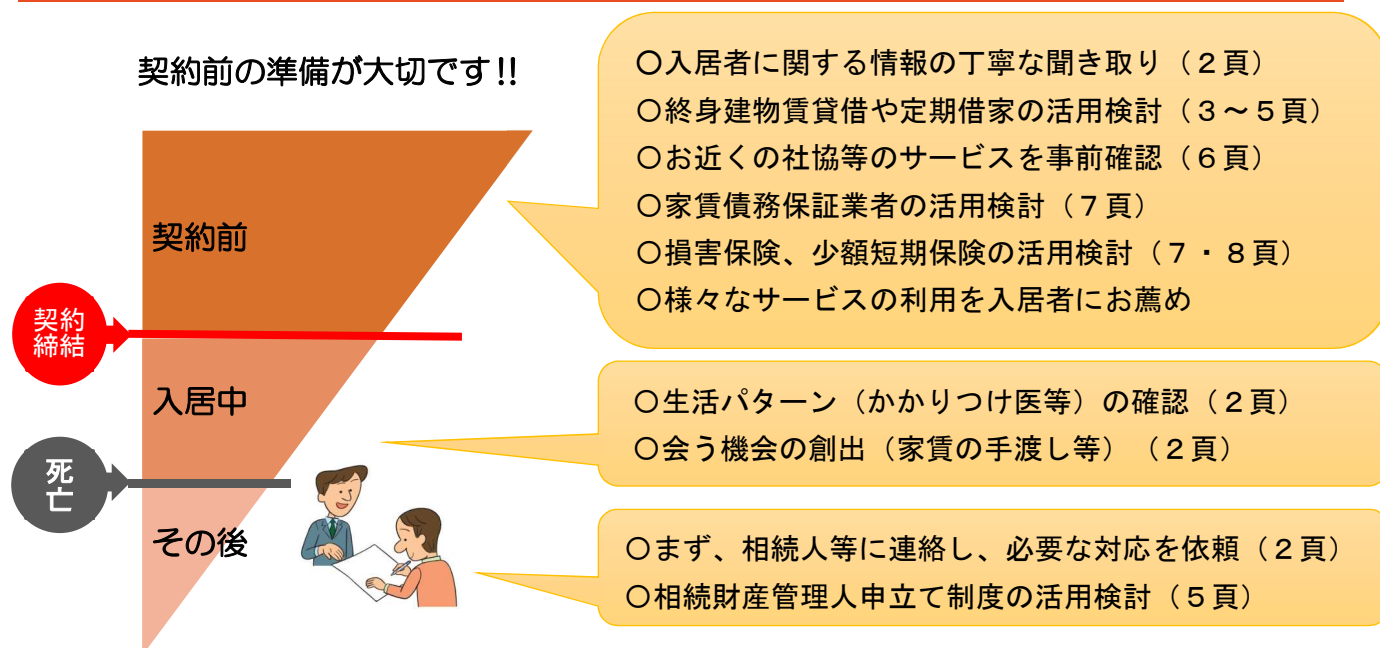


《大家さんのための》 単身入居者の受入れガイド

1. 背景

- 大家さんの中には単身入居者が亡くなり、相続人等が分からない又は支援の期待ができない場合に「居室内の残置物をどう処分したらいいのかわからない」「手続きが煩雑」といった声があります。
- このため、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどのようなものがあるかを整理するとともに、様々な工夫や取組をご紹介しますこととしました。
- なお、具体的な対応について迷う場合は、弁護士、司法書士等にご相談ください。

2. 単身入居者受入れの基本的な対応の流れ



【契約前】入居者情報の把握

入居者に関する情報の丁寧な聞き取り、終身建物質貸借や定期借家の活用検討、お近くの社協等のサービスを事前確認、家賃債務保証業者の活用検討、少額短期保険、損害保険の活用などの検討

- 単身入居者が死亡すると、入居者の有していた賃借権と居室内の残置物の所有権は、その相続人に承継されます。

- 単身入居者受入れの際は、賃貸借契約の締結前に、相続人となる親族の存在や居所等の情報を把握しておくことで、死後の賃貸借契約に関連する対応をスムーズに行うことができるものと考えられます。居住支援協議会の中には、入居者に関する事前の情報収集の目安として、「入居者情報シート」等を作成(※)しているところもあります。(※)例：緊急連絡先、相続人連絡先、医療機関等
- また、仮に相続人の情報が不明な場合であっても、入居者の死後、賃貸人(賃貸人から事案を受任した弁護士、司法書士等)は、戸籍法に基づいて相続人を見つけるための戸籍謄本等の交付請求ができることとされています。
- 賃貸借契約書において、残置物の処理に関する条項を設けている事例がありますが、そのような条項が後に相続人等との間でトラブルになることを避けるためには、居室内の物のうち「賃貸人が廃棄してよい物」「賃借人が指定した相続人に渡してほしい物」などを、賃借人との間で事前にリスト化しておくなどの工夫も考えられます。

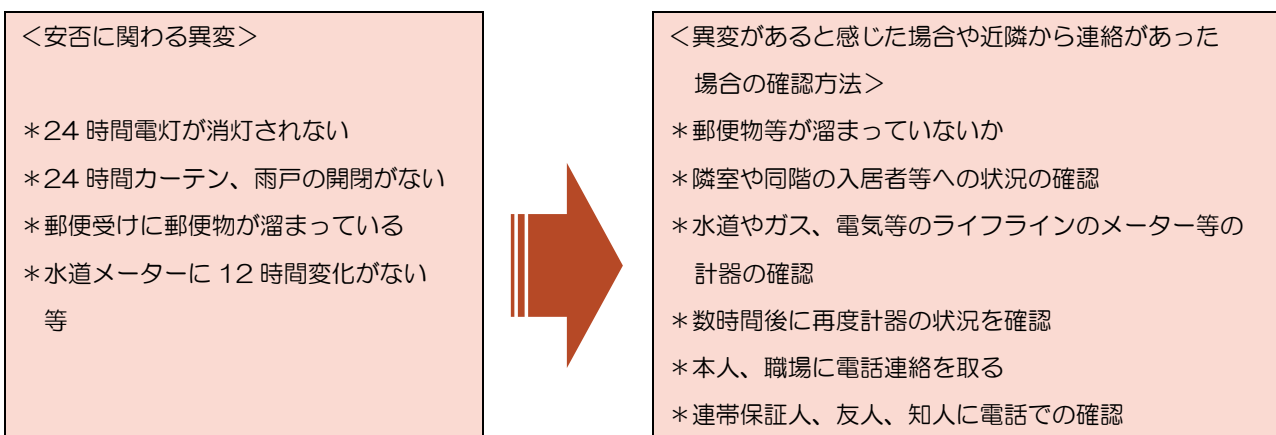
入居期間中にもこんな工夫
をしています！！

【入居中】単身入居者との関わり、工夫

生活パターン(かかりつけ医等)の確認や会う機会の創出(家賃の手渡し等)

- 自宅にいる時間帯(外出・帰宅時間)やかかりつけの診療所名等を聞き取っている。
- 家賃の徴収は現金で支払ってもらうなど、できる限り入居者とのコミュニケーションを取っている。
- 入居者のもしもの時に備えて、対応手順や日頃から気を付けておくことをリスト化している。

《入居者の安否に関わる異変があった場合の対応方法の例》



【その後】相続人等へ対応の依頼

相続人等に連絡し、必要な対応を依頼する。さらに、相続財産管理人申立て制度の活用を検討するなど。

- 入居者が死亡した場合は、相続人等に連絡の上、賃貸借契約の終了、残置物の処理など、物件の明渡しに必要な対応をお願いしてください。

以下に活用可能な制度をご紹介します！

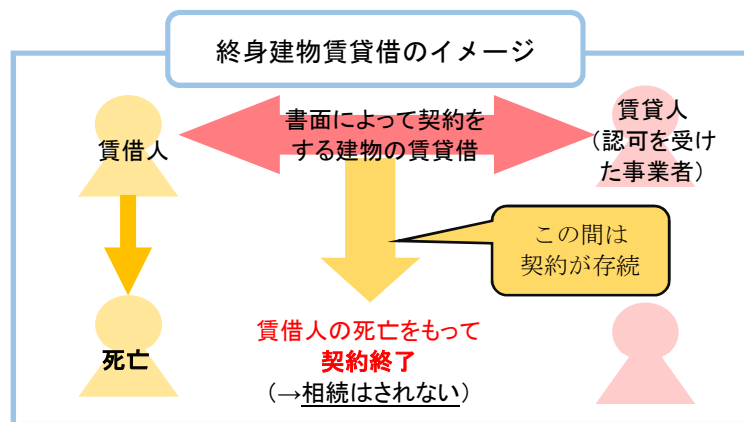
3. 活用可能な制度

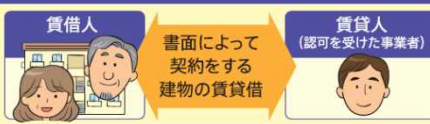

平成30年9月の省令改正により、
使いやすさが格段にアップしました！
(既存住宅は手すりの設置のみ！)

3-1. 終身建物賃貸借契約の締結

- 終身建物賃貸借契約は、賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する(賃借権が相続されない)契約です。賃借人の居住の安定を図ることができるだけでなく、契約が安定的に終了するため、契約終了に伴って発生する手続きを円滑に進められます。
- 賃貸人は、事前に都道府県知事の認可を受ければ、終身建物賃貸借契約を結ぶことが可能になります。60歳以上の方であれば、どなたでも賃借人となることができます。
- 終身建物賃貸借契約の詳細は国土交通省HPでも公開しています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html



区 分	終身建物賃貸借	普通建物賃貸借
契約の方法	公正証書等の書面による契約に限る 	書面による契約でも、口頭による契約でも可 ※紛争防止のためには書面が望ましい
期間又は期限	賃借人の死亡に至るまで	当事者間で定めた期間(1年以上)又は期間の定めなし
契約の更新	—	正当事由がない限り更新される
借賃増減請求権	借賃の額の増減を請求できる ※賃料を改定しない特約があるときは増減を請求できない	借賃の額の増減を請求できる ※賃料を増額しない特約があるときは増額を請求できない
賃借人からの中途解約の可否	①～④の場合に、賃借人から解約の申入れを行うことができます。 ①療養、老人ホーム等への入所等により、居住することが困難になったとき ②親族と同居するため、居住する必要がなくなったとき ③賃貸人に改善命令違反があったとき ④6ヶ月以前の解約の申入れ (①～③は、申込後1ヶ月を経過することにより終了)	●期間の定めがある場合は特約がない限り不可 ●期間の定めがない場合はいつでも申入れ可 (申込後3ヶ月を経過することにより終了)
相続の有無	なし ※賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住(1か月)及び申し出に基づく継続居住の契約は認められる 	あり

●終身建物賃貸借では、一定の期間を定めて、期間の到来又は契約者の死亡のいずれか早い方を契約の終期とする契約を結ぶことも可能です。これを期間付死亡時終了建物賃貸借といいます。

よくあるご質問

Q. 終身建物質貸借制度の対象となる入居者(同居者)の範囲はどうなっていますか。認可を受けると、高齢者以外は一切入居できないのでしょうか。

A. ○ 終身建物質貸借制度の対象となる入居者は、60歳以上ですが、配偶者については60歳未満である者も同居者として認められています。なお、認可を受けた賃貸住宅に高齢者以外の者を普通借家契約等で入居させることは差し支えありません。

Q. 終身建物質貸借契約を行ってしまうと、悪質な入居者に対しても解除できないのですか。

A. ○ 一般の賃貸借契約と同様、家賃の不払い、用法義務違反等により、信頼関係の破壊が認められる場合には、解除することも考えられます(都道府県知事の承認不要)。

Q. 認可を受けるためにはどこに行き、どのような手続きが必要ですか。

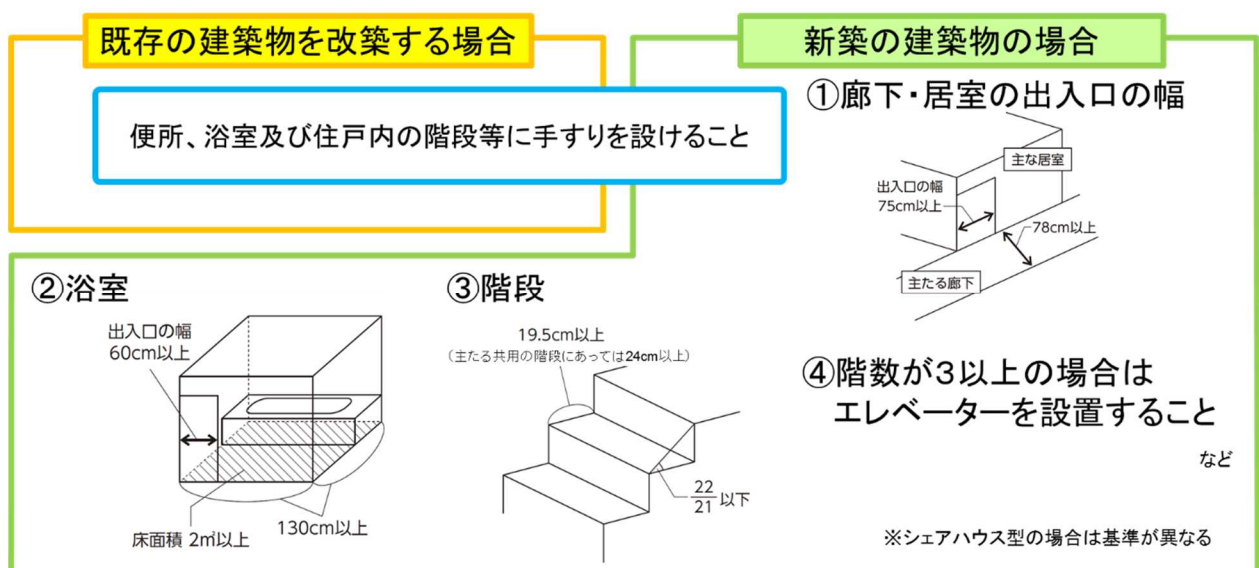
A. ○ 認可を受けようとする建築物が政令市又は中核市にある場合にはそれぞれの市、それ以外の市町村の場合は都道府県にお問い合わせください。(なお、担当部署は住宅部局が多いと思われませんが、具体的には各市町村・都道府県にご確認ください。)

○ その上で、事業認可申請書等の必要な書類を提出していただくことになります。添付書類は簡素化されており、新築ではない既存住宅の場合、①賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取り図、②その他都道府県知事が必要と認める書類、を添付していただければよいこととなりました。建物のバリアフリー基準(下図)などの基準を満たしていれば認可されます。

Q. 入居者が死亡した場合、残置物の処理や遺体の埋葬は誰が行いますか。

A. ○ 終身建物質貸借を活用することにより、賃借人(入居者)の死亡によって確定的に契約が終了するため、居室内への立入りが可能となりますが、残置物の処理や遺体の埋葬については通常の賃貸借契約の場合と取扱いに差はありません。

○ 終身建物質貸借を利用する場合の標準的な契約書に位置づけられた「残置物の引取り等」に係る条項を契約書に含めておくことにより残置物の処理が円滑に行える可能性があります。



定期建物賃貸借

～期限が来たら確定的に契約が終了する(高齢者以外にも幅広く活用可能)～

- 定期建物賃貸借（いわゆる「定期借家」）は、契約で定めた期間が満了することによって、更新されることなく確定的に賃貸借契約が終了します（ただし、期間満了日を「賃借人の死亡時」等の不確定な期限にすることはできません）。
- 大家さんと入居者が合意をすれば、再契約も可能です。
- 契約時に必要な手続は、従来の契約書類に、定期借家である旨を書いた書面（※）を追加して説明するだけです。

（※）書面の雛形（紙1枚）や普通建物賃貸借との相違点を掲載していますので、国土交通省HPをご覧ください。

⇒http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000059.html

3-2. 相続財産管理人

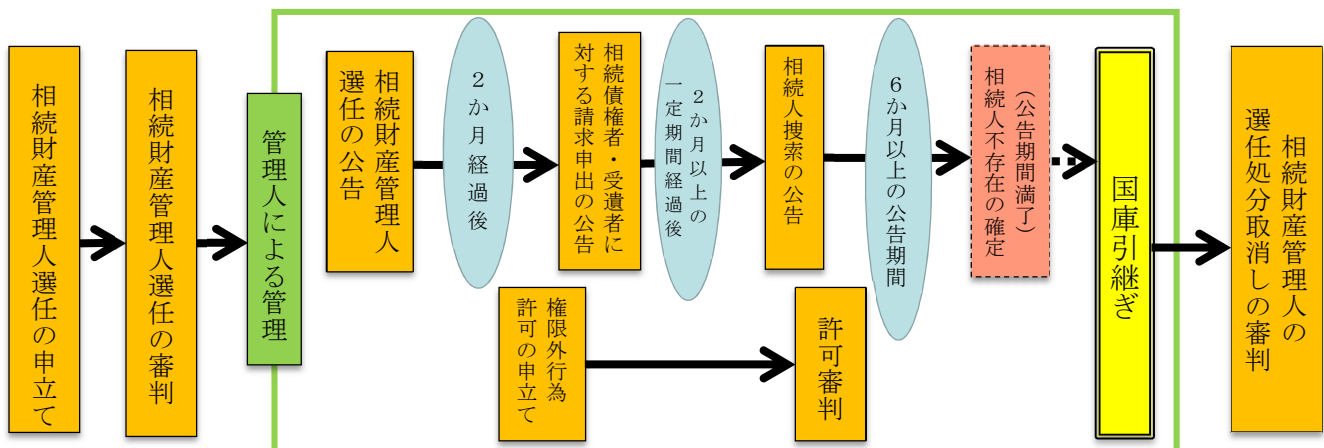
○入居者（被相続人）が死亡して相続が開始したものの、相続人の存在が明らかでない場合、相続財産管理人の選任の制度があります（民法第951条～959条）。

○利害関係人（未納家賃があるときなどは賃貸人の皆様も該当する場合があります。）の申立てにより、家庭裁判所が選任した「相続財産管理人」が、相続財産の管理を行います。被相続人の債権者等に対して債務を支払うなどして清算を行った後、残った財産は国庫に帰属するという仕組みです。

○居室に残された家財等について、相続財産管理人は、財産的価値のないものについては廃棄したり、財産的価値のあるものについては、家庭裁判所への権限外行為許可の申立てをして処分したりすることができます。

⇒相続財産管理人の選任について<裁判所HP>

http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html



3-3. 居住支援協議会や居住支援法人等のサービスの活用

- 居住支援協議会や居住支援法人、社会福祉協議会等では、入居者の申込みにより、入居前から死後(契約終了後)に至るまで、様々な支援を行っている場合があります。
- 費用面の支援だけでなく、入居者の入居前から死亡後までトータルで関与してもらうことができるという点から、特に身寄りのない高齢の入居希望者の方に、これらのサービスの利用をお薦めすることも有効な選択肢となります。
- こちらでご紹介しているのは一部の例であり、協議会等ごとにサービスの内容、利用者の要件、納める費用は異なりますので、まずはお近くの協議会等にお尋ねください。

居住支援協議会等の連絡先の一覧

居住支援協議会：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html

居住支援法人：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000026.html

入居前のサービス

- 入居前のサービスとして、保証人の引受、契約時の立会い、引越し時の支援を行っている例があります。

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
A 社会福祉協議会 (居住支援法人)	高齢者、障害者、生活保護受給者などの住宅確保要配慮者	身元保証、滞納家賃保証、原状回復保証、死後事務保証など	加入料(2年毎)2万円、 利用料(毎月)2千円 など

入居中のサービス

- 入居中のサービスとして、見守り、入退院時の付添い、貴重品や現金等の預かりといった支援を行っている例があります。

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
B 株式会社 (居住支援法人)	高齢者などの住宅確保要配慮者	定期的な安否確認電話や生活相談などの生活支援	初回登録料1万5千円、 利用料(毎月)約2千円

死後(契約終了後)のサービス

- 死後(契約終了後)のサービスとして、残存家財の処分、葬祭関連、行政諸届の手续といった支援を行っている例があります。

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
C 居住支援協議会	同居者も含め75歳以上、 子がないこと など	葬儀の実施、残存家財の処分 など	契約時50万円程度(他に 年会費等あり)
	65歳以上90歳未満、少額短期 保険に加入すること など	葬儀の実施、残存家財の処分 など	毎月3千円~7千5百円

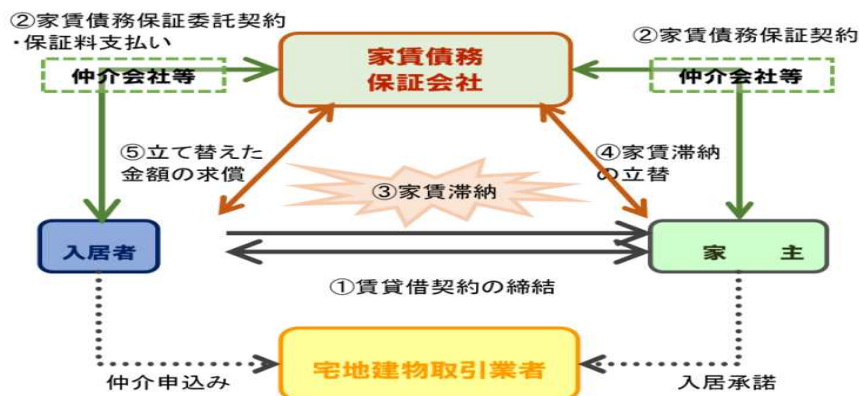
《費用面で活用できる仕組み》

保証人の極度額を超える費用負担が必要となる場合に備え、費用面で以下等の準備をしておくことも考えられます！

3-4. 家賃債務保証業者の活用

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うことです。提供する商品の中には保証範囲に残置物処理費用等が含まれることも多くあります。
 - 国土交通省では「家賃債務保証業者の登録制度」を設けています。国に登録された業者は一定の基準を満たしており、これらの活用も単身入居者の残置物処理等の費用面において有効です。
- ⇒登録家賃債務保証業者一覧<国土交通省HP>

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html



3-5. 損害保険の活用

- 損害保険の中に賃借人が契約する、単身入居者の死亡に備える商品があります。

* 孤独死対応損害保険の例

⇒賃貸借契約終了日以降一定期間の空室分家賃及び値引期間の差額家賃を補償

⇒事故発見日以降一定期間に支出した以下の費用を補償

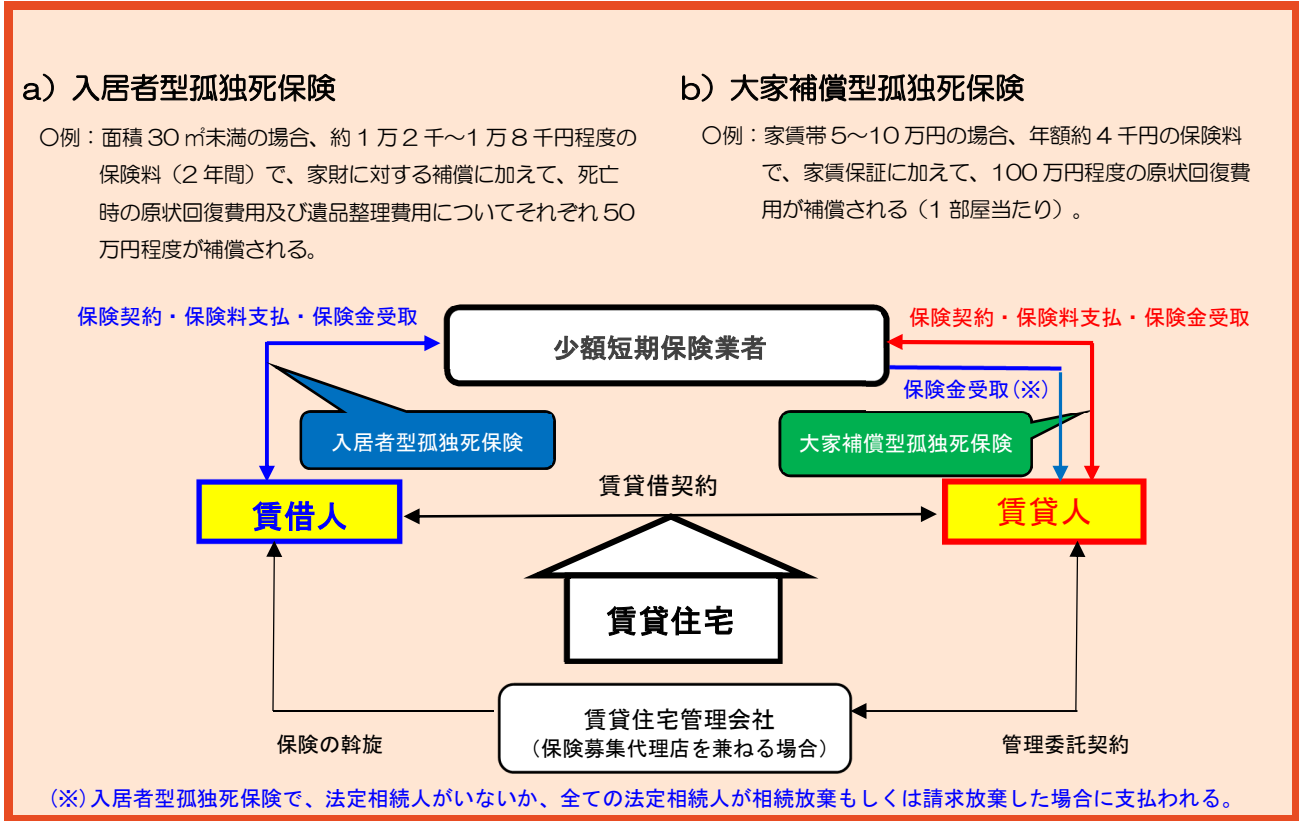
- ・遺品整理費用(残置物の撤去費用・処分費用・管理費用等)
- ・相続財産管理人の選任申立て費用(相続人調査、相続放棄の有無確認等のための弁護士相談費用を含む)
- ・原状回復費用、お祓い・追善供養に要する費用



3-6. 少額短期保険の活用

○残置物処理等の費用の工面には、特定のニーズに対応し、長期の契約継続を前提としていないという特色を有する「少額短期保険」の活用も有効です。

- * 孤独死保険の例
 - ⇒入居者型：家財保険、残置物処理費用、原状回復費用の補償
 - ⇒大家型：原状回復費用、遺品整理費用、死亡事故発生後の一定期間の空室分家賃、値引期間の差額家賃を補償



国土交通省

住宅局住宅総合整備課
住宅局安心居住推進課
TEL：03-5253-8111（代表）
≪協力：法務省民事局≫