令和　８　年　２　月号
群馬県高崎市下之城町511番地1
三友開発コンサルティング株式会社
☎027-324-3123(代)
https://mitomok.com

不動産コンサルティング
・不動産コンサルティングマスター（7）２７８８号
・宅地建物取引業　県知事免許（5）６６３６号
・賃貸不動産経営管理士(2)第048104号
・ファイナンシャルプランニング技能士
《お得意様だけの不動産に関する情報レポート》
あなたの不動産コンシェルジュ
《何なりとご相談ください。》

エムディー
MD レポート

賃借人死亡時の残置物処理方法

今月の1枚

奥日光戦場ヶ原

超高齢化社会と賃貸借をめぐる状況は、令和６年１０月１日「高齢化社会白書」によると高齢化率65歳以上の割合は、29.3%、3.4人に一人が65歳以上、約5.9人に一人が75歳以上となっている状況です。単身高齢者がなくなった場合に賃貸借契約を終了させる手続きが煩雑であったり、費用が生じるというリスクがある為、賃貸人が高齢者に賃貸することの躊躇してしまうことが懸念されます。
これらの状況を踏まえて、今月は、残置物の処理についてレポートします。

１　賃借人死亡時の対応

（1）賃借権の相続

単身高齢者の賃借人が死亡しても当然に賃貸借契約は終了せず、賃借人の地位が相続人に相続されます。
まずは、相続人の特定が必要となります。

（2）相続人との間の賃貸借契約の解除・残置物の処理

①相続人の特定

管理会社、近隣居住者等から生前の情報を取得、戸籍謄本等により相続人を推定し、その旨を配達証明付き内容証明郵便物で通知し、反応を見る。相続開始を知った日から3ヵ月以内の相続放棄の場合もある。
通知に反応がない場合は、速やかに訴訟提起も必要。現実には、賃料滞納がある場合や原状回復費用がかかる場合もある。

②相続人へのアプローチ

相続人が確定すれば、その相続人に対して賃貸借契約の合意解除、残置物の処理の依頼を行う。
相続人が応じてくれない場合は、相続人に対して訴訟提起を検討する。

③相続人がいない場合

家庭裁判所に相続財産管理人の専任の申し出。予納金が必要でそれなりに時間も必要となる。

（3）賃貸借契約の解除や残置物処理に関する死後事務委任契約

賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合の合意解除等についての代理権委任契約を締結しておく
国土交通書作成の「残置物処理等に関するモデル契約条項」参照し、死後事務委任契約を締結しておく。

①　解除関係事務委任契約

賃借人である単身高齢者を委任者として受任者に対して、賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合、
①　合意解除の代理権
②　賃貸人からの解除の意思表示を受ける代理権
これらを授与する。委任者が死亡しても委任契約は終了しないという合意は有効だと解されています。
受任者には一般的に、単身高齢者の推定相続人、居住支援をする法人、賃貸物件を管理する管理業者といった第三者を推奨しています。賃貸人が就任することは、無効のリスクがあるので非推奨です。

②　残置物関係事務委託契約

賃借人である単身者を委任者として、受任者に対し、賃貸借契約が存続している中で賃借人が死亡した場合賃貸物件内に残された動産類（残置物）の廃棄や指定された送付先への送付等への事務を受任者に委託するものです。　受任者にだれが就任すべきかや、委託者や相続人の意向を考慮すべきとされることなど解除関係事務委任契約と同じものが多いです。
モデル条項1条で、残置物の廃棄や指定された送付先に送付することなどが想定され、金銭や価値のある動産は換価して相続人に返還するといった柔軟な対応を想定しています。

③　その他

モデル条項では、死亡時の賃貸人からの受任者への通知、死後事務委任契約が賃貸借契約継続中にもかかわらず終了してしまった場合の新契約締結努力義務、賃貸人への通知義務なども想定されます。
国土交通省　「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

実務に関しては、当社では日本賃貸保証（株）等の家賃保証業務を行っている会社の商品の中において、明け渡し及び残置物の処理業務は保証業務の中に含まれていますのでご安心ください。（但し保証依頼をしている物件のみとなります。）
契約締結の際、賃借人に同意をいただいて可能な限り、入居者に家賃保証に加入していただくようお話しております。