

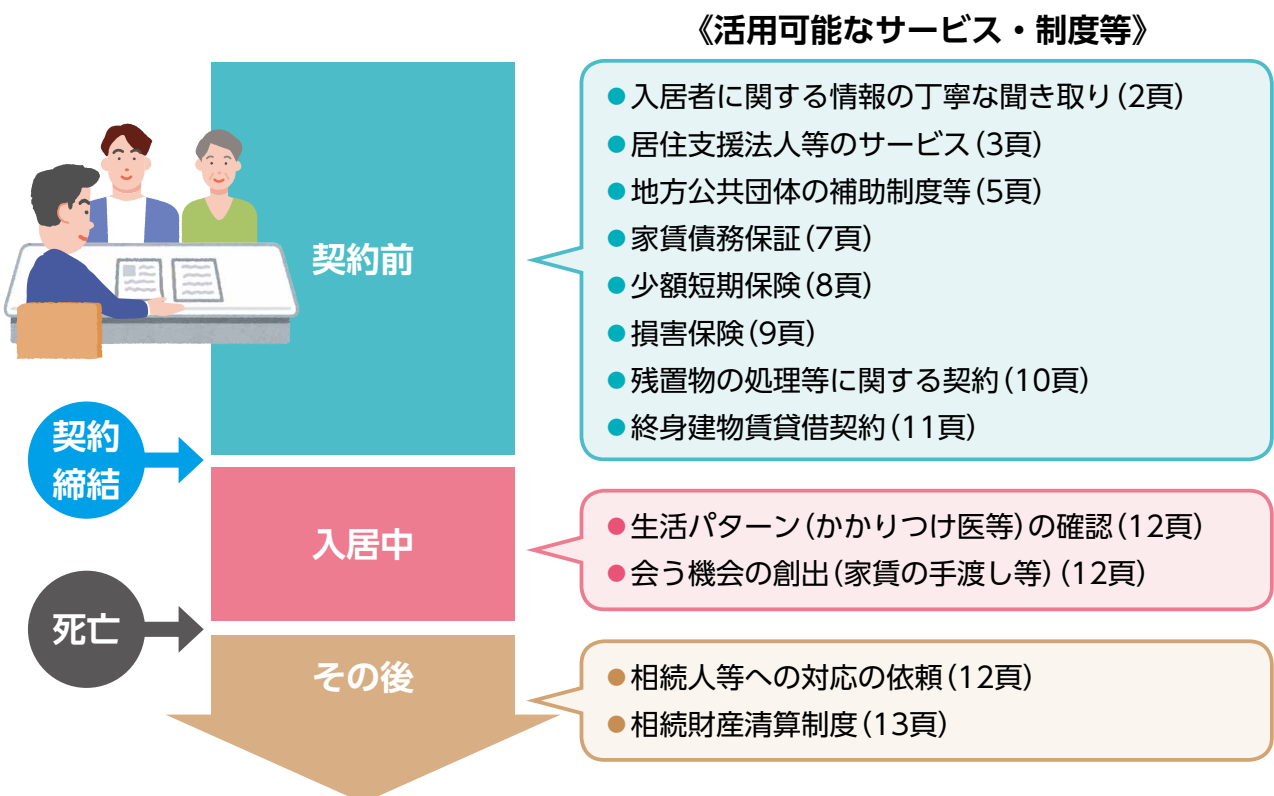
# ／ 大家さんのための ／ **単身入居者の** **受入れガイド**

## 1 はじめに

- 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。
- そのため、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、例えば「居室内の残置物をどう処分したらいいのかわからない」といった声があります。
- そこで、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

単身入居者の受入れには、契約前の準備が大切です！！



## 3 基本的な対応についての解説

### 3-1. 入居者に関する情報の丁寧な聞き取り

- 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」のひな型等を作成(下記「入居者情報シートの例」参照)しているところもあります。
- 入居者情報シートは、入居審査においては入居者に関する情報をあらかじめ確認することによって不安を軽減し、大家さんや管理業者において入居の承諾をしやすくするため、また、入居中においては入居者や大家さん、管理業者、支援者等で情報共有することによって、居住中の事故やトラブルを減少させたり、何かあった際にスムーズに問題解決するためのものです。入居者によっては、入居審査を通過するために正しい情報を伝えない場合があるかもしれません。そのような場合、トラブルとなり、入居者に不利益を及ぼす(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。

### 入居者情報シートの例

入居者情報シート				更新 年 月 日					
氏名		性別	男・女						
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)								
	服薬など								
連帯保証人	氏名	住所	TEL						
	住所	TEL							
緊急連絡先	氏名	住所	TEL						
	住所	TEL							
相続人連絡先	氏名	住所	TEL						
	住所	TEL							
■何かあった時にお願ひできる所や人・現在通院や利用している施設など									
財産管理	財産管理者	事業名							
	種 類	後見・保佐・補助・契約	担当者	TEL					
	担当者		FAX						
	TEL/FAX		所在地	〒					
行政機関	行政機関名	名 称							
	担当者	担当課・診療科	TEL						
	TEL	FAX							
	FAX	所在地	〒						
医療機関	医療機関名	名 称							
	担当者	担当課・診療科	TEL						
	TEL	FAX							
	FAX	所在地	〒						
■見守り体制など									
月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者

(出典：岡山県居住支援協議会  
「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル 第4版  
(令和2年1月発行)」)

<https://oka-kyoju.net/manual/>



### ! 入居者情報シート利用の際の注意点

#### ●このシートの内容は重要な個人情報です!

このシートの内容は重要な個人情報です。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。

興味本位などでの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  
<https://www.ppc.go.jp/>



## 3-2. 居住支援法人等のサービス

- 居住支援法人等では、入居者の申込みにより、入居前から入居者死亡後に至るまで、様々な支援を行っている場合があります。
- 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。
- また、居住支援協議会では、住宅と福祉の関係者が連携し、住宅確保要配慮者および民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、居住に関する情報の提供を行うなど、地域における居住支援体制の整備に向けた取組を実施しています。
- 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法人や居住支援協議会等にお尋ねください。

### 居住支援法人等の連絡先の一覧

居住支援法人：[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr7\\_000026.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000026.html)



居住支援協議会：[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr3\\_000019.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.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、 生活保護受給者等の 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 等	加入料(2年毎) 20,000円 利用料(毎月) 2,000円 等

### 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)	高齢者等の住宅確保 要配慮者	定期的な安否確認 電話や死後事務に 関する費用補償	初回登録料 11,000 円 利用料(毎月) 1,650 円

- 民間事業者において ICT等による安否確認サービスを活用することも可能です。

### 入居者死亡後のサービス

- 入居者死亡後のサービスとして、残存家財の処分、葬祭関連、行政諸届の手續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 社会福祉協議会 (居住支援法人)	同居者も含め 70歳以上、 子がないこと 等	葬儀の実施、 残存家財の処分 等	預託金500,000円～ (他に年会費等あり)
	40歳以上90歳未満、 少額短期保険に加入 すること 等	葬儀の実施、 残存家財の処分 等	毎月3,000円～7,500円

## 改正住宅セーフティネット法関連情報 ①

### ～居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の認定制度の創設～

- 令和7年10月(予定)より、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和6年法律43号。以下「改正住宅セーフティネット法」といいます。)により、居住サポート住宅を創設します。
- これは、居住支援法人等が大家さんと連携し、
  - ① 日常の安否確認・見守り
  - ② 生活・心身の状況に応じた福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(「居住サポート住宅」)を福祉事務所設置自治体の市区町村長等が認定する制度です。
- 居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者については認定家賃債務保証業者(3-4参照)が家賃債務保証を原則引き受けることとされ、入居者が生活保護受給者の場合は住宅扶助費について代理納付が法律上原則化されます。

#### 現 行

##### セーフティネット登録住宅 (H29 創設)

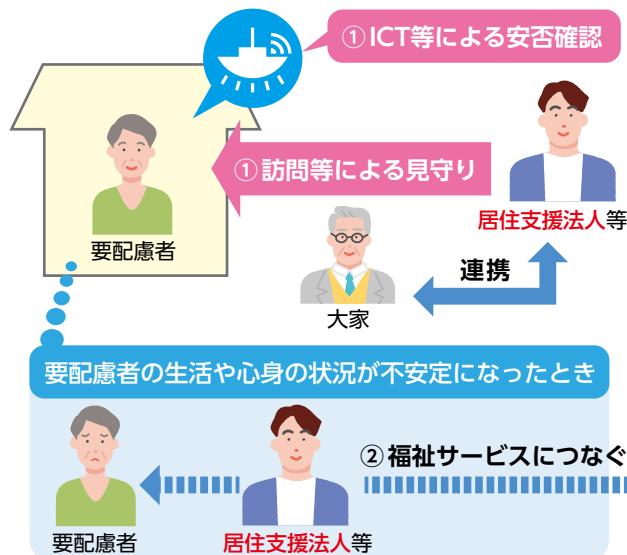
「**大家が拒まないこと**」、「**その物件情報を公表すること**」で要配慮者に住宅を供給

#### 改正法

##### 居住サポート住宅の創設

「**居住支援法人等※がサポートを行うこと**」で  
要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は居住支援法人以外も可能



- **市区町村長(福祉事務所設置)**等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき**認定**
- 改修費等の補助により供給を促進

#### 福祉サービス(例)

##### 自立相談支援機関・福祉事務所

低額所得者

- 家計把握や意欲向上の支援
- 就労支援、生活保護の利用

**特例** 生活保護受給者の場合、**住宅扶助費(家賃)**について代理納付を原則化

##### 高齢者福祉の相談窓口

高齢者

- ホームヘルプ、デイサービス

##### 福祉事務所、母子家庭等就業・自立支援センター

ひとり親

- 母子・父子自立支援員による相談、助言
- こどもの生活指導や学習支援

##### 基幹相談支援センター

障害者

- ホームヘルプ、デイサービス
- 就労支援

※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

**特例** 入居する要配慮者については**認定保証業者**が**家賃債務保証**を**原則引受け**

### 3-3. 地方公共団体の補助制度等

- 地方公共団体では、入居者等の申込みにより、入居中の見守りや入居者死亡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を利用することは、大家さんにとっての安心にもつながります。
- こちらでご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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	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

#### 入居者死亡後のサービス

- 入居者死亡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等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区 (地方公共団体)	60歳以上の 単身世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	10年間・100% (上限6,000円/年・戸)

取組主体	利用者の要件	サービス内容	費用
C市 (地方公共団体)	単身世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 葬儀・納骨及び賃貸住宅の家財処分、行政官公庁等への届出等</li> </ul>	預託金 葬儀・納骨 250,000円 家財処分 業者の見積額

## 改正住宅セーフティネット法関連情報 ②

### ～居住支援法人が活用可能な国の支援・市区町村等の事業～

- 従来より国は居住支援法人の立上げ等を支援しており、令和7年度からは先導的な取組についてモデル事業を実施します。
- また、市区町村等が実施する居住支援に関する事業を活用することも可能です。なお、多くの居住支援法人は不動産や福祉などの事業の一環として居住支援を行っており、その提供にあたって利用者・入居者から利用料等を受け取っていることもあります。

#### 国の支援【国土交通省関係】

##### 居住支援協議会等活動支援事業

- 入居前支援(相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等)
- 入居中支援(見守りや生活相談、緊急時対応等)
- 死亡・退居時支援(家財遺品整理や処分、死後事務委任等)

居住支援法人の立上げ等の支援として補助します。活動内容や実績に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。

##### みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

- 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して居住サポート住宅等を提供する取組の検討、試行、普及・広報に要する費用

先導的な取組への支援として補助します。提案内容に応じて、予算の範囲で補助額を決定します。

#### 市区町村等からの委託等により、活用可能な事業【厚生労働省関係】

##### 自立相談支援事業(生活困窮者自立支援制度)

支援対象者 生活困窮者等



- 住まいに関する相談対応など

##### 地域居住支援事業(生活困窮者自立支援制度)／被保護者地域居住支援事業(生活保護制度)

支援対象者 生活困窮者  
生活保護受給者



- 家探しにおける不動産店・内覧の同行
- 入居中の見守りなど

##### 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業(介護保険法に基づく地域支援事業)

支援対象者 高齢者



- 住宅情報の提供・相談・入居支援
- 相談援助や見守りなど

##### 住宅入居等支援事業(障害者総合支援法に基づく地域生活支援事業)

支援対象者 障害者



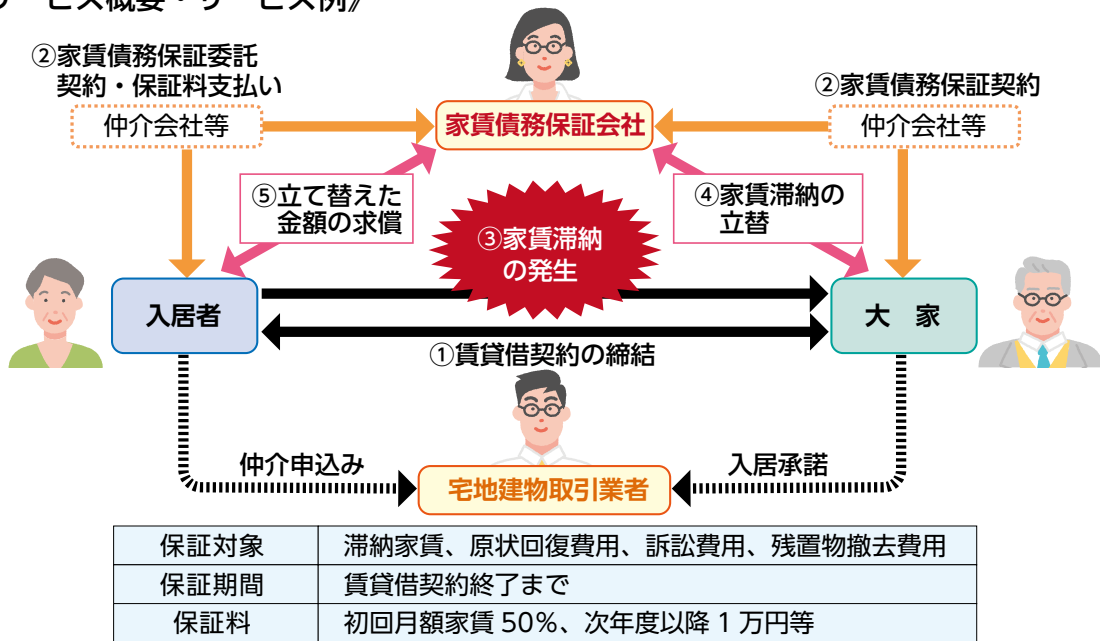
- 入居契約支援、家主との相談
- サポート体制の調整

市区町村等がこれらの事業を実施する場合は、居住支援法人がその委託を受けて、このような活動を行うことも可能です。  
詳細は市区町村等におたずねください。

### 3-4. 家賃債務保証

- 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あります。

#### 《サービス概要・サービス例》



- 国土交通省では適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として、一定の基準(\*)を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度(「家賃債務保証業者の登録制度」)を設けており、その情報を広く提供しています。

\*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務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>

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr7\\_000024.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html)



### 改正住宅セーフティネット法関連情報 ③

#### ～認定家賃債務保証業者制度の創設～

- 令和7年10月(予定)より、改正住宅セーフティネット法により、住宅確保要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度(認定家賃債務保証業者制度)を創設します。
- 認定家賃債務保証業者は、居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務保証を原則断らないこと、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない(法人でも可とする)こと等が求められます。

**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となります。

⇒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清算人に対し、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。

### 3-5. 少額短期保険

- 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

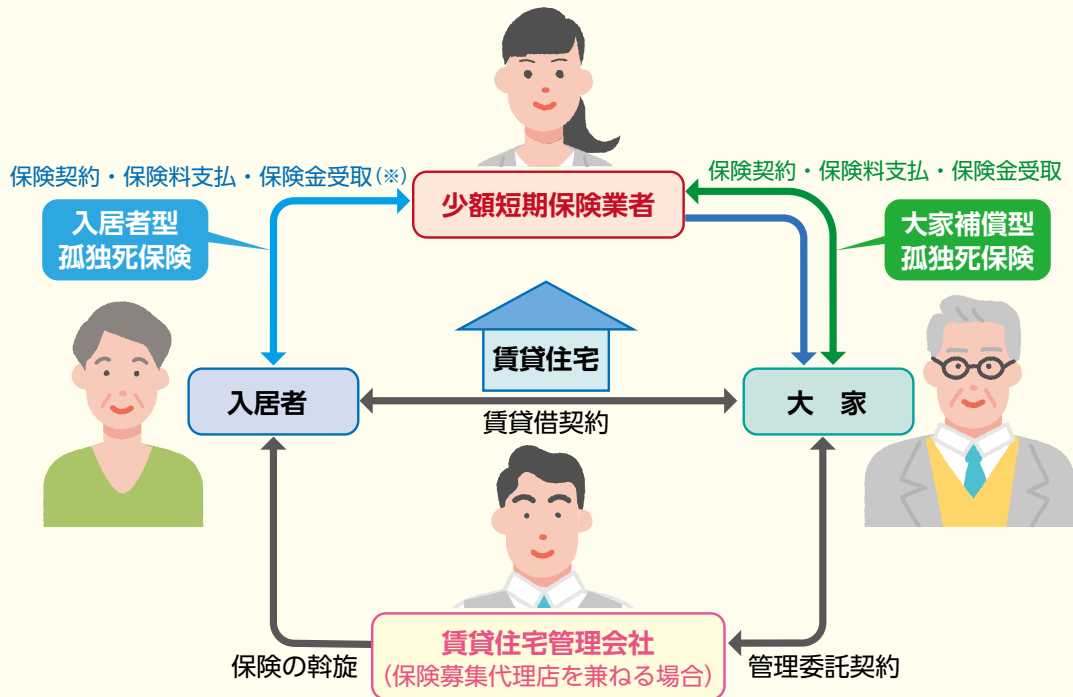
**大家型:** 原状回復費用、遺品整理費用、死亡事故発生後の一定期間の空室分家賃、値引期間の差額家賃を補償

#### a) 入居者型孤独死保険

○例：面積30㎡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〉

<https://www.shougakutanki.jp/general/consumer/insurance.html>





### 3-6. 損害保険

- 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やお問い合わせ等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。

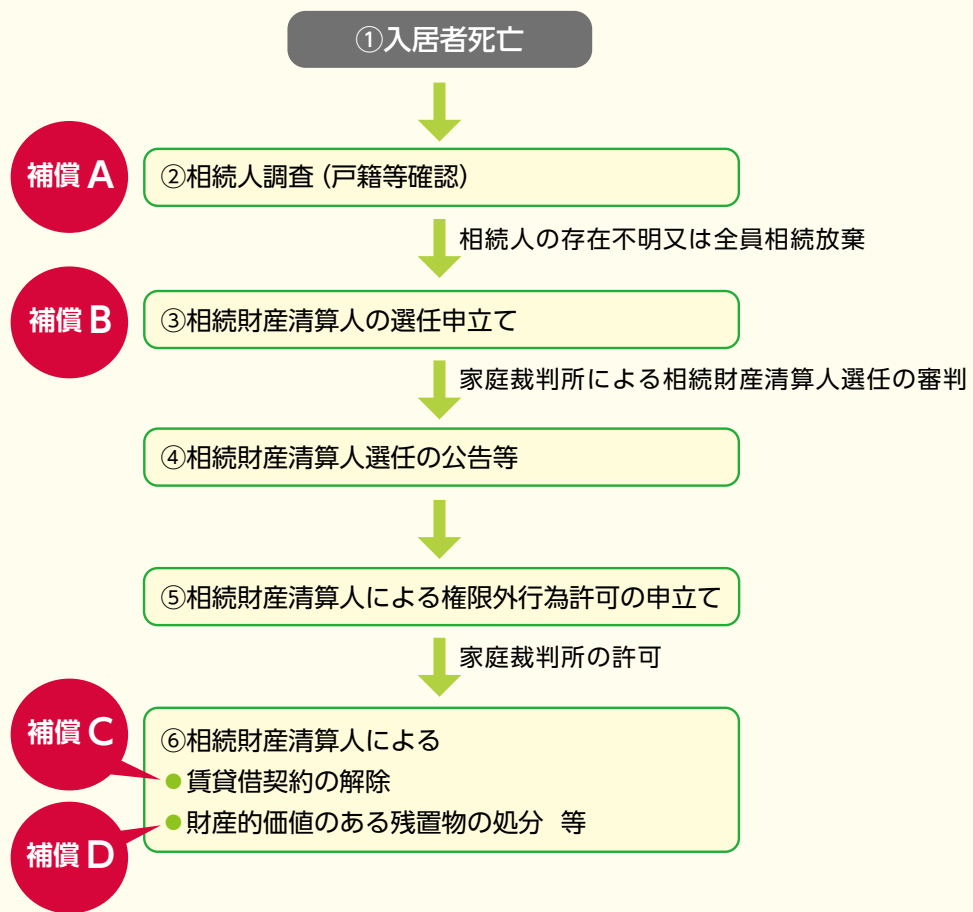
⇒参考〈(公財)日本賃貸住宅管理協会HP〉 <https://www.jpm.jp/support/>



#### 【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 (相続人の存在自体が不明な場合等)

※国土交通省調べ

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



#### 補償対象(例)

補償 A : 弁護士費用

補償 B : 相続財産清算人選任申立費用

補償 C : ● 解除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

補償 D : 撤去費用・保管費用・処分費用

#### その他の補償

- 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

等

### 3-7. 残置物の処理等に関する契約

- 国土交通省及び法務省では、賃貸借契約とは別に、賃借人と受任者と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こと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、受任者とする事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事が困難な場合)

#### 【想定される利用場面】

単身の高齢者(60歳以上の者)が賃貸物件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。

残置物の処理等に関するモデル契約条項：

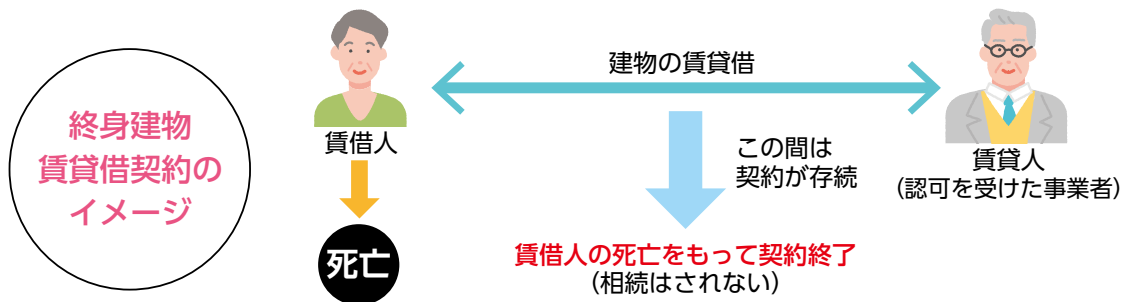
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)



### 3-8. 終身建物賃貸借契約

- 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。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk7\\_000013.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html)



#### 改正住宅セーフティネット法関連情報 4

##### ～終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化～

- 令和7年10月(予定)より、改正住宅セーフティネット法により、終身建物賃貸借の認可手続きが簡素化されます。
- 具体的には、これまで終身建物賃貸借を行おうとする事業者は、対象となる「住宅」ごとに認可を取得する必要がありましたが、改正後は、「事業者」として認可を取得した上で、終身建物賃貸借をする時に、対象となる住宅の届出を行えばよいこととなります。

#### 現行

##### 認可 「住宅」ごとに申請

- 
- ☑ 事業者の氏名又は名称及び住所
  - ☑ 住宅の位置
  - ☑ 住宅の戸数
  - ☑ 住宅の規模・構造・設備
  - ☑ 賃借人の資格に関する事項
  - ☑ 賃貸の条件に関する事項 等

##### 課題

- ・ 高齢者が入居するかどうかかわからない空室時に、認可や改修を行うことは、事業者にとって負担
- ・ 認可審査に時間を要するため、入居希望があった時に速やかに認可を取ることが困難

#### 改正後

##### 認可 「事業者」として申請

- 
- ☑ 事業者の氏名又は名称及び住所
  - ☑ 賃借人の資格に関する事項
  - ☑ 賃貸の条件に関する事項 等

##### 届出 対象となる住宅を届出

- 
- ☑ 住宅の位置
  - ☑ 住宅の戸数
  - ☑ 住宅の規模・構造・設備

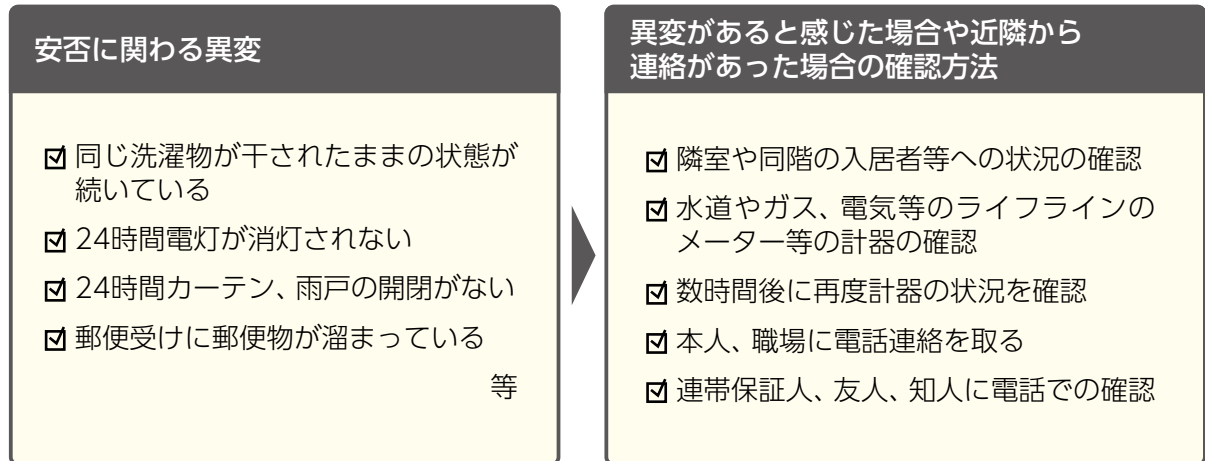
実際に終身建物賃貸借をする時までに届出(+改修※)をすることでよい  
⇒事業者の**手続負担を軽減**  
※手すり等を設ける

都道府県は、届出後に要件適合性を確認  
※要件に適合しない場合は改善命令も可能  
⇒命令に従わない場合は認可取消しとなり得る  
(「死亡時に終了する(相続人に相続されない)」特約は無効)

### 3-9. 生活パターン(かかりつけ医等)の確認、会う機会の創出(家賃の手渡し等)

- 単身入居者との日頃の関わりを工夫することにより、万が一異変が生じた場合に備えることが期待できます。例えば以下のような対応が考えられます。
  - 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



### 3-10. 相続人等への対応の依頼

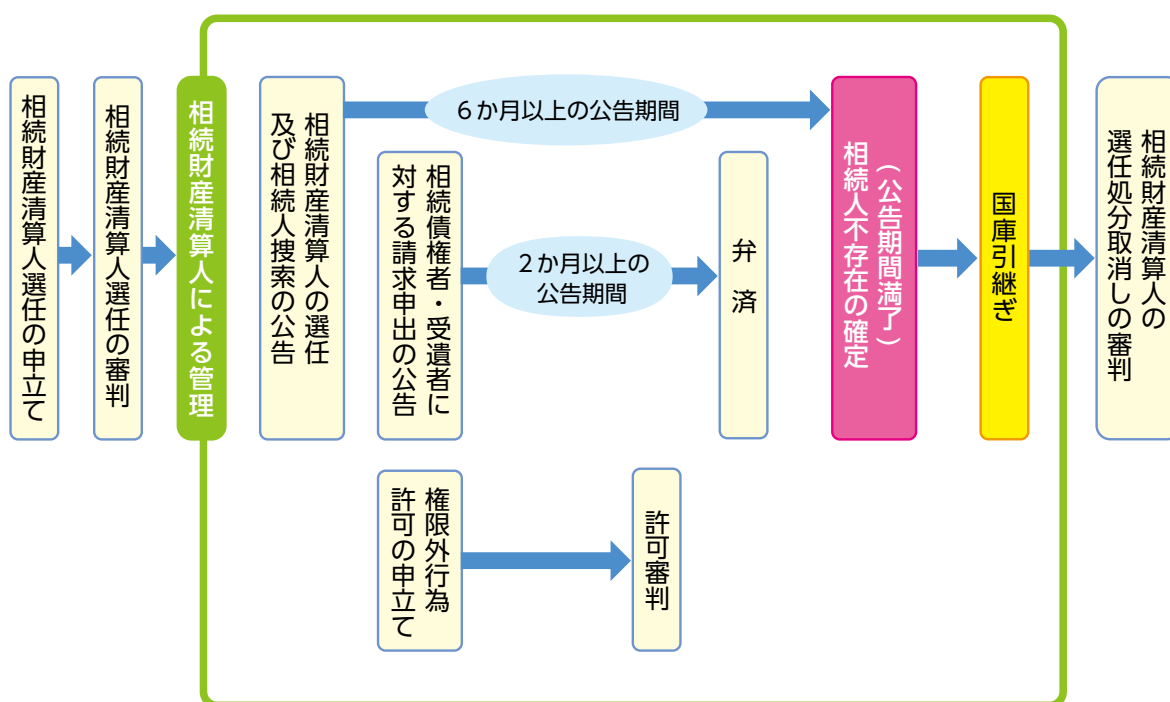
- 入居者が死亡した場合は、相続人等に連絡の上、賃貸借契約の終了、残置物の処理等、物件の明渡しに必要な対応をお願いしてください。
- なお、入居者の死後、相続人の情報が不明であっても、大家さん又は大家さんから事案を受任した弁護士、司法書士等は、入居者の本籍地がある市区町村長に対し、戸籍法に基づいて相続人を見つけるために戸籍謄本等の交付請求が可能です。手続の詳細は、該当する市区町村の役所窓口にご確認ください。

### 3-11. 相続財産清算制度

- 借借人(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、相続財産清算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「相続財産清算人」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、相続財産清算人は、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。

⇒相続財産清算人の選任について<裁判所HP>

[https://www.courts.go.jp/saiban/syurui\\_kazi/kazi\\_06\\_15/index.html](https://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html)



住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)  
住宅局安心居住推進課  
TEL: 03-5253-8111(代表)  
《協力: 法務省民事局》