

## 【事業報告】

|         |  |
|---------|--|
| 事業名称    | モデル契約条項の連携支援団体設立   |
| 補助事業者   | 株式会社V S I 都市開発   |
| 連携先     | 前橋市社会福祉課、前橋市社会福祉協議会、前橋市地域包括支援センター、伊勢崎市建築住宅課、伊勢崎市社会福祉課、有限会社オフィスコウセイ、株式会社メモリアル、行政書士法人前橋許認可事務所                              |
| 対象地域    | 群馬県前橋市、伊勢崎市、高崎市、桐生市、渋川市、吉岡町、玉村町  |
| 事業概要    | 連携支援団体設立と連携・協賛団体網の構築、関係機関へのモデル契約条項の周知、モデル契約条項の説明による大家への理解促進と入居付けの成功。   |
| 成果      | 1. 連携支援団体「死後事務の相談窓口」の設立<br>2. 団体ホームページ及びリーフレットの製作<br>3. 賃貸物件入居高齢者へのモデル契約条項等ヒアリング<br>4. モデル契約条項を活用した死後事務委任契約締結による入居先契約 4件 |
| 成果の公表方法 | 新規製作したホームページ ( <a href="https://shigojimu-soudan.org/">https://shigojimu-soudan.org/</a> ) にて公表                          |
| 今後の課題   | 大家と不動産管理会社への周知と理解促進による入居承認率の向上   |

### 1. 事業の背景及び目的

本事業の趣旨のとおり高齢者への入居審査は非常に厳しく、モデル契約条項を周知するだけでは現実に各業者や賃貸人、相続人への手配や連絡の手間などから不十分と考える。また、各事業者や居住支援法人が独立した活動状態では情報共有や連携に懸念がある。よって、不動産会社、居住支援法人、残置物処理業者、物件オーナー、保険会社、行政機関でのモデル契約条項連携支援団体を立ち上げ、協力を求めながらモデル契約条項の理解と周知を兼ねた営業・ヒアリングを本事業で行い、実行性の高い団体の設立を当社所在地である群馬県内で目指し、その他の地域で設立する団体へ情報共有と支援を行う。

### 2. 事業の内容

#### (1) 事業の概要

1. 連携支援団体「死後事務の相談窓口」の設立
2. 団体ホームページ及びリーフレットの製作
3. 賃貸物件入居高齢者へのモデル契約条項等ヒアリング
4. モデル契約条項を活用した死後事務委任契約締結による入居先契約

#### (2) 事業の手順

始めに居住支援法人である当社が相談元になるという前提のもと、残置物処理業者、受任者となる法律系士業に対して団体参加要請を行った。各団体1社ずつの参加承諾を得られたためスキームの検討を始め、設立団体である「死後事務の相談窓口」スキームを策定した。本スキームについて行政機関や社会福祉協議会、不動産会社、物件オーナー等へ内容説明と協議を行い、実際にモデル契約条項を活用した死後事務委任契約について、伊勢崎市役所内で賃貸借契約と同時に締結した。その後に賃貸物件入居中の高齢者に対して当団体スキームについてヒアリングを行い、批判的な意見がほとんど無かったため同内容にてホームページとリーフレットを作成した。

| 具体的な取組内容                 | 担当組織(担当者別)の業務内容           | 担当組織(担当者)  |
|--------------------------|---------------------------|--|
| 各関係会社・機関への参加要請とモデル契約条項説明 | 設立団体への参加要請とモデル契約条項説明      | (株)VSI都市開発   |
|                          | 行政等一次相談機関との協議・ヒアリング       | (株)VSI都市開発、前橋市社会福祉協議会、前橋市社会福祉課、伊勢崎市建築住宅課、伊勢崎市社会福祉課 |
|                          | スキームの検討とヒアリングシート・マニュアルの作成 | (株)VSI都市開発、新有楽町総合法律事務所、参加する各団体                     |
| 設立団体ホームページ・リーフレットの製作     | ホームページ製作                  | (株)VSI都市開発   |
|                          | リーフレット製作                  | (株)VSI都市開発   |
| 賃貸物件入居高齢者へのヒアリング         | 設立団体での策定案を説明して内容をヒアリング    | (株)VSI都市開発   |
| モデル契約条項締結による入居先契約        | 賃貸借契約・モデル契約条項の締結          | (株)VSI都市開発、行政書士法人前橋許認可事務所                          |

### (3) 事業の詳細

#### 1. 死後事務の相談窓口設立

参加団体は現在4社となり、周知活動により行政等に対してもモデル契約条項による死後事務委任契約の有用性を伝えることができた。行政機関から当団体のモデル契約条項活用スキームについての内容や、関係機関への説明依頼等が2件あった。

#### 2. 死後事務の相談窓口ホームページ及びリーフレット作成

ホームページ及びリーフレットは、関係法令に関する内容を極力簡易な言葉にかえて説明する内容にした。居住支援相談者だけでなく、行政機関や福祉団体の担当者にもすぐに分かる内容でモデル契約条項の周知を促す。

#### 3. 賃貸物件入居高齢者へのヒアリング

当社管理物件に入居中の高齢者41名に対してヒアリング調査を行った。内容は、当設立団体の策定したスキーム（モデル契約条項と家財保険の活用）について、家財保険費用等の負担と賃貸借契約解除及び残置物処理のメリットについての率直な意見を募るものとした。

#### 4. モデル契約条項を活用した入居先契約

当団体策定スキームによるモデル契約条項を活用した死後事務委任契約の締結にて入居先が決まった居住支援相談者は4名となった。物件オーナーへのモデル契約条項を含む支援内容を説明し、不安が軽減したため高齢者入居の許可となった。入居先が決まらず困っていた相談者と支援者が喜んでくれたため、モデル契約条項を更に周知していくことで入居先に悩む高齢者を無くすことができると確信した。

## (4) 成果

### 1. 連携支援団体「死後事務の相談窓口」の設立

設立に伴い「当団体スキーム」を策定した。内容としては第一の柱として、委任者の意向を踏まえて、モデル契約条項の受任者業務である残置物リストに掲載された動産の「送付」業務のみ削除した。これは、動産損傷等リスクや大型物品の搬送費を懸念したためであり、トランクルーム等倉庫に移動保管する形が最も安価でリスクが少ないとの結論に至ったためである。当社が居住支援法人として受ける相談の大多数が低額所得者であるため費用負担を限界まで下げる必要があり、同時に、受任者の負担とリスクを抑えるための内容とした。

第二の柱として、賃貸人または入居物件管理会社による代理請求が可能な家財保険を活用する。これにより残置物処理費用を保険対応にて賄える形となり、残置物処理費用の見積りを相続開始後にすることで残置物処理業者が事前は無償で行う必要が無くなり依頼しやすい。また、低額所得者等の残置物処理費用の事前預りが難しい相談者に対しても提案可能となった。ただし、賃貸人または入居物件管理会社による代理請求が可能な保険商品でなければ相続人を探して請求依頼することになるため保険を探す際は注意する。

死後事務の相談窓口  
連携支援プロジェクト

取り組みの目的    モデル契約とは    活動内容    [お問い合わせ](#)

群馬県居住支援連携プロジェクト

# 高齢者の住まいの安心と つなぐ絆をつくる。

単身高齢者の入居審査問題を、「モデル契約条項（死後事務委任・残置物処理）」の普及で解決します。不動産会社、居住支援法人、行政が連携し、誰もが安心して暮らせる社会へ。

[連携・参画について相談する](#)    [詳しく見る](#)

- 入居審査の円滑化  
オーナー様の不安を解消
- 死後事務の明確化  
ご本人もご家族も安心
- 空き家リスクの低減  
残置物処理のスキーム確立

株式会社VSI都市開発は  
群馬県の居住支援法人の指定を受けた  
不動産会社です

## BACKGROUND & MISSION

### なぜ、今「連携」が必要なのか



#### 高齢者の入居難

単身高齢者の入居審査は厳しく、家賃保証会社の審査に通らないケースが増加している。



#### 普及不足の課題

国交省の「モデル契約条項」は有用ですが、現場での具体的な運用方法が広く認知されていない。



#### 連携スキームの構築

不動産・支援法人・処理業者・法律専門家が一体となり、契約から死後事務、残置物

▲設立団体「死後事務の相談窓口」ホームページ

## 2. 団体ホームページ及びリーフレットの製作

製作したリーフレットは三つ折りタイプで、デザインは以下の通り。



もしもの備えは、  
スムーズな入居  
への近道です。

高齢者の『お部屋探し』において  
大家さんが最も心配されるのは  
万が一の時の「お部屋の片付け」  
や「契約の終了」についてです。  
後の手続きをプロに託す仕組み  
を活用して大家さんの不安を先に  
取り除いておけば「入居審査」の  
ハードルが下がり、理想のお部屋に  
出会える可能性が広がります。



### 死後事務の相談窓口

お問い合わせ：027-226-5577  
受付時間：平日9:00~17:00



<http://shigajimu-soudan.org>

### 株式会社VSI都市開発

〒371-0805 群馬県前橋市南町三丁目50番地2  
プラザア2階C  
TEL.027-226-5577

宅地建物取引業：群馬県知事 (1)第7795号  
賃貸住宅管理業：国土交通大臣 (1)第009620号

『ひとり暮らし』  
もっと自分らしく  
暮らしたい。

死後事務  
委任のご案内

もしもの備えを今ここに。  
私たちは、あなたの「これから」を  
考える安心のパートナーです。



死後事務の相談窓口

▲死後事務の相談窓口リーフレット（オモテ）



今から始める未来の準備。  
ずっと自分らしく住まう。

「誰にも迷惑をかけたくない…」  
その言葉の奥にあるのは、周囲や  
大家さんへの、あなた自身の深い  
優しさではないでしょうか。  
プロに託す仕舞い支度は、寂しさ  
ではなく『これからの安心』。  
明日をあなたらしく歩むための、  
穏やかに過ごす約束です。  
不安の種を一つひとつ安心へと  
変えて、心豊かな毎日をここから  
一緒に始めませんか？

株式会社VSI 都市開発は群馬県の  
居住支援法人の指定を受けた不動産  
会社です。



死後事務委任で  
できること。



①ご逝去後のご連絡



②お部屋の片付け  
(残置物整理)



③賃貸借契約の解除



大切にしたいものは事前に  
指定する事ができます。

お部屋を片付ける際も、ただ荷物を  
整理するのではなく、あなたの意思  
を尊重し、残すべきものをしっかりと  
見極めますのでご安心ください。

お手続きの流れと  
サポート体制。

- 1 無料相談
- 2 プランのご提案
- 3 ご契約
- 4 安心暮らしのスタート

死後事務の相談窓口が、最後まできめ細  
やかにサポートいたします。  
「もしも」の時の煩わしい手続きはすべて  
私たちに任せください。  
確かな実行力で、契約解除から残置物の  
処理までを、迅速かつ正確に遂行いたし  
ます。



※写真はイメージです

▲死後事務の相談窓口リーフレット（ウラ）

当団体で使用する相談者入居前ヒアリングシートも作成した。今までの居住支援法人としての相談経験と、賃貸物件入居中高齢者へのヒアリング時に使用したものを改良して作成した。

相談日 令和 年 月 日 / 担当者( )  
 相談元( 本人・親族・病院・行政・他 )  
 相談場所( 電話・来所・訪問・役所・他 )

## 入居前ヒアリングシート

| 入居者情報 |                           |      |                     |
|-------|---------------------------|------|---------------------|
| 氏名    |                           | 性別   | 男・女                 |
| 生年月日  | 年 月 日 ( 歳 )               | 血液型  | 型 RH( + ・ - )       |
| 住所    |                           |      |                     |
| 電話番号  |                           | 本人確認 | マイナンバー・免許証・保険証・他( ) |
| 就労状況  |                           | 職歴   |                     |
| 退去事由  | 建物・同居人・大家・近隣・他( )         | 滞納歴  | 家賃・電話・カード・水光熱・他( )  |
| 入居先   | 場所( )・間取り( )              | 入居希望 | 有(理由 )・無            |
| 要確認   | 喫煙者・ペットあり・駐車場・1階またはエレベーター |      |                     |

| 行政・医療情報 |                               |      |               |
|---------|-------------------------------|------|---------------|
| 生活保護    | 受給・申請中・過去受給・受給無し(希望)          | 生保担当 | 担当者( ) 連絡先( ) |
| 障害手帳    | 身( 級 ) 知( 級 ) 精( 級 )          | 介護手帳 | 要支援( ) 要介護( ) |
| 公的給付    | 雇用・障害・児童・年金・他 計( )万円/月        |      |               |
| ケアマネ    | 担当( ) 連絡先( )                  | ヘルパー | 担当( ) 連絡先( )  |
| 持病      | 有(病名 )・無 / 病院( )・担当( )・連絡先( ) |      |               |

| 資産情報  |                                  |
|-------|----------------------------------|
| 現金預貯金 | 約( )万円                           |
| その他資産 | 不動産・車バイク・保険・有価証券・貴金属・他 合計 約( )万円 |

| 家族情報  |   |
|-------|---|
| 結婚    | 既婚(配偶者あり) 既婚(配偶者なし) 未婚 離婚               |
| 子・孫など | 子あり 子・孫あり 孫あり 子なし ※離婚の場合は子のチェック         |
| 親・祖父母 | 親あり(父・母) 親なし 祖父母あり(父方祖父・父方祖母・母方祖父・母方祖母) |
| 兄弟姉妹  | 兄弟姉妹あり(兄 名・弟 名・姉 名・妹 名) 兄弟姉妹なし          |
| 甥姪    | 甥あり( ) 姪あり( ) 甥姪なし                      |

| 友人等連絡先 |  |     |  |
|--------|--|-----|--|
| 氏名     |  | 連絡先 |  |
| 氏名     |  | 連絡先 |  |
| 氏名     |  | 連絡先 |  |

### 【個人情報の取り扱いに関する同意書】

本シートに記載された個人情報は、居住支援を円滑に実施する目的のみに使用します。居住支援サービスの連携支援に伴い、行政機関や社会福祉福祉関係事務所、医療機関等の連携支援する各所への当該個人情報の提供、または連携支援する各所から当社への個人情報の取得につき同意しま

署名年月日 年 月 日 署名欄

▲相談時に使用する「死後事務の相談窓口」ヒアリングシート

### 3. 賃貸物件入居高齢者へのモデル契約条項等ヒアリング

当団体スキームについて、家財保険費用等の負担と賃貸借契約解除及び残置物処理のメリットについて41名に対してヒアリング調査を行った。スキーム内容をまず説明し、その後以下の条件での意見をヒアリングした。

- ①入居先が見つからない時、当団体スキームにより入居先が決まる場合。
- ②賃貸中である現在の状況で当団体スキームを契約する場合。

①の場合は、41名全員が当団体スキームを契約したいとの結果になった。入居先決定のメリットがあるため当然と思われるが、費用の額が生活保護受給者であっても支払うことができる範囲に収まっていることが大きな要因の一つだった。

②の場合は、5名が契約したい、28名が検討したい、8名が契約しないという結果になった。契約したいと答えた5名については締結にむけて進めているが、当社管理物件に入居中であるため本事業成果としてカウントしていない。契約しないと答えた8名については、入居中のためメリットが薄く費用負担を増やしたくないという意見だ。ただし、何らかの事情で転居を余儀なくされた場合は契約したいと答えた。同様に、検討したいと答えた28名も入居中のためメリットと費用負担を考えての意見となった。

以上のヒアリング結果から、居住支援法人として受ける相談者は入居先に困っている者であるため有効な方法であると考えられる。

### 4. モデル契約条項締結による入居先契約

本事業期間中の居住支援相談者で、当団体スキームによるモデル契約条項締結にて入居先契約に至ったのは4名となった。相談者属性は以下の通り。

|          |                  |                                   |
|----------|------------------|-----------------------------------|
| ① 67歳・男性 | 低額所得者、高齢者、精神障がい者 | 前橋市内物件にて入居契約。                     |
| ② 76歳・女性 | 低額所得者、高齢者        | 前橋市内物件にて入居契約。                     |
| ③ 66歳・男性 | 低額所得者、高齢者、出所者    | 前橋市内物件にて入居契約。                     |
| ④ 56歳・男性 | 低額所得者、身体障がい者     | 前橋市内物件にて入居契約、高齢者ではないが相続人がいないため契約。 |

## 3. 評価と課題

### (1) 評価

当事業において設立した団体は、居住支援法人、不動産会社、行政書士法人、残置物処理業者の参加となり、実際に当団体スキームによるモデル契約条項を活用した死後事務委任契約の締結に至った。相続発生後の業務に関しても現状の参加団体で行うことができるため基盤は固まった。ホームページについては、より内容を充実させて入居の悩みを抱える相談者から問い合わせがくるよう更新していく。リーフレットは現在手渡しに留まっており、今後は行政窓口等に置いてもらい居住支援相談者の手に渡るよう協議していく。

### (2) 今後の課題

今回の当事業において当団体スキームによる死後事務委任契約の締結は、居住支援相談者への入居付けに効果があった。次年度以降は大家と不動産管理会社への周知を広げ、理解促進による

入居許可率の向上を目指していきたい。

#### **4. 今後の展開**

当事業にて設立した支援団体において、より支援範囲を拡大できるよう協力団体を増やしていく。また、大家と不動産会社に対して理解を更に促すために引き続き説明を継続する。相談に来る高齢者の方が入居先に困らない環境を整備することを目標として活動を継続していく。

#### **【補助事業者の概要及び担当者名等】**

|         |   |                           |
|---------|---|---------------------------|
| 団体設立年月日 | 平成28年9月30日  |                           |
| 代表者名    | 代表取締役 伊澤 伸人   |                           |
| 担当者名    | 廣井 慈  |                           |
| 連絡先     | 住所  | 群馬県前橋市南町三丁目50番地2 プラザアン2階C |
|         | 電話  | 027-226-5577              |
| ホームページ  | <a href="https://vsi-estate.co.jp/">https://vsi-estate.co.jp/</a> |                           |