

# ＼ 大家さんのための ＼ 単身入居者の 受入れガイド

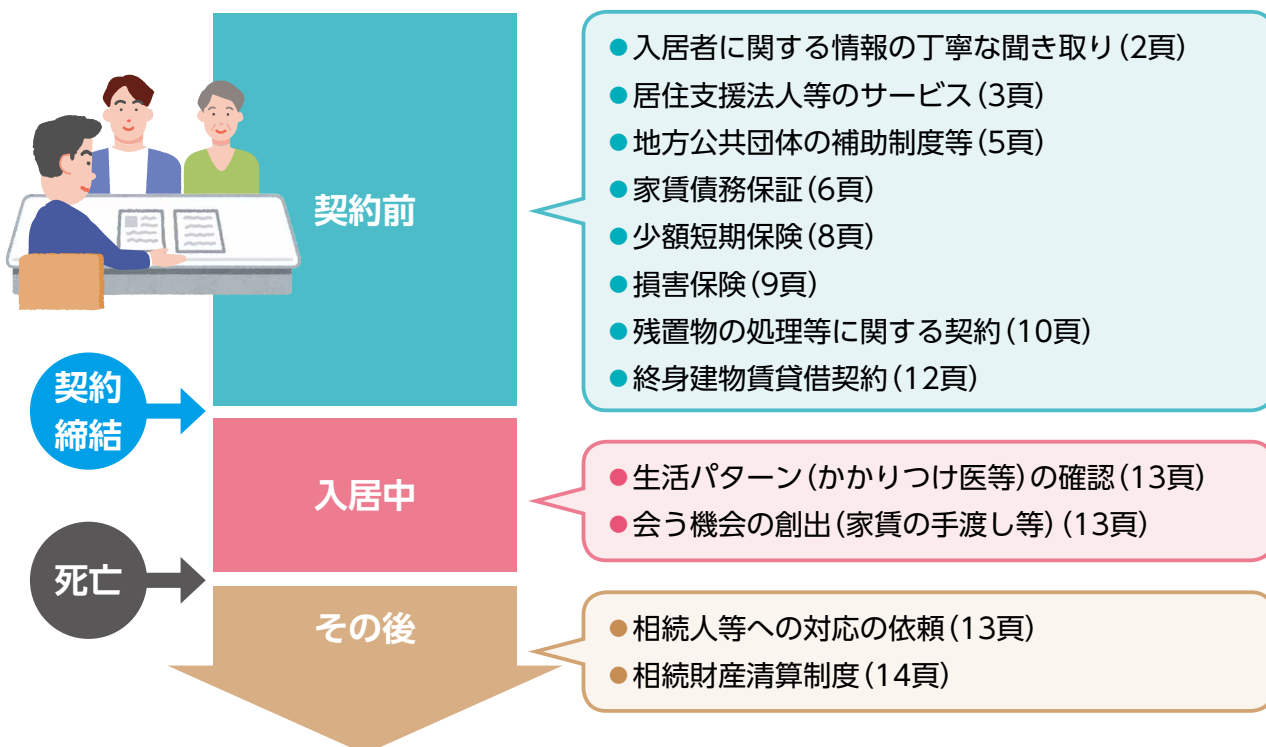
## 1 はじめに

- 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 !!

### 《活用可能なサービス・制度等》



## 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。例えば居住支援協議会※<sup>1</sup>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、居住支援法人※<sup>2</sup>等の支援者間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。

(※ 1) 居住支援協議会：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体の住宅・福祉部局が、関係事業者や居住支援法人等と連携し設置する会議体

(※ 2) 居住支援法人：住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、家賃債務の保証、円滑な入居の促進に関する情報の提供・相談、その他の援助などを実施する法人として都道府県が指定するもの

### 入居者情報シートの例

| 入居者情報シート                         |         | 更新 年 月 日        |     |   |   |   |   |            |     |     |
|----------------------------------|---------|-----------------|-----|---|---|---|---|------------|-----|-----|
| 入居者の基本情報                         | 氏名      | 性別              | 男・女 |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 住所      | 号室              |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 電話番号    |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 生年月日    |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 特記事項    | タコ(有・無)・飲酒(有・無) |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 特記事項    | 胸囲線など           |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 連帯保証人   | 氏名              | TEL |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 連帯保証人   | 住所              | TEL |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 緊急連絡先   | 氏名              | TEL |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 緊急連絡先   | 住所              | TEL |   |   |   |   |            |     |     |
| 何があった時にお願ひできる所や人・現在滞院や利用している施設など | 種 類     | 後見・保佐・補助・契約     |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 担当者     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | TEL/FAX |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 住所/所在地  | 〒               |     |   |   |   |   |            |     |     |
| 医療機関等                            | 行政機関名   |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 担当者     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | TEL     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | FAX     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
| 医療機関等                            | 名 称     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 担当者     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | TEL     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | FAX     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
| 医療機関等                            | 名 称     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | 担当者     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | TEL     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
|                                  | FAX     |                 |     |   |   |   |   |            |     |     |
| 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ります。

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<br>(居住支援法人) | 高齢者、障害者、<br>生活保護受給者等の<br>住宅確保要配慮者 | 身元保証、滞納家賃<br>保証、原状回復保証、<br>死後事務保証 等 | 加入料(2年毎) 20,000円<br>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<br>(居住支援法人) | 高齢者等の住宅確保<br>要配慮者 | 定期的な安否確認<br>電話や死後事務に<br>関する費用補償 | 初回登録料 11,000 円<br>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 社会福祉協議会<br>(居住支援法人) | 同居者も含め<br>70歳以上、<br>子がないこと 等       | 葬儀の実施、<br>残存家財の処分 等 | 預託金500,000円～<br>(他に年会費等あり) |
|                       | 40歳以上90歳未満、<br>少額短期保険に加入<br>すること 等 | 葬儀の実施、<br>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～

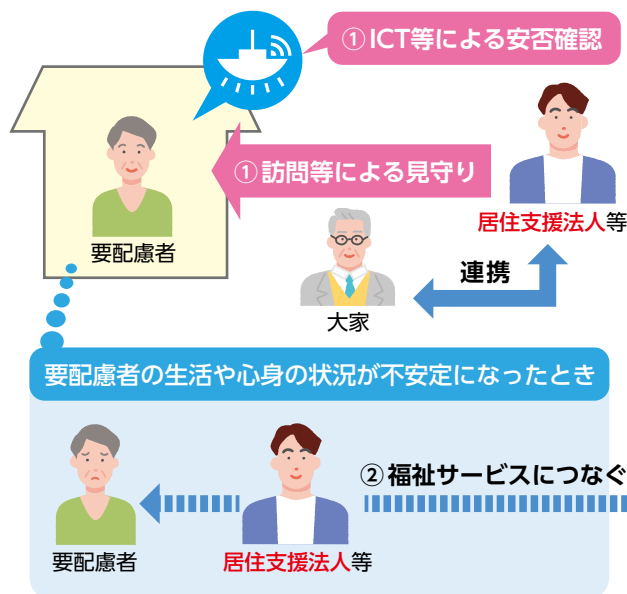
- 令和7年10月から、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和6年法律43号。以下「改正住宅セーフティネット法」といいます。)により創設された、居住サポート住宅制度がスタートします。
- これは、居住支援法人等が大家さんと連携し、
  - ① 日常の安否確認・見守り
  - ② 生活・心身の状況に応じた福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(「居住サポート住宅」)を福祉事務所設置自治体の市区町村長等が認定する制度です。
- 居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者については認定家賃債務保証業者(3-4参照)が家賃債務保証を原則引き受けることとされ、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

#### 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  
生活にお困りの方

- 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

障害者福祉の相談窓口  
障害者

- 居宅介護、自立生活援助
- 就労支援 等

※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

※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合、自立相談支援機関にて受け止め

**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**



居住サポート住宅  
公式ロゴマーク

居住サポート住宅情報提供システム

<https://support-jutaku.ml.it.go.jp>



### 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                                                                                                                                     | 備 考                                                                                                                             |
|-----------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 区<br>(地方公共団体) | 65歳以上の<br>単身世帯<br>及び<br>高齢者のみの世帯<br>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> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 費用<br/>住民税非課税世帯：<br/>月額400円※<br/>住民税課税世帯：<br/>月額1,400円※<br/>(※)要件に該当する世帯は無料</li> </ul> |

#### 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。

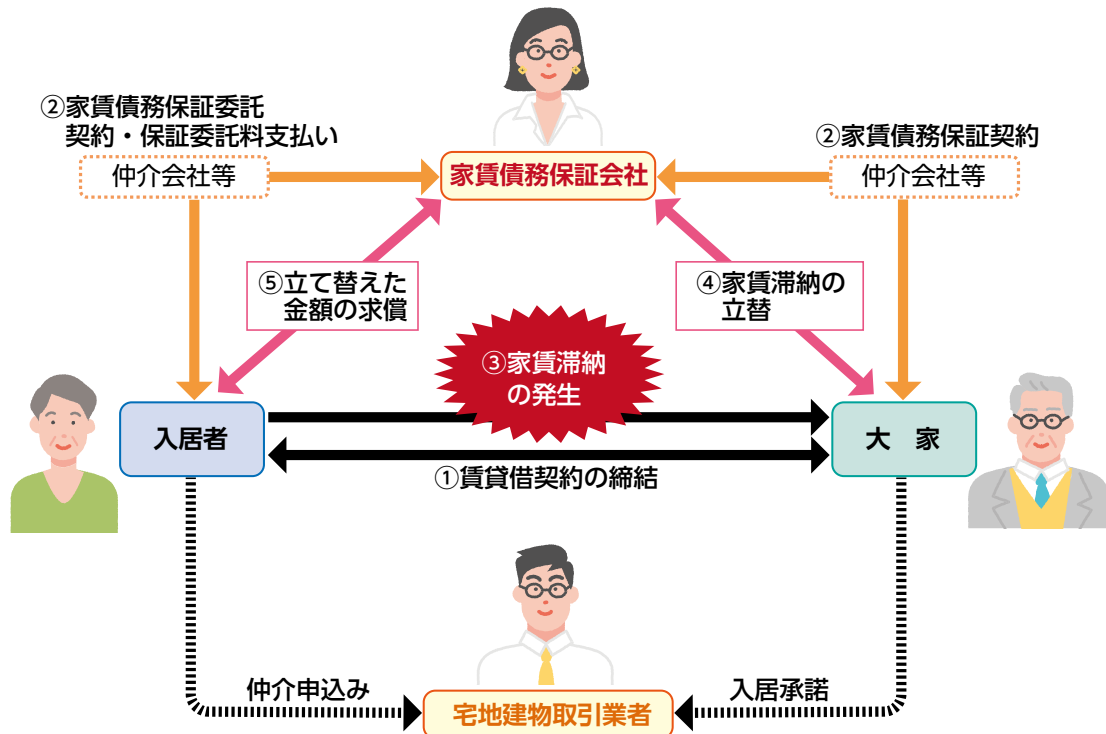
| 取組主体            | 利用者の要件                                 | サービス内容                                                                                                                          | 備 考                                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| B 区<br>(地方公共団体) | 60歳以上の<br>単身者を<br>新たに入居させた<br>賃貸人<br>等 | <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> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 助成額<br/>10年間・100%<br/>(上限6,000円/年・戸)</li> </ul> |

| 取組主体            | 利用者の要件                                                                                              | サービス内容                                                                                                                                                                            | 備 考                                                                                    |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| C 区<br>(地方公共団体) | 次のすべての条件を満たす民間賃貸住宅の賃貸人<br>● 住宅の所在地が区内であること<br>● 入居者が65歳以上の単身世帯又は高齢者のみの世帯であること<br>● 家賃が月額20万円以下であること | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間賃貸住宅の戸室内で発生した死亡事故による家主の損害を、損害保険会社の保険(区が保険料を全額負担)により補償</li> <li>● 補償内容は家賃損失による損害、家賃減少損失による損害、原状回復費用、事故対応費用、事故再発防止費用(補償限度額あり)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 費用<br/>賃貸人の費用負担なし<br/>(区が保険料を全額負担)</li> </ul> |

### 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》



|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 保証対象  | 滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用 |
| 保証期間  | 賃貸借契約終了まで                |
| 保証委託料 | 初回月額家賃 50%、次年度以降 1 万円等   |

- 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：適切な求償権の行使に関する内部規則が定められている(不当な方法で取立をしない)、相談・苦情対応体制を整備済みであること等の基準

⇒登録家賃債務保証業者制度〈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 ②

### ～認定家賃債務保証業者制度の創設～

- 令和7年10月から、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）が創設されました。

#### 認定家賃債務保証業者制度

以下に掲げる基準のいずれにも適合していることで国土交通大臣の認定を受けることができる。

#### 1 認定要件

- ① 居住サポート住宅に入居する要配慮者の申込みを**正当な理由なく断らない**
- ② すべての要配慮者との契約締結の条件として※1、**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
- ③ すべての要配慮者との契約締結の条件として※2、**家賃債務に係る保証人の設定を求めない**
- ④ すべての要配慮者との契約に係る**保証委託料**が、その契約の履行のために要する費用に照らして**不当に高いものでないこと**
- ⑤ **要配慮者との契約締結の実績**及び標準的な**契約の内容・締結の条件**について、インターネットの利用等により**公示している**

※1 申込者が個人の緊急連絡先を希望することについては妨げない

※2 申込者が保証人の設定を希望することについては妨げない

#### 2 欠格事由に該当しないこと

- 暴力団員の関与がないこと 等

⇒認定家賃債務保証業者制度〈国土交通省HP〉

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr7\\_000060.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000060.html)



- 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

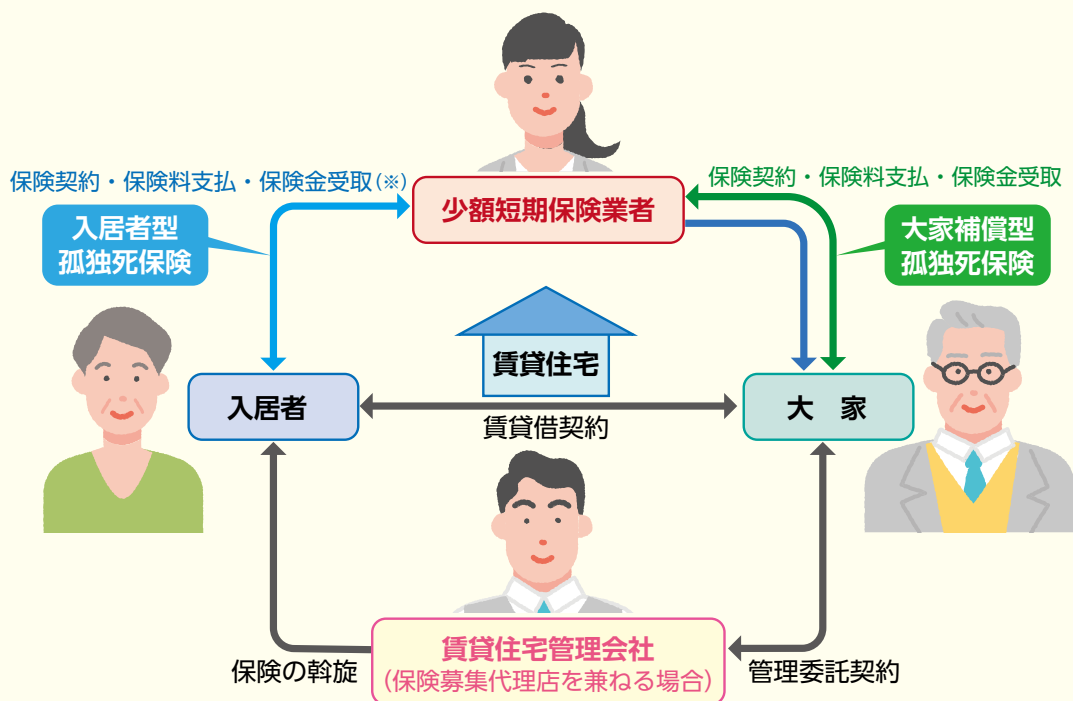
**大家型：**原状回復費用、遺品整理費用、死亡事故発生後の一定期間の空室分家賃、値引期間の差額家賃を補償

#### 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)。



⇒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。

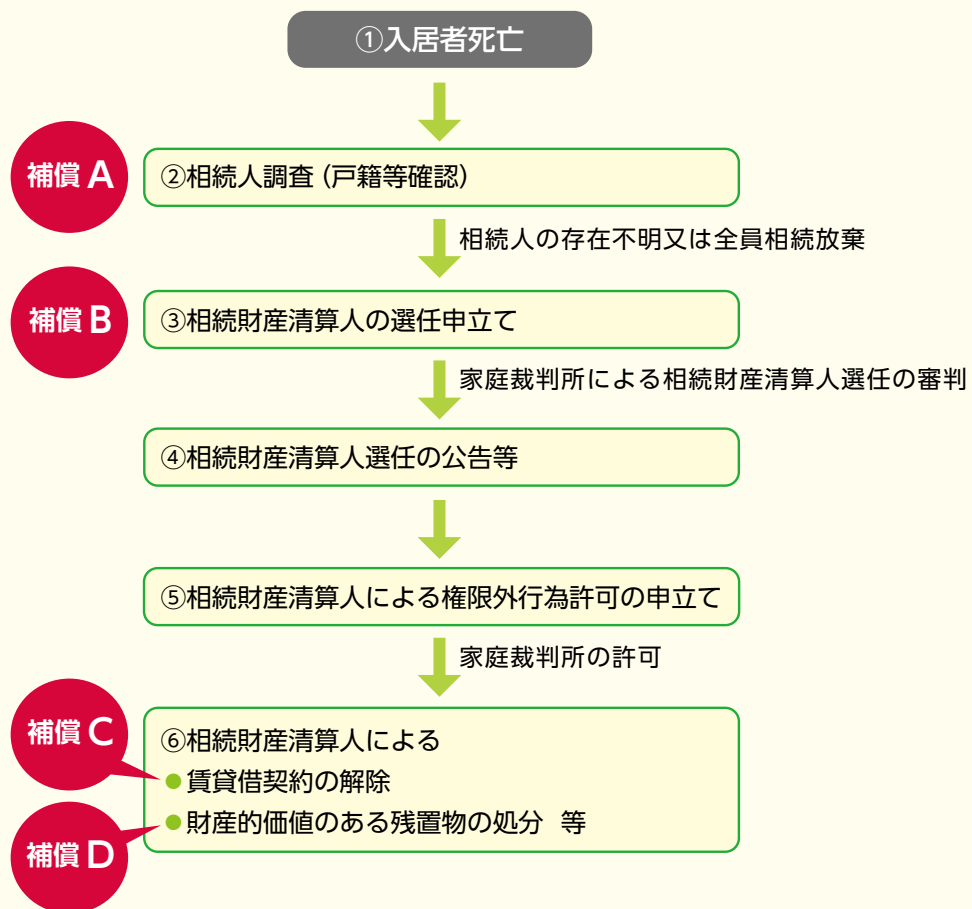
⇒参考〈(公財)日本賃貸住宅管理協会HP〉 <https://www.jpm.jp/support/>



#### 【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、受任者とすること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】

原則として、単身高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合に利用して頂くことを想定しています。また、60歳未満の単身者であっても、賃貸住宅に入居する際において、推定相続人が存在しない場合や推定相続人の所在が不明である場合など賃借人死亡時において残置物を処理すべき者と連絡を取ることが期待できない場合（緊急連絡先が確保できないような場合など）には、賃借人の入居支援のために本モデル契約条項を活用することは否定されるものではありません。

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)



## 改正住宅セーフティネット法関連情報 ③

### ～円滑な残置物処理の推進

#### (居住支援法人によるモデル契約条項を活用した残置物処理)～

- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、令和7年10月から、改正住宅セーフティネット法により、居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理が追加されました。
- 残置物処理を行おうとする居住支援法人は、あらかじめ指定又は業務変更認可を受けた上で、残置物処理等業務規程を作成して都道府県知事の認可を受け、モデル契約条項を活用して実施することになります。

### 改正内容

#### 居住支援法人の行う業務(赤字は新たに追加された業務)

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証 ←
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ 賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供
- ⑤ 残置物処理等(モデル契約条項を活用して実施) ←
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に則した  
業務規程を定め、都道  
府県知事の認可を受け  
る必要

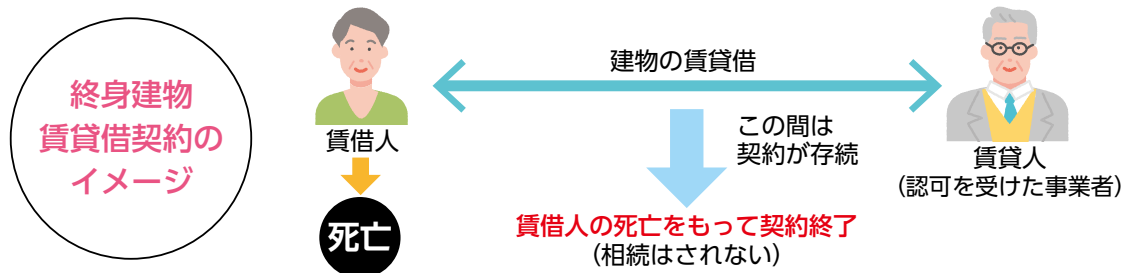
### 3-8. 終身建物賃貸借契約

- 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。

|      |                        |                                                              |
|------|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 対 象  | ①60歳以上の単身者 ②同居する配偶者等   | ● 認可を受けていない都道府県で終身建物賃貸借を行うことはできません                           |
| 期 限  | 賃借人の死亡に至るまで            | ● 認可事業者の地位の承継には都道府県への手続きが必要です                                |
| 中途解約 | 事業者から・賃借人からの両方に一定の制限あり | ● サブリースの場合、賃貸住宅管理業法の特定期間賃貸借契約における転貸の条件とする場合には、オーナーへの説明等が必要です |
| 方 法  | 書面（公正証書でなくてよい）         |                                                              |

▶ 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月から、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した。
- 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した。

#### 終身建物賃貸借のポイント

- 入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了するため、契約解除のための相続人探しが必要
- 相続関係が確定していない場合における、相続人全員に対しての解除の申し入れが必要

##### 改正前

##### 「住宅」ごとに認可申請



##### 課題

- 高齢者が入居するかどうかかわからない空室時に改修が必要
- 入居希望があった時に速やかに認可を取ることは困難

##### 改正後

##### 認可 ①「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 ②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改修※  
※手すり等を設ける

### 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

| 安否に関わる異変                                                                                                                                                | 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                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>☑ 同じ洗濯物が干されたままの状態が続いている</li><li>☑ 24時間電灯が消灯されない</li><li>☑ 24時間カーテン、雨戸の開閉がない</li><li>☑ 郵便受けに郵便物が溜まっている</li></ul> 等 | <ul style="list-style-type: none"><li>☑ 隣室や同階の入居者等への状況の確認</li><li>☑ 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</li><li>☑ 数時間後に再度計器の状況を確認</li><li>☑ 本人、職場に電話連絡を取る</li><li>☑ 連帯保証人、友人、知人に電話での確認</li></ul> |

### 3-10. 相続人等への対応の依頼

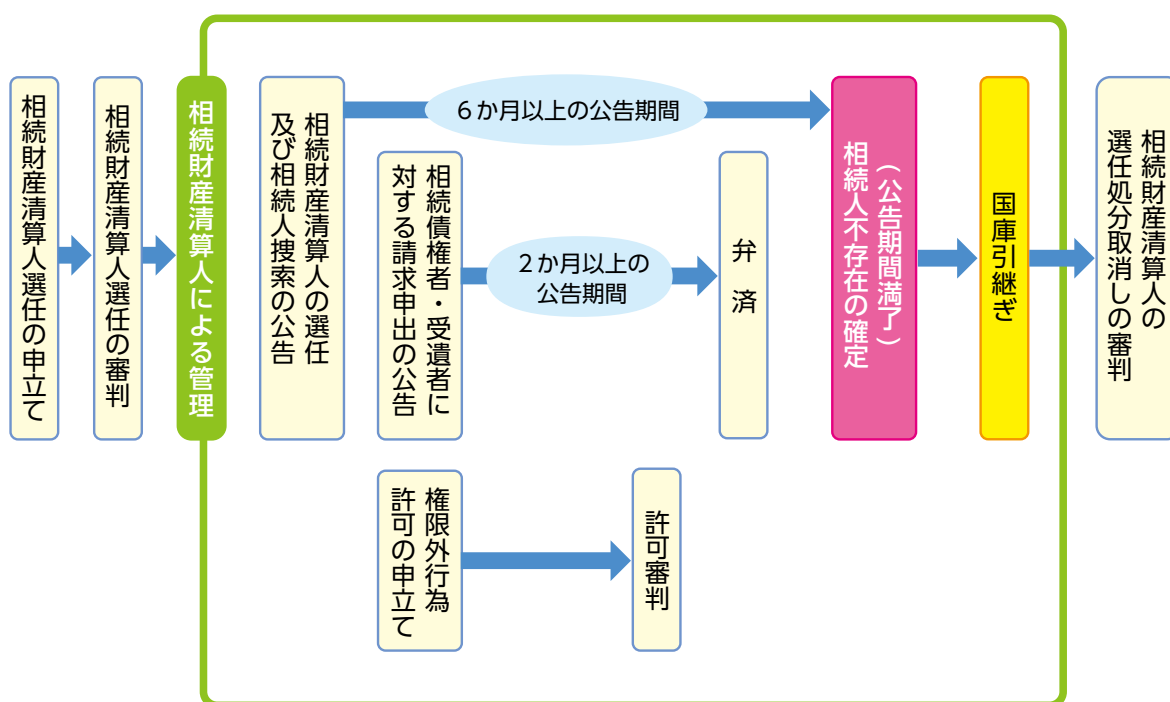
- 入居者が死亡した場合は、相続人等に連絡の上、賃貸借契約の終了、残置物の処理等、物件の明渡しに必要な対応をお願いしてください。
- なお、入居者の死後、相続人の情報が不明であっても、大家さん又は大家さんから事案を受任した弁護士、司法書士等は、入居者の本籍地がある市区町村長に対し、戸籍法に基づいて相続人を見つけるために戸籍謄本等の交付請求が可能です。手続の詳細は、該当する市区町村の役所窓口にご確認ください。

### 3-11. 相続財産清算制度

- 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/syurui\\_kazi/kazi\\_06\\_15/index.html](https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/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》