

【事業報告】

事業名称	前年度のモデル事業の成果を活用した家賃債務保証会社等との連携による保険商品開発と受任スキームの検討・構築事業
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)、ギャランティ・アンド・ファクタリング(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	前年度のモデル事業の成果として、居住支援法人および管理会社ヒアリングから連帯保証人・緊急連絡先のいない単身高齢者の入居がすすまない現状を把握分析できた。また、モデル契約条項がほとんど知られておらず、活用がすすまない要因が、受任者側の人的・経済的負担と、受任スキームが整っていないことが明らかになったため、以下4点に取り組む。 ① モデル契約条項普及協議会の設置 ② パッケージ型保険商品の開発 ③ 受任スキームの検討 ④ モデル契約条項、保険商品解説セミナー
成 果	① モデル契約条項普及協議会の設置 ・居住支援法人を受任者としたパッケージ型保険商品の受任スキームの作成 ② パッケージ型保険商品の開発 ・家賃債務保証の保証内容はほぼ確定。機器による見守り、家賃債務保証をカバーする損害保険は交渉中（協議中） ③ 死後事務委任契約を活用した実務上の課題調査 ・先行事例調査（仙台市、名古屋市、岡崎市、横須賀市、座間市等） ④ 居住支援法人・地方自治体向け「モデル契約条項」解説セミナー ・モデル契約条項と保険商品の解説セミナー
成果の公表方法	ホームページにて公表予定（URL： https://safla.net.com/html/access.html ）
今後の課題	① モデル契約条項普及協議会 - ア 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・管理会社から見た死後事務委任項目の相違があるため、委任項目の整理 - イ 居住支援法人や管理会社が求める居室「外」で死亡した際に発生する費用補償ができる孤独死保険の開発 - 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 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 ③ パッケージ型保険商品の開発 - ア 保険商品の開発（見守りと孤独死保険の商品） - イ 居住支援法人や管理会社の調整及び、保険契約者管理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費用の捻出（活動費）

1. 事業の背景及び目的

熊本県では、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、受任者の人的・経済的保証がないために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、経済的負担の軽減等、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の「モデル契約条項普及協議会」を設置し、賃貸人と受任者が安心できる保険商品の開発、普及に向けた解説セミナーの開催に取り組む。

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

- ・パッケージ型保険商品を利用する際の業務スキームの検討
- ・パッケージ型保険商品の保証に合わせた事務委任契約書の作成
- ・パッケージ型保険商品の契約者管理及び、居住支援法人等のコーディネート機能を有する大窓口の検討
- ・受任者課題等のヒアリング

② パッケージ型保険商品の開発

- ・家賃債務保証＋見守り（機器と居住支援法人）＋孤独死保険＋家財保険の調整
- ・審査条件、対象世帯、保証範囲、申込み～審査～契約までの流れの検討
- ・滞納事故、死亡・失そう事故が起こった場合の流れの検討

③ 受任スキームの検討

- ・上記保険契約を前提とした居住支援法人の受任スキームの検討
- ・先行調査

④ モデル契約条項、保険商品解説セミナー

- ・過去2年間、モデル契約条項普及協議会で検討してきた現状と課題を、居住支援法人、地方自治体、福祉事業者向けに開催

(2) 事業の手順

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		
業務スキームの検討	・パッケージ型保険商品を利用する際の業務スキームの検討	熊本県ちんたい協会
パッケージ型保険商品の保証内容に合わせた委任契約書の作成	・保障内容に合わせた委任契約書の作成	歩み法律事務所
② パッケージ型保険商品の開発		
家賃債務保証＋見守り（機器と居住支援法人）＋孤独死保険＋家財保険の組み合わせ	・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・経済的負担の保証条件の検討	熊本県ちんたい協会
審査条件、対象世帯、保証範囲、申込み～審査～契約までの流れの検討	・連帯保証人が不要、申込み条件NGなし、月額賃料等の事前立替払いなどの検討	熊本県ちんたい協会 ナップ賃貸保証 GAF メイワライフリード
契約管理をする大窓口の検討	・居住支援協議会等を大窓口として、契約管理の一元化を検討	熊本県ちんたい協会

③ 受任スキームの検討		
上記保険契約を前提とした居住支援法人の受任スキームの検討	・ 保険商品を利用することが前提で、県内の居住支援法人を居住支援協議会等の大窓口がコーディネート役割を担うことを検討	熊本県ちんたい協会 熊本県居住支援法人連絡会
先行調査（3都市）	・ 死後事務委任契約を活用した実務上の課題調査	モデル契約条項普及協議会の中から人選
④ モデル契約条項、保険商品解説セミナー		
モデル契約条項解説セミナーの開催	・ モデル契約条項普及協議会で検討してきた現状と課題を、居住支援法人、地方自治体、福祉事業者向けに開催	熊本県居住支援法人連絡会 熊本県住宅課

【進捗状況】

応募事業の補助の期間内の事業実施工程

事業項目	具体的な取組内容	令和6年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①	モデル契約条項普及協議会の設置										報告書提出
	会議の開催、資料作成、経理など		選任	1回目		2回目		3回目	4回目		
	パッケージ型保険商品の保証に合わせた委任契約書の作成						1回目	2回目	3回目		見直し案
②	パッケージ型保険商品の開発										報告書提出
	家賃債務保証＋見守り（機器と居住支援法人）＋孤独死保険＋家財保険の組み合わせ	委託先決定	契約	協議					中間報告		リリース？
	審査条件、対象世帯、保証範囲、申込み～審査～契約までの検討					協議			中間報告		
	契約管理をする大窓口の検討							協議			
③	受任スキームの検討										報告書提出
	上記保険契約を前提とした居住支援法人の受任スキームの検討							協議			
	先行事例調査（3都市）					仙台 （協議会から人選）	愛知 （協議会から人選）		神奈川 （協議会から人選）		
④	モデル契約条項、保険商品解説セミナー										報告書提出
	モデル契約条項解説セミナーの開催		委託先決定					契約			説明会

（３）事業の詳細

① モデル契約条項普及協議会

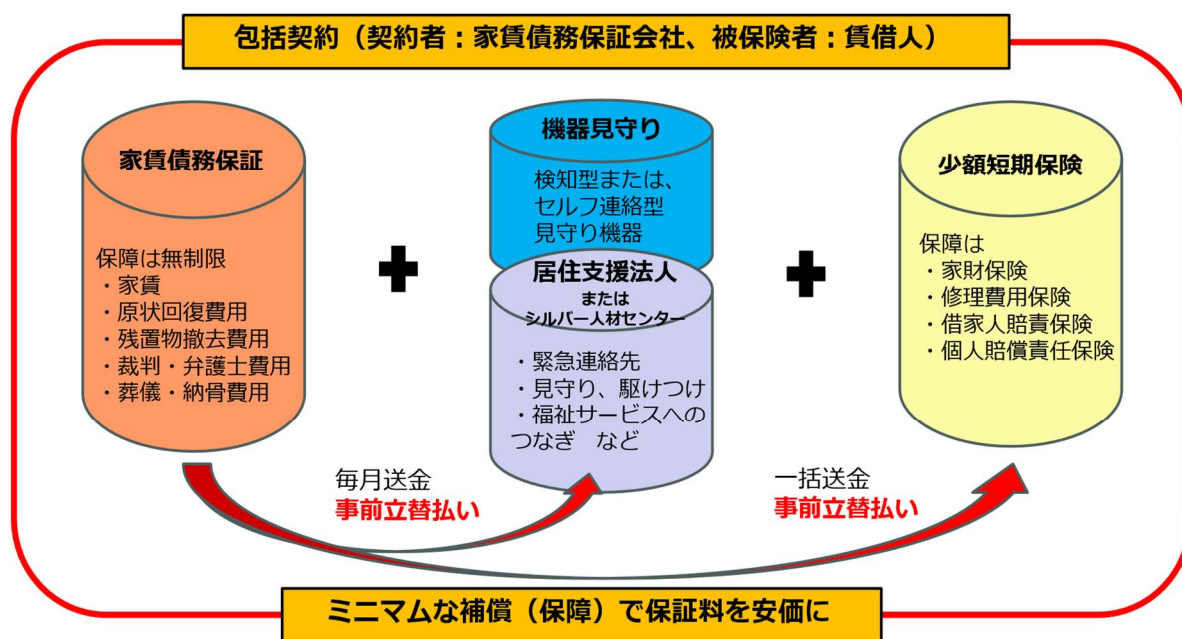
民間賃貸住宅による連帯保証人・緊急連絡先のいない単身高齢者等（以下「要配慮者」）の受入れの実態、賃貸人や管理会社等における賃貸借契約の解除や残置物処理などの手続き等の実務上の煩雑さ、保障内容に合わせた委任契約書の作成等の課題を検討し、要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化に向けた熊本県版「モデル契約条項」の活用促進のための方策検討や保険商品開発の検討を行った。

② パッケージ型保険商品の開発（熊本県賃貸住宅経営者協会に委託）

家賃債務保証会社が、家賃債務保証・保険・見守りサービスがセットになったパッケージ型保険商品を企画した（図１）。

図 1 パッケージ型保険のイメージ

パッケージ型保険のイメージと交渉先（確定ではない）



③ 受任スキームの検討

モデル契約条項を活用して単身高齢者を受け入れている管理会社、居住支援協議会、居住支援法人等への視察を実施し、相談から契約までの一連の受任スキームや、活用した保険商品、受任の際に求められるスキルや相談体制等のヒアリングを実施した。

④ モデル契約条項、保険商品解説セミナー（熊本県居住支援法人連絡会に委託）

昨年度から現在まで協議した成果物を紹介するモデル契約条項解説セミナーを、県内の地方公共団体の住宅部局と福祉部局、居住支援法人、社会福祉協議会、地域包括支援センター等の相談機関、管理会社向けに開催した。

（４）成果

① モデル契約条項普及協議会（図２）

・会議の開催

ア 令和６年８月 委員選任（８/１５）

イ 令和６年９月５日 第１回普及協議会

（ア）令和６年度補助事業の目的とスケジュール

（イ）令和６年度業務委託（保険商品開発と解説セミナー）

（ウ）普及協議会による今後の検討事項 など

ウ 令和６年１１月６日 第２回普及協議会

（ア）熊本県版モデル契約条項の変更修正

（イ）保険商品に組込む見守りサービスの検討 など

エ 令和７年２月４日 第３回普及協議会

（ア）パッケージ型保険商品の核となる家賃債務保証の保証内容 など

オ 令和７年２月２６日 第４回普及協議会

（ア）家賃債務保証の保証内容（続き）

（イ）熊本県版「モデル契約条項」解説セミナーの内容 など

図2 モデル契約条項普及協議会の委員

(参考) モデル契約条項普及協議会の委員(令和6年度版)			
【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	大久保 秀洋
2		熊本県賃貸住宅経営者協会	川口 枝宝理
3	家賃債務保証	ナップ賃貸保証	東 恭久
4		ギャランティー・アンド・ファクタリング	西島 功
5	損害保険	メイワ・ライフリード	金丸 雄次郎
6	遺品整理	福思企画	山口 由弘
7	居住支援	熊本県居住支援法人連絡会	塘林 敬規
8			内村 忠生
9	法律	歩み法律事務所	松村 尚美
10	行政	熊本市住宅政策課	野口嘉寛 坂田佳奈子
11		熊本県住宅課(計画班)	小佐田洋一 倉富華奈

・受任者課題等の協議

ア 令和6年9月5日

(ア) 不動産管理会社が受任者になった場合の問題点

イ 令和6年11月7日

(ア) 賃貸借契約書の中にモデル契約条項の適用した場合の条文の検討

(イ) 不動産管理会社(仲介)の担当がモデル契約条項を説明するための方法の検討

ウ 令和7年1月15日

(ア) 居住支援法人が受任者になった場合の問題点

エ 令和7年2月18日

(ア) すべての居住支援法人が受任してくれるための問題点

② パッケージ型保険商品の開発

・家賃債務保証及び損害保険会社ヒアリング ※○数字は回数

ア 令和6年10月9日 損保ジャパン(株)①

イ 令和6年10月16日 (株)ギャランティー・アンド・ファクタリング(GAF)①

ウ 令和6年10月28日 オリコフォレントインシュア①

エ 令和6年11月1日 高齢者住宅財団

オ 令和6年11月21日 全管協少額短期保険(株)

カ 令和6年12月2日 損保ジャパン(株)②

キ 令和6年12月3日 オリコフォレントインシュア②

ク 令和6年12月5日 (株)ギャランティー・アンド・ファクタリング(GAF)②

ケ 令和6年12月9日 リクルート(株)

コ 令和6年12月10日 トムス/ハウスレッシュ

サ 令和6年12月17日 あんしん保証(株)①

シ 令和6年12月18日 オリコフォレントインシュア③

ス 令和7年2月3日 あんしん保証(株)②

セ 令和7年2月14日 九州電力見守りサービス

ソ 令和7年2月18日 あんしん保証(株)③

タ 令和7年3月7日 あんしん保証(株)④

パッケージ型保険の起点となる家賃債務保証4社と保証内容と金額の協議を行った。機器による見守りサービス(検知型)を実施する企業とは単価と契約関係を協議中、賃借人が契約

する家財保険と借家人賠償保障の少額短期保険については、既存の商品を選考中である。

③ 受任スキームの検討

・保険契約スキームの構築

- ア 令和6年12月10日 アート企画社
- イ 令和7年1月20日 アート企画社
- ウ 令和7年2月12日 アート企画社
- エ 令和7年3月13日 アート企画社

・死後事務委任契約の課題調査

- ア 令和6年11月13日 (株)今野不動産
- イ 令和6年11月14日 一般社団法人パーソナルサポートセンター
- ウ 令和6年12月19日 愛知県岡崎市役所
- エ 令和6年12月20日 住まいサポートなごや、愛知県公営住宅課県営住宅管理室
- オ 令和7年3月13日 座間市、足跡の会
- カ 令和7年3月14日 かながわ住まいまちづくり協会、横須賀市

④ モデル契約条項、保険商品解説セミナー

令和7年3月10日 熊本県庁

熊本県版「モデル契約条項」の解説セミナー（図3および図4）を開催し、問題提起を行うとともに、広く意見や課題を収集した。

モデル契約条項の検討に携わった弁護士と、保険商品の開発に携わった不動産事業者の立場で、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。参加者アンケートにより広く意見や課題を収集。本事業での対応を検討した。

図3 熊本県版『残置物処理等に関するモデル契約条項』（案）解説セミナー チラシ

熊本県版『残置物処理等に関するモデル契約条項』（案）解説セミナー

主催 熊本県居住支援法人連絡会 熊本県共催

主に地方公共団体
居住支援法人
福祉事業者の方向け
くどなたでも参加OK！>

モデル契約条項普及協議会※では国土交通省住宅局の補助事業を活用して、国土交通省と法務省が令和3年6月に公表した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及啓発に向けた取組みをすすめています。

今回、熊本県居住支援法人連絡会の主催により県内の不動産事業者や居住支援法人、公営住宅等の管理者・支援者が利用しやすい条文の見直しや、家賃滞納や残置物処分等の経済的負担を軽減する保険商品について、この検討に携わった弁護士および保険の開発担当者による説明会を開催します。

※熊本県居住支援協議会を事務局として、民間事業者、弁護士、居住支援法人、行政等で構成する残置物の処理等に関するモデル契約条項の課題等について検討する協議会

日時 2025年 3月10日 13:30~16:00 定員 70名

場所 熊本県庁 行政棟本館 地下大会議室

解説 (13:30~14:30)

歩み法律事務所 弁護士 松村尚美 氏 (モデル契約条項普及協議会委員)

＜賃貸人＞ 賃貸借契約 借入人 委任契約 ①賃貸借契約の解除 ②残置物の処理 受任者

入居者が亡くなった際、居室内の残置物を独断で処分したり、賃貸借契約が終了したと考えて次の募集にすぐに着手したりすると、後に現れた相続人との間でトラブルとなる可能性があります。国土交通省と法務省では、入居者が亡くなった場合の円滑な賃貸借契約の解除と残置物の処分を可能とするモデル契約条項(死後事務委任契約)を公開しています。

モデル契約条項に対応する保険商品（案）の説明 (14:45~15:30)

一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会 事務局次長 上田浩之 氏

熊本県からのお知らせ等 (15:30~16:00)

◇下記のアドレスまたはQRコードからお申込みください◇

<https://forms.gle/7aU9WuuyTFyWGjG36>

締切 2025年3月3日 (月)

居住支援法人連絡会とは

熊本県居住支援法人連絡会では、高齢者、所得の低い方、障がい者など、住まい探しにお困りの方が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できるよう、居住支援活動や市町村居住支援協議会の設立の促進に関する研修会を実施しています。

【説明会に関する問合せ先】

居住支援法人肥後自活団

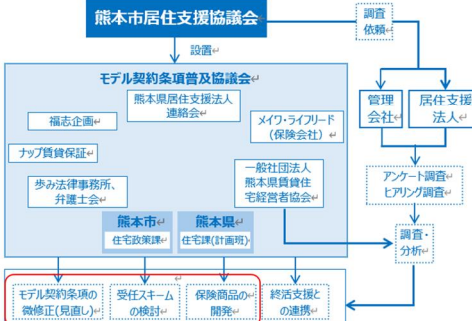
担当 塘林 山口

TEL 096-364-0070

図4 セミナー報告書

令和6年度 熊本県版「残置物の処理等に関するモデル契約条項（案）」解説セミナー

モデル契約条項普及協議会※では国土交通省と法務省が令和3年6月に公表した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及啓発に向けた取組みをすすめています。本セミナーでは、県内の不動産事業者や居住支援法人、公営住宅等の管理者・支援者が利用しやすい条文の見直しや、家賃滞納や残置物処分等の経済的負担を軽減する保険商品について、この検討に携わった弁護士および保険の開発担当者による説明会を行いました。

開催日	研修内容
開催日：令和7年3月10日（月曜日） 会 場：熊本県庁 地下大会議室 参加者：67名 （居住支援法人11名、不動産7名、市町村（住宅）18名、市町村（福祉）3名、社協8名、困窮3名、施設2名、包括10名、居住支援協議会4名） 	熊本県版モデル契約条項のポイント解説 歩み法律事務所 松村尚美先生 モデル契約条項に対応した保険商品の説明 熊本県ちんたい協会 上田浩之氏 ＜解除関係事務委任契約＞ ○ 解除・終了事由に、死亡のみではなく、失踪を追加 ○ 受任者の義務から、委任者の相続人の意向確認を削除 など ＜残置物関係事務委託契約＞ ○ 相続人に返還する財産は、残置物処理にかかった費用を差引いた後の残額 ○ 保険で賄われることを前提にした規定を追加 など ＜新たな保険商品＞ ○ 連帯保証人が不要など、審査条件を緩和 ○ 月額賃料等の事前立替払いで滞納解消 ○ 充実した安心のフル保証 ○ 支払案内業務のアウトソースが可能 ＜普及をめざした受任スキーム＞ ○ 管理会社や保証会社のための緊急連絡先窓口の創設 ○ 窓口が居住支援法人等の活動をサポートする仕組みを構築 など 

3. 評価と課題

(1) 評価

① モデル契約条項普及協議会

モデル契約条項を広く普及させるためには、解除関係事務をスムーズにすることが現場の理解を得られたため、死亡のみでなく、失そうや長期入院・入所等の条件を追加した。

残置物関係事務については、福祉系居住支援法人から見た委任項目と賃貸人・管理会社から見た委任項目では、例えば死亡後の行政手続きや葬儀執行から納骨までの委任範囲を求めており、委任項目の整理が必要との観点から、居室「外」死亡等にも対応できる保証を前提とした条文を追加した。（図5）

図5 熊本県版モデル契約条項の見直しポイント

熊本版モデル契約条項の見直しポイント(確定ではない)

(1) 解除関係事務委任契約

- 1 解除・終了事由に、死亡のみでなく、失踪（滞納3カ月以上かつ最後の連絡から15日経過）を追加（1条等）
- 2 受任者の義務から、委任者の相続人の意向確認を削除（2条）

* 要検討事項：失踪や入院・入所等の条件、フォーシーズ判決との相違点

(2) 残置物関係事務委託契約

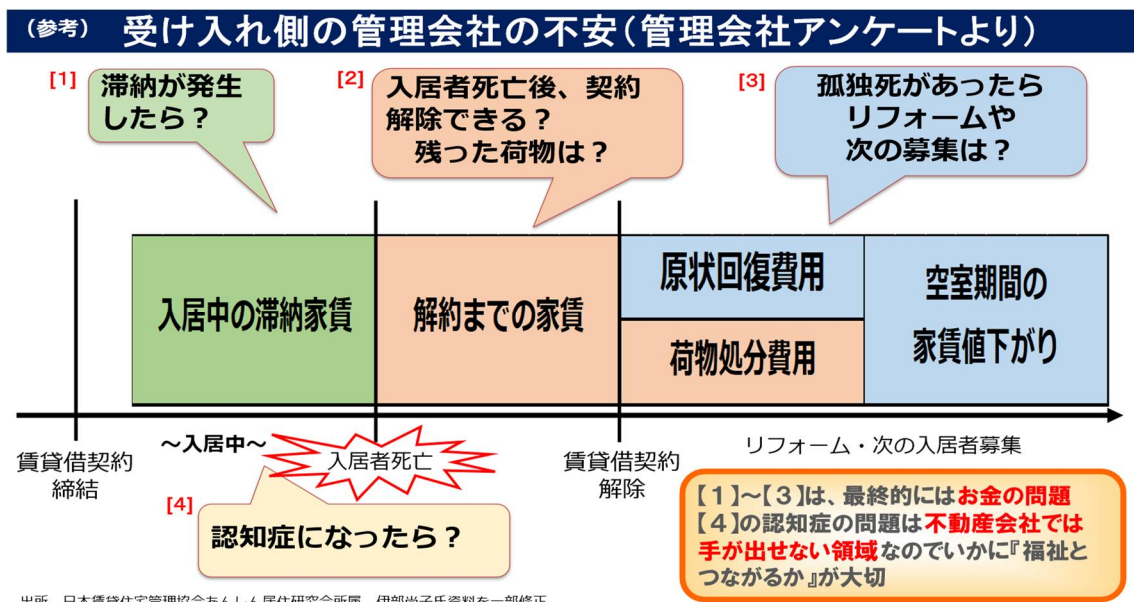
- 1 契約発動の委任者の条件に、死亡だけでなく、失踪（滞納3カ月以上かつ最後の連絡から15日経過）を追加（1条等）
- 2 相続人に返還する財産は、残置物処理にかかった費用を差引いた後の残額、とした。（2条2項）
- 3 受任者の義務から、委任者の相続人の意向確認を削除（3条）
- 4 指定漏れに備えた規定を追加（4条5項）
- 5 指定残置物の処理までにかける時間を2カ月に短縮（7条2項）
- 6 保険で賄われることを前提とした規定を追加（10条）
- 7 解約の制限を規定（12条）

* 要検討事項：指定残置物処理までの期間短縮、保険で賄われることを前提とした規定条文

② パッケージ型保険商品の開発

昨年度に調査した結果をもとに、賃貸人・管理会社が求める保証（図6【1】～【3】）の充実を図った家賃債務保証は整ったが、図6【4】の入居中のサポートについては、受任者の業務負担の軽減と活動費の捻出等、人的な課題があり進まなかった。今後は、見守り機器と人的支援がセットになった体制づくりに取り組んでいく必要がある。

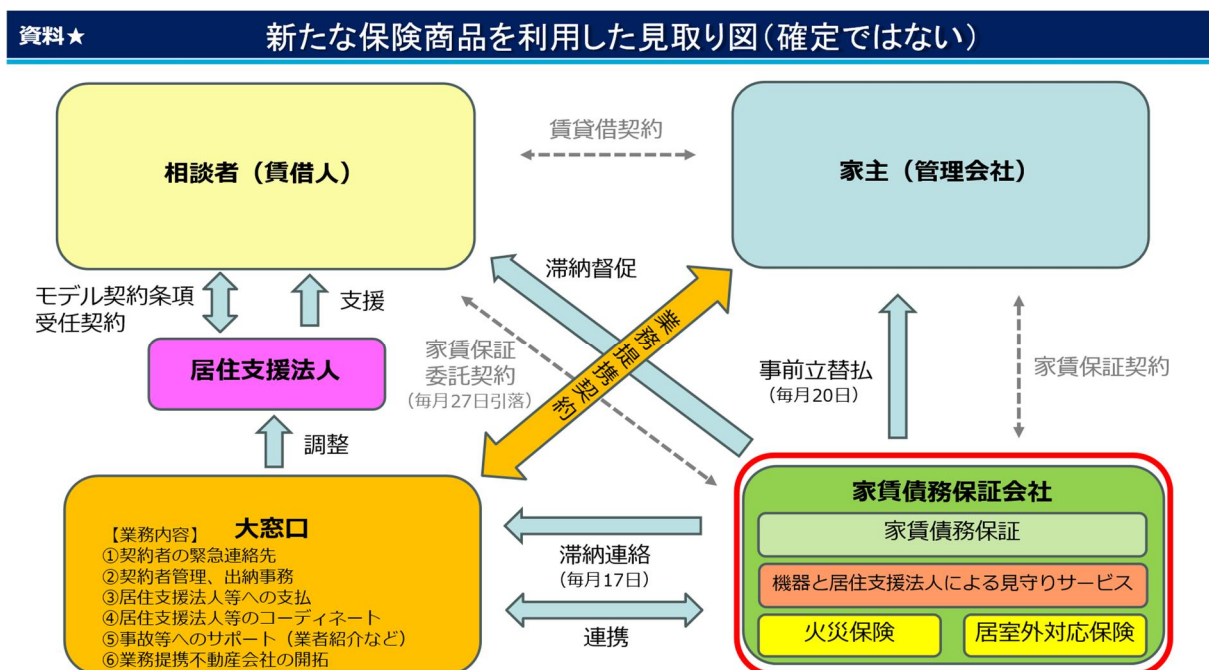
図6 管理会社の不安（アンケート結果）



③ 受任スキームの検討

保険契約事務全般をパッケージ化するためには、大窓口（図7）を作るのが有用との意見をもとに受任スキームを作成した。この大窓口の役割は2つあり、契約管理の役割と受任者のコーディネート役割である。今年度中に家主（管理会社）と大窓口との間で業務提携契約を結ぶように検討してきたが、パッケージ型保険商品の開発が遅れたために、家主（管理会社）への説明と理解を図ることができなかった。今後、大窓口の役割を整理し、家主（管理会社）と居住支援法人の理解に取り組んでいく。

図7 新たな保険商品を利用した見取り図



④ モデル契約条項、保険商品解説セミナー

昨年度に実施したアンケートでは、管理会社と居住支援団体ともにモデル契約条項を「知らない」割合が7～9割と高く、「理解されていないために活用されていない」割合が5～8割であったことをふまえ、本セミナーでは、普及協議会で検討してきた内容を中間報告した。参加者の多くが入居を拒まれた経験を有しており、この取組みが完成すれば6割の参加者が自分のまちでも導入したいというアンケート結果であった

(2) 今後の課題

① モデル契約条項普及協議会

- ア 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 現行の孤独死保険の多くは居室内死亡のみに限った保険であるため、住支援法人や管理会社が求める居室「外」で死亡した際に発生する費用補償を対象にした保険を検討
- 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と賃貸住宅標準契約書（住宅地審議会答申（平成5年1月29日）作成）をモデルとした賃貸借契約書の作成
- オ 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

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

③ パッケージ型保険商品の開発

- ア 保険商品の開発（見守りと孤独死保険の商品）
- イ 居住支援法人や管理会社への調整及び保険契約者の管理・出納事務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費用の捻出（活動費）

4. 今後の展開

① パッケージ型保険商品のリリース

- ア 保険商品の開発（見守りと孤独死保険の商品）
- イ 保険契約者の管理・出納事務の検討
- ウ 受任者に対するランニングコスト費用の捻出（活動費）

② 熊本県版モデル契約条項（たたき台）の一部見直し

- ア 解除関係事務と残置物関係事務の1通契約書の作成
- イ 賃貸借契約書の見直し

③ 居住支援法人をコーディネートする大窓口の検討

④ 受任者が説明しやすい大衆向けリーフレット作成

⑤ 仲介会社の社員が説明しやすいモデル契約条項の同意書や意向確認書の作成

⑥ 受任者育成

【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://safla.net.com/html/access.html