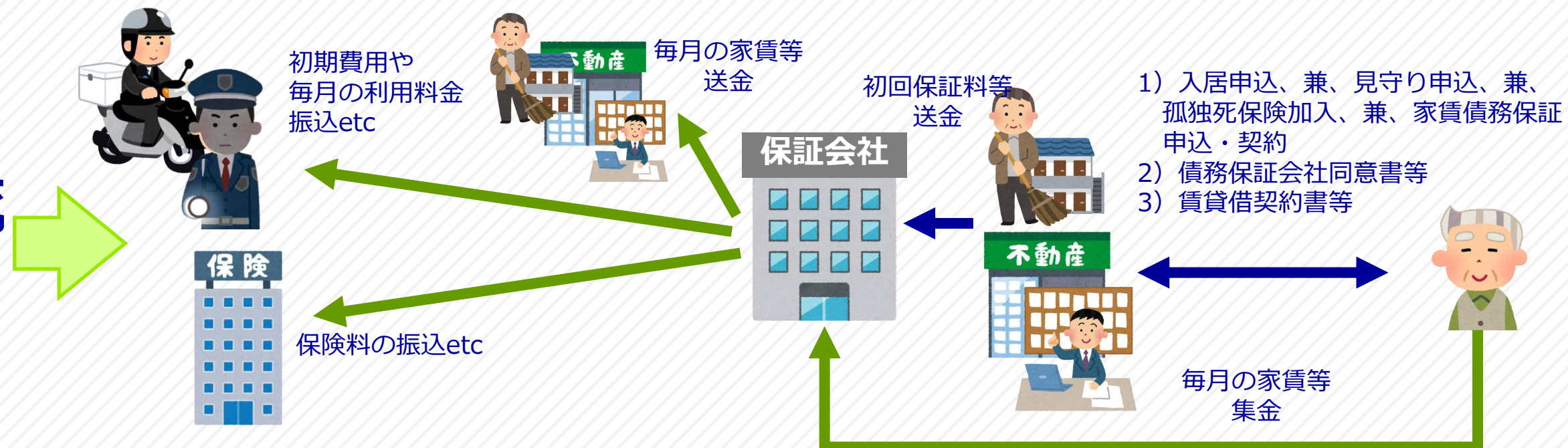
①見守り商品の契約を入居者と直接見守り実施業者と契約する場合、見守り商品について、「もったいない」と入居者が途中でやめてしまう。また、利用料金を滞納してしまい大家さんや管理会社が知らない間に見守りを打ち切られてしまう。



②滞納を回避すべく見守り費用を家賃債務保証に入れる場合、不動産会社において手続きを行うこととなり、賃貸借契約書（入居申込書含）をはじめ、見守り商品や家賃債務保証、各種保険等の書類が多すぎたり、更には、それぞれに係る手続きのやり取りや費用の振込手間がかかる。（初期・月額費用など）また、毎月の費用が発生する場合、見守り費用を含めた家賃等の収納代行の送金先は大家さんや賃貸不動産管理会社となり、そこから、見守り事業者へ支払わなければならない。



■ 解決策として
見守りと家賃債務保証と孤独死保険（室内外）がセットになっているスキームを組成。



様々課題解決に向けて取り組んでいます

■ 家賃債務保証料金の中に、「見守り」「孤独死保険」の費用をインクルーズ。

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

保証範囲

〈居住用〉

- 月額賃料等
- 明渡訴訟費用
- 滞納時の残置物処理費用

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

※ 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。

+ 孤独死保証 付帯

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 (2) 第43号)

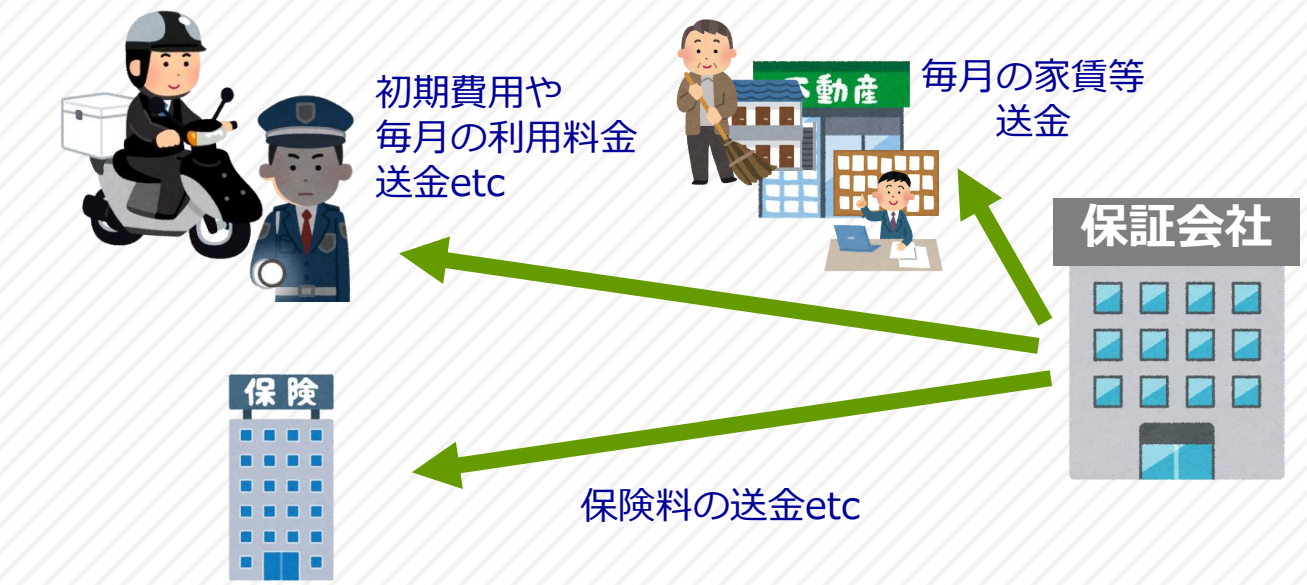
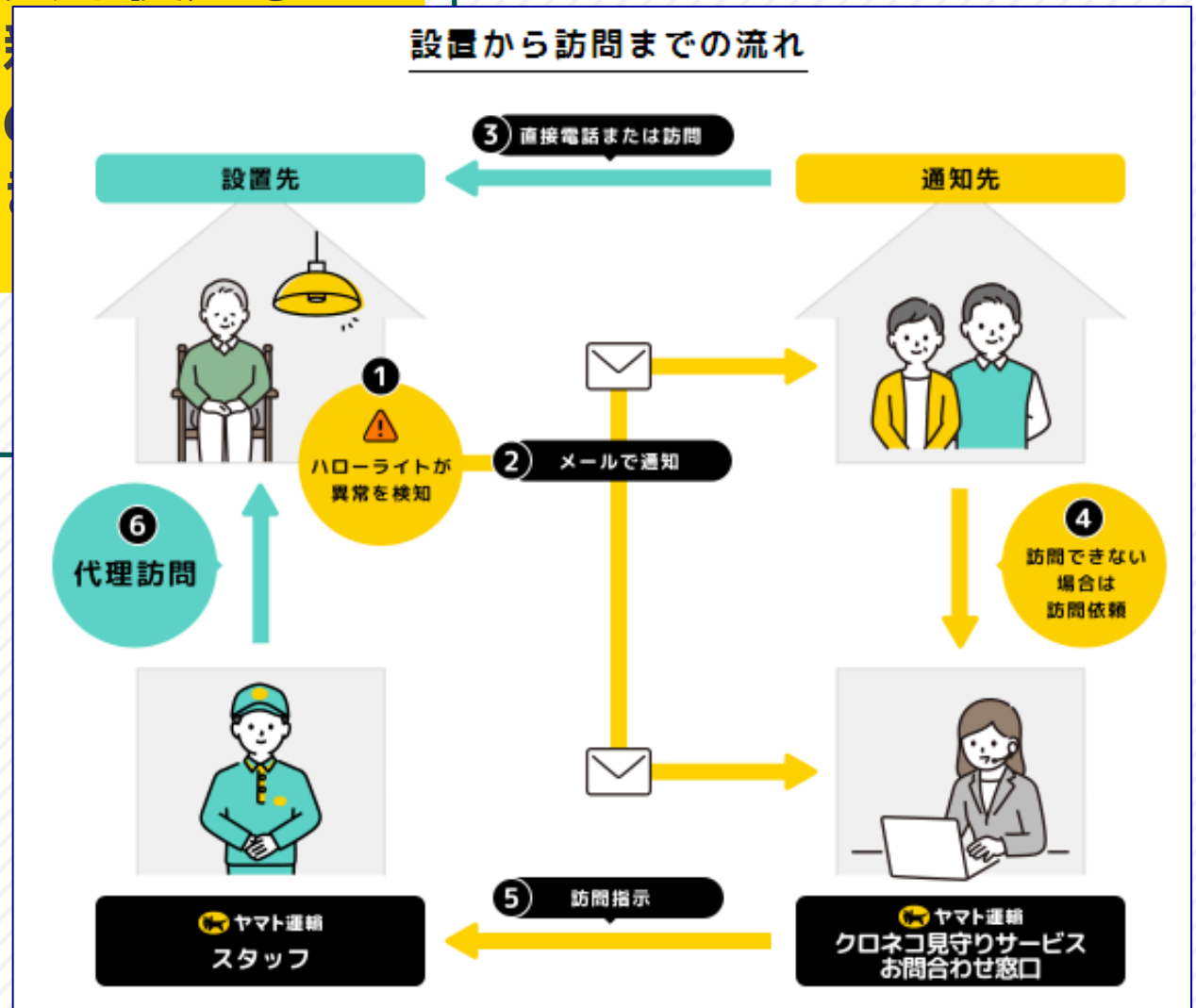
ご高齢の方・ご家族の方

- 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
- 毎日電話する
- すぐに訪問で

こんなお悩みにお応えします

クロネコ見守りサービス
ハローライト訪問プラン

引受会社：ヤマト運輸株式会社

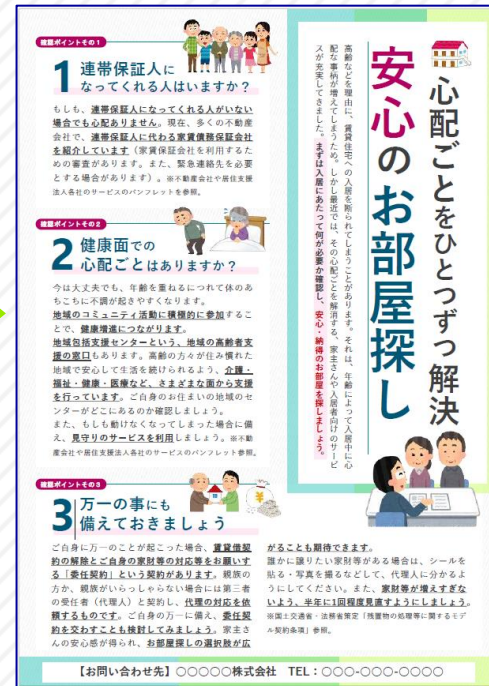


■ 家賃債務保証料金の中に、「見守り」「孤独死保険」の費用をインクルーズすることができ、送金できれば、家賃債務保証会社や見守り、孤独死保険の企業はカスタマイズ可能！

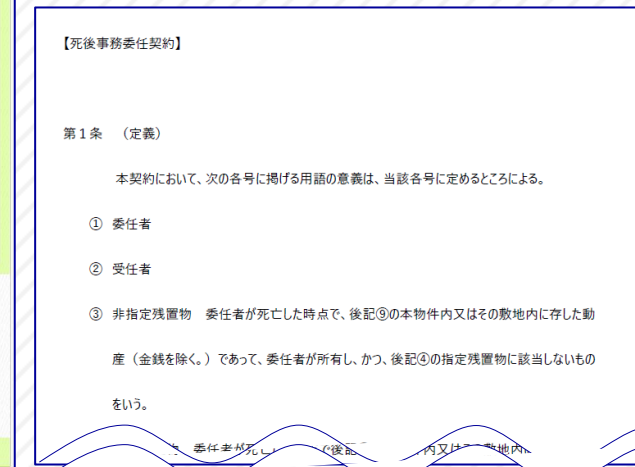
様々課題解決に向けて取り組んでいます

■ 課題…その2

- ① 高齢者にもわかりやすい説明など
- ② 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
- ③ 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



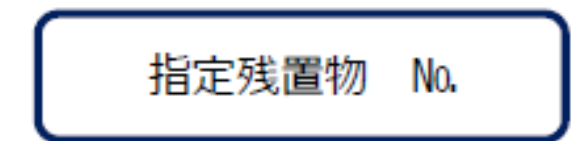
◀ チラシでの説明までは良いが、契約内容への理解が進まない。 ▼



■ 解決策として

- ① ② について
 - ・ 賃貸借契約書等へ合体や別途説明資料などの工夫は出来ないか。
- ③ 高齢者が残置物リストに記載できるか？
 - 受任者等が赴く必要…
 - 文字で書かれた物品の特定は齟齬がでる？
 - リストと合わせてシール貼付…
 - 経年した際のリスト更新など…

▼ 合わせてシールを作成し貼付すると特定が容易に。



指定残置物リスト				枚 / 枚
起票年月日		年 月 日	確認者	
入居者情報				
氏名	年齢	性別	男・女	
現住所	電話番号			
新住所等				
※足りない場合はここに				
No.	指定残置物	新居所在地		備考
1	電子レンジ (シャープ製)	台所		
2				
3				
4				
5				
6				

改訂中!

→ ケーススタディの作成を検討中。

様々課題解決に向けて取り組んでいます

■課題…その3 お金のない単身高齢者が特に多いこと

- ・残置物の移動・送付、保管、廃棄等々の費用
- ・葬祭扶助が受けられない場合の葬祭等費用
- ・居室内の原状回復費用
- ・相続人の探索費用
- ・受任者等の対応費用



■解決策として

・死後事務委任保険としての保険を組成

- ・残置物の移動・送付、保管、廃棄等々の費用
(受任者等の対応費用を含む)
- ・居室内の原状回復費用
- ・相続人の探索費用

以上を網羅した保険を組成。

+ 生活保護受給者などは地方自治体等との連携により
解決するスキームを検討中。

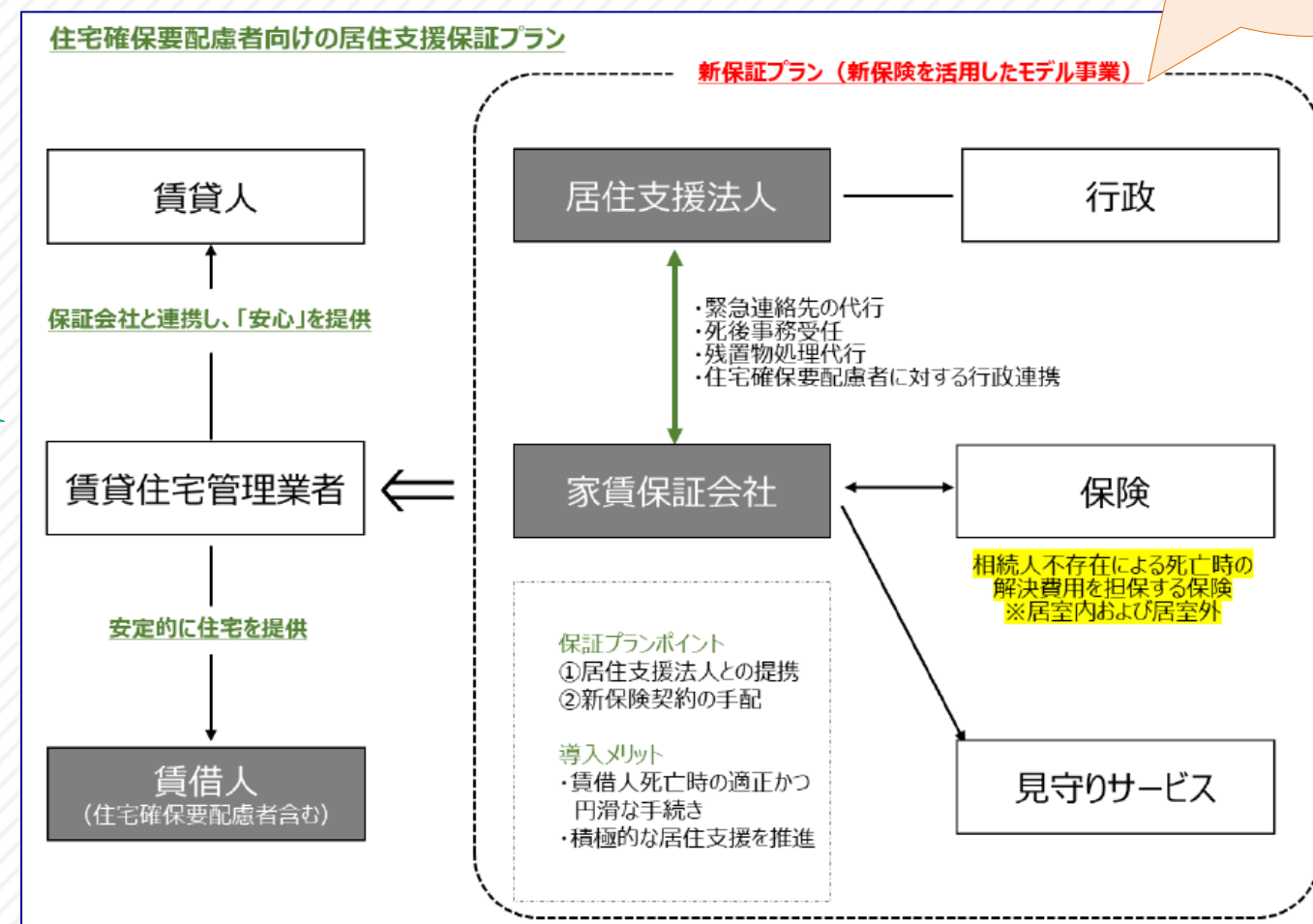
▼現在の孤独死保険で対応できることもあるが 居室外での死亡にも対応が必要

家賃損失補償	戸室内死亡事故(自然死、病死、自殺、犯罪死を含む。以下同様)を原因として生じた、空室期間中の家賃減少による損失及び値引き期間が発生したことによる損失 支払限度額 : 支払限度期間 : 縮小支払割合 :
原状回復費用補償	戸室内死亡事故を原因として、戸室に物的損害が生じた場合の原状回復費用(賃貸可能な状態に補修、修繕、清掃、消毒または消臭等を行うために要する費用)から敷金を控除した額 支払限度額 :
遺品整理等費用補償	戸室内死亡事故が発生した結果生じた以下の費用 ア 遺品整理費用 イ 相続財産管理人選任申立諸費用(弁護士等への報酬を含む) ウ お祓い又は追善供養に要する費用 支払限度額 :
建物明渡請求訴訟費用	戸室内死亡事故が発生したことで、賃貸借契約解除及び建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行(建物明渡執行)の申立を行うために生じた費用(弁護士等への報酬を含む) 支払限度額 :

一般的な
孤独死保険

今回組成した
保険スキーム

完成、実装
しました!



ご清聴ありがとうございました