

## 【事業報告】

事業名称	関係団体との連携による、死後事務委任契約締結スキーム構築検証事業
補助事業者	今野不動産株式会社
連携先	宮城県、仙台市、みらい法律事務所、仙台市社会福祉協議会、(有)アート企畫社、ニッポンインシュア(株)、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、(株)マーケティング・コミュニケーションズ
対象地域	宮城県仙台市をモデルとする全国
事業概要	「モデル契約条項」をより一層実行効果のある仕組みにするための、他団体等との具体的かつ継続的な連携の検討・構築
成果	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 「モデル契約条項」利用にあたっての自社フロー及び契約書書式類の完成</li><li>・ 「モデル契約条項」等を利用した単身高齢者の民間賃貸住宅入居促進のためのリーフレット完成</li><li>・ モデル契約条項に対応した保険商品の開発（継続中）</li><li>・ セミナー講演により、居住支援法人等への「モデル契約条項」等の理解促進、啓発</li></ul>
成果の公表方法	ホームページにて公表予定（URL： <a href="https://www.konno-net.co.jp/">https://www.konno-net.co.jp/</a> ）
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 保険商品の企画開発を継続</li><li>・ 不動産管理業者、居住支援法人への「モデル契約条項」認知度向上と利用拡大等への、セミナー等を通じた啓発</li><li>・ 単身高齢者受入れのため、賃貸オーナーへの丁寧な説明を継続</li></ul>

### 1. 事業の背景及び目的

連帯保証人・緊急連絡先のいない単身高齢者が入居を拒まれる大きな要因として、その本人が亡くなった後の対応について、国による施策は充実しつつあるものの、賃貸人や管理会社等における賃貸借契約解除や残置物処理などの手続き（死後事務）等が実務上煩雑と考えられる。

本事業では「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を、より実務に則するように検証、一層実効性のある仕組みを検討し、広く活用を促す。

### 2. 事業の内容

#### (1) 事業の概要

- ① 宮城県、仙台市をはじめ、高齢者受入れ実績のある地方公共団体等へのヒアリング・事例や課題の収集・下調べ
- ② 「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加し問題提起を行うとともに、広く意見や課題を収集
- ③ 「モデル契約条項」利用時における保険商品の企画・開発
- ④ 「モデル契約条項」利用時における自社フロー検討・構築
- ⑤ 「モデル契約条項」を基にした自社用委任契約書の検討・作成
- ⑥ 「モデル契約条項」利用を含む、単身高齢者の民間賃貸住宅入居促進のためのリーフレット作成

## (2) 事業の手順

## 【役割分担表】

取組内容	具体的な内容	主担当（組織名）
① ヒアリング・事例や課題の収集・下調べ	仙台市及び宮城県における単身高齢者の入居状況調査。	仙台市、宮城県
	見守りサービス付き高齢者向け家賃債務保証商品や取扱いについての課題などを調査。	今野不動産(株)
	社会福祉協議会や NPO 法人に対する業務ヒアリング。	仙台市、今野不動産(株)、みらい法律事務所、(有)アート企画社、(株)マーケティング・コミュニケーションズ
	賃貸オーナー側の懸念点・課題のヒアリング。	今野不動産(株)
② 「モデル契約条項」解説セミナー参加による意見・課題収集	セミナーでの講演。問題提起を行うとともに、広く意見や課題を収集。	今野不動産(株)
③ 保険商品の企画・開発	補償とコストの観点で過不足のない保険商品を企画・開発。	(有)アート企画社
④ 「モデル契約条項」利用時フロー検討・構築	上記①②を基に、「モデル契約条項」利用に際しての業務を棚卸。フローを整理するとともに、実際に単身高齢者への利用を試みる。また、それぞれのステップ・業務における注意事項の洗い出しを行う。	今野不動産(株)、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、(株)マーケティング・コミュニケーションズ
⑤ 自社用委任契約書の検討・作成	既存の「モデル契約条項」を基本形としながら、自社で活用する場合の受任者への委任項目等を踏まえ、より実務で使いやすい契約書条文を作成する。	みらい法律事務所
⑥ 単身高齢者の民間賃貸住宅入居促進のためのリーフレット作成	単身高齢者の入居阻害要因への解決策（モデル契約条項含む）を提示する、賃貸オーナー及び単身高齢者向けリーフレットを作成。	今野不動産(株)、(株)マーケティング・コミュニケーションズ

【進捗状況表】

具体的な取組内容	令和4年						令和5年		
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① ヒアリング・事例や課題の収集・下調べ									
② 「モデル契約条項」解説セミナー参加による意見や課題収集									
③ 保険商品の企画・開発									
④ 「モデル契約条項」利用時フロー検討・構築									
⑤ 自社用委任契約書の検討・作成									
⑥ 単身高齢者の民間賃貸住宅入居促進のためのリーフレット作成									

(3) 事業の詳細

① 宮城県、仙台市をはじめ、高齢者受入れ実績のある地方公共団体等へのヒアリング・事例や課題の収集・下調べ

宮城県内の不動産流通団体、不動産会社、社会福祉協議会、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会本部へヒアリングを実施。また、単身高齢者の受入れ実績のある NPO 団体や見守りサービス付き高齢者向け家賃債務保証商品を提供する家賃債務保証会社等への視察・ヒアリングを行う。

② 「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加し問題提起を行うとともに、広く意見や課題を収集

株式会社社会空間研究所主催の「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」に講師として参加（右画像：セミナー開催概要チラシ）。国土交通省担当者やモデル契約条項の検討に携わった弁護士と並び、モデル契約条項の活用に取り組んでいる事業者の立場で、モデル契約条項の実務的活用に向けて本事業におけるセミナー時点までの成果、並びに問題提起などを発表。参加者アンケートより、広く意見や課題を収集。本事業での対応を検討する。

令和4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」開催のお知らせ**  
 ～賃貸住宅の残置物処理問題に関するセミナー～ **参加費無料**

国土交通省及び法務省では、単身の高齢者が賃貸住宅を借りやすくするため、貸借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理することができるように、賃貸人と受入者との間で締結する残置物の処理等に関する契約等に係るモデル契約条項をとりまとめ、令和3年6月に公表しました。  
 今回のセミナーは、貸借人や管理・仲介業者、居住支援法人等多くの関係者の皆さまに、本モデル契約条項を正しくご理解いただき、その普及を図ることを目的に開催するものです。

●参加対象者  
 賃貸人、管理・仲介業者、居住支援法人、消費生活センター、地方公共団体等の皆さま

●セミナーの内容（予定）  
 1 残置物の処理等に関するモデル契約条項作成の意義、背景  
 2 残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等  
 ・単身高齢者の賃貸住宅の入居の円滑化への課題と対応  
 ・契約終了、残置物処分に係る法的問題と対応  
 ・残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説  
 3 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  
 ※セミナーの内容は随時変更の可能性があります。

●定員  
 各回 300名  
 ※定員に限り次第に締め切ります。

●セミナー開催日時  
 第1回 12月8日(木) 第2回 12月15日(木)  
 第3回 1月19日(木) 第4回 1月26日(木)  
 各回 14:00～16:00(予定)

●セミナー講師（予定）  
 ・国土交通省担当者  
 ・モデル契約条項の検討に携わった弁護士  
 犬塚 浩 弁護士（宮城県法律事務所） 茨城県司法書士会理事兼専任弁護士、賃貸住宅借主相談員、及び賃貸・管理向業  
 佐藤 博美 弁護士（佐藤法律事務所） 賃貸住宅借主相談員、及び賃貸・管理向業  
 ・モデル契約条項の活用に取り組んでいる事業者（調整中）


《セミナーを準備するための環境》インターネットがつながるPC、タブレットもご利用ください。

お申込み 事前登録制  
 ※のQRコード、または下記URLからセミナーの案内ページに進み、お申込みよりお申し込みください。  
<https://www.shaku-ken.co.jp> (株式会社社会空間研究所 HP)

株式会社 社会空間研究所 代表：永野、河原、山田  
 TEL 03-3465-9401 FAX 03-3465-2751 E-MAIL las@shaku-ken.co.jp

③ 「モデル契約条項」利用時における保険商品の企画・開発  
 保険商品の開発における企画書は以下の通り。

保険を活用したモデル事業の確立と推進について



アート  
企畫社  
ART PLANNING Co., Ltd.

<p>■前提</p> <p>① 背景</p> <p>貸借人の死亡後、貸借権と居室に残された家財（以下「残置物」という。）の所有権は、その相続人に承継（相続）される。相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあり、特に単身高齢者に対して貸借人が建物を貸すことを躊躇する問題が生じている。</p> <p>② 目的</p> <p>住宅確保要配慮者（単身高齢者等）の居住の安定確保</p> <p>③ 潜在意識</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・貸借人 貸借人の死亡後、発見が遅れたとき、居室の損傷状況によっては、新しい入居募集に支障が生じる。心理的現症物件としての印象を毀損し、入居率が落ち込む。また、応じて賃料の減額を余儀なくされる。修繕費等の請求先が無く、高額な費用負担を強いられる。</li> <li>・賃貸住宅管理業者 貸借人死亡後の相続人の捜索、残置物の処理、原状回復等の死後事務手続きの事務負担が重い。貸借人との費用負担の協議不調等により、信頼関係を悪化しかねない。以上のリスクに鑑み、部屋付けを躊躇する。</li> <li>・居住支援法人 多くの居住支援法人は、貸借人に財源を転嫁しなければ支援することができない。死後事務を受任後、死亡後の費用精算や事務手続きについて、相続人、貸借人、賃貸住宅管理業者及び行政等との調整を要し、問題解決に時間を要する。</li> <li>・損害保険会社 単身高齢者のみを対象とした場合、死亡率の発生頻度に鑑み、保険料設計が</li> </ul>	
--	--

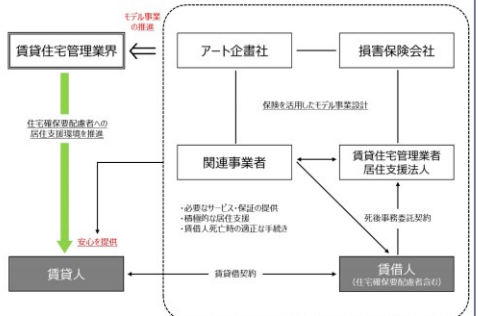
高額になる可能性がある。

■解決

新しい保険の創造及び社会的な解決環境を構築することにより、上記を解決する。

① 新保険を活用し、業界的な解決策となるようモデル事業を実現する。  
 ② モデル事業の推進により、貸借人や関連事業者の不安感を払拭し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るよう社会的な解決環境を構築する。

■イメージ



※保険を活用したモデル事業の設計により、貸借人、賃貸住宅管理業者及び居住支援法人等の関連事業者の不安を解消し、住宅確保要配慮者に対する積極的なサービスの提供及び安定した居住環境の推進を図る。

<p>■効果</p> <p>顕在化した社会課題に対し、「補償」と「コスト」の観点で過不足の無い保険商品を作成、保険による解決が一定の「安心」として、広く浸透した社会や商慣習を実現することにより、以下の効果を見込む。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保や生活の多様性を実現する。</li> <li>・住宅確保要配慮者、住宅確保要配慮者が居住する賃貸住宅や当該居住地域等の社会的なイメージを改善する。</li> <li>・賃貸住宅業界において、貸借人の住宅確保要配慮者への抵抗感を緩和し、より円滑な賃貸住宅流通を促進する。</li> <li>・賃貸住宅管理業者、居住支援法人や弁護士等の関連事業者に対し、効率的な解決策を提供する。</li> </ul> <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保険リスクが高い住宅確保要配慮者（単身高齢者等）には、金銭負担が困難な方が含まれることを配慮し、必要な保険を適正な保険料水準で設計しなければならない。</li> <li>・救済的な仕組みを実現するために、保険商品の設計に留まらず、健全なリスク分散を図れるよう、業界慣習に向けたモデル事業の普及（推進体制の構築）が重要となる。</li> </ul>	<p>以上</p>
---	-----------

④ 「モデル契約条項」利用時における自社フロー検討・構築

上記①②を参考に、「モデル契約条項」利用に際しての業務を棚卸。フローに沿って役割分担・連携先を整理するとともに、実際に単身高齢者への利用を試みる。また、それぞれのステップ・業務における注意事項の洗い出しを行う。

⑤ 「モデル契約条項」を基にした自社用委任契約書の検討・作成

現在、賃貸借契約解除と残置物処理の2つに分かれている「モデル契約条項」を1つに結合。既存の「モデル契約条項」を基本形としながら、自社で活用する場合の受任者への委任項目や補償範囲を踏まえ、実務上より使いやすい条文へと一部加筆修正。

⑥ 「モデル契約条項」利用を含む、単身高齢者の民間賃貸住宅入居促進のためのリーフレット作成

賃貸オーナー向けに、単身高齢の入居者を受入れるメリット及びそのための制度整備状況を説明する A4 サイズのリーフレットを作成。裏面を単身高齢の入居希望者向けの構成とすることにより、貸主側の入居受入れ背景も説明できるものとする。

(4) 成果

① 宮城県、仙台市をはじめ、高齢者受入れ実績のある地方公共団体等へのヒアリング・事例や課題の収集・下調べ

以下日程にて、各団体を視察。具体的な取組内容の他、行政との連携や役割分担、委任者への意思確認や情報取得範囲などの質疑応答・情報交換を行った。


- ・2022年11月29日、12月12日：福岡市社会福祉協議会
- ・2022年11月30日：福岡市住宅計画課（居住支援協議会住まいサポートふくおか）
- ・2022年12月13日：福岡県指定 介護賃貸住宅 NPO センター

② 「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加し問題提起を行うとともに、広く意見や課題を収集

2022年12月8日、12月15日、2023年1月19日、1月26日の計4回、オンラインにて開催。居住支援法人だけでなく、不動産会社や地方公共団体など、様々な立場の方々に参加いただけた。高齢者受入れの課題や死後事務委任契約導入時の手順例など、具体的かつ実務的な内容を中心に講演を行った。

セミナー参加者からは「実際の状況が分かりやすかった」「実務での対応の仕方が分かった」等、具体的な講演内容を評価していただいた（参加者アンケートより）。

▼セミナー講演資料 ※一部抜粋

<p>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構築強化・推進事業 住宅確保給付金受入れの促進の取組員向け実務講座（モデル条項）</p> <p>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！</p> <p>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（5AARU協会） 北海道・宮城県賃貸住宅経営者協会 専任講師 公益社団法人日本高齢住宅研究会（日本高） 高齢者支援コンサルタント 宮城県高齢者支援法人一般社団法人あんしん、すまい・くらし支援機構 事務局長 宅建業種取引士、賃貸不動産経営管理士、建築施工管理士、販売カウンセラー</p>	<p>空き室が増加中…お困りでは？</p> <p>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…</p>  <p>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！</p> <p>なぜ拒まれてしまうのでしょうか…</p> <p>3</p>
---	---



③ 「モデル契約条項」利用時における保険商品の企画・開発

本件の趣旨に賛同いただける損害保険会社と協業して企画・開発を行うことができ、趣旨に沿った保険商品の開発を進められた。

④ 「モデル契約条項」利用時における自社フロー検討・構築

自社運用時の対応として作成したフローは以下の通り。上記①②の事例や意見・課題を基に検討した結果、入居者の親族以外に、管理会社を委任者候補として作成した。

【残置物の処理等に関するモデル契約条項活用】										2023/3/11現在	
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
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な関係構築。
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。
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。
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。
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	○	○	○								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。
3 賃貸借契約を締結											
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。
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。
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			○								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	○	○		○							指定残置物以外に廃棄する旨、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。
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）。

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	弁護士等			
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> <b>【凡例】</b>            ◎…主担当            ○…関与者         </div>										
<b>2 入居中</b>										
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へ変えるため、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 過去やその他の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。入居者に対し、書面などで委任契約終了を告知する。 ※入居者が認知症などで施設入所する場合、意思能力がないため、通知受け取り能力なしとみなされる可能性がある。この場合の契約解除については課題が残るため、今後検討を続けていく。	
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お亡くなりした場合 ※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										
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 委任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。	
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よい。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。	

⑤ 「モデル契約条項」を基にした自社用委任契約書の検討・作成

賃貸借契約解除と残置物処理の2つを1つに結合。実務上、運用がスムーズとなるよう、既存の「モデル契約条項」の主に第2条、第4条、第10条の一部を加筆修正し、第11条を新しく追加した。具体的な加筆修正・追加内容は以下の表下線部の通り（左側が既存の「モデル契約条項」条文、右側が加筆修正分）。

▼既存の「モデル契約条項」条文（修正前）	▼今回作成した条文（修正後）
<p>第1 解除関係事務委任契約のモデル契約条項</p> <p>第1条（本賃貸借契約の解除に係る代理権）</p> <p>委任者は、受任者に対して、委任者を賃借人とする別紙賃貸借契約目録記載の賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）が終了するまでに賃借人である委任者が死亡したことを停止条件として、①本賃貸借契約を賃借人との合意により解除する代理権及び②本賃貸借契約を解除する旨の賃借人の意思表示を受領する代理権を授与する。</p> <p>第2 残置物関係事務委託契約のモデル契約条項</p> <p>第2条（残置物処分に係る事務の委託）</p> <p>委任者は、受任者に対して、本賃貸借契約が終了するまでに委任者が死亡したことを停止条件として、次に掲げる事務を委託する。</p> <p>① 第6条の規定に従い、非指定残置物非指定残置物を廃棄し、又は換価する事務</p> <p>② 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、又は廃棄する事務</p> <p>③ 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事務</p>	<p>第2条（委任事項）</p> <p><u>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。</u></p> <p>(1) <u>本賃貸借契約を解約すること</u></p> <p>(2) <u>本賃貸借契約を解約または解除する旨の賃借人の意思表示を受領すること</u></p> <p>(3) <u>本賃貸借契約を合意解約すること</u></p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(7) <u>本賃貸借契約に基く債務を履行すること</u></p> <p>(8) <u>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</u></p> <p>(9) <u>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</u></p> <p>(10) <u>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</u></p>



▼既存の「モデル契約条項」条文（修正前）	▼今回作成した条文（修正後）
<p>第4条（指定残置物の指定）</p> <p>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。</p> <p>① 指定残置物リストに掲載する方法</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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、第1項及び第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。</p> <p>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、又は委任者の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指定しなければならない。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。</p>	<p>第4条（指定残置物の指定）</p> <p>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。</p> <p>(1) 指定残置物リストに掲載する方法</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>3 <u>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。</u></p> <p>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。</p>
<p>第10条（委任事務処理費用）</p> <p>1 受任者は、本契約に基づく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。</p> <p>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にあっては、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第1項の費用及び利息に充当した上で残額を返還することができるものとする。</p>	<p>第10条（委任事務処理費用）</p> <p>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。<u>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。</u></p> <p>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。</p>
<p>(無し)</p>	<p>第11条（本契約の解約）</p> <p><u>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。</u></p>

- ⑥ 「モデル契約条項」利用を含む、単身高齢者の民間賃貸住宅入居促進のためのリーフレット作成  
作成したリーフレットは以下の通り。

▼表面：賃貸オーナー向け

▼裏面：単身高齢の入居希望者向け

**安心のシニア受け入れで  
入居率向上へ!!**

**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一方で、家賃債務保証のサービスを利用して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・法務省指定「残置物の処理等に関するモデル契約条項」参照。

3つのサポートで、安心して入居を受け入れられます

【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

**心配ごとをひとつずつ解決  
安心のお部屋探し**

**1 連帯保証人になてくれる人はいますか？**  
もしも、連帯保証人にな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）。※不動産会社や専任支援法人のサービスのパンフレットを参照。

**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、もしも助けなくなってしまった場合に備え、見守りサービスを利用しましょう。※不動産会社や専任支援法人のサービスのパンフレットを参照。

**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依頼する「委任契約」という契約があります。相続の場、相続がいつから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。誰かに頼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、連帯保証が増える重要なよう、半年に1回程度見直しをしましょう。\*死後相続委任の契約セット参照。

【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

### 3. 評価と課題

#### (1) 評価

- ① 他市や居住支援法人へのヒアリング・事例収集・下調べ  
宮城県や仙台市と協同で本業務を行ったため、今後、単身高齢者を自社で受け入れる際に行政との連携がより取りやすくなった。
- ② 「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加  
セミナー参加者から「残置物の処理に対する費用負担を家主が被ることがあり、保険などの制度の例を具体化してほしい」「借主が賃貸借契約中に死後事務委任契約を解除した場合の有効な対応・対策が知りたい」「現場の声をもっと聞きたい」「具体的な事例をさらに詳しく知りたい」といった声が挙がり、課題解決はもちろんのこと、事例に基づいた詳細な情報提供が求められていることが分かった。
- ③ 「モデル契約条項」利用時における保険商品の企画・開発  
令和5年度の保険商品リリースに向け、損害保険会社とともに鋭意開発中。
- ④ 「モデル契約条項」利用時における自社フロー検討・構築  
利用フローを整理することで、いつ・誰が・何をするのが明確となり、実務者が迷うことなく現場対応できる基盤が整った。今後、実際にフローを運用する中で、過不足や変更などがあれば、柔軟に調整していく。

⑤ 「モデル契約条項」を基にした自社用委任契約書の検討・作成

「モデル契約条項」で示している委任事項は賃貸借契約の解除と残置物の処理のみであるが、今回、敷金返還請求権や家財保険契約等の賃貸借契約に基づく契約を解約等も委任事項として盛り込むなど、より実務で使いやすい委任契約書を作成した。今後、実務での活用を進めながら、内容の見直しを検討していく。

⑥ 「モデル契約条項」利用を含む、単身高齢者の民間賃貸住宅入居促進のためのリーフレット作成

リーフレットでは、単身高齢者の入居受入れ時に有用な制度やサービスを簡単にまとめており、賃貸オーナーへの働きかけの初手として有効なものになっている。

(2) 今後の課題

- ・単身高齢者等には、金銭負担が困難な方が含まれることが多い。そのため、適正な保険料水準で設計できるよう、保険商品の開発を進めていく。
- ・救済的な仕組みを実現するために、保険商品の設計に留まらず、健全なリスク分散を図れるよう、業界慣習に向けたモデル事業の普及（推進体制の構築）が重要となる。

#### 4. 今後の展開

「残置物モデル契約条項解説セミナー」参加者アンケートから、費用面や保険制度面、委任者とのトラブル発生時対応の懸念が多いことが分かった。それらを少しでも解決できるよう引き続き検討、実務フロー等に反映させていく。

また、保険商品のリリースにあたり保険料を低廉にするためには一定の加入者数が必要となるため、商品を広く発信・周知することが重要である。そのため、今後、業界団体等にアプローチを行う等、団体経由で管理会社や居住支援法人、家賃債務保証会社等関連企業に対し周知していくことを検討している。

#### 【補助事業者の概要及び担当者名等】

団体設立年月日	昭和 40 年 10 月 6 日	
代表者名	今野不動産株式会社 代表取締役 今野 幸輝	
担当者名	今野不動産株式会社 経営戦略室 室長 本田 勝祥	
連絡先	住所	〒980-0804 宮城県仙台市青葉区大町 2-8-25
	電話	022-224-1675（メッセージ5番）
ホームページ	<a href="https://www.konno-net.co.jp/">https://www.konno-net.co.jp/</a>	