



## セミナーレポート

今回は『高齢化社会を味方につける』賃貸管理あらかるとがテーマでした。住宅確保用配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録「新たな住宅セーフティネット制度」を始め、令和3年6月に国交省が発表した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」など事例を挙げながら詳しく解説をしていきました。高齢者が今後も増加する見込みの中、賃貸の現場で家主様へアドバイスできる様に法整備の動向や知識を身に着ける場となりました。

セミナー中に参加者様から頂いたご質問についてお答えいたします。

### 残置物の処理等に関するモデル契約条項について

#### Q. 相続人なしの場合、撤去費用は？ 管理会社受任の場合、費用は？

A: ①連帯保証人への負担。②保証会社契約に原状回復費用として認められるか？ どちらも不可能な場合は事前に敷金に含めるか？ 別途事前に預かることが良いと思います。

#### Q. 連保人が相続人である場合、恐らく受任とならないと思いますが、実際に相続人がいるも説得するのが手間 で連保を知人として今回の死後事務委任契約を締結するのは有効となるのでしょうか？

A: 受任者として望ましいのは推定相続人とされています（国交省・法務省）  
受任者としては連帯保証人でも有効です。（特に利益相反関係とは言えないので）実際死後は相続により委任者が相続人の地位を承継することになるので相続人と連絡を取りながらの実行となります。

#### Q. 契約時にそんなスムーズに処理の話が出来るのか？ 出来ない人の方が多そう。実務的にどうゆう流れで契約すればいいのだろうか？

A: 仰るように、契約時スムーズにはいかないことが想定されます。そこで、このモデル契約条項を入れる目的は何か？が重要となります。スムーズに進められるか？よりも死後に揉め事にならないように、オーナー・入居者の安心の為に契約するので通常の契約とは格段に作業量は増えることになります。しかし、オーナー資産を預かる管理会社としては入居者確保とその後の安全性を保つには画期的なモデル契約条項となります。  
出来るか出来ないか？そこは管理会社の主力次第となり、今後管理会社としての質を問われることになりますので、是非、社会のニーズに対応できるスキルを一緒に考えて勉強していきましょう。

#### Q. 高齢でなくとも単身の孤独死もあるので、残置物処理に関する契約書に入れることは可能でしょうか？

A: 仰るように、若年者の孤独死問題もありますね。しかしこの「残置物の処理に関する契約制度」は高齢化社会問題に対応するためのモデル制度となっており、若年者は残置物処理に関して「賃貸人の安感が生じにくい場面」と解釈されています。若年者入居の契約条件にオーナー都合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ります。

Q&Aは次ページへ続きます

<回答者>カセイ有限会社 代表取締役 宮城 裕氏



## 賃貸管理相談室／高齢入居者への入居トラブルについて

**Q. Aさん(単身高齢者72歳・男性)は自分がおかしい言動している自覚がない。どこかにつなぐと反感買ったりするじゃないかと思うのですが、どうすればいいんでしょうか？**

A:包括支援センターに連絡し、その方にとっての最善の策を考えてみてはいかがでしょうか？年齢と共におかしい言動はもっと酷くなるので、今から手を打っておくことが大切だと思います。自社だけでなくレキオスの専門スタッフも頼って下さい。

## 賃貸居住用仲介手数料について

**Q.保証申込書と入居契約書は別で用意する必要あるとの事ですが「入居兼保証申込書」はNG？**

A:現在の保証会社申込書は保証申込み専用の文言条項により作成されてますので、内容を入居申込書と兼用できる内容に変更出来れば可能だと思います。以前この問題が生じた際にも同様の意見が出たと思います。理由は現用紙スペースに法的文言が収まらないとのことで断念と記憶しております。

**Q.入居契約時に仲介手数料0.55ヶ月を主張され、申込書にも承諾なし。管理会社の契約担当に説得して仲介手数料1ヶ月に承諾をもらうのはOK？その場合、仲介会社には事の経緯を説明して、手数料を払わない等もあり？**

A:「契約自由の原則」ですからお互いが納得すれば後からの承諾でも問題ありません。申込者が権利主張した場合を想定して書面承諾の実施が確実だということになります。仲介会社に手数料を払わないかは相談となりますが、瑕疵(媒介契約前の承諾ナシ)は仲介会社にあるのでゼロ回答も有りだと思います。しかし、そこは実務として業者間お付き合いもあるので「半月分の半分ずつで次回を付けましょう」と着地させることが無難では？と思います。(法的ではなく実務的回答として)

**Q.判子なくす件 世間ではみんなやってるの？**

A:判子を無くす件は、最近電子印鑑の利用が多くなってきたので判子廃止の流れは法的書類以外の社内処理等は改善して作業量軽減も良いかと思います。このまま調査が進み法制化されると、来年度には重要事項説明書交付義務がなくなり電子取引が認められ取引士の署名押印も廃止されることになると思います。時代としては日本特有の判子文化の弊害を無くす時期かも知れませんね。国交大臣の手腕に期待しましょう！

**Q.自分の経験が少ないので、答えられることが無いことが多く申し訳ないです。ここで勉強して頑張りたいです。いつも分かりやすいです！ありがとうございます。**

知らなかったことを知る。知ったことを仕事に活かす。このセミナーをそのきっかけにして、沢山の人の幸せにできるより良い仕事ができることを期待しております。