

参考 センサー型のサービス例：株式会社R65「R65あんしん賃貸パック」

	内容	料金(税別・月額)
見守りシステム	電気の使用量を数ヶ月分記録し、そのデータを元に日常の使用量を測定する。その結果をAIが判断し、異常値が出た際に、連絡先にメールが自動送信されるシステム	980円
家財保険	少額短期保険を利用 ●空室・値引き期間の家賃保証が、最長12ヶ月で、1事故限度額200万円 ●原状回復の費用保証が、遺品整理や特別な清掃・消臭費用等で、1事故限度額100万円	

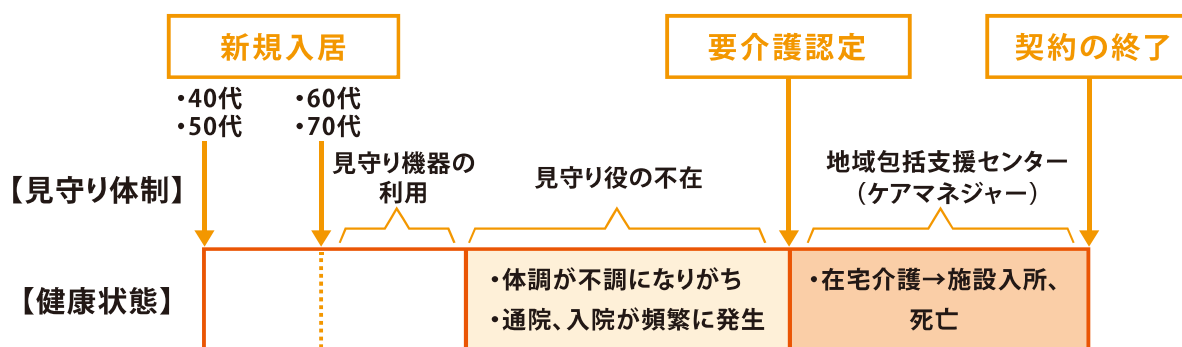
資料：株式会社R65ホームページ(料金等は2021年7月時点のもの)



契約更新を利用して入居者の状況を確認する

入居者のライフステージと課題

高齢者の入居に関しては、必ずしも新規契約時に高齢者である人ばかりではありません。若い時代に入居して長く入居するうちに高齢者になってしまう場合があります。要介護認定されるなど、福祉サービス事業者の担当がつくまでは、入居者の状態の変化等に対する注意が必要です。



入居者の健康等の状況を確認するタイミングとして契約更新が考えられます。さらに、そのタイミングで連帯保証人や緊急連絡先の名前や電話番号をクリーニングするといいいでしょう。

契約更新時のチェックリスト

契約更新の実施方法

- ☐ 入居者と面談にて契約更新の確認を行う。
- ☐ 入居者と書類の郵送にて契約更新の確認を行う。

入居者の基礎情報に関する確認

- ☐ 連帯保証人に電話をし、所在等を確認する。入居者の状況を伝える。
- ☐ 緊急連絡先に電話をし、所在等を確認する。入居者の状況を伝える。
- ☐ 健康状態を確認し、治療中なら病名、病院名を把握する。
- ☐ 介護サービスを利用しているかどうかを確認し、利用状況、事業者名と担当者を把握する。
- ☐ 見守りサービスの導入の依頼をする。
- ☐ 入居者情報シートを新たに取得する。

「孤独死 = 事故物件ではない！」

高齢者の賃貸住宅の斡旋にあたり、最も大きな課題が、「孤独死」が発生しそれが「事故物件化」することです。そこで、全宅連不動産研究所では、「令和元年度住宅確保要配慮者のための居住支援に関する調査研究会」を開催し、「孤独死」と「事故物件」の関係を以下のように整理しました。

考え方

- ① 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。
- ② ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要があるものとする。
- ③ ②の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。
- ④ 媒介業者は、業者としての通常の注意に基づき②の事実を知った場合に限り、上記②③と同等の取扱いをするものとする

① について

もっぱら生活の本拠として使用されている賃貸住宅内で「死」という事実が発生することは、通常にありうることであるとの前提に立てば、賃貸住宅内で以前「死」という事実があり、それが一人暮らしの者であったからといって、そのことのみをもってただちに心理的瑕疵が生じ、事故物件化するものと考えすることはできません。したがって、孤独死については、原則として説明告知の必要はないものとししました。



② について

ただし、遺体の臭気等が近隣にも及び、近隣から入居者の状況につき疑念が生じたような場合には、次の借主の入居後に近隣から指摘を受けて当該事実を認識することによって心理的瑕疵となり、説明告知の在り方につき紛争となる可能性があります。したがって、近隣から、臭気等により物件内で入居者の異変の可能性が指摘された後に孤独死が発覚した場合には、当該紛争を回避する観点から、例外的に、説明告知をする必要があるものとししました。

③ について

心理的瑕疵は時の経過により薄まるものであることから、自殺に係る裁判例などを踏まえ、②で説明告知の必要があると整理したケースでも、その対象は原則として次の借主に限られ、次の借主が当該物件において想定される通常の契約期間（契約期間2年であれば2年間）居住すれば、その次に借主になろうとする者に対する説明告知は不要になるものとししました。

④ について

媒介業者は、孤独死の存在やその発見の経緯に関しては、貸主や管理業者から示される情報に依拠せざるを得ません。また、宅建業者は、一般的に、当事者が賃貸借契約をするか否か等を判断するうえで重要な事実につき、調査し説明すべき義務があるとされますが、媒介業者の説明・告知義務は、あくまでも善管注意義務・誠実義務に基づくものであることから、宅建業者が、当該不動産に係る容易に知り得ないあらゆる事実について調査してその情報を収集し、これを説明告知すべきものと解するのは相当ではありません。したがって媒介業者は、業者としての通常の注意に基づく調査によって当該事実を知った場合に限り、②③の取扱いとなるものとししました。



ポイント

賃借権は相続される

- ☑ 契約期間満了に伴う終了の場合は通常の賃貸借契約と同じ手続きとなります。
- ☑ **入居中の死亡の場合でも、賃貸借契約は終了せず、残置物や賃借権は相続人に相続され、相続人との間で賃貸借契約関係が継続することになります。**
- ☑ そのため、契約の終了にあたっては、**相続人を確認し、賃貸借契約の終了と残置物処理の同意を得る**必要があります。
- ☑ 身寄りがいない場合は、家庭裁判所に相続財産管理人選任を申立て、選任された相続財産管理人に対処してもらう必要があります。
- ☑ そのようなリスクを回避するために、賃貸借契約の締結にあたり、**賃借人と受任者との間で①賃貸借の契約の解除と、②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結**しておくことが有効です。



残置物の処理等に関するモデル契約条項

国土交通省及び法務省では、賃貸借契約とは別に、賃借人と受任者の間で締結する残置物の処理等に関する契約（①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約と②残置物の処理事務の委任に関する契約）等に係るモデル契約条項を公開しています。



想定される受任者

以下のいずれかの者を受任者とするのが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とするは避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応することが求められます。

◆賃借人の推定相続人のいずれか

◆居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）

想定される利用場面

単身の高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を賃借する場合に利用していただくことを想定しています。なお、賃借人の死亡後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人が不安を感じにくい場面で利用すると民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があるため、注意が必要です。

①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

②残置物の処理事務の委任に関する契約


- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。





その他、高齢者受け入れのために知っておくべき国の制度


高齢者向けに賃貸住宅を改修するための補助制度

対応する制度	内 容	<<詳しくは>> 国土交通省HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html 
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度 <small>(新たな住宅セーフティネット法)</small>	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅の賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができる制度です。 ● 賃貸住宅を登録する際には、その規模、構造等について一定の基準に適合する必要がありますが、賃貸住宅を登録住宅とするための改修に対する支援措置等が用意されています。 	


生活保護受給者の家賃の支払に関する制度

対応する制度	内 容
<small>(生活保護受給者の場合)</small> 代理納付制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活保護受給者の家賃相当額の住宅扶助費等について、原則では受給者本人に現金給付され、その後、受給者から大家さんに家賃等が支払われることになります。それに対して代理納付制度は、受給者本人を経由せず、住宅扶助費等を直接大家さんなどに支払う制度です。但し、すべての市町村で実施されているわけではないので、利用者が居住する自治体で実施状況を確認しましょう。

一代限りの借家契約

対応する制度	内 容	<<終身建物賃貸借標準契約書は>> 国土交通省HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html 
終身建物賃貸借契約	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、知事が認可した住宅（賃貸人は許可を受けた事業者）において、借家人（60歳以上であれば誰でもなることが可能）が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人「一代限り」の借家契約を結ぶことができる制度です（2001年度創設）。 ● 申請者の事務的な負担が大きい等の課題があったことを踏まえ、省令改正等により、「添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和」等が行われました（公布・施行：2018年9月10日）。 	

貸借人が死亡し、相続人が不明な場合に利用できる制度

対応する制度	内 容	<<詳しくは>> 裁判所HP https://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/ 
相続財産管理人制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続人の存在、不存在が明らかでない時（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含む）、家庭裁判所が、申立てにより相続財産の管理人を選任する制度です。 ● 相続人の存在、不存在が明らかでない時、家庭裁判所は、申立てにより相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もあります。 	

相続財産管理人選任の申立てから選任処分取消しの審判までの流れ

