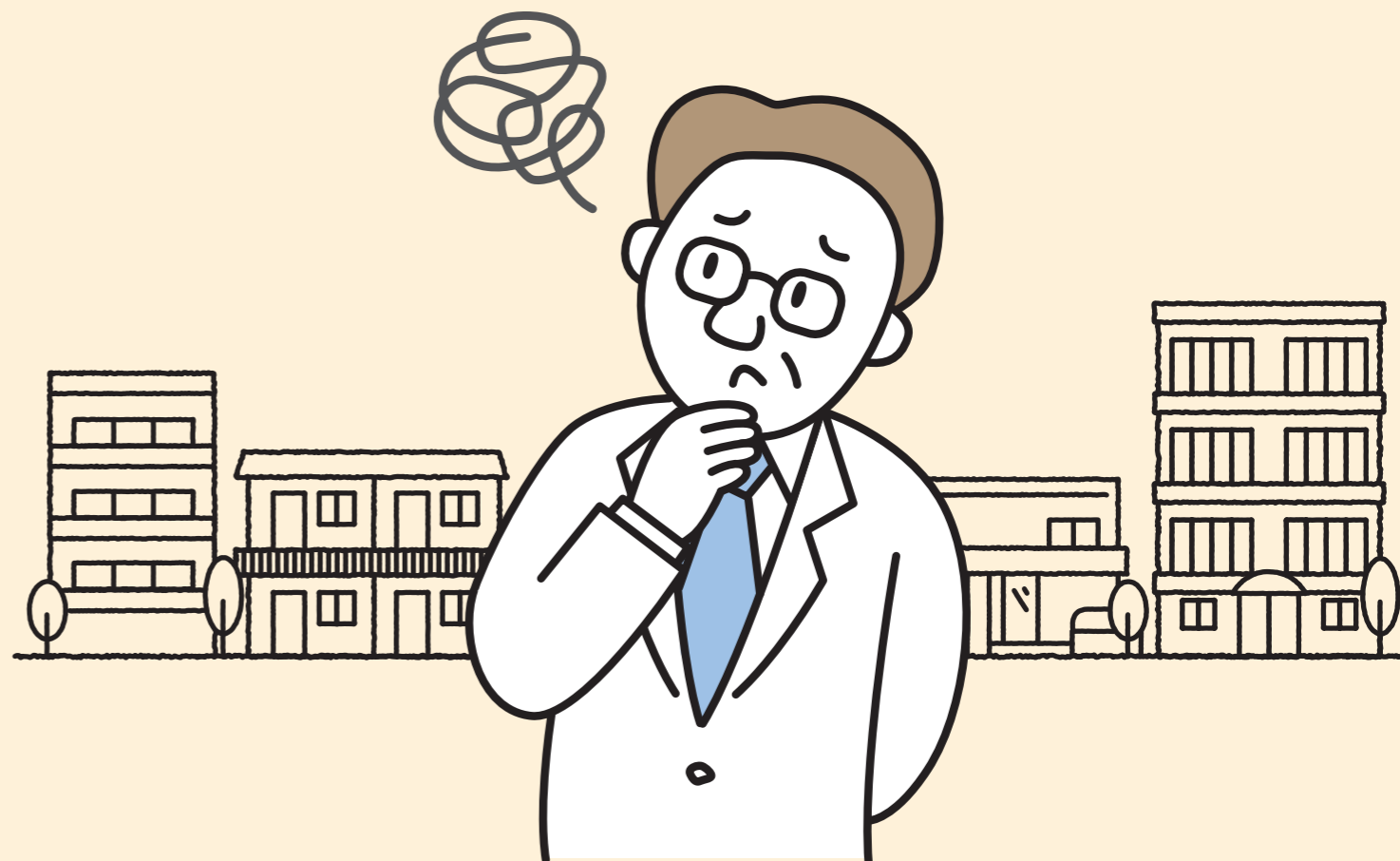


単身入居者の死亡時対応ガイド

万一の事態が発生した際の
対応の流れや、
事前の手立てについて
概要を取りまとめました。

入居者の
孤独死が
疑われたら
どうすれば
いいの!?



鳥取県居住支援協議会

単身入居者の死亡に対する事前の備え

死後事務委任契約・家賃債務保証事業等の活用

長年入居されている方や単身世帯の既存入居者の家族等の情報を確認しておく

新規入居時、契約更新時に「死後事務委任契約」を検討する

死亡時の保証、保険等の状況を確認し、ない場合は保険加入等を検討する

〈残置物の処理等に関するモデル契約条項〉

国土交通省及び法務省において、令和3年6月に賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係るモデル契約条項が策定されました。

モデル契約条項を利用した賃貸借契約を締結しておくことにより、単身入居者の死亡時における円滑な対応が可能となることが期待できます。



国土交通省
ホームページ

〈家賃債務保証事業の活用〉

○鳥取県居住支援協議会の家賃債務保証事業において連携している「株式会社Casa」の保証契約には、入居者死亡時の賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約が盛り込まれており、相続人調査等の円滑化にも繋がりますので、ぜひご利用ください。

鳥取県家賃債務保証制度

メニュー	直接実施型(平成30年～)	民間連携型(令和4年～) (死後事務委任契約が盛り込まれています)
要件	・民間債務保証会社が利用できない方 ・家賃支払い能力がある方 等	・月額所得が15.8万円以下の方 ・家賃支払い能力がある方 等 ※保証審査は民間会社による
保証料	1.5万円(2年間) ※年あたり換算7,500円	初年度家賃の50%(最低2万円) →協議会が定額1万円を間接補助 2年目以降は更新時1万円
保証限度	月額賃料の5か月分	家賃等:月額賃料の24か月分 原状回復:月額賃料の1か月分 残置物:保証会社が撤去・保管・処分
履行時期	退去後	保証会社が毎月立替払い
連携先	鳥取県社会福祉協議会	株式会社Casa

IoTを活用した見守りサービスの利用

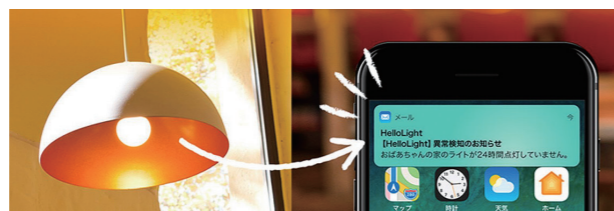
定期的な訪問や声掛けなどによる従来の人的な見守りのほか、近年ではIoT(モノがインターネットに繋がる仕組み)を活用した様々な見守りツールがあり、手間を掛けたり、プライバシーを侵害することなく、入居されている方の安否を確認することができます。

IoTによる見守りサービスの多くは、日々使用する照明のオン・オフや、人感センサーによる動作の感知など、一定の機器を用いて入居者の異常を感知し、電子メール等であらかじめ登録された方にお知らせするという仕組みとなっています。

導入費用や内容の情報を収集し、入居者の理解を得た上で、異常があった場合には速やかに感知できる体制を整えておくことで、孤独死の不安を軽減することができます。

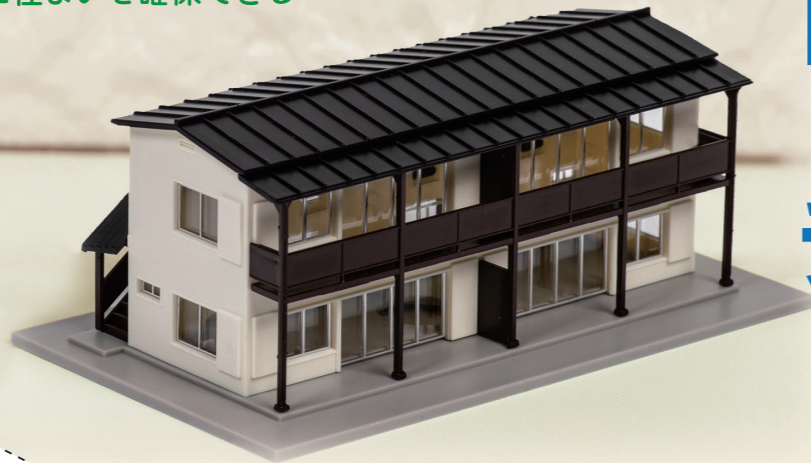
(見守りツールの例)

「HelloLight(ハローライト)」は、LEDのON/OFFを通信で知らせることができるIoT電球。毎日使うトイレや廊下など、今ある電球をひとつ交換し、電子メールの通知先を御家族や管理会社に設定するだけで、見守りサービスが開始できます。



県内における一般世帯の3世帯に1世帯が「単身世帯」となり、世帯の人数別区分の中で、最も多くなっています。

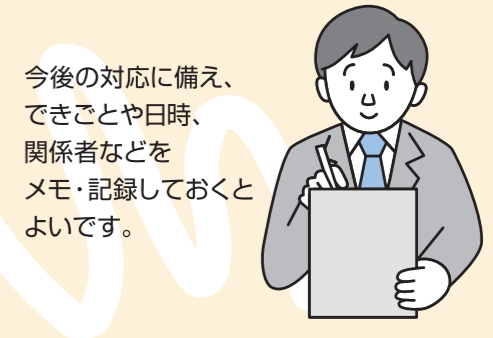
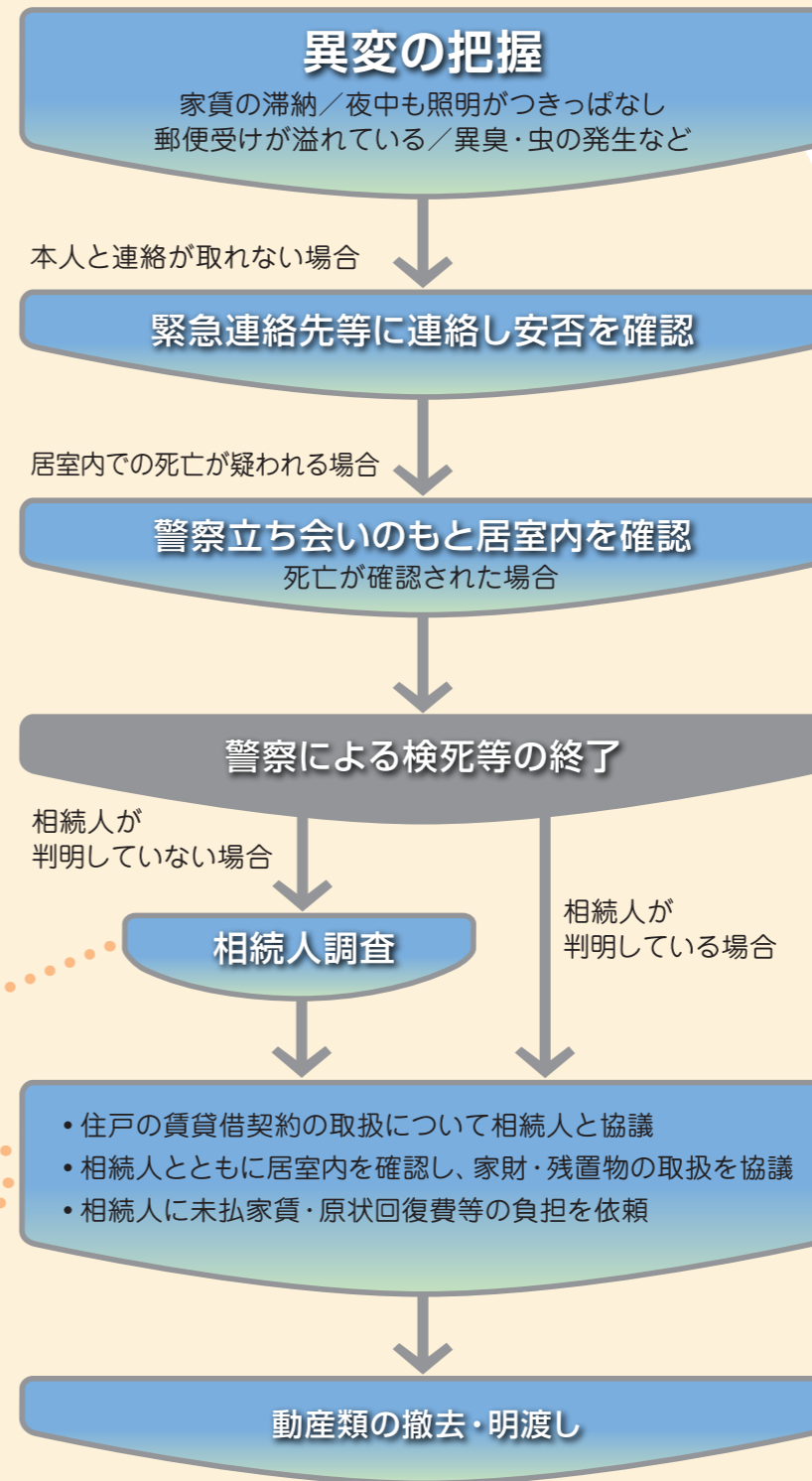
賃貸住宅において単身入居者が死亡した際、お部屋の賃借権と居室内の残置物の処分権が相続人に相続されますが、家主さんの中には「どうしていいかわからない」といった声があります。「事前に手立てを確認しイメージする」、「具体的な対策を講じる」、「相談先となる専門家を確認しておく」こと等により、高齢であっても、単身であっても円滑に住まいを確保できる環境づくりを進めていきましょう。



memo 戸籍謄本等の交付請求権
戸籍法第10条の2第1項第1号により、家主等の第三者であっても、自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行する場合等の目的で記載事項を確認する必要性があり、その必要性を明らかにした場合に、市町村において取得することができます。
★弁護士、司法書士は業務において戸籍謄本等を取得できますので、早めに専門家へ相談されてもよいでしょう。

対応フローチャート

入居者の孤独死が疑われる場合の



今後の対応に備え、できごとや日時、関係者などをメモ・記録しておくといいです。

警察官の立会なしで賃借人の許可なく住戸内に立ち入ることは避けたほうがよいです。

警察の指示に従って手続きを進めます。なお、死亡の届け出は、死亡の事実を知った日から7日以内に同居者・家主等が行わなければいけません。

遺体の引き取りに関して、身寄りがいない場合や、遺族が引き取りを拒否された場合は、市町村に引き渡されます。

連帯保証人は、借主の死亡後も死亡時まで生じている債務（未払家賃・原状回復費等）の責任を負います。
※2020年改正民法に、保証は極度額を限度とすること、極度額の定めのない契約は無効となること定められました。

相続人の調査
①賃借人の本籍地が判明していない場合は、まず住所地の市町村において本籍及び続柄の記載が省略されていない「住民票の除票」を取得して本籍地を確認します。
②本籍地の市町村で「戸籍謄本」等を取得して相続人を確認します。

賃貸借契約は…
・賃借人の死亡によって当然に契約は終了しません。
・物件内の動産類は、第三者所有のものを除き、所有権は賃借人の相続人に相続されます。

相続の順番は…
・第1順位は子、第2順位は親、第3順位は兄弟姉妹で配偶者は常に相続人になります。

無料相談窓口 相談内容の例
・どのような流れで対応を進めればよい？
・相続人調査はどのように進めればよい？
・どんな手続きが必要？
・賃貸借契約、残置物の取扱は？

名称	電話番号	E-mail	対応時間 ※
鳥取県司法書士会	☎0857-27-4166	—	平日 13:00～16:00
公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会	☎0857-23-3569	info@tottori-takken.or.jp	平日 9:00～16:00
株式会社Casa	☎0120-97-5501	life-support@casa-inc.co.jp	平日 10:00～17:00

※土日祝日および年末年始を除く

特殊清掃等を要する場合には、相続人から立入の承認を得て、ただちに清掃作業に取り掛かる必要があります。

参考 本県内を対応エリアとする特殊清掃の実施事業者

入居者の死亡後に長時間が経過した場合など、特殊清掃が必要となる場合がありますが、実施業者に関する情報が不足しているとの声があったことから、県内の不動産団体に情報提供していただきとりまとめました。

名称	所在地	電話番号
株式会社アルティマ	鳥取市大覚寺107-48	☎0857-21-5403
株式会社きれいな品質	米子市上後藤1丁目2-15	☎080-4235-3432
中外美装有限会社	米子市高島53-2	☎0859-27-1001
ほうき小僧(有限会社みつわ衛生社)	米子市安倍22-1	☎0120-538-534
AKASHI ~証~	岡山県津山市小桁394-5	☎0120-080-834
株式会社ラスティック	岡山県和気郡和気町日室523-19	☎0120-293-556

※掲載内容については掲載時点のものであり、また、個別の業者及び契約に関して、本ガイドブック及び鳥取県居住支援協議会は一切関係いたしません。

新たな入居者募集や賃貸借における「告知」については、国土交通省による「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」(令和3年10月公表)が参考になります。



「鳥取県居住支援協議会のガイドブックを見て連絡しました」とお伝えください。