



「貸したいけれど不安・・・」 単身高齢者受け入れに 求められる新たな取り組み ～後編～

前編(2025年11月号)では、単身高齢者の受け入れに向けた当社の取り組みと、「死後事務委任契約」の仕組みやその限界についてご紹介しました。

今回は、その課題を補うために国土交通省・法務省が新たに示した「残置物の処理等に関するモデル契約条項(以下、モデル契約条項)」について、後編として解説します。

●策定目的と期待されている効果

「モデル契約条項」は、2021年6月に国土交通省・法務省が策定したもので、相続人が不明または不在の場合でも、賃貸借契約の終了や残置物処理を適法かつ円滑に進めることを目的としています。

賃貸借契約書にこの条項を盛り込むことで、入居者が亡くなるといった万一の事態にも手続きをスムーズに行えるため、オーナーさまが単身高齢者に対して安心して賃貸できる環境の整備につながります。結果として、単身高齢者の住まい確保にも寄与すると期待されています。

●「モデル契約条項」とは？

この制度では、次の3つの契約をセットで活用することが推奨されています。国がそれぞれのモデル契約を策定しており、一体として機能する仕組みとなります。

契約名	契約の役割	オーナーさまのメリット
解除関係 事務委任 契約	賃借人死亡後、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に与える委任契約(※1参照)	受任者が「賃貸借契約を終わらせる手続き(解除)」を行えるため、家賃収入の空白期間を最小限に抑えられる。

契約名	契約の役割	オーナーさまのメリット
残置物関係 事務委託 契約	賃貸借契約の終了後に残置物の処理を委託する準委任契約(※2参照)	家財の処分義務が受任者に移り、オーナーさまが費用やリスクを負う必要がなくなる。
賃貸借契約	上記①②を前提した条項を賃貸借契約に設け、一体として機能することを明記	賃借人死亡後の一連の手続きが法的に裏付けられる

(※1) 委任契約:「法律行為」(例:契約の締結・解除など)を任せる契約。

(※2) 準委任契約:「法律行為以外の事務処理」(例:調査、残置物の処理など)を任せる契約。



※国土交通省HPより抜粋

●課題と当社の見解

「モデル契約条項」の策定により、単身高齢者の死亡後における賃貸借契約の終了や、残置物処理に関する不透明さに対して、一定の実務的な解決策が示されたと考えています。一方、現場での運用には次のような課題も残されています。

課題1: 制度の認知、理解不足と手続きの煩雑さ

不動産実務の現場での制度の認知度は依然として高くなく、単身高齢者の入居希望者に本制度を十分に説明できる仲介担当者も限られています。

また「委任契約」「準委任契約」の2つの契約を別途締結することから、手続きが煩雑になりやすい点も課題です。

課題2：受任者の確保

受任者には資格要件はありませんが、契約上の責任を果たすためには一定の知識や体制が必要となります。

そのため、賃借人の推定相続人のほか、弁護士・福祉関連事業者、管理業者などが候補となりますが、報酬負担の問題から、利用できる入居者が限定されるおそれがあり、単身高齢者の住まい確保という社会的課題の抜本的な解決にはまだ至っていないと考えられます。

当社では、本モデル契約条項について有効性を認識しつつも、現段階では実務として導入できる段階にはないと判断しています。

今後も制度変更や実務情報を継続的に確認しながら、オーナーさまのリスクを最小限に抑えつつ、単身高齢者を安心して受け入れられるための仕組み作りを検討してまいります。

中村 一也

S+ COLUME

近くに住んではいるものの意外と会わないもので、4~5年ぶりくらいに親戚で集まりました。父方の親族が子供も含め17人くらい集まり、終始とても賑やかで楽しい時間を過ごせました。子供の体力は本当に無限大だなと感じる一方で、私自身の体力の衰えも感じました...笑 栗ヶ窪 千智

いびきがうるさいことが理由で寝室から追い出され、ソファで寝だして1ヶ月が経ちました。最初は平気でしたが、身体のあちこちが痛くなり出しました。早くベッドで寝たい気持ちはありながら、太りすぎなのと寝る前の飲酒が原因だと分かっているにもかかわらず改善に踏み出せません。 永松 駿輔

先日、数十年ぶりに福岡へ。博多駅の人多さと勢い、天神ビッグバンの開発も相まって、街の伸び方に圧倒されました。でも、駅周辺に漂う“あの”豚骨の香りは昔のまま。進化と変わらないものの同居にうれしくなりました。

由木 正伸

韓国旅行に行ってきました。旅のメインであるカジノでのバカラでは、ディーラーの見事な手さばきに魅了され、ついつい夢中に。勝ったり負けたりを繰り返し、結果は3万円のマイナス。次こそは必ず勝つという強い意志のもと、日々の仕事で運気を磨いていきます。

江口 悠仁

娘がファミリアという子供服ブランドの11月新作商品のベビーモデルに選ばれました！現在、公式インスタ・サイトにも掲載されておりますので、ぜひご覧ください。夫婦ともにファミリアのファンであったため、喜びもひとしお。親バカぶりがさらに加速しております。

森澤 海渡

家族で名古屋のアンパンマンミュージアムへ行きました。娘はずっと大はしゃぎで楽しんでいたので、元は取れたかと妻と喜びを分かち合いました。片道2時間ちょっと掛ったので、今度は一泊してゆっくり観光してみようと思います。

飯塚 悠

今年はインフルエンザの流行が早いとニュースで見えていましたが、どこか他人事のように思っていました。ところが、ついに娘も罹患し、学級閉鎖に。期末テストを目前に控え、先生も生徒も大変そうです。早い体調の回復を願うばかりです。皆さんもどうぞ体調管理にはお気をつけください。 吉田 忍

毎年恒例の社内BBQを開催しました。鶴見緑地公園のBBQ場で、鶴見緑地公園近くにあるお肉のやまと屋でお肉を調達！（吉久のオススメのお肉屋さんです♪）子どもがいるメンバーが増え、子ども同士と一緒に遊んでいる姿を見て、ほっこり癒されました（^_^）☆ 吉久 優

歯に痛みを感じて歯科を受診したところ、知覚過敏と診断されました。歯磨きの方法に問題があるとのことで、正しい磨き方と歯磨き粉を教わりました。健康な歯を保つため、毎日の歯磨きを改善していきます。

中村 一也