

【事業報告】

事業名称	モデル契約条項の普及に向けた協議会の立ち上げ支援
補助事業者	熊本市居住支援協議会
連携先	熊本県住宅課、熊本市住宅政策課、歩み法律事務所、（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会、熊本県居住支援法人連絡会、ナップ賃貸保証(株)、(株)メイワ・ライフリード、(株)福思企画
対象地域	熊本県内
事業概要	民間賃貸住宅による連帯保証人・緊急連絡先のいない単身高齢者等（以下「要配慮者」）の受入れの実態、賃貸人や管理会社等における賃貸借契約の解除や残置物処理などの手続き等の実務上の煩雑さの課題を明らかにし、要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化に向けた「モデル契約条項」の取組みを進めるための方策や保険商品開発の検討を行う。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ① モデル契約条項普及協議会の設置 <ul style="list-style-type: none"> ・モデル契約条項をもとにした委任契約書の作成 ② 死後事務委任契約の課題調査 <ul style="list-style-type: none"> ・孤独死に伴う大家の人的負担調査（委託） ・死後事務委任契約に係る受任候補者調査（委託） ・先行事例調査 ③ モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討 <ul style="list-style-type: none"> ・受任者に対する人的・経済的負担を軽減する保険商品開発に向けたヒアリング調査（委託） ・家財整理事業者、家賃債務保証会社、少額短期保険会社ヒアリング
成果の公表方法	ホームページにて公表予定（URL： https://saflanet.com/html/access.html ）
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ① モデル契約条項普及協議会 <ul style="list-style-type: none"> ア 敷金返還請求権や家財保険契約などの賃貸借契約に基づく解約を委任事項に盛り込むかの是非など、管理会社から見た実務面の効率化の検討 イ 福祉系居住支援法人から見た死後事務委任項目と賃貸人・管理会社から見た委任項目の相違があるため、委任項目の整理 ウ モデル契約条項利用時における不動産管理会社向けフローの検討と標準賃貸借契約書の改正 エ 単身高齢者等の入居促進のためのセミナーやリーフレット作成 オ 不動産管理会社と居住支援法人向けにモデル契約条項の利用に向けた説明会 ② 死後事務委任契約の課題調査 <ul style="list-style-type: none"> ア 終身建物賃貸借契約制度の調査（委託） イ 熊本県内の公営住宅管理者への調査（委託） ③ モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討 <ul style="list-style-type: none"> ア 保険商品の開発 イ 居住支援法人や管理会社への調整及び保険契約者などの大窓口の検討 ウ 受任者に対するランニングコストへの配慮（活動費）

1. 事業の背景及び目的

賃借人の死亡後、賃借権の解除と居室内に残された家財の処分が困難になることがあり、特に単身高齢者等に対して賃貸人・不動産管理会社が住宅を貸すことを躊躇する問題が生じている。国は「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定し、単身高齢者等の賃貸住宅への入居を円滑に行うための「モデル契約条項」の普及に取り組んでいるが、連帯保証人・緊急連絡先のいない単身高齢者等の受入れや賃貸人・不動産管理会社等の第三者による手続き等の実務上の煩雑さの課題があり、普及がすすんでいない。そこで、「モデル契約条項」利用時における実務負担の軽減等、単身高齢者等の入居円滑化に向けた取組みを進めるための方策を検討するために「モデル契約条項普及協議会」を設置し、各般にわたる課題を検討する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

①モデル契約条項普及協議会の設置

- ・モデル契約条項をもとにした委任契約書の作成

②死後事務委任契約の課題調査

- ・孤独死に伴う大家の人的負担調査
- ・死後事務委任契約に係る受任候補者調査
- ・先行事例調査（東京都、福岡市、仙台市、福岡県宮若市）

③モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討

- ・受任者に対する人的・経済的負担を軽減する保険商品開発に向けたヒアリング調査（委託）
- ・家財整理事業者ヒアリング

(2) 事業の手順

【役割分担】

取組内容	具体的な内容	主担当（組織名）
①モデル契約条項普及協議会		
モデル契約条項をもとにした委任契約書の作成	モデル契約条項を基本形とし、現場の意見を踏まえながら実務で使いやすい契約書を作成する。	歩み法律事務所 熊本県ちんたい協会
②死後事務委任契約の課題調査		
孤独死に伴う大家の人的負担調査	不動産管理会社が高齢者等の死亡時に何をどこまで対応しているかの調査。	熊本県ちんたい協会
死後事務委任契約に係る受任候補者調査	不動産管理会社及び居住支援法人が受任者になった場合に考えられる人的・経済的負担の調査。	熊本県ちんたい協会 熊本県居住支援法人連絡会
先行事例調査	<ul style="list-style-type: none"> ・今野不動産（仙台市）：モデル契約条項の実践地。 ・全国賃貸住宅経営者協会、日本賃貸住宅管理協会（東京都）：保険商品や波及効果ヒアリング ・福岡市社会福祉協議会（福岡市）：死後事務委任契約の先進地 ・そーしゃる・おふいす（宮若 	熊本県ちんたい協会 メイワ・ライフリード 福思企画 歩み法律事務所 熊本県・熊本市

		市)：死後事務受任に係る残置物リストの様式など	
③モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討			
受任者に対する人的・経済的負担を軽減する保険商品開発に向けたヒアリング調査	高齢者の死亡事故リスクによる入居や受任制限回避の一助となる保険商品開発に向けて受任者の視点からのヒアリング調査。	熊本県ちんたい協会 ナップ賃貸保証 メイワ・ライフリード	
家財整理事業者ヒアリング	家財道具の種類や処理、費用、テーマなどのヒアリング調査	福思企画	

【進捗状況表】

(参考) 応募事業の補助の期間内の事業実施工程

具体的な取組内容	令和5年度								
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
モデル契約条項普及協議会(仮称)の設置	内示7/14	決定8/30	開始9/1~		★中間報告				★最終報告
会議の開催、資料作成、経理など									報告
協議会構成員の選任と会議(10名以内)		選任	第1回			第2回	第3回	第4回	評価
モデル契約条項の検討に係る土業の選任と会議(3名以内)			モデル契約条項素案	賃貸借契約書への落とし込み	弁護士によるスタッフ説明	フロー図素案作成	←	繁忙期	→
死後事務委任契約の課題調査									
孤独死に伴う大家の人的負担調査(委託)		委託先決定	契約	調査票設計	配布	回収		集計	
死後事務委任契約に係る受任候補者調査(委託)									
先行事例調査			東京(大久保)	福岡市(上田、東、山口)	仙台市(川口、金丸)	宮若市(徳林、松村、福島)			
モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討									
受任者に対する人的・経済的負担を軽減する保険商品開発に向けたヒアリング調査(委託)		委託先決定	契約調査票設計	ヒアリング				中間報告	
家財整理事業者ヒアリング			選任	ヒアリング					

(3) 事業の詳細

① モデル契約条項普及協議会

民間賃貸住宅による連帯保証人・緊急連絡先のいない単身高齢者等(以下「要配慮者」)の受入れの実態、賃貸人や管理会社等における賃貸借契約の解除や残置物処理などの手続き等の実務上の煩雑さの課題を明らかにし、要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化に向けた「モデル契約条項」の取組みを進めるための方策や保険商品開発の検討を行う。

② 死後事務委任契約の課題調査

熊本県内の賃貸住宅不動産会社や居住支援団体に対して、モデル契約条項普及に向けた課題を把握するために、「孤独死に伴う大家の人的負担調査」、「死後事務委任契約に係る受任候補者調査」、「先行事例調査」を行い、賃貸人や居住支援団体の不安とその要因を明らかにし、不安解消のための対応策を検討するための課題を整理する。

調査名 (調査番号 1)	高齢者等の居室内での死亡事故に対する賃貸人の人的・経済的不安解消に関する調査
調査の目的	民間賃貸住宅において、賃貸人が高齢者等の入居を制限する実態が見られ、その理由として、「居室内での死亡事故への不安」、「家賃の支払い」、「残置物処分の同意や費用負担」等への賃貸人の不安が挙げられている。 本調査では、賃貸人の不安とその要因を明らかにし、不安解消のための対応策を検討するための課題を整理する。
論点	(1) 資産・収入が限られ、かつ身寄りのない高齢者等が民間賃貸住宅に入居する際の賃貸人にとっての不安は具体的に何か。特に死亡事故への心理的不安と死亡事故等に伴う金銭的不安、管理会社が実際に苦労した内容は何か。 (2) 上記への対応策として、保証・保険、見守りサービスが考えられるが、これらの利用の状況、改善すべき課題は何か。
調査概要	(1) 調査対象：熊本県内の日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸住宅経営者協会、全国賃貸管理ビジネス協会の会員不動産管理会社の社員 (2) 調査対象数：50社 (3) 調査方法：ウェブ回収法 (4) 調査期間：令和5年12月14日～令和6年1月19日 (5) 調査票：資料「アンケート調査票」のとおり (6) 回収結果：有効回収数 93件（回答企業7社）
その他	(1) 実施主体 熊本市居住支援協議会 (2) 調査・分析 一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会

調査名 (調査番号 2)	モデル契約条項における死後事務委任契約に係る受任候補者【管理会社向け】調査
調査の目的	民間賃貸住宅において、賃貸人が高齢者等の入居を制限する実態が見られ、その理由として、「居室内での死亡事故への不安」、「家賃の支払い」、「残置物処分の同意や費用負担」等への賃貸人の不安が挙げられている。 国土交通省では「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を作成し、賃貸人の不安を解消するための普及を図っているが、各管理会社における普及促進には至っていない現状がある。今後増加が見込まれる高齢単身世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する上では、上記賃貸人の不安を解消する必要がある。本調査では、モデル契約条項の普及実態と活用が進まない理由を分析するとともに、受任候補者である管理会社の不安解消のための対応策として、保証・保険が有効な手段であるとの仮説を設定し、これらの利用を妨げている実態を把握・整理し、その普及促進方策を検討する。
論点	(1) 資産・収入が限られ、かつ身寄りのない高齢者等が民間賃貸住宅に入居する際に、賃貸借契約を終了させる代理権と残置物を物件から搬出して廃棄する事務を、生前に管理会社との間で委任契約を行うにあたり、管理会社が懸念する内容は具体的に何か。 (2) 上記への対応策として、死亡事故そのものへの金銭的不安を解消する保証・保険商品の利用の状況、改善すべき課題は何か。
調査概要	(1) 調査対象：熊本県内の日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸住宅経営者協

	<p>会、全国賃貸管理ビジネス協会の会員不動産管理会社の社員</p> <p>(2) 調査対象数：50社</p> <p>(3) 調査方法：ウェブ回収法</p> <p>(4) 調査期間：令和5年12月14日～令和6年1月19日</p> <p>(5) 調査票：資料「アンケート調査票」のとおり</p> <p>(6) 回収結果：有効回収数 72件（回答企業7社）</p>
その他	<p>(1) 実施主体 熊本市居住支援協議会</p> <p>(2) 調査・分析 一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会</p>

調査名 (調査番号3)	モデル契約条項における死後事務委任契約に係る受任候補者【居住支援団体向け】調査
調査の目的	<p>民間賃貸住宅において、賃貸人が高齢者等の入居を制限する実態が見られ、その理由として、「居室内での死亡事故への不安」、「家賃の支払い」、「残置物処分の同意や費用負担」等への賃貸人の不安が挙げられている。</p> <p>国土交通省では「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を作成し、賃貸人の不安を解消するための普及を図っているが、居住支援法人における普及促進には至っていない現状がある。今後増加が見込まれる高齢単身世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する上では、上記賃貸人の不安を解消する必要がある。本調査では、モデル契約条項の普及実態と活用が進まない理由を分析するとともに、受任候補者である居住支援法人等の不安解消のための対応策として、保証・保険が有効な手段であるとの仮説を設定し、これらの利用を妨げている実態を把握・整理し、その普及促進方策を検討する。</p>
論点	<p>(1) 資産・収入が限られ、かつ身寄りのない高齢者等が民間賃貸住宅に入居する際に、賃貸借契約を終了させる代理権と残置物を物件から搬出して廃棄する事務を、生前に居住支援法人等との間で委任契約を行うにあたり、居住支援団体が懸念する内容は具体的に何か。</p> <p>(2) 上記への対応策として、死亡事故そのものへの金銭的不安を解消する保証・保険商品の利用の状況、改善すべき課題は何であるか。</p>
調査概要	<p>(1) 調査対象：熊本県内の居住支援法人や居住支援団体、地域包括支援センターや障害者相談支援センター生活困窮者自立相談支援機関や社会福祉協議会（以下、居住支援団体等）</p> <p>(2) 調査対象数：100団体</p> <p>(3) 調査方法：ウェブ回収法</p> <p>(4) 調査期間：令和5年12月14日～令和6年1月19日</p> <p>(5) 調査票：資料「アンケート調査票」のとおり</p> <p>(6) 回収結果：有効回収数 56件（回答51団体）</p>
その他	<p>(1) 実施主体 熊本市居住支援協議会</p> <p>(2) 調査・分析 一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会</p>

③モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討

不動産流通団体、不動産会社、社会福祉協議会、全国賃貸住宅経営者協会連合会本部等へのヒアリングを実施。また、単身高齢者の受入れ実績のある社会福祉団体や特長のある家賃債務保証商品を提供する会社への視察・ヒアリングを行う。

調査名 (調査番号 4)	委任者・受任者に対する人的・経済的負担を軽減する保険商品開発に向けたヒアリング調査
調査の目的	民間賃貸住宅の賃貸人と管理会社にとって、死亡事故後の原状回復費用の負担や空室期間の長期化による家賃収入の減少による入居制限を緩和するために、補償とコストの観点で過不足のない保証・保険商品を開発し、委任者（賃借人）と受任者双方が安心して委任契約できるよう、家賃債務保証会社及び損害保険会社並びに少額短期保険会社等にヒアリング調査を行い、実現可能性に向けての課題を整理する。
論点	<p>(1) 資産・収入が限られ、かつ身寄りのない高齢者等が民間賃貸住宅に入居する際の賃貸人にとっての不安解消を図る補償範囲は何か。</p> <p>(2) 管理会社または居住支援法人が受任者になった際の定期的なランニングコストが得られるための方策。</p> <p>(3) コーディネートや手数料收受をする「窓口」の役割についての検討。</p> <p>(4) 入居者が被保険者となり、保険金の受取人が管理会社または居住支援法人になるための方策。</p> <p>(5) 残置物リスト作成や見守り、死後事務を行った者に見合った報酬が支払われるための方策。</p> <p>(6) 残置物保管期間中の空室賃料、搬出料、保管料、人件費等が補償されるための方策。</p> <p>(7) 管理会社が簡潔に保険契約及び送金が行えるための方策。</p> <p>(8) 民間賃貸住宅に限らず、公営住宅にも準用できるための方策。</p> <p>(9) 安価な保険料になるための補償範囲と上限額になるための保険商品の比較。</p> <p>(10) 居室「外」死亡事故にも対応できるための方策。</p>
調査概要	<p>(1) 調査対象：賃貸住宅管理会社、家賃債務保証会社、損害保険会社、居住支援法人</p> <p>(2) 調査対象数：5社</p> <p>(3) 調査方法：対面法、パンフレット比較法</p> <p>(4) 調査期間：令和5年7月～令和6年2月</p> <p>(5) 調査票：別紙のとおり</p>
その他	<p>(1) 実施主体 熊本市居住支援協議会</p> <p>(2) 調査・分析 一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会</p>

(4) 成果

① モデル契約条項普及協議会

- ア 令和5年8月 委員選任 (8/7、8/8、8/15)
- イ 令和5年9月25日 第1回普及協議会
- ウ 令和5年12月11日 第2回普及協議会
- エ 令和6年1月29日 第3回普及協議会
- オ 令和6年3月4日 第4回普及協議会

【普及協議会の目的】

民間賃貸住宅による連帯保証人・緊急連絡先のいない単身高齢者等（以下「要配慮者」）の受入れの実態、賃貸人や管理会社等における賃貸借契約の解除や残置物処理などの手続き等の実務上の煩雑さの課題を明らかにし、要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化に向けた「モデル契約条項」の取組みを進めるための方策や保険商品開発の検討を行う。

	分野	所属	委員
1	民間賃貸住宅管理	一般社団法人 熊本県賃貸住宅経営者協会	大久保 秀洋
2			川口 枝宝理
3	家賃債務保証	ナップ賃貸保証	東 恭久
4	損害保険	メイワ・ライフリード	金丸 雄次郎
5	遺品整理	福思企画	山口 由弘
6	居住支援	居住支援法人連絡会	塘林 敬規
7			内村 忠生
8	法律	歩み法律事務所	松村 尚美
9	行政	熊本市住宅政策課	野口 嘉寛
10		熊本県住宅課（計画班）	前田直樹 倉富華奈

② モデル契約条項の検討

・賃貸借契約書・委任契約書ヒアリング

- ア 令和5年9月11日 第1回歩み法律事務所
- イ 令和5年11月20日 第2回 //
- ウ 令和5年12月8日 第3回 //

・賃貸借契約書、管理会社ヒアリング

- ア 令和5年9月25日 第1回トムス／ハウスレッシュ
- イ 令和5年11月25日 第2回トムス／ハウスレッシュ

・モデル契約条項をもとにした委任契約書の作成

③ 死後事務委任契約の課題調査

ア 孤独死に伴う大家の人的負担調査

資料1 高齢者等の居室内での死亡事故に対する賃貸人・管理会社の人的・経済的負担に関する調査

- 管理している物件の月額家賃帯は「5万～7万円未満」が8割を占め、次いで「3万～5万円未満」が3割。住宅扶助基準額の低家賃物件が少ないことが窺える。
- 管理している物件の間取りは「ワンルームや1K」が9割を占める。
- 高齢者等に貸さない拒否物件は「ない」が8割を占める。
- 高齢者等に対する入居審査の条件は「家賃債務保証会社の審査」が7割を占め、次いで「年齢」「単身の有無」となり、家賃債務保証会社の審査は高齢者入居の条件となることが窺える。
- 高齢者等に貸さない理由は「原状回復や残置物処分の費用への不安」が8割を占め、次いで「空室期間が続くことに伴う家賃収入の減少」であり、入居者死亡後のお金の問題である。一方、入居中の「介護への不安」や「認知症への対応」など、人的サポートが困難な実状が窺える。
- 居室内の死亡事故に遭遇した経験が「ある」が6割を占め、管理戸数が多い・少ないに関わらず同様の傾向である。
- 居室内の死亡事故でたいへんだったことは「残置物処分」と「原状回復工事（の手配）」が8割を占め、次いで「連帯保証人や相続人・緊急連絡先の探索」が7割など、「社員負担・人手がとられてしまう」3割のように、管理会社として時間を費やすことが窺える。
- 高齢者の死亡事故リスクに備えた保険の充実が図られれば「高齢者の入居制限が緩和される」と「入居を制限しなくなる」が8割に達する。

【アンケート集計】

- 調査期間 令和5年12月14日～令和6年1月19日
- 有効回答 93件（回答企業7社）

イ 死後事務委任契約に係る受任候補者調査

資料2 モデル契約条項における死後事務委任契約に係る受任候補者調査 より【管理会社向け】

- モデル契約条項を「知らない」が7割を占め、管理会社が受任者になれることを「知らない」が8割を占め、制度普及が現場まで浸透していないことが窺える。
- 管理会社を受任者として依頼があった場合、「わからない」が7割を占める。
- 管理会社が受任者となる場合、「複数の社員で分担することができる」が8割を占め、約9割の管理会社では受任後の体制に対応できる。
- 管理会社が対応できない理由は「委任された項目以外のことが発生するおそれがあるから」が6割を占め、「委任された契約が完了するまで時間を要するから」「相続人とトラブルになりたくないから」「社員に負担をかけるから」等、テマ・ヒマ・カネの理由が窺える。
- 相続人とのトラブルは「原状回復費用の負担割合」がもっとも多く、次いで「保管・処分費用の負担割合」「無断で残置物を移動させたことへのクレーム」の順。
- 相続人や連帯保証人の協力が得られなかった際の費用負担は「賃貸人が負担した」が7割を占め、次いで「保障・保険会社が負担した」の順。
- 孤独死に備えた保険は「大家型の損保や少短保険でカバーしている」が8割を占め、次いで「家賃債務保証会社の保険でカバーしている」が1割の順。
- 賃借人が加入する火災保険に借家人賠償保険の付帯は「物件や賃借人によって異なる」が7割を占め、加入は強制ではないことが窺える。

【アンケート集計】

- 調査期間 令和5年12月14日～令和6年1月19日
- 有効回答 72件（回答企業7社）

資料3 モデル契約条項における死後事務委任契約に係る受任候補者調査より【居住支援団体向け】

- 相談者の属性は「高齢者」が9割を占め、次いで「生活保護受給者」5割、「生活困窮者」5割、「低額所得者」4割、「精神障害者」4割の順。
- 相談者の家賃帯は「3万～5万円未満」が4割を占め、次いで「1万～3万円未満」が2割で、低家賃物件で暮らす方が多いことが窺える。
- モデル契約条項を「知らない」が9割を占め、居住支援団体が受任者になれることを「知らない」が2割を占め、制度普及が現場まで浸透していないことが窺える。
- 居住支援団体を受任者として依頼があった場合、「わからない」が8割を占める。
- 委任された項目に対応できるスタッフは「できない」が7割を占め、人間的に慎重であることが窺える。
- できない理由は「委任された項目以外のことが発生するおそれがあるから」が7割を占め、高齢者等の支援は1つの団体だけでは対応が困難であることを経験的に知っているから。
- 高齢者の死亡時にたいへんだったことは「警察や行政の調整」が8割を占め、次いで「連帯保証人、相続人や緊急連絡先の探索」が4割で、お金を除くテマ・ヒマの理由が窺える。
- 死亡事故に備えた保険の利用状況が「不明」が7割を占め、日頃使用するアセスメントシートに居住に関する項目がないことが窺える。

【アンケート集計】

- 調査期間 令和5年12月14日～令和6年1月19日
- 有効回答 56件（回答51団体）

④ モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討

・家賃債務保証及び損害保険会社ヒアリング

- ア 令和5年9月14日 全国賃貸住宅経営者協会連合会（東京）
" 全管協れいわ損害保険(株)（東京）
- イ 令和5年9月15日 日本賃貸住宅管理協会（東京）
- ウ 令和5年10月～12月 日本少額短期保険協会 119 事業者の商品比較
- エ 令和5年11月16日 (株)ギャランティー・アンド・ファクタリング (GAF) ①
- オ 令和5年11月17日 今野不動産(株)（仙台）
- カ 令和5年11月30日 NIPPONINSURE(株)福岡支店
- キ 令和5年12月5日 ナップ賃貸保証(株)①
- ク 令和6年1月9日 ナップ賃貸保証(株)②、メイワ・ライフリード(株)
- ケ 令和6年2月20日 (株)ギャランティー・アンド・ファクタリング (GAF) ②
- コ 令和6年2月26日 ナップ賃貸保証(株)③

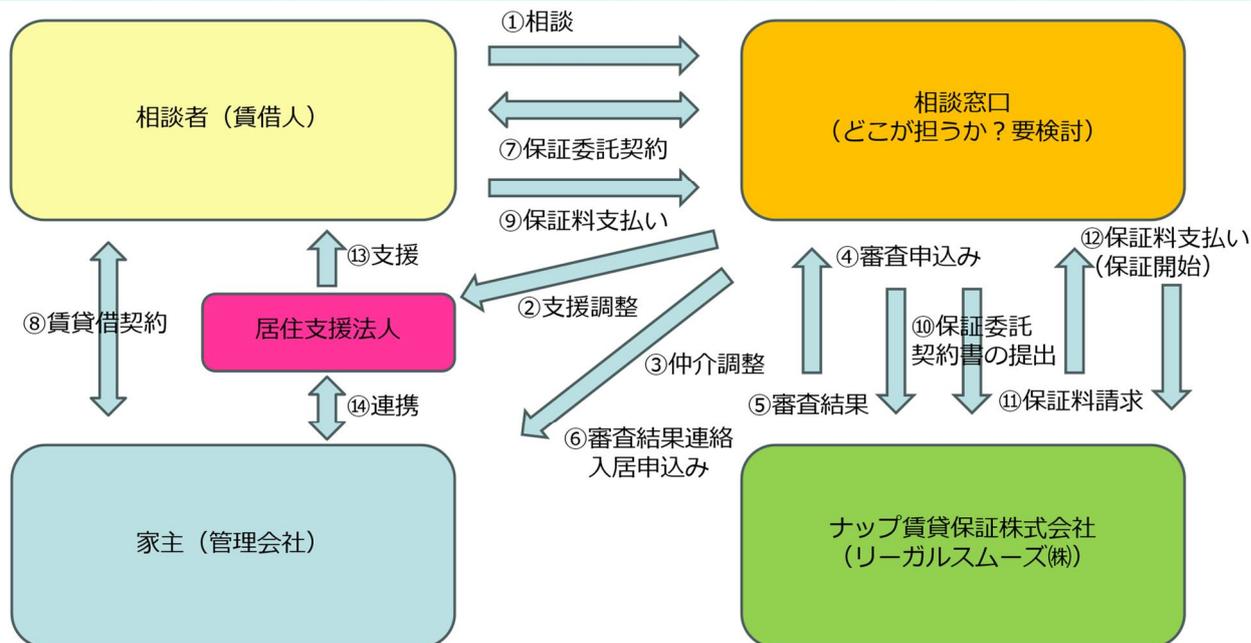
・死後事務委任ヒアリング

- ア 令和5年12月5日 福岡市社会福祉協議会（福岡市）
- イ 令和5年12月25日 そーしゃる・おふいず（宮若市）

・家財整理事業者ヒアリング

- ア 令和5年10月20日 第1回遺品整理認定士協会熊本県支部
- イ 令和5年12月1日 第2回 "

資料4 保険商品を利用した際の相談～申込み～契約までの流れ



注) この契約スキームは、令和6年1月29日第3回普及協議会資料として事務局がたたき台で作成したものの。現在、管理会社、家賃債務保証会社、居住支援法人の三者で内容を深めているため、確定ではない。

3. 評価と課題

(1) 評価

① モデル契約条項普及協議会

モデル契約条項が示す「期間の短縮」と「無断退去の定義」など、賃貸人の不安解消を共有し、実務面からの見直しを図ることができた。

② 死後事務委任契約の課題調査

ア 「孤独死に伴う大家の人的負担調査」では、残置物処理の費用負担を賃貸人が被るケースが多く、保証・保険等の充実が不安解消の前提であることが明らかになった。

イ 「死後事務委任契約に係る受任候補者調査」では、モデル契約条項の普及がすすんでいないこと、モデル契約条項が示す委任項目を受任できる体制でないこと、費用の担保がないこと等、実践する際の課題が明らかになった。

③ モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討

先行事例から賃貸人、管理会社、受任者が求める全てのリスクを対象とする商品は存在しないことが明らかになったため、熊本県オリジナルの保険商品開発の必要性が共有できた。

(2) 今後の課題

① モデル契約条項普及協議会

ア 敷金返還請求権や家財保険契約などの賃貸借契約に基づく解約を委任事項に盛り込むかの是非など、管理会社から見た実務面の効率化の検討

イ 福祉系居住支援法人から見た死後事務委任項目と賃貸人・管理会社から見た委任項目の相違があるため、委任項目の整理

ウ モデル契約条項利用時における不動産管理会社向けフローの検討と標準賃貸借契約書の

改正

- エ 単身高齢者等の入居促進のためのセミナーやリーフレット作成
- オ 不動産管理会社と居住支援法人向けにモデル契約条項の利用に向けた説明会

② 死後事務委任契約の課題調査

- ア 終身建物賃貸借契約制度の調査
- イ 熊本県内の公営住宅管理者への調査

③ モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討

- ア 保険商品の開発
- イ 居住支援法人や管理会社への調整、保険契約者などの大窓口の検討
- ウ 受任者に対するランニングコストへの配慮（活動費）

4. 今後の展開

① モデル契約条項普及協議会

- ア 賃貸人・管理会社及び福祉系居住支援法人が求める委任項目の整理
- イ 上記アをもとに委任契約書の条文及び様式の見直し
- ウ モデル契約条項を反映した標準賃貸借契約書の一部改正
- エ モデル契約条項利用時における不動産管理会社向けフローの検討
- オ 普及啓発のための解説セミナーの開催
- カ リーフレット作成

② 死後事務委任契約の課題調査

- ア 終身建物賃貸借契約制度の調査
- イ 熊本県内の公営住宅管理者への調査

③ モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮する受任スキームの検討

- ア 単身高齢者等には金銭的負担が困難な方が多いため、低廉な保険料でカバーできる保険商品の開発
- イ 公営住宅入居者にも適用できるように地方公共団体と連携

【補助事業者の概要及び担当者名等】

団体設立年月日	2011年7月	
代表者名	会長 太田浩一	
担当者名	事務局長 福島貴志（経理担当者 生駒春美）	
連絡先	住所	熊本市北区貢町 780-8
	電話	096-245-5667
ホームページ	https://saflanet.com/html/access.html	