

URBAN-REPORT

単身高齢者の入居拒否の背景と「モデル契約条項」による解決策について

近年、単身の高齢者が賃貸住宅へ入居を希望しても、さまざまな懸念から受け入れを断られるケースが多く見られます。その最も大きな理由が「室内での孤独死」ですが、実際には「死亡後の残置物処理」に関する不安も小さくありません。

国土交通省が推進する「モデル契約条項」は、この残置物処理問題を制度的に解消し、単身高齢者の住まい探しのハードルを下げる目的としています。

1. 単身高齢入居者が死亡した場合に起こる問題

当社管理物件でも、毎年数名の単身高齢入居者がお亡くなりになるケースが発生しています。

死亡の把握経路は、主に以下の3つです。

- ・親族からの連絡
- ・警察・病院・役所など自治体からの連絡
- ・当社による安否確認の際の発見



死亡を把握した後の対応は、「相続人がいる場合」と「相続人がいない、または相続放棄された場合」で大きく異なります。

■ 相続人がいる場合

賃貸借契約は相続の対象であるため、相続人が契約解除や残置物の処理を行い、通常どおり引渡しが可能となります。

■ 相続人がいない、または相続放棄の場合

この場合、賃貸借契約を解除する人も、残置物を処理する人もいない状態が生じます。

- ・室内と契約はそのまま放置
- ・家賃は当然ながら入金されない
- ・残置物処分や手続きにかかる時間・費用が賃貸人側に発生する

このリスクが、賃貸人が単身高齢者の受け入れをためらう理由の一つとなっています。

2. 「モデル契約条項」とは何か

「モデル契約条項」は、単身高齢入居者が死亡した際の賃貸借契約の解除および残置物処理を円滑に進めるための仕組みです。

賃貸借契約と同時に、入居者は「受任者」と以下の内容の委任契約を締結します。

(1) 賃貸借契約解除の代理権を受任者に付与する

入居者が死亡しても、受任者が代理で契約を解除できるようにします。

(2) 残置物処理に関する委任

入居者は生前に「廃棄しない残置物」（相続人等に渡すもの）とその送付先を指定し、それ以外については受任者が廃棄できるようにします。

入居者死亡後、一定期間（少なくとも3か月）経過

賃貸借契約が終了した後

→ 受任者は残置物を適切に処理することが可能となります。

法的効力のある委任契約により、賃貸人や管理会社の心理的負担が軽減され、単身高齢者の受け入れが進むと考えられています。

3. 受任者の選定ルール

受任者となる者には順位があります。

優先①：推定相続人（子・孫、父母、兄弟姉妹など）

優先②：住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）を支援する居住支援法人や社会福祉法人やNPO等

優先③：管理会社（①②が不在の場合）

特に高齢入居者の場合、①の子や兄弟姉妹など親族が受任者となるケースが多いと想定されます。管理会社が受任者となる場合は、入居者・相続人の利益を最優先に行動する義務が生じる為、管理を委託していただいている賃貸人とは利益相反の立場になるためバランスを取った対応が求められます。

4. モデル契約条項の導入による期待される効果

この制度に加え、近年は以下のような対策も整備されてきています。

- ・「死のガイドライン」の策定（令和3年10月国土交通省策定）
- ・各社の見守りサービスの充実（電力使用監視システムや人感センサーティプ）
- ・連帯保証・保証会社加入の一般化

これらにより、単身高齢者受け入れに伴うリスクは大きく低減しています。

5. 当社の取り組み

高齢入居者受け入れの妨げとなっている賃貸借契約の解除や残置物の処理の問題に関して、「モデル契約条項」の活用で、受任者との事前の契約によってトラブルを避けることができる事が示されています。この他、死のガイドラインが策定されたことや、各企業がリリースする「見守りサービス」の充実、保証会社の必須加入などが相まって単身高齢者の受け入れリスクが以前と比べると格段に軽減されています。



当社では、電力供給会社とコラボした見守りサービスを導入しており、単身高齢者の受け入れに積極的に取り組んできました。これは賃貸人となるオーナー様のリスク軽減策の漏れのない実施が必須事項となります。高齢者の受け入れリスクへの不足ない適切な対応は、積極的な受け入れ姿勢からしか生まれないと考えています。きちんとリスクを回避し、空室対策に力を入れて参ります。