

**令和6年度 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**  
**～賃貸住宅の残置物処理問題に関するセミナー～**

# **残置物処理等に関するモデル契約 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 理事**  
**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。

# 講師ご紹介

## ■ 東都不動産株式会社（現：株式会社東都）…23年

- ・ 営業からスタッフワークと幅広く携わった経験を通じ、現場と経営の双方から複眼的にもものを見て、各部門を運営する経験を積む。また、店・課長、部長職、社内の各プロジェクトにおいて、人的、業務的マネジメントの経験を豊富に有する。
- ・ 賃貸仲介・建物管理業務…賃貸仲介の店舗営業から仕入れ、法人営業、営業企画、建物管理業務。
- ・ 人事業務…評価制度構築、新卒・中途採用、教育研修、キャリアアッププラン・他社人事交流・ハラスメント防止等制度構築。
- ・ 総務業務…損害保険・車両管理・文書管理・ファシリティ管理・社内規定改訂・株主総会・株式関連業務。
- ・ 経営管理を始めとする事業計画策定・事業進捗管理業務。
- ・ 社内基幹・営業支援システムの構築。

## ■ 財団法人日本賃貸住宅管理協会（現：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）…5年6ヶ月

- ・ 団体運営のスキル、並びに、国土交通省、内閣府を始めとする国、地方行政とのパイプ役を勤める。
- ・ 特例民法法人から公益法人への認定申請に携わる。
- ・ 全国の支部との活動、他団体から要請のセミナー講師として活動したことにより、地方の不動産会員会社等とのパイプをもち、それにより偏らない幅広い知識の取得や経験から人脈を広げる。

## ■ 今野不動産株式会社…11年（現在）

兼任 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 宮城県支部 事務局

兼任 一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構 理事兼事務局

- ・ 経営企画として経営管理を始めとする事業計画策定・事業進捗管理業務。人事、総務、システムなど社内管理部本部を兼務。
- ・ 新規事業企画～立ち上げに携わる。
- ・ 団体運営のスキルから各団体宮城県支部として宮城県や仙台市との様々取り組みに携わる。
- ・ 令和3年7月一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構設立。事務局責任者となる。
- ・ 他団体から要請のセミナー講師として活動。



# 本日のお伝えしたいこと

- I なぜ居住支援に取り組んだ？**
- II 高齢者入居が拒まれる課題～解決へ**
  - 1. 高齢者の入居が拒まれるのは何故？**
  - 2. 大家さんの承諾に向けて**
  - 3. 入居希望者への丁寧な説明を！**
- III 残置物の処理等に関する契約実務**
- IV 委任者が亡くなったら**
- V 更なる課題とその解決へ向けて**

# I なぜ居住支援に取り組んだ？

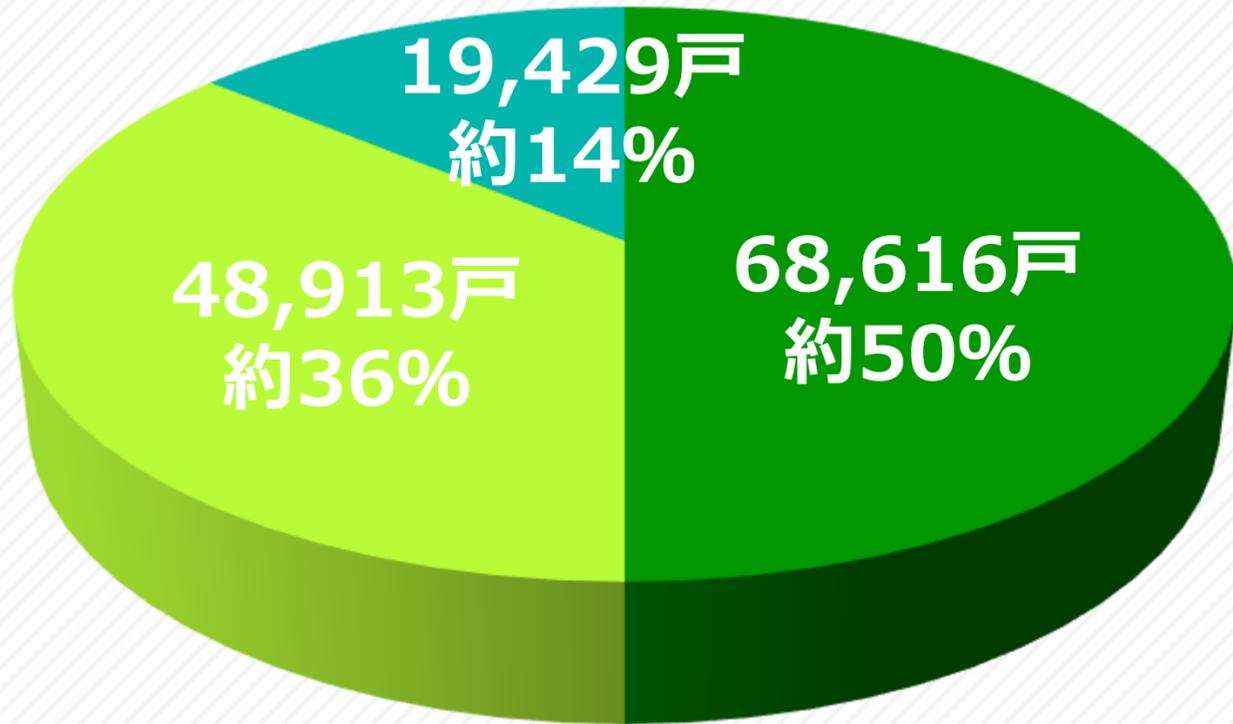


# 東日本大震災からの生活再建支援

## ■ 応急仮設住宅からの住まい再建に向けて

### ▼ 住宅再建方針の状況(平成26年9月1日現在)

### 応急仮設住宅の供与戸数



- 賃貸型応急住宅(民間賃貸住宅)
- 建設型応急住宅(プレハブ住宅)
- 公営住宅等

(H27.3:世帯)

	防集移転	復興公営	自力再建	賃貸住宅	市外転出	検討中	不明	計
市内	484 (10.3%)	2,224 (47.1%)	481 (10.2%)	1,207 (25.6%)	43 (0.9%)	254 (5.4%)	25 (0.5%)	4,718 (100.0%)
市外	—	716 (30.2%)	111 (4.7%)	720 (30.4%)	527 (22.2%)	275 (11.6%)	21 (0.9%)	2,370 (100.0%)
計	484 (6.8%)	2,940 (41.5%)	592 (8.4%)	1,927 (27.2%)	570 (8.0%)	529 (7.5%)	46 (0.6%)	7,088 (100.0%)

- ▶ プレハブ仮設住宅の入居世帯は、「復興公営住宅」のほか「防集移転」や「自力再建」の割合が高い
- ▶ 借上げ民間賃貸住宅や借上げ公営住宅等の入居世帯は、「復興公営住宅」のほか「賃貸住宅」の割合が高い

仙台市復興事業局：平成27年3月仙台市被災者生活再建加速プログラムより作成

平成27年(2015年)3月「応急仮設住宅入居者の住まいの再建の促進に関する協定」を仙台市と以下3団体で締結。  
 (公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会・公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部・公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会)



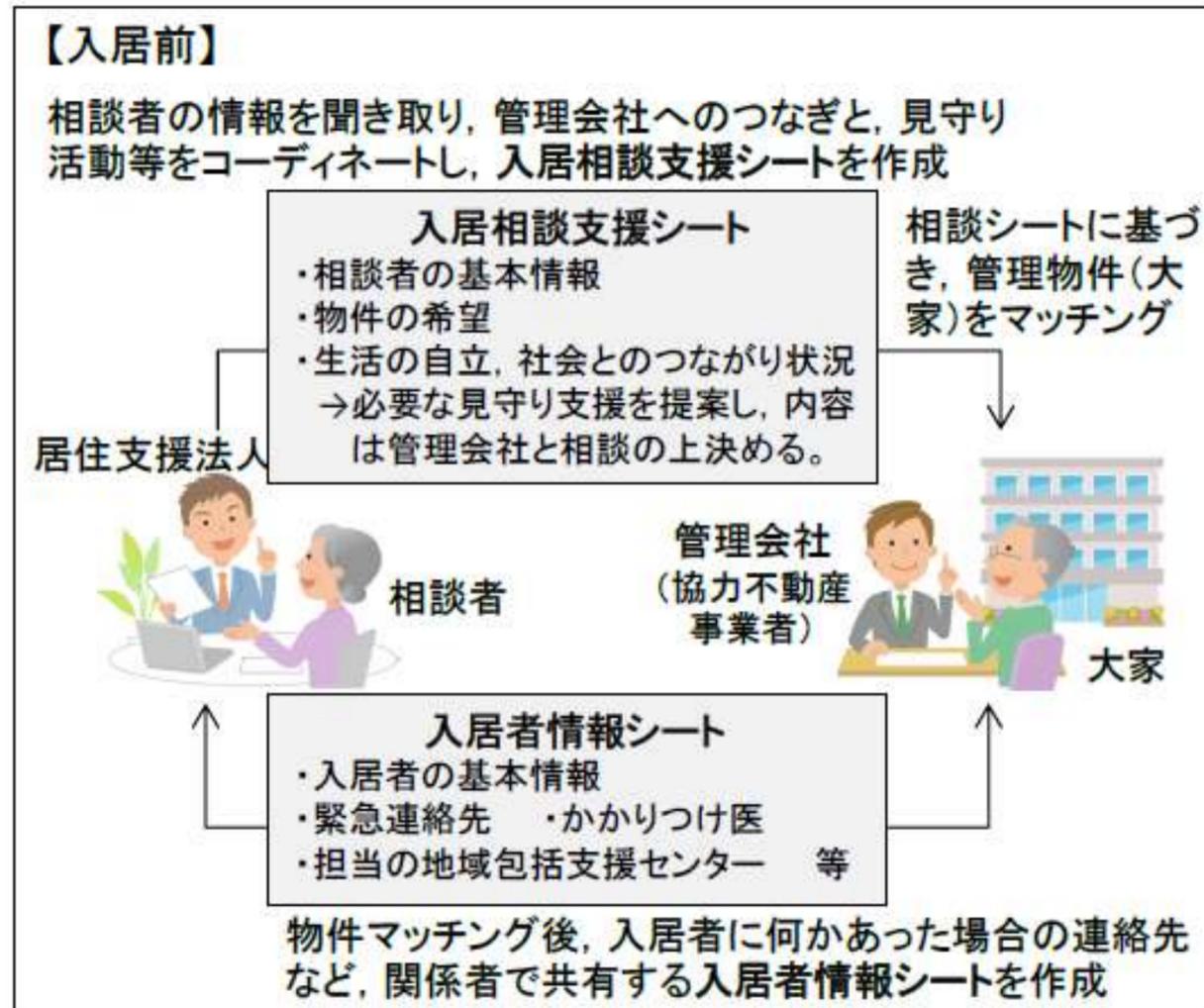
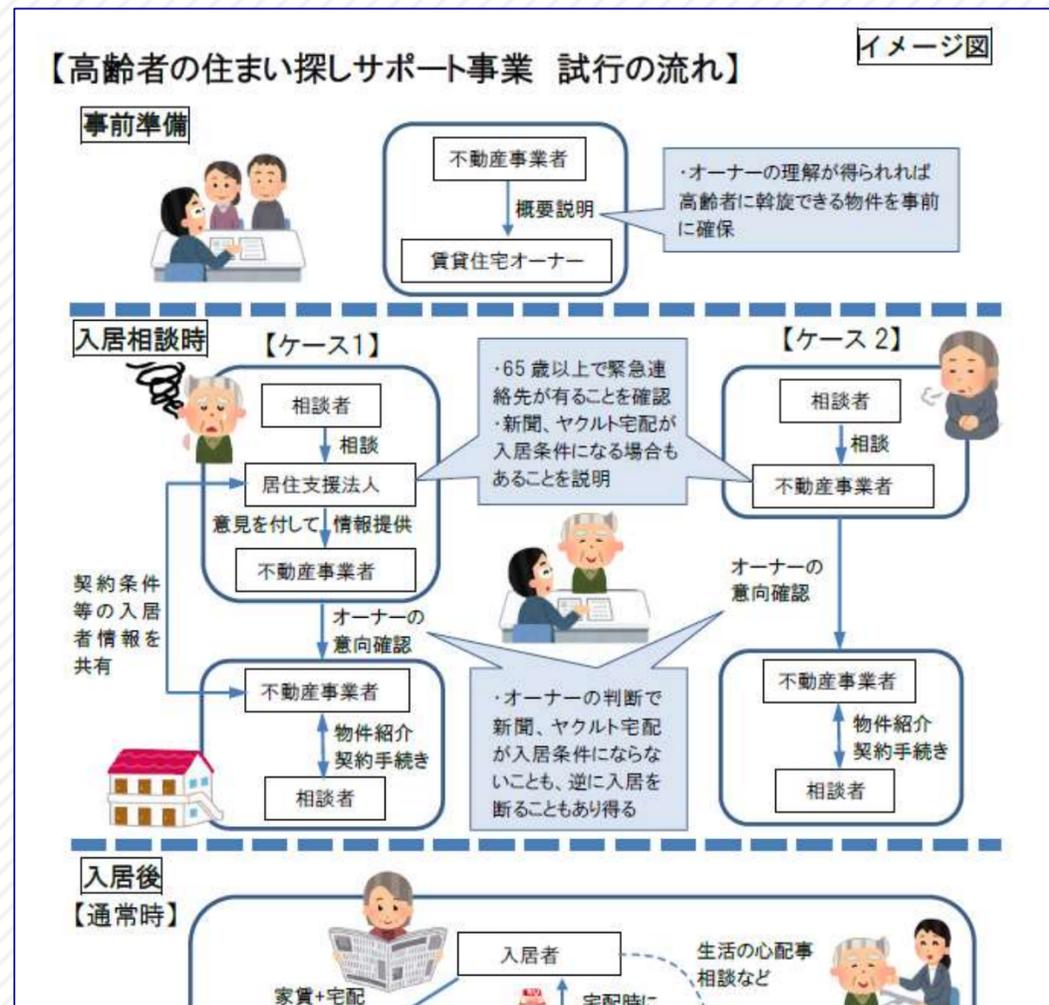
高齢者が民間賃貸住宅への入居をことごとく拒まれてしまう現実を目の当たりに...



# 居住支援協議会<sup>注</sup>による活動

## ■ ワーキンググループの立ち上げ

宮城県居住支援協議会の配下に平成29年（2017年）3月「仙台市をモデルとした居住支援に関するワーキンググループ」を立ち上げ検証、検討。『高齢者の住まい探しサポート事業』を試行。



注) 平成19年（2007年）に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（通称住宅セーフティネット法）に基づく協議会。宮城県は平成26年（2014年）1月10日に「宮城県居住支援協議会」設立

## Ⅱ 高齢者入居が拒まれる課題～解決へ



# 1. 高齢者の入居が拒まれるのは何故？

## 高齢者の入居が拒まれるのは何故？

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

## 単身高齢者が入居を拒まれるのは何故？

### 2) 連帯保証人がいない…

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？



## 2. 大家さんの承諾に向けて

A decorative graphic consisting of several overlapping, horizontal brushstroke-like shapes in shades of light green and teal, positioned below the main title.

## 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に入居率UPに！**



心配ごとと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るようにします



## 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。**





# 心配ごとと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るようにします



## 2) 連帯保証人がいない…

### もはや一般的。連帯保証人としての「債務保証事業者による機関保証」の利用。

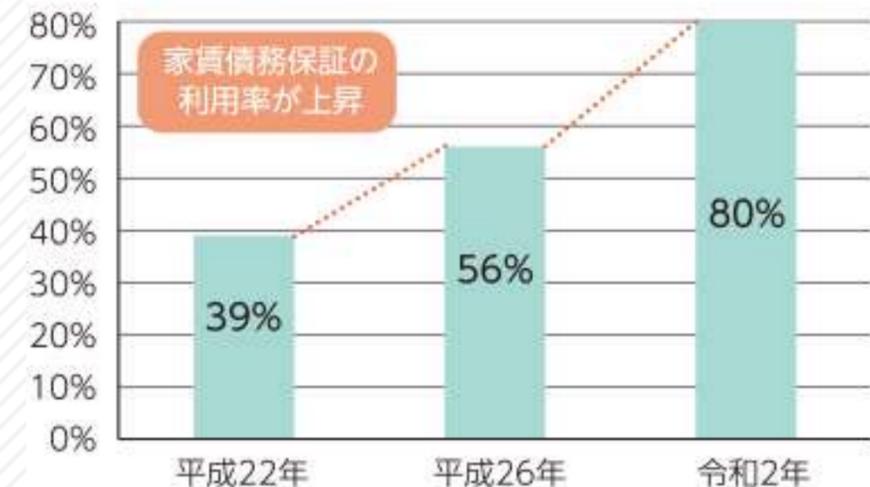
- ・家賃債務保証とは、入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社※が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度です。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社が一定範囲内で立て替えます。

※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



心配ごとと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るようにします



### 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

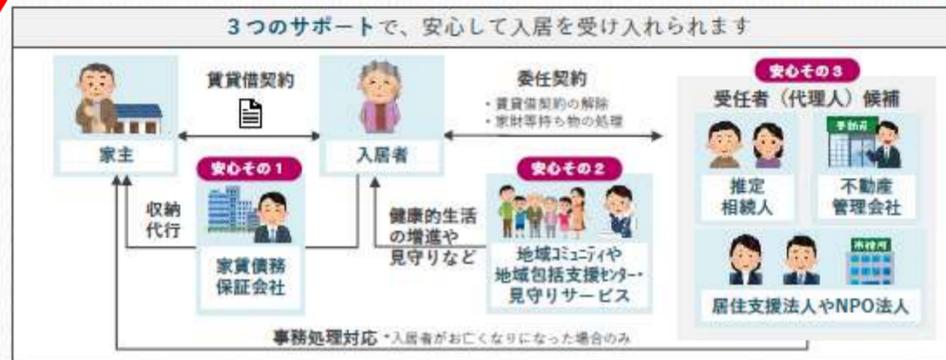
最近の入居後の支援では、見守りサービスが充実。入居者を日々見守ることで、万一居室内でお亡くなりになったとしても、早期に発見できることで、次の入居者に告知しなくてもよくなりました\*。  
\*告知しなくてもよい場合には、一定の要件があります。国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」参照。

### 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

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。



# 安心のシニア受け入れで 入居率向上へ!!



# 3. 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

## 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。親族の方が、親族がいっしょにい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



## 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。親族の方が、親族がいっしょにい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

## 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。

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



# 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。





# 入居者を知ることとはとても大事

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		
<b>入居希望者情報</b>				
氏名	年齢	性別	男・女	
現住所	電話番号			
生年月日	( 明・大・昭・平・令 ) 年 月 日	血液型	( ) 型 RH ( + ・ - )	
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				
<b>医療・介護状況</b>				
介護度	要介護 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ) ・ 要支援 ( 1 ・ 2 ) ・ 該当なし			
障害者手帳	身体 ・ 療育 ・ 精神 ・ 他 ( )			
かかりつけの医療機関	病院名			電話番号
	受診科			病名
	服薬			
健康保険証	社会保険 ・ 共済組合 ・ 国民健康保険 ・ 後期高齢者 ・ その他 ( )			
<b>利用事業所</b>				
行政部署				担当者
連絡先				
機関区分	事業所名	電話番号	担当者	
地域包括支援センター				
ケアマネジャー				
利用サービス				
障害者相談支援事業所				
<b>入居希望</b>				
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	
<b>保証人等情報</b>				
連帯保証人	あり ・ なし			
	続柄	氏名	電話番号	
緊急連絡先	あり ・ なし			
	続柄	氏名	電話番号	
連絡のとれる兄弟姉妹や親族の有無	あり ・ なし			
	続柄	氏名	電話番号	
配慮すべき事項				
<b>地域でのお知り合い</b>				
ご関係	氏名	電話	備考	
友人・ご近所さん				
友人・ご近所さん				
担当民生委員				
福祉委員				

医療・介護状況			
介護度	要介護 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ) ・ 要支援 ( 1 ・ 2 ) ・ 該当なし		
障害者手帳	身体 ・ 療育 ・ 精神 ・ 他 ( )		
かかりつけの医療機関	病院名		電話番号
	受診科		病名
	服薬		
健康保険証	社会保険 ・ 共済組合 ・ 国民健康保険 ・ 後期高齢者 ・ その他 ( )		

利用事業所			
行政部署			担当者
連絡先			
機関区分	事業所名	電話番号	担当者
地域包括支援センター			
ケアマネジャー			
利用サービス			
障害者相談支援事業所			

個人情報の中でも「要配慮個人情報」なので、取扱いは十分に注意しなければならないが、万が一という時、様々な機関との連携に威力を発揮する。

※上記情報は要配慮個人情報として取得します。また、この情報はご入居者の安全安心のために、行政部署、地域包括支援センター、社会福祉協議会限定で、提供することに同意しました。



# 個人情報保護法への対策案

入居希望者 ヒアリングシート

起票年月日	年 月 日	担当者	
<b>入居希望者情報</b>			
氏名		年齢	性別 男・女
現住所		電話番号	
生年月日	( 明・大・昭・平・令 ) 年 月 日	血液型	( ) 型 RH ( + ・ - )
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			
<b>医療・介護状況</b>			
介護	要介護 ( 1 2 3 4 5 ) 要介護なし ( ) 要介護なし ( )		

福祉委員

※上記情報は要配慮個人情報として取得します。また、この情報はご入居者の安全安心のために、行政部署、地域包括支援センター、社会福祉協議会限定で、提供することに同意しました。

自署

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
<b>保証人等情報</b>			
連帯保証人	あり	なし	
	続柄	氏名	電話番号
緊急連絡先	あり	なし	
	続柄	氏名	電話番号
連絡のとれる兄弟姉妹や親族の有無	あり	なし	
	続柄	氏名	電話番号
配慮すべき事項			
<b>地域でのお知り合い</b>			
ご関係	氏名	電話	備考
友人・ご近所さん			
友人・ご近所さん			
担当民生委員			
福祉委員			

## 万一の時、入居者様の個人情報を行政各部署等、様々な機関と連携する際に有効となるか?!

現在精査中

# Ⅲ 残置物の処理等に関する契約実務



# 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブックが完成されました！

## 残置物の処理等に関する モデル契約条項の活用ガイドブック

～単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために～



- ・残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに分かりやすく解説したガイドブック。

**ステップ:1** 単身高齢者の刈照さんが居住支援法人を受任者とする「残置物の処理等に関する契約」を締結し、大家の井江望さんと「賃貸借契約」を締結するまで



**ステップ:2** 入居後、刈照さんが受任者である居住支援法人のサポートを受けて指定残置物の指定を終了するまで



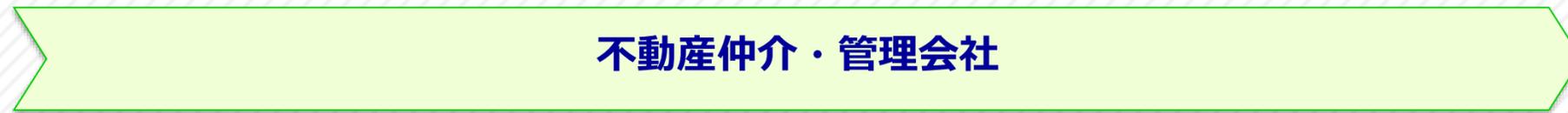
**ステップ:3** 刈照さんが亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで



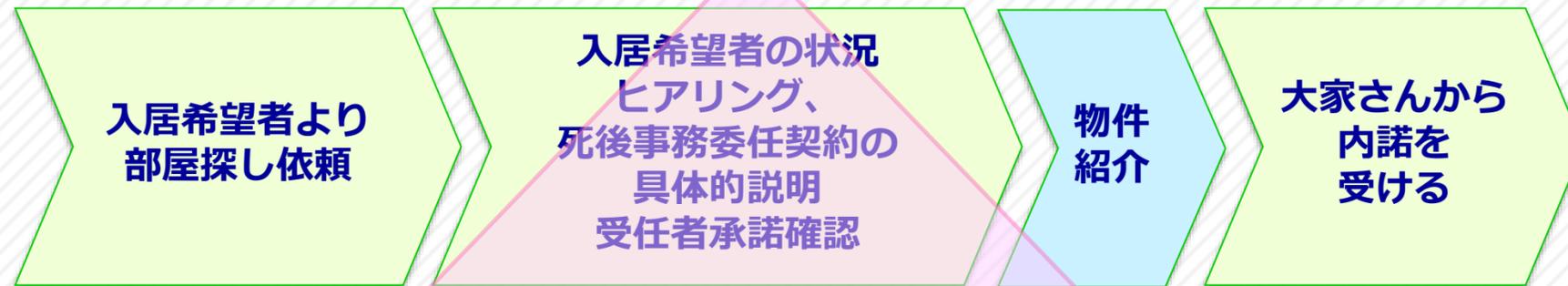
**ステップ:4** 受任者である居住支援法人による残置物への対応

# 大家さんや入居希望者への説明のタイミング

## ◆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



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。



# 死後事務委任契約にあたって

## 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



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

年齢	性別	男・女
電話番号		
・ 受給なし ( 受給予定あり ・ 受給予定なし )		
		・ 要支援 ( ) ・ 該当なし

契約を結んだらあとは何をしますの？

将来、契約者様が亡くなられた際にお部屋にあるもので

ご親戚やお知り合いの方に残されたいものなどがありましたらあらかじめ指定していただきます

契約者が亡くなった場合に室内に残った家財で、廃棄せずに相続人や知人等に残してほしいものを指定する。その送り先等(連絡先)を記載したリストを作る。

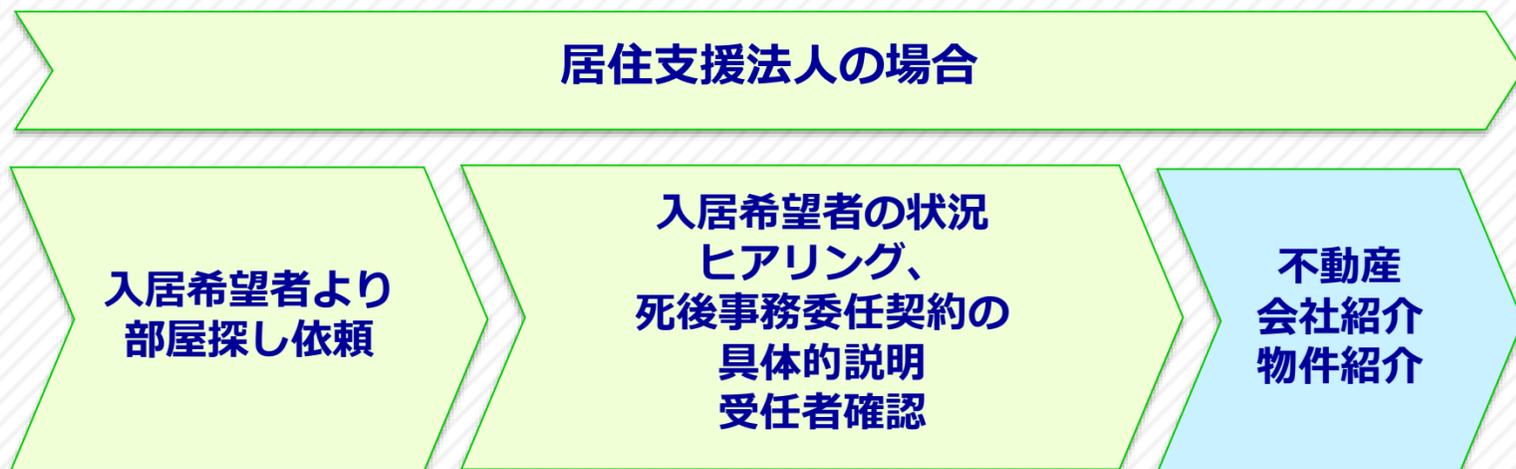
※リストの記載例は10ページ参照

※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。

# 居住支援法人によるお部屋探しスタートの場合

## ◆一般的な部屋探しの流れから見るプロセス例



不動産会社を通じて家主への了承を得るために、ここでのヒアリング内容を共有することは多くある。入居希望者への承諾を。

### 残置物の処理等に関する契約の締結

委任者と居住支援法人A（受任者）との間で「解除関係事務委任契約」と「残置物関係事務委託契約」を締結します。

委任者(賃借人)  
刈照さん

受任者  
居住支援法人A

← 委任契約の締結  
→ 準委任契約の締結

「解除関係事務委任契約」と「残置物関係事務委託契約」の受任者は、それぞれ異なっても、同一でも問題ありません。  
ここでは居住支援法人Aを両方の契約の受任者としました。

※上記の残置物の処理等に関する契約書の書式については国土交通省のホームページに掲載しておりますので、ご参照ください(25ページを参照)。

## ガイドブックでは居住支援法人が受任者になるケースを想定



# 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

# 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)

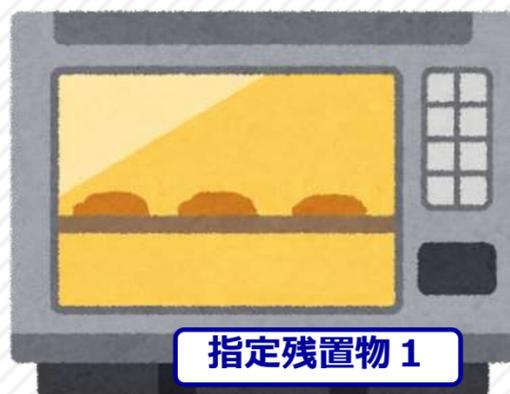
- 1) 亡くなった後に、廃棄する家財と「指定残置物」として廃棄しない家財を整理していただく。
  - 2) 廃棄しない家財については
    - ・ リストの作成
    - ・ 目印となるシールを貼る
    - ・ 受任者に示した一定の場所（金庫等）に保管
    - ・ 家財を渡す相手の住所等の送付先
    - ・ 写真は保管資料としてわかりやすい!?
- など、受任者がわかるようにする。

※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 (5ヶ月前)	台所	委任者	〇〇太郎	〇〇市〇〇	
2					
3					
4					
5					



指定残置物リスト		
仙台筆筒	着物	宝石

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



# 高齡者入居受け入れにあたって<プロセスまとめ>

## ◆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

入居希望者より  
部屋探し依頼

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  
受任者確認

不動産  
会社紹介  
物件紹介

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

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「単身高齡者」の入居を認めていただくよう提案する。

不動産会社を通じて家主への了承を得るために、ここでのヒアリング内容を共有することは多くある。入居希望者への承諾を。

入居希望者より  
部屋探し依頼

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「単身高齡者」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

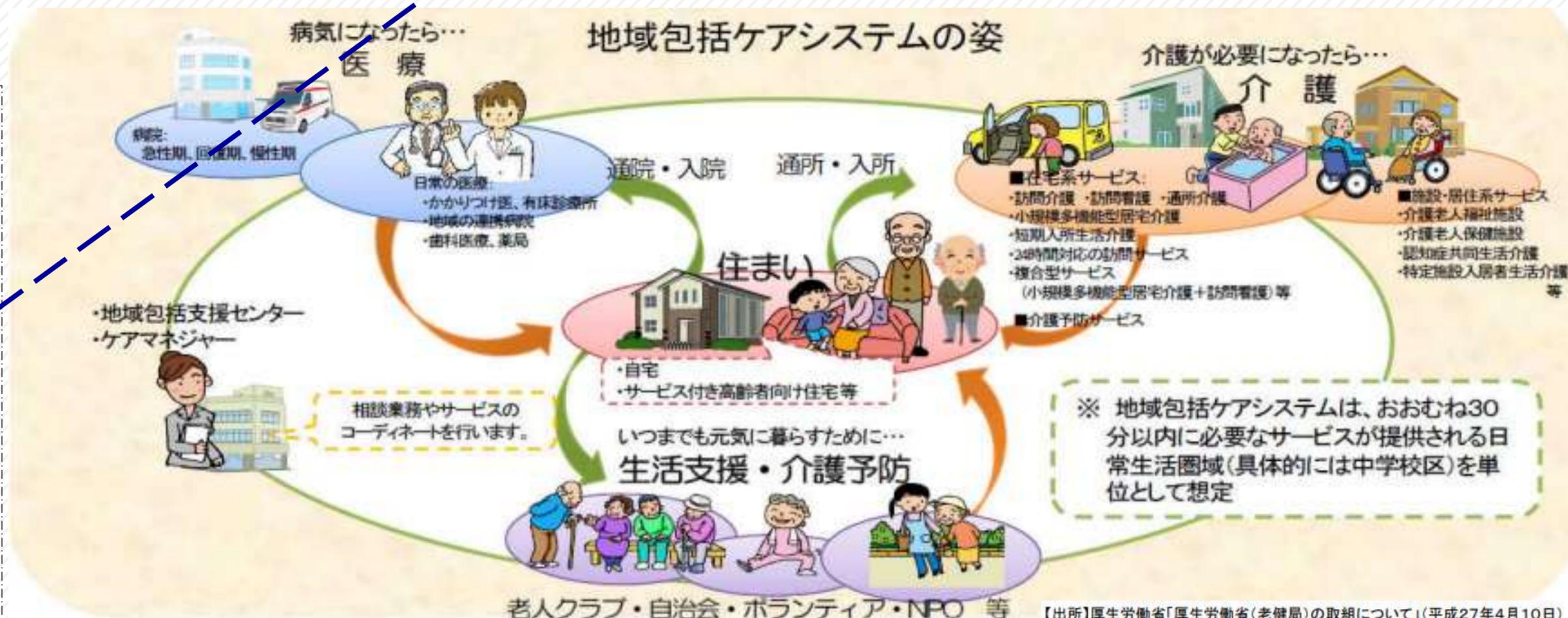
契約  
手続き

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。（目録は後に記載）



# 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; width: fit-content;">                     [凡例]                      ◎...主担当                      ○...関与者                 </div>											
<b>I 事前準備編</b>											
<b>1 社内体制整備</b>											
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
<b>2 他社・他団体との連携体制整備</b>											
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。	
<b>3 賃貸人への周知・提案・説明</b>											
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

# 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

ステップ3

刈照さんが亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで

賃借人の刈照さんが亡くなってからの次の流れについて解説します。

- 1 大家さんから解除事務受任者(居住支援法人A)に対する通知
- 2 解除事務受任者(居住支援法人A)による賃貸借契約の解除
- 3 大家さんから残置物処理事務受任者(居住支援法人A)に対する通知
- 4 残置物処理事務受任者(居住支援法人A)から委任者死亡時通知先への通知

1 大家の井江望さんが解除事務受任者である居住支援法人Aに刈照さんの死亡事実を通知

賃借人の刈照さんが亡くなったことを知った場合、大家の井江望さんは解除事務受任者である居住支援法人Aに刈照さんが亡くなったことを書面又は電磁的記録(メール等)で通知しなければなりません。



2 受任者である居住支援法人Aが代理権を基に賃貸借契約を解除

解除事務受任者である居住支援法人Aは賃借人の刈照さんの死亡通知を受け、委任者が死亡した場合の賃貸借契約の解除に係る代理権に基づき、大家の井江望さんとの合意により賃貸借契約を終了させることができます(\*)。



3 大家の井江望さんが残置物処理事務受任者に賃貸借契約が終了した事実を通知する

賃貸借契約が終了した場合、大家の井江望さんは残置物処理事務受任者である居住支援法人Aにその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければなりません。なお、解除事務受任者と残置物処理事務受任者が同一の場合は、既に賃貸借契約終了の事実を知っていますので通知の必要はありません。

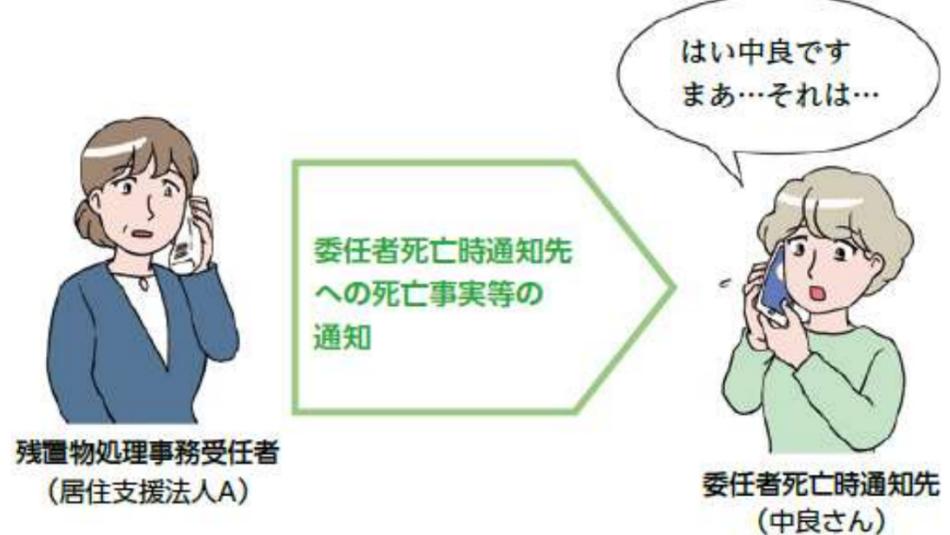


残置物処理事務受任者 (居住支援法人A)

今回は当法人が解除事務受任者と残置物処理事務受任者の両方をお引き受けしております

4 委任者死亡時通知先への死亡事実等の通知をする

賃借人の刈照さんは縁故関係にある中良さん(刈照さんから死因贈与を受けている)を委任者死亡時通知先として定めているため、残置物処理事務受任者である居住支援法人Aは、中良さんに対し刈照さんが亡くなったこと及び残置物の処理事務を受任していることを通知する必要があります。



# V 更なる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

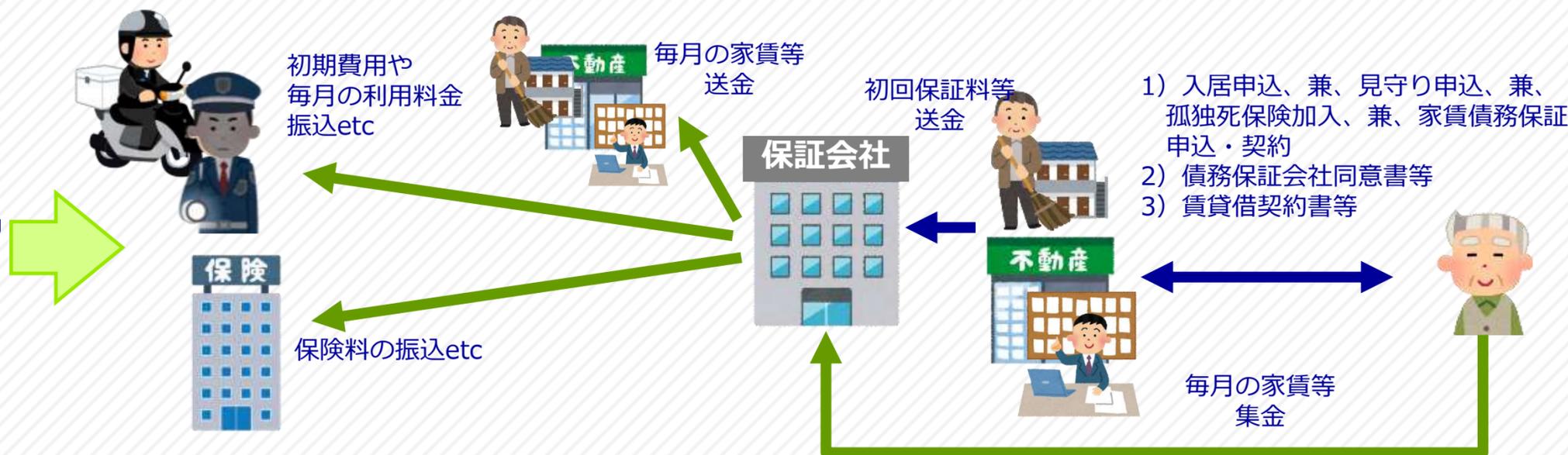
①見守り商品の契約を入居者と直接見守り実施業者と契約する場合、見守り商品について、「もったいない」と入居者が途中でやめてしまう。また、利用料金を滞納してしまい大家さんや管理会社が知らない間に見守りを打ち切られてしまう。



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

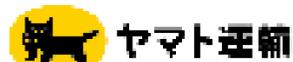


### 保証範囲

- 〈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

こんなお悩みにお応えします

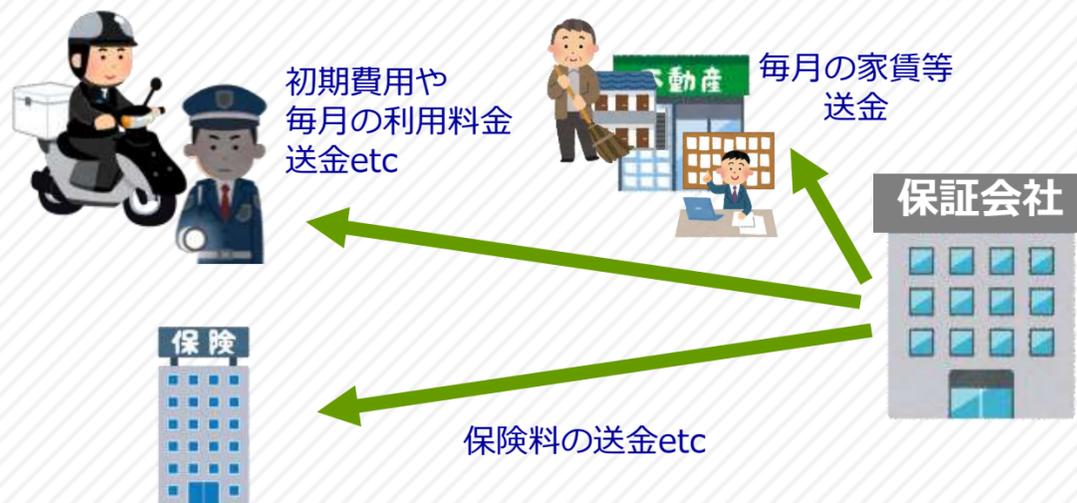
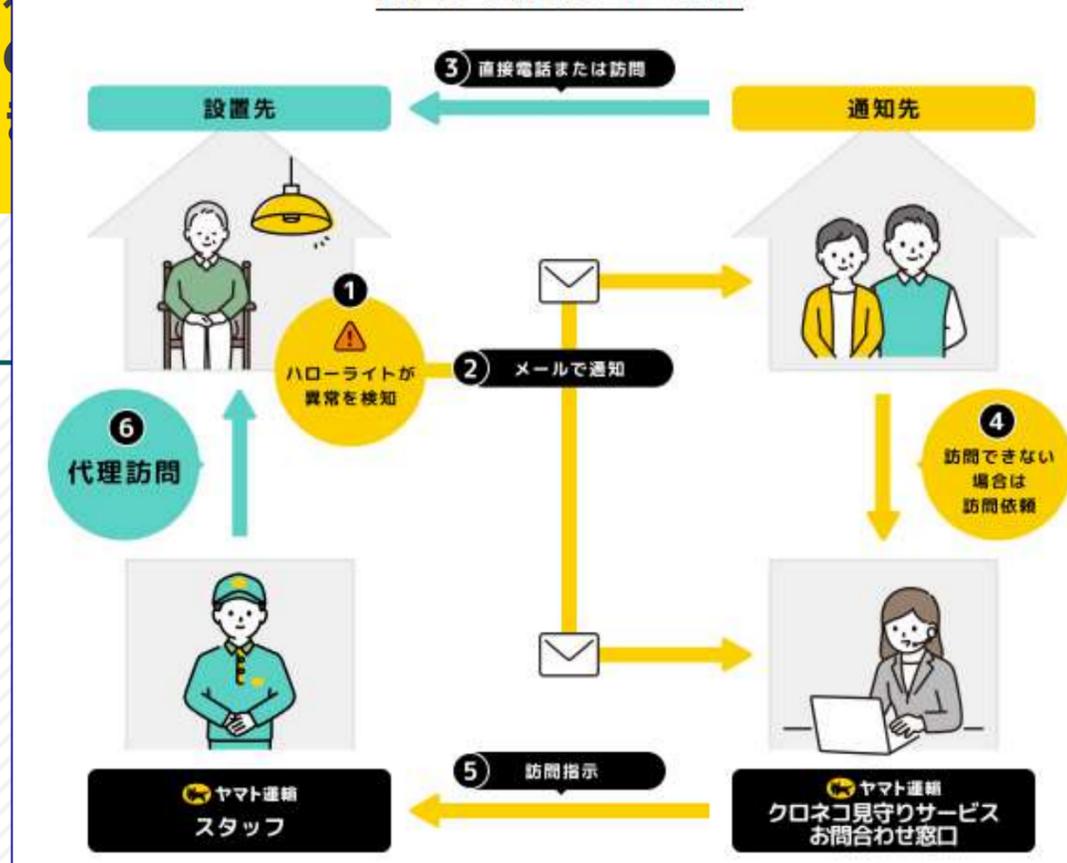
- 一人暮らしで不安
- もしもの時に備えたい
- 高額なサービスは使えない
- 離れて暮らす
- 毎日電話する
- すぐに訪問で

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

### 設置から訪問までの流れ



■ 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！

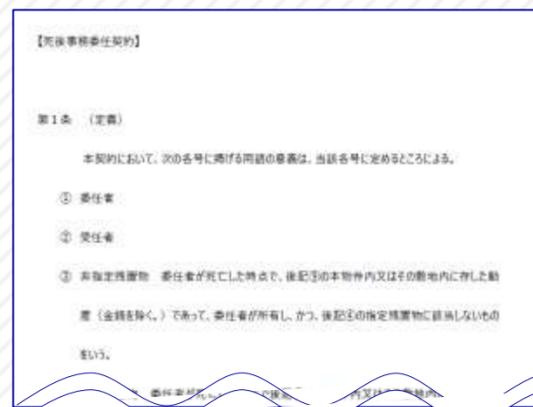
# 様々課題解決に向けて取り組んでいます

## ■ 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…

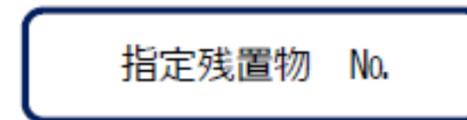
文字で書かれた物品の特定は齟齬がでる？

→ リストと合わせてシール貼付だけでなく写真の活用。

経年した際のリスト更新など…

→ ケーススタディの作成を検討中。

▼ 合わせてシールを作成し貼付したり写真を撮ると特定が容易に。



# 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。(居室外死亡時として)

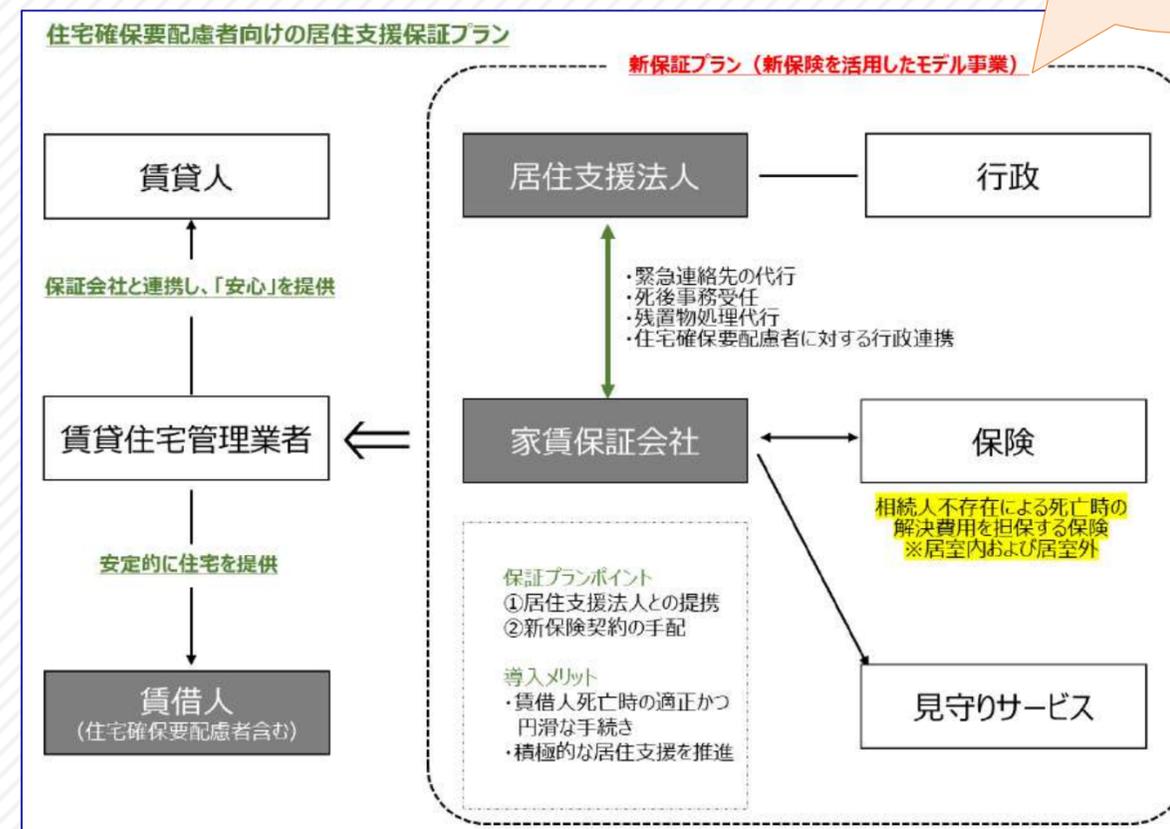
+ 生活保護受給者などは地方自治体等との連携により解決するスキームを検討。

## ▼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

昨年度組成した保険スキーム



# 更なる課題解決に向けて取り組んでいます

## ■今年度の取り組み概要

	利用者		提供者			
	入居希望者	既存入居者	賃貸オーナー	不動産管理会社	居住支援法人	既存連携企業
入居申込時	<b>課題</b> 現行の説明資料ではモデル条項の理解困難 ↓ ④ 死後事務委任契約説明用リーフレット作成		<b>課題</b> 対応できる会社・団体が限られる ↓ ① 不動産会社や居住支援法人との連携スキームの更なる啓発と試行			過去2年間で、連携スキーム構築済  今年度は利用件数を増やすフェーズ ↓ ③ 昨年度までの成果物資料や保険の運用状況検証・ヒアリング、改訂案の起案等
入居中	<b>課題</b> 機械見守りだけでは不十分 ↓ ② 福祉事業者との連携スキームの試行	<b>課題</b> 高齢化に伴いモデル契約条項の利用要 ↓ ⑤ 既存入居者へのモデル契約条項利用拡大	—	—	—	
有事*						

\* ...入居中にお亡くなりになった場合や、認知症などを発症しセンターへ入所、そのまま賃貸住宅を退去する場合など

**ご清聴ありがとうございました**