

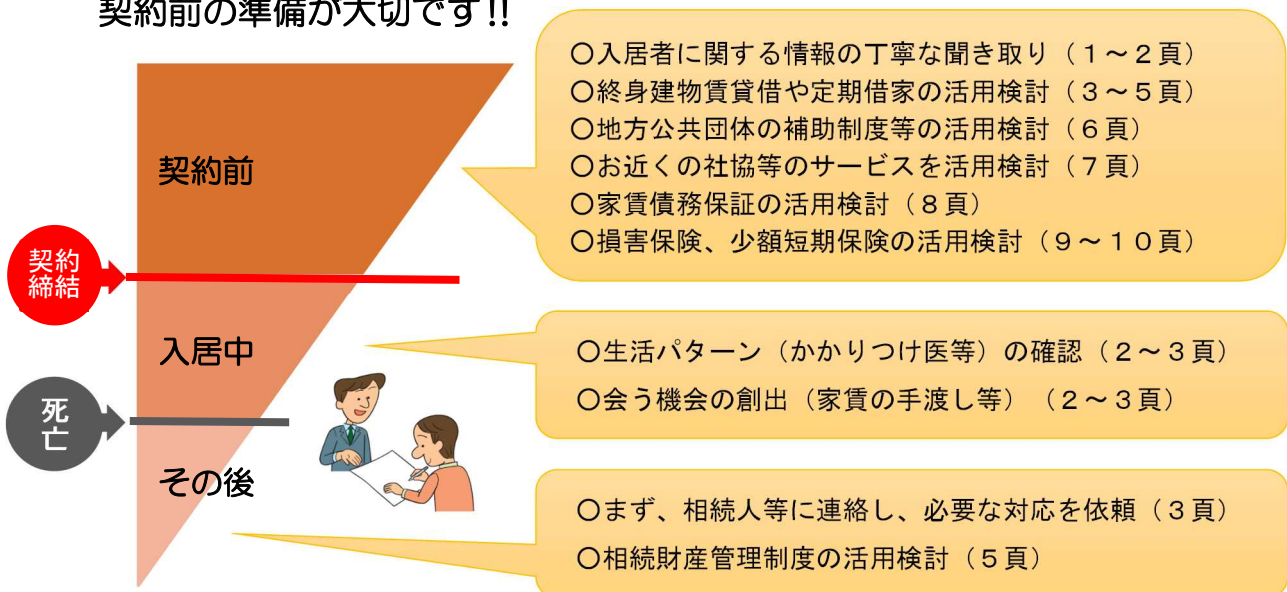
《大家さんのための》単身入居者の受入れガイド

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

契約前の準備が大切です!!



【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、終身建物賃貸借や定期借家の活用検討、地方公共団体の補助制度等やお近くの社協等のサービス、家賃債務保証の活用検討、損害保険、少額短期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。(※)次頁参照
- 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、大家さん又は大家さんから事案を受任した弁護士、司法書士等は、入居者の本籍地がある市区町村長に対し、戸籍法に基づいて相続人を見つけるために戸籍謄本等の交付請求ができることとされています。手続の詳細は、該当する市区町村の役所窓口にご確認ください。

○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「大家さんが廃棄してよい物」「入居者が指定した相続人に渡してほしい物」などを、入居者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。

《入居者情報シートの例》

○入居者情報シート利用の際の注意点

・情報共有で事故やトラブルを減少させる

入居者の特性を知る事や連帯保証人などの関係者の確認状況、安否確認の体制によって、大家さんや管理業者さんに安心してもらい入居の承諾を得るため、また、入居後にはスムーズな事故の回避やトラブル処理のために、入居者情報シートを活用してください。

入居希望者さんによっては、入居するために情報を隠したり、嘘を言ったりする場合があります。そのような場合、トラブルとなり結局入居者さんに不利益を及ぼす（退去してもらわなければならない場合がある）事を説明して、正直に本当のことを告げてもらうようにしてください。

・このシートの内容は重要な個人情報です！

このシートの内容を、すべて聞き取らなければならないという事ではありません。しかし、入居の判断や入居後の支援のために、相当踏み込んだ個人情報の聞き取りが必要な場合があると考えられます。

その情報がなぜ必要なのかを説明して、必要なことだけを、入居希望者さんの同意を得て聞き取りをして記載するようにしてください。

入居を希望する要配慮者は非常に弱い立場です。言いたくない情報でも入居審査のためと言われれば告げなければいけません。十分に配慮して聞き取りを行うようにしてください。

興味本位で必要以上の情報の聞き取りすることは、絶対にやめてください。

また、個人データの管理、利用、第三者への提供について、適切な対応をお願いします。

▶個人情報保護委員会ホームページ

<http://www.ppc.go.jp/>

＜入居者情報シート（抜粋）＞				更新		年	月	日	
入居者の基礎情報	ふりがな			性別	男・女				
	氏名								
	住所			号室					
	電話番号								
	生年月日								
	特記事項	タバコ（有・無）：飲酒（有・無） 服用薬など							
	連帯保証人	氏名		TEL					
		住所							
		氏名		TEL					
	緊急連絡先	住所							
氏名			TEL						
相続人連絡先	住所								
	氏名		TEL						

（出典：岡山県居住支援協議会「住宅確保用配慮者入居円滑化マニュアル（平成31年3月発行）」）

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》

＜安否に関わる異変＞

- * 24 時間電灯が消灯されない
- * 24 時間カーテン、雨戸の開閉がない
- * 郵便受けに郵便物が溜まっている
- * 水道メーターに 12 時間変化がない等



＜異変があると感じた場合や近隣から連絡があった場合の確認方法＞

- * 郵便物等が溜まっていないか
- * 隣室や同階の入居者等への状況の確認
- * 水道やガス、電気等のライフラインのメーター等の計器の確認
- * 数時間後に再度計器の状況を確認
- * 本人、職場に電話連絡を取る
- * 連帯保証人、友人、知人に電話での確認

【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。

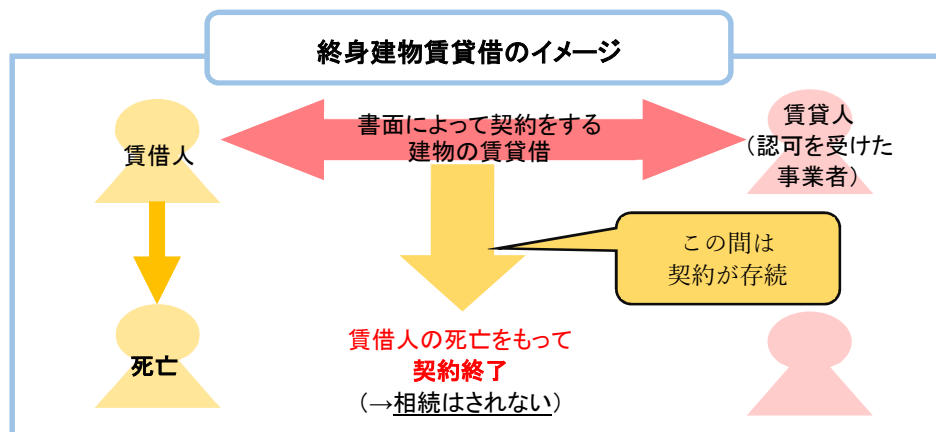
3. 活用可能な制度

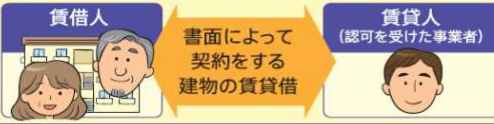
3-1. 終身建物賃貸借契約の締結

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！)

- 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	——	賃貸人による更新拒絶等に正当事由がある場合を除いて更新
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となったとき 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（終身建物賃貸借）

Q1. 終身建物賃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。

A1. ○ 終身建物賃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。

Q2. 終身建物賃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。

A2. ○ 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)。

Q3. 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。

A3. ○ 終身建物賃貸借を活用することにより、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。

○ 終身建物賃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。

3-2. 定期建物賃貸借契約の締結

○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)。

○賃貸人と賃借人が合意をすれば、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)や普通建物質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

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②賃貸人は「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない	書面による契約でも、口頭による契約のいずれでも可 (口頭の合意だけでも契約は成立しますが、紛争を防止する観点から、契約書を作成し、契約条件を明確にしておくことが望ましい)
更新の有無	期間満了により終了し、更新がない(但し、再契約は可能)	賃貸人による更新拒絶等に正当事由がある場合を除いて更新
期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力	1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
賃借料の増減に関する特約の効力	賃借料の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、賃借料の額の増減を請求できる
賃借人からの中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借家人が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借家人の方から中途解約の申入れをすることが可能(申入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了)。 ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

「正当事由」の判断は…

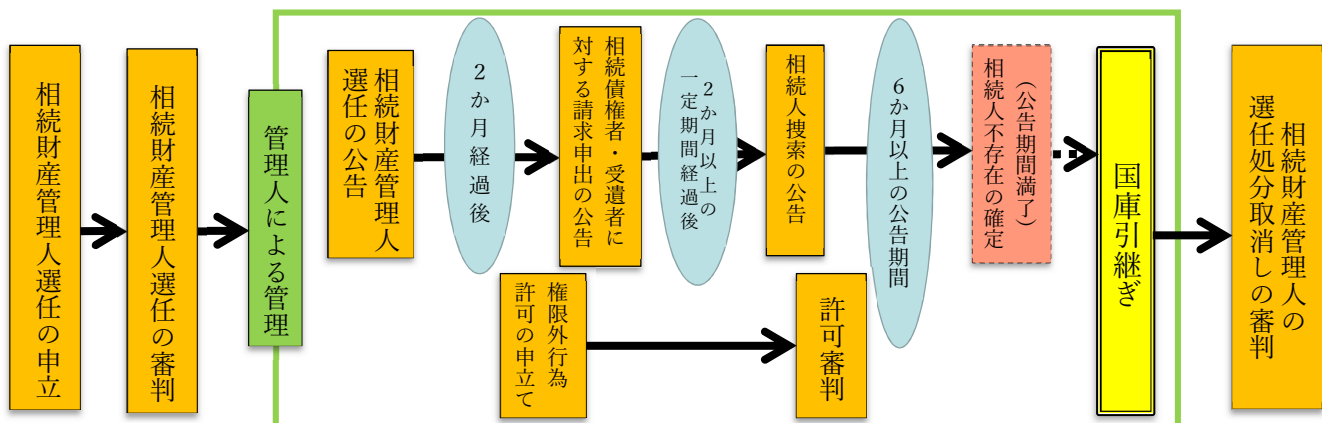
- 建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む)双方の建物の使用を必要とする事情
- 建物の賃貸借に関する従前の経過
- 建物の利用状況及び建物の現況
- 建物の賃貸人が建物の賃借人に対して財産上の給付(立退料等)をする旨の申出をした場合におけるその申出など、上記のことを総合的に考慮して判断されることになります。

3-3. 相続財産管理人

- 賃借人(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。
- 居室内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



3-4. 地方公共団体の補助制度等の活用

○地方公共団体では、入居者等の申込みにより、入居中の見守りや死後の手続き等についても、民間の居住支援サービスと連携した補助等を行っている場合があります。

○特に身寄りのない高齢の入居希望者が行政のサービスの利用することは、大家さんにとっての安心にもつながります。

○こちらで紹介しているのは一部の例であり、詳しくは賃貸住宅が所在する市区町村の役所窓口にお尋ねください。

入居中のサービス

○入居中のサービスとして、定時連絡、緊急通報システム機器の貸し出し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
A区 (地方公共団体)	65歳以上の単身世帯及び高齢者のみの世帯 等	・緊急時、ペンダントもしくは専用通信機器を押すことによる緊急通報 ・居室内に設置する生活リズムセンサーによる一定時間の生活動作を確認できない場合の自動通報	住民税非課税世帯： 月額 400 円※ 住民税課税世帯： 月額 1,400 円※ (※) 要件に該当する世帯は無料

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
B市 (地方公共団体)	70歳以上の単身世帯で、継続して見守りを希望し、サービス（高齢者等配食、介護保険法、日常生活支援事業、障害者自立支援法によるサービス）を週1回以上利用していない世帯	・乳酸菌飲料を2週間に1回自宅に配達 ・毎日定時に自動音声による電話連絡	無料

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、葬儀、残置物撤去の支援や、原状回復等に係る費用の助成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区 (地方公共団体)	単身世帯 等	・葬儀に係る手配の実施、費用の補償（上限あり） ・残置物片付け及び原状回復に係る手配の実施、費用の補償（上限あり）	初回登録料：16,500 円※ 月額利用料：1,980 円 (※) 要件に該当する世帯は無料

取組主体	利用者の要件	サービス内容	助成期間・率
D区 (地方公共団体)	60歳以上の単身世帯	・単身高齢者に賃貸する者等が支払う入居者死亡事故保険（残存家財整理費用、居室内修繕費用、空室家賃損失の少なくともいずれか1つを補償する保険）の保険料助成	10年間・100% (上限 6,000 円/年・戸)

3-5. 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、詳しくはお近くの居住支援協議会や居住支援法人、社会福祉協議会にお尋ねください。

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。

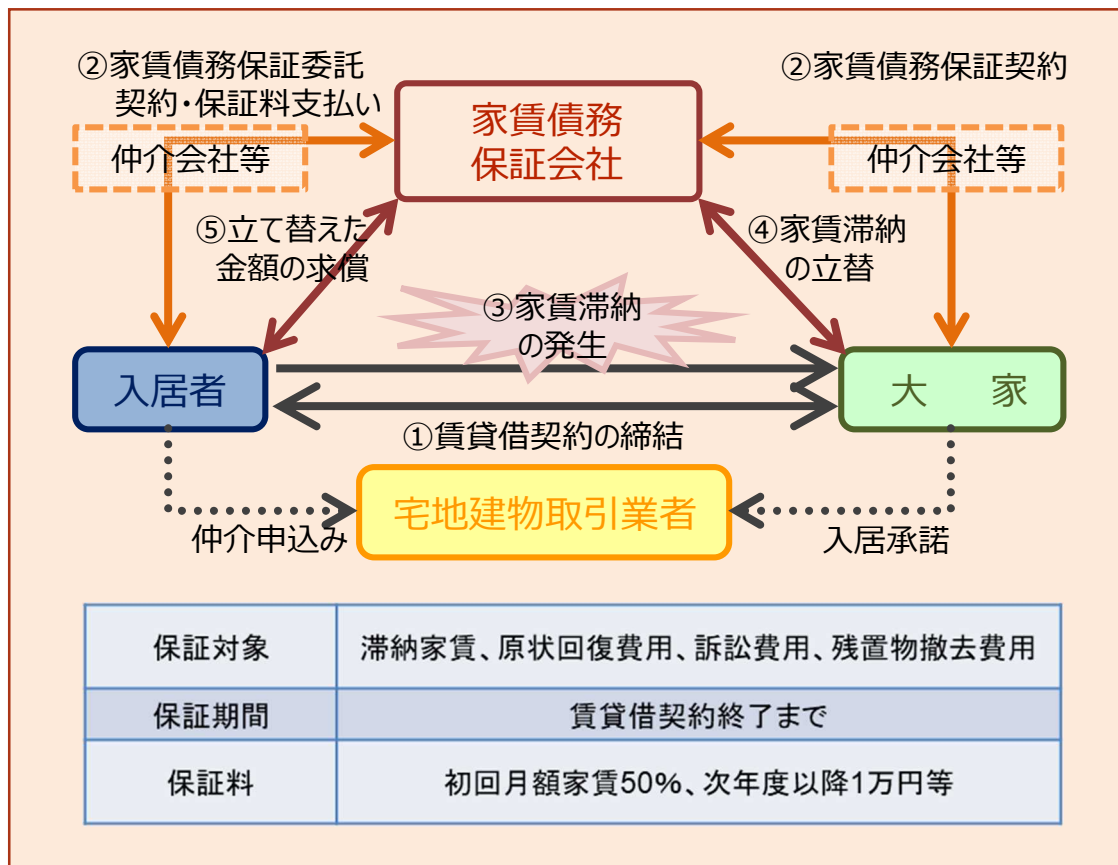
取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
C 居住支援協議会	同居者も含め75歳以上、子がないこと など	葬儀の実施、残存家財の処分 など	契約時50万円程度（他に年会費等あり）
	65歳以上90歳未満、少額短期保険に加入すること など	葬儀の実施、残存家財の処分 など	毎月3千円～7千5百円

3-6. 家賃債務保証の活用

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！

○家賃債務保証業とは、入居者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。

《サービス概要・サービス例》



○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。

※一定の基準：相談または苦情に応ずるための体制が整備されていることや、安定的に業務を運営するための財産的基礎を有すること等の基準

⇒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

○家賃債務保証業者登録制度のより適切な運用と一層の周知・普及を図ることを目的として、登録業者であることを示す「登録家賃債務保証業者シンボルマーク」(商標登録 第 6069004 号)を制定しています。

このシンボルマークは、登録業者が任意で使用することができます。

<シンボルマークのイメージ>

家賃債務保証業者が「賃貸人」と「賃借人」との信頼関係が長く維持されることをサポートし、暮らしへの安心をお届けする存在であることをイメージしてデザインしました。



家賃債務保証業

3-7. 損害保険の活用

○損害保険の中には、大家さんが契約する、単身入居者の死亡や行方不明にも備える商品があります。詳しくは、各保険会社のHPやお問い合わせなどによりご確認ください。

○また、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会では、会員向けに、今後リスクが高まる孤独死等に備えた団体保険制度を提供しています。

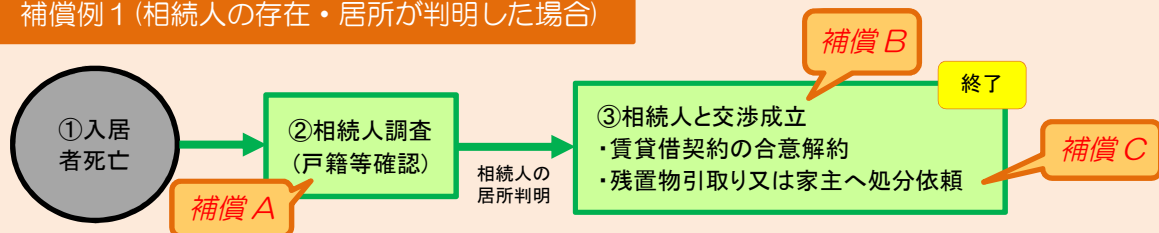
⇒参考＜(公財)日本賃貸住宅管理協会HP＞ <https://www.jpm.jp/support/>

＜参考＞入居者死亡時の賃貸借契約終了・残置物処理に係る保険会社による補償イメージ

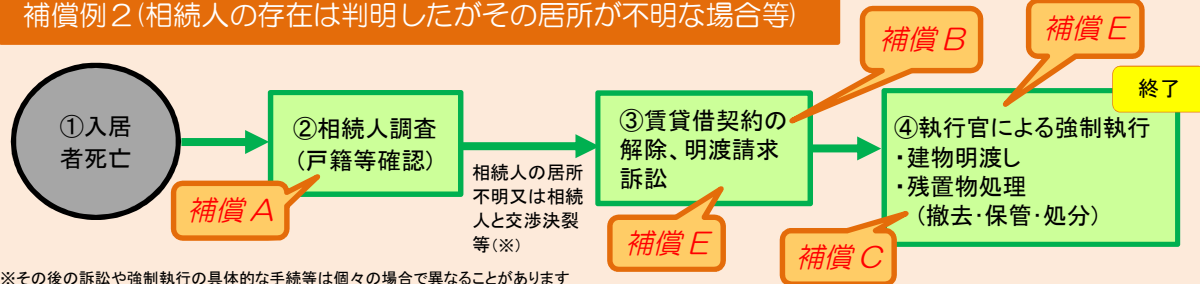
※国土交通省調べ

※各商品により、補償範囲や条件などが異なりますので、詳しくは損保各社にお問い合わせください

補償例1 (相続人の存在・居所が判明した場合)

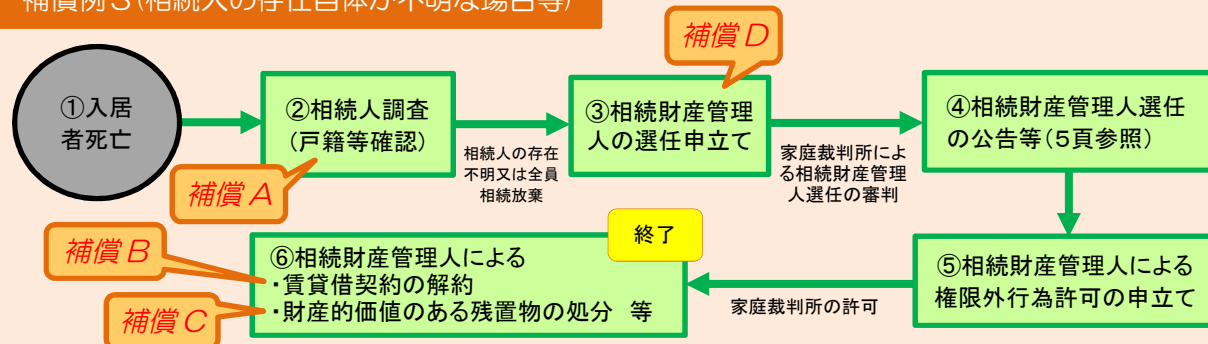


補償例2 (相続人の存在は判明したがその居所が不明な場合等)



※その後の訴訟や強制執行の具体的な手続等は個々の場合で異なることがあります

補償例3 (相続人の存在自体が不明な場合等)



補償対象 (例)

- A__弁護士費用
- B__・解約日から次の入居者との賃貸借契約締結日までの空室期間の家賃損失
・次の入居者への家賃値引による損失
- C__撤去費用・保管費用・処分費用
- D__相続財産管理人選任申立費用
- E__訴訟手続費用

その他の補償として、
・原状回復費用
・行方不明時の不在者財産管理人選任申立費用
・お祓いや追善供養費用
・隣接戸室の家賃損失
などなど・・・

Q：死亡事故発生日から賃貸借契約の終了日までの賃料はどうなるのでしょうか。

A：賃貸借契約が終了していない(賃借権が相続されている)状態のため賃料支払義務が発生します。

⇒相続人が判明した場合には、相続人に滞納期間の賃料を請求できることになります。

⇒相続人の存在不明または全員相続放棄の場合において、選任された相続財産管理人に対し、定められた期間内に賃料請求の申出を行ったときは、債権者として相続財産から弁済を受けられる場合があります。

3－8．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

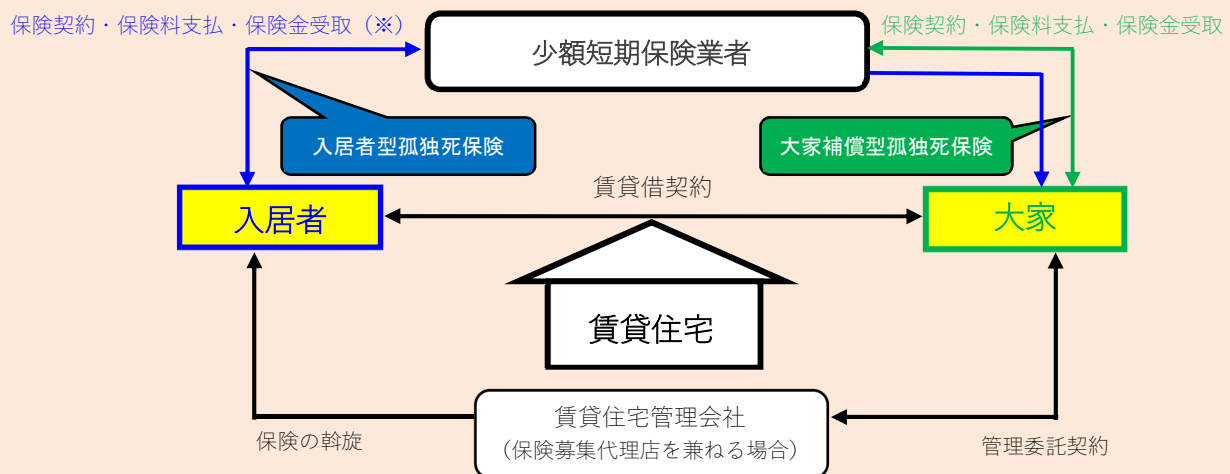
⇒大家型：原状回復費用、遺品整理費用、死亡事故発生後の一定期間の空室分家賃、値引期間の差額家賃を補償

a) 入居者型孤独死保険

○例：面積 30 m²未満の場合、約 1 万 2 千～1 万 8 千円程度の保険料（2 年間）で、家財に対する補償に加えて、死亡時の原状回復費用及び遺品整理費用についてそれぞれ 50 万円程度が補償される。

b) 大家補償型孤独死保険

○例：家賃帯 5～10 万円の場合、年額約 4 千円の保険料で、家賃保証に加えて、100 万円程度の原状回復費用が補償される（1 部屋当たり）。



（※）入居者死亡時には、法定相続人が保険金受取人となる。

⇒参考＜（一社）日本少額短期保険協会HP＞

<http://www.shougakutanki.jp/general/info/kodokushi/>



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＞