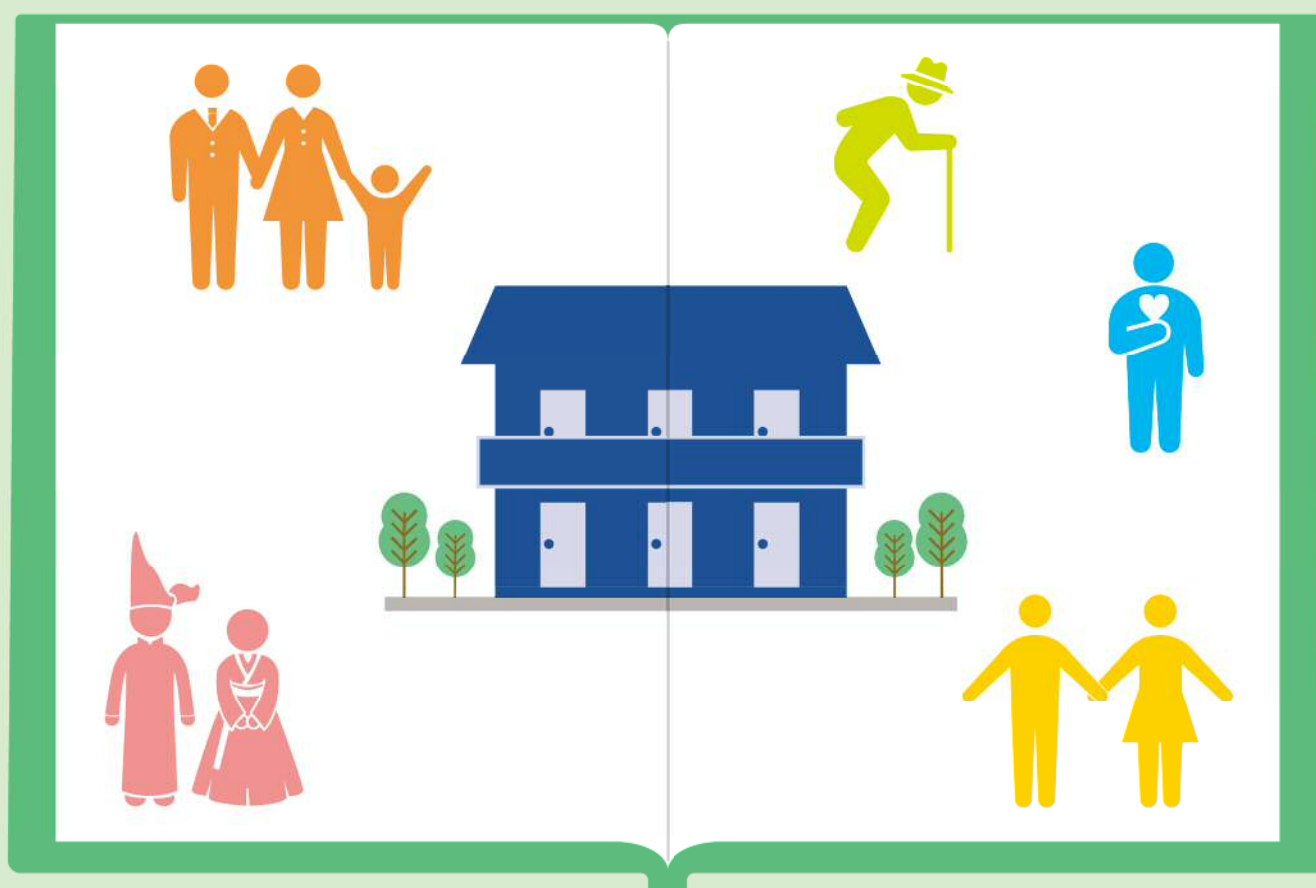


安心してお住まいになるための
ポイントをまとめました!

入居者・支援者向け
賃貸借契約に
関するサポートブック



川崎市居住支援協議会

もしもの時のための備え

自分のこと

記入日	年 月 日
フリガナ 名前	
生年月日	年 月 日
住所	〒 ー 都・道 府・県
本籍	〒 ー 都・道 府・県
連絡先	電話番号
	携帯番号
	メールアドレス
メモ	

ずっと暮らしていくために大切なことを記載しておくことで、もしもの時に慌てなくてすみ、安心できます。ここで記載したことを、大家さんや物件を管理する不動産店、支援してくれる人等につなぎましょう。

親族について



■親族の有無 有 無

→有の場合 子 孫 ひ孫 父母 祖父母 兄弟姉妹 おい・めい ※いずれかに○

もしもの時の連絡先

名前・続柄	住所・電話番号		
フリガナ 名前 続柄 ()	〒	—	
	☎	—	—
フリガナ 名前 続柄 ()	〒	—	
	☎	—	—
フリガナ 名前 続柄 ()	〒	—	
	☎	—	—

※もしもの時の連絡先には、成年後見人や保佐人も含まれます。

生命保険や火災保険等の加入について

ケガをしてしまった場合、保険証券(保険証書)をなくしてしまったときなど、下記の記載があると安心です。

■保険加入 有 無 ※いずれかに○

保険名

契約番号

問い合わせ先

なぜ必要になるのかは、9・10ページに詳しく説明しています。

賃貸借契約チェックシート



1. 契約までの準備 (P1~3)

連帯保証人(緊急連絡人)の依頼

居住支援制度の利用など
親族等をお願いできるかの確認

入居の申込み

敷金・礼金等の用意、申込み書類の作成

家賃債務保証・火災保険(家財保険)申込み

賃貸借契約に付随する保険等の申込

内見

入居する物件について、キズなどを目で確認



2. 契約 (P4)

重要事項説明

契約内容について確認

重要事項



賃貸借契約、敷金・礼金、保険料等の支払い

鍵の受け取り、引越し、契約の締結及び代金の支払い

前住居の諸手続き

鍵の返還、賃貸借契約の解約手続き、電気・ガス・水道の解約手続き

退去について

転居することが決まったらまずは大家さん、

8. 原状回復・精算 (P8)

原状回復工事

退去立ち会いにて確認した修理箇所の補修工事

敷金等の精算

原状回復工事の入居者負担分を敷金で精算し、足りない分を支払う



7. 退去 (P7・8)

物件状況の確認 (原状回復の必要性の確認)

大家さん及び管理会社の立ち会いのもと、部屋の状態を確認する



明け渡し (引越し、家財の処分等)

室内を清掃し、荷物の置き忘れに注意



3. 入居 (P4)

入居時の物件 (原状) 確認

入居時の物件状況を把握
⇒退去時の原状回復の負担に影響

転入・転出届、ライフライン 利用手続き

郵便局へ届出、住民票の異動、電気・ガス・水道の開栓手続き

親族・支援者への連絡、 近隣への挨拶

転居したことを親族や
支援者へ連絡、入居
時に上下左右の方へ
挨拶



4. 入居中 (P5・6)

家賃等の支払い

必要に応じて、代理納付や口座引き落とし、クレジットカード払い等の検討

修繕等の連絡

雨漏りや設備の不具合が生じた場合には、まず大家さん又は管理会社へ連絡



入居中のマナー

ゴミ捨て(種別・場所・曜日)、生活音、ペットなど入居中のマナーを守る

見守りサービスの利用検討

ライフスタイルに合わせてサービスを選ぶ

たは管理会社へ連絡をしましょう。

6. 解約 (P7)

解約の申し出

一般的に1か月前までには
大家さん又は管理会社へ
連絡



引越業者の手配、 ライフラインの解約

引越日決定後、引越業者及びライフライン事業者
へ早めに連絡



5. 契約更新

契約更新、更新料等の支払い

契約終了日までに終わるように手続きを行う

家賃債務保証・ 火災保険(家財保険)の更新

賃貸借契約に付随する保険等の更新

緊急連絡人との連絡 の可否を確認

併せて、継続して緊急連絡人をお願いできるか
を確認



入居時のチェックポイント



連帯保証人と家賃債務保証

賃貸借契約では、連帯保証人が必要とされる場合が一般的です。しかし、連帯保証人が見つからない場合でも、**家賃債務保証**を利用するなどして住まいを借りる方法があります。

連帯保証人とは

連帯保証人は、**借主と連帯して家賃支払いなどの債務を負担**します。つまり、借主が家賃を滞納したときには、借主に代わって家賃を支払わなくてはならず、大家さんからの請求に対して支払いを拒否することはできません。

家賃債務保証とは

家賃債務保証とは、連帯保証人がいない場合に**借主が家賃保証会社に一定の保証料を支払う**ことにより、万が一、借主が家賃を滞納してしまっても、**保証会社が家賃を保証**するというものです。



家賃債務保証の利用手続きは、通常入居申込み手続きと並行して行われ、契約期間は賃貸借契約と同じ期間に設定されます。

なお、**家賃債務保証の利用には、収入や貯蓄、過去の滞納履歴等の審査が必要**であることに加え、原則『**緊急連絡人**』を用意することが求められます。

これは、**保証会社が保証する家賃は、あくまでも立替**であり、その後借主へ求償（請求）することとなるためです。借主が失踪等した場合の所在確認や、仮に死亡した場合には相続人への求償などが必要となることから、**保証会社にとって『緊急連絡人』はその手がかりとして重要な役割**となるのです。

●川崎市居住支援制度 川崎市が行っている家賃債務保証を活用した支援です。

対象者 高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯など

要件

- 給与、年金などの安定した収入や生活保護費で家賃等の支払いができる方
- 自立した生活ができる方
- 国内に在住している親族などの緊急連絡人※を確保できる方

※連帯保証人とは異なり、連帯して債務を負うものではありません。

利用者負担

- 月額家賃に共益費を加えた額の35%が2年分の保証料（最低保証料は10,000円）
- 2年間の特約付火災保険に加入

保証内容

- 滞納家賃及び遅延損害金（家賃の7か月を限度）
- 原状回復費及び残置家財等の処分費用（家賃の3か月を限度）

問い合わせ先

川崎市住宅供給公社 ※ご利用を希望される際には、問い合わせ先までご連絡ください。

☎044-244-7590

川崎市居住支援制度

検索

COLUMN



コラム

『連帯保証人』と『緊急連絡人』は法律上の責務でどう違う？

『連帯保証人』は契約者と同じ債務を負うこととなります。よって借主が滞納した場合はその分を支払わなくてはなりません。一方『緊急連絡人』は、保証会社等から連絡が取れる人という位置づけ。滞納した家賃を支払う必要はありません。

民法改正による連帯保証人の制度の変更点

- ①個人の連帯保証人について、極度額設定が義務化されました。
- ②主債務者（借主）が期限の利益を喪失したとき、連帯保証人に2カ月以内に通知することが義務化されました。
- ③連帯保証人からの問い合わせに対する家主の回答義務が新設されました。



入居者情報共有シートの活用

川崎市居住支援協議会にて作成した「入居者情報共有シート」を活用しましょう。入居申込み時や契約更新時に、「入居者情報共有シート」に記入していただくことで、入居後に必要な情報を大家さんや管理会社と共有し、入居や緊急時の手続きをスムーズに進められます。“安心して貸してもらえるようになる”ということが目的です。

【記入日： 年 月 日】 ※「入居申込書」を補足する様式として活用・保管してください。
(別途、更新情報がある場合チェック☑)

入居者情報 共有シート

【1. 基礎情報】

入居者	フリガナ	物件名	入居物件名
	氏名		住所

【2. 親族等 緊急連絡先情報】 ※入居申込書に記入した緊急連絡先以外の情報がある場合は記入してください。

親族・友人等	フリガナ	連絡状況	<input type="checkbox"/> ある程度連絡している
	氏名		<input type="checkbox"/> 1年に1回程度
	住所 都・道・府・県 市・区		<input type="checkbox"/> 1年以上連絡していない
	電話 () - () 間柄		

【3. 健康状態等】

健康状態	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 治療中⇒(<input type="checkbox"/> 通院 <input type="checkbox"/> 往診 <input type="checkbox"/> その他())
病名(持病等)	医療機関(かかりつけ医)

【4. 介護・障害者支援サービスに関する情報】 ※現在、利用されているサービス等がある場合は記入してください。

介護サービス	<input type="checkbox"/> 利用あり ・ <input type="checkbox"/> なし	障害者支援サービス	<input type="checkbox"/> 利用あり ・ <input type="checkbox"/> なし
要介護度 <small>(該当の数字を入れてください)</small>	(要支援) 1・2 (要介護) 1・2・3・4・5	障害手帳種類 <small>(該当の数字を入れてください)</small>	身体障害者手帳・療育手帳・精神障害者保健福祉手帳
事業所名等	居宅介護支援(ケアマネ)事業所名・通所施設名等	利用状況	サービス日程等 (訪問・通所) <input type="checkbox"/> 毎週 (曜日)曜日 <input type="checkbox"/> 第 週 (曜日)

【5. 区役所・地域包括支援センター・支援団体等に関する情報】 ※これまでに利用・相談等したことがある場合は記入してください。

区役所	<input type="checkbox"/> 高齢・障害課 <input type="checkbox"/> 保健課(受給中 年 月~) <input type="checkbox"/> 地域みまもり支援センター <input type="checkbox"/> その他()	地域包括支援センター	センター名
支援団体等	支援団体名	障害者相談支援センター	センター名

【6. その他】 ※上記記入外に、関係者にお伝えしたことや心配な点(ご家族の状況など)がありましたら自由に記入ください。

●記入された個人情報等は次の目的にのみ使用し、家主・入居する物件を管理する不動産店のほか、シートに記入されている関係者内でのみ共有・管理いたします。
 ・入居者本人の心身状況等に異変があった際の対応等、家主及び不動産店が必要と判断した場合。
 ・関係者から入居者本人への連絡が取れなくなる等、支援の継続に支障をきたす場合。
 ・シートに記入された情報や内容に変更や修正が生じた場合。
 なお、当該個人情報等を使用・共有・管理する関係者は、所属する各団体に関連する法律において定められた守秘義務を遵守いたします。

「入居者情報 共有シート」の使用や共有・管理等について、上記に同意いただける場合は、以下の本人署名欄に署名(本人が署名できない場合、括弧内に代筆者氏名及び間柄を記載)をお願いします。

本人署名欄 () (代筆)

※不動産店記入欄 取扱不動産店 (電話・FAX)

(川崎市居住支援協議会 2017年3月版)

どんなときに役立つの？

➔ 長期入院、失踪・死亡などが原因で大家さんや管理会社が入居者と連絡がとれなくなった場合、退去などの手続きを進めたいのに連絡先が分からず困ってしまうことも。事前に記入しておくことで、もしもの時に活用が可能です。

何が書いてあるの？

➔ 氏名、緊急連絡先情報、健康状態、介護・障害者支援サービス情報、区役所・地域包括支援センター・支援団体などに関する情報を記入します。更新時には変更点を伝え、その時々に適した情報を共有するようにしましょう。

記入は任意となりますが、大家さんと入居者が安心できるツールとなります。ぜひ、ご活用ください。

どこで入手できるの？

➔ 川崎市役所のホームページ内、「川崎市居住支援協議会」のページから最新版のPDFをダウンロードしていただくか、川崎市居住支援協議会までお問い合わせください。

川崎市居住支援協議会

検索

入居時のチェックポイント

火災保険（家財保険）の加入

一般的に、賃貸借契約時に火災保険に加入することがほとんどですが、保険に加入するのは、火災等による事故の際に、原状回復義務を果たしたり、家財を守ったりすることが目的です。

通常、火災を起こした場合は、失火責任法により火元への損害賠償の請求はされませんが、大家さんに対しては損害賠償責任が生じます。火災の規模にもよりますが、高額な請求になり入居者が支払えない場合、大家さんの負担が大きくなってしまいます。このため、火災保険に含まれている借家人賠償責任保険で損害賠償責任を果たせるように、火災保険への加入が求められるのです。

保険の種類

※一般的に大家さんが加入

※入居者が加入



火災保険

建物に対する保険



家財保険

家財に対する保険



借家人賠償責任保険

貸主からの損害賠償請求（原状回復）に備える保険



個人賠償責任保険

過失により他人に損害を与えてしまった場合の保険

その他、地震や水害等の災害による損害をカバーする「地震保険」等もあります。

神奈川県居住支援協議会の取り組み

神奈川県居住支援協議会では、貸主向けの保険についてのガイドブックを発行しています。ここでは、万が一入居者が亡くなってしまい、大家さんが誰にも原状回復費用等を請求できなくなった場合に支払われる保険について紹介しています。



神奈川県居住支援協議会

検索

失火責任法とは

COLUMN



コラム

もし自宅から出火して隣家に延焼してしまっても、「重大な過失」がなければ賠償は不要と定められている法律。これは、自分が火をもらった場合も同じことで、出火に重大な過失がない場合は賠償してもらえません。「重大な過失」は個々の事案によって解釈が変わってきますが、一般的には「放っておけば火災になることは予測できたのに、これを見逃して注意を欠いていたとみなされる」というようなケースがあたります。

重要事項説明・契約締結

入居物件が決まったら、賃貸借契約を締結しますが、一般的には契約の前に重要事項説明を受けます。

重要事項説明とは、契約する物件の状態、家賃・更新料の金額や支払方法、更新や退去時の届出時期など契約に関する重要な事項を不動産会社から伝えてもらうことです。宅地建物取引士の資格を持っている担当者が「重要事項説明書」の内容に基づいて説明します。



転入時の手続き

新しいところへ転居した場合は、14日以内に住民票の転入・転出届を行わなければなりません。また、印鑑登録の変更、電気・ガス・水道等のライフラインの移転、電話の移転、郵便物の転送届、運転免許証の住所変更なども忘れないようにしましょう。

14日以内に
住民票の
転入・転出届を!

親族や支援者への連絡

契約上、連帯保証人もしくは緊急連絡人を依頼している場合には、契約上の役割について承認していただく必要があります。

また、契約上の役割を依頼しない場合にも、入居中の死亡や失踪等が発生したときには、3親等以内の親族には、相続権が発生し、債務が承継されます。

そのため、相続関係にあたる親族へは自己の権利や契約について、事前にある程度整理して伝えておくことが望ましいです。

※相続については9ページ以降に詳しく説明しています。



入居時の物件確認

退去時の原状回復をめぐるトラブルの大きな原因としてあげられるのは、入居時や退去時における損耗（キズ・汚れ・破損など）の有無など、物件の確認が不十分であることです。当事者の記憶だけではあいまいとなり、損耗等の箇所、発生の時期など事実関係の有無等をめぐる事象が多く報告されています。

そのため、入居前に入居する部屋にキズや汚れがあるかを確認することが有効と考えられます。入居時にチェックリストを作成し、部位ごとの損耗等の状況や原状回復の内容について、入居予定者と大家さん又は管理会社が現地で立ち会って確認することで、退去時の原状回復の参考とすることができます。

※詳しくは、「国土交通省：原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」を参照してください。



原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）

検索

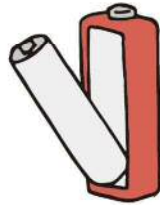
入居中のチェックポイント

見守りサービスなど

見守りサービスとは、単身で暮らす家族の安否を確認できるサービスのことです。



センサーによる
異常感知



電化製品の利用状況
が分かる電池



お弁当を届けたス
タッフが、健康状態
をチェック



テレビ電話でアテン
ダーと会話。その時
の状況をご家族など
にお知らせ

緊急時の連絡体制を確保するサービス、「高齢者等緊急通報システム」

川崎市では、ひとり暮らし等の高齢者等に、発作が起きたとき等に備え、**緊急時の連絡体制を確保するサービス**を提供しています。

自宅外でも利用が可能な「**携帯型**」と自宅内のみで利用が可能な「**自宅設置型**」の2種類がありますが、両者の併用はできません。なるべく「**携帯型**」の利用をお願いしています。

●対象者

1. 次の(1)～(3)の要件をすべて満たす在宅高齢者等

- (1) 65歳以上
- (2) 心臓疾患等の慢性疾患等のため、日常生活に注意を要する方
- (3) ひとり暮らし、またはそれに準ずる世帯の方

2. 75歳以上のひとり暮らしの方

3. 認知症による徘徊のため生命に危険を及ぼす可能性があり、次の(1)・(2)のいずれかに該当する方

- (1) 65歳以上の方
- (2) 若年性認知症で要介護度1～5と認定された方

●サービス内容（携帯型の場合）

- (1) 携帯型端末を使い、24時間365日体制で緊急時の対応を行います。
端末を携帯することにより外出時の緊急時対応も行います。
- (2) 携帯型端末を通じて、各事業者の健康相談が受けられます。

●利用料金（月額）

収入に応じて0～2,070円

●利用方法

地域包括支援センター又は各区役所高齢・障害課高齢者支援係まで相談



川崎市 高齢者等緊急通報サービス

検索

家賃の支払いに困った場合は

失業などにより、家賃の支払いが難しくなった場合は不動産業者・大家さんに相談しましょう。その後、具体的な支援が必要な場合は、お住まいを管轄する福祉事務所や川崎市生活自立・仕事相談センター「だいJOBセンター」に相談しましょう。

生活保護制度では、市から直接、大家さんへ家賃を支払う「代理納付制度」を利用できる場合があります、利用することで大家さんも安心できます。

また、生活保護を受けていない方は、住居確保給付金を受けられる場合があります。

修繕等の連絡

一般的な契約では、入居者は善管注意義務（善良な管理者としての注意義務）を守らうになっています。

わざとではなくても、不注意で物件を劣化させたり、壊したりした場合に善管注意義務に違反したことになり、退去時に原状回復費を支払う必要があります。

例えば、水漏れなどがあった場合に、そのまま放置して床や窓枠がカビや腐敗により損傷してしまうと、善管注意義務違反となる可能性があります。

そのため、雨漏りや漏水、その他設備に不具合が生じた場合は、応急処置をして速やかに大家さんか管理会社へ連絡しましょう。



入居中のマナー

物件によっては、ペット・DIY禁止など契約上で禁止事項とされている行為の他、ゴミ出しの日時や騒音、共用部の私物化などマナー違反となってしまう行為があり、それらを原因とするトラブルに発展する可能性があります。

集合住宅という地域で生活していると自覚し、住民同士が相互に快適に過ごせるよう努めましょう。



ペット飼育上の注意



ペット禁止の物件では、もちろん飼育はNG。また、飼育可でも契約内容に違反しないよう気を付けましょう。例えば小型犬のみ飼育可の物件で大型犬を飼育してはいけません。共用部分では抱いて移動するなど他の住民への配慮も忘れずに。

生活音に配慮を



帰宅時間が深夜に及ぶ仕事をしている場合等は、帰宅後に掃除機をかけたり部屋の片づけをしたりする方がいるようですが、寝静まった中の生活音は意外と気になるもの。掃除は休みの日にする、深夜ならモップで済ませるなどの工夫を。

DIYは要確認



DIYについては、制限があったり、禁止となっていたりと様々です。制限がなくても、自己判断でやってしまったことで建物の躯体へ影響が出てしまうケースも。契約内容を確認するだけでなく、大家さんへ相談しておくこと安心です。

退去時のチェックポイント

解約手続き

退去する場合は、まず物件を管理している不動産店に連絡しましょう。さらに、契約書で解約方法について記載してある、「いつまでに」「どのように」解約の届出をするかを確認します。

- 「いつまでに」⇒例) 「1カ月前まで」など
- 「どのように」⇒例) 「書面で」など

解約する日の何日前までに届出をする必要があるかを確認したら、届出が必要な日(例であれば1カ月前)までに解約の届出を行います。

清掃・家財処分・引越し

退去する日が決まったら、引越業者に連絡をして、退去日までに部屋の荷物を全て片付ける必要があります。また、引越し先へ持っていかずに処分する家具等については、粗大ごみとして捨てるか一時多量ごみ許可業者*に依頼するという方法があります。粗大ごみは収集日が決まっていますので、すみやかに連絡をしないと、退去日までに片付けが終わらなくなってしまうので注意しましょう。

部屋が空になった後に清掃を行います。賃貸借契約の中でハウスクリーニングに関する特約が付いていることも多いので、契約内容を確認し、入居者がどこまで清掃を行う必要があるかチェックしましょう。

※川崎市では多量のごみを収集してくれる「一時多量ごみ制度」が利用できます(有料)。申請手順や許可業者はこちらから!



川崎市 一時多量ごみ制度

検索

転居に伴う手続き

退去する場合に必要な手続きとして、

電気・ガス・水道
の停止

郵便物の転送
サービスの届出

新聞・インターネット等の
住所変更手続き

住民票の異動

火災保険などの解約

などがあります。



原状回復について

原状回復とは、賃貸借契約が終了して退去する際に入居時の状態に戻すことです。しかし、建物は時間の経過によって自然に劣化が進んでしまうもの。この点をふまえて、入居時の状態に戻すということは、借りた当時の状態と全く同じに戻すというよりは、経年劣化も加味した本来あるべき状態に戻せばいいという考え方が一般的になっています。



この考え方に沿って策定された「国土交通省：原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」と入居時に確認をした物件状態を照らし合わせて、賃貸人と賃借人の負担割合を決定します。双方の負担額を算定することが、トラブルの回避と公平性の観点から望ましいでしょう。

[原状回復をめぐるトラブルとガイドライン\(再改訂版\)](#)

検索

敷金等の精算

敷金とは入居時に支払う費用です。敷金・礼金というように礼金と一緒に使われることが多いですが、礼金は退去時戻ってこないのに対し、敷金は賃貸時に担保として預けるお金となり、一般的には戻ってきます。

賃貸経営は様々なリスクを伴います。敷金は、家賃の滞納時や借主の不注意による設備損壊時の修理費に充てるなど、もしもの時に備えて・・・という位置づけになります。ですから、これらの事態が発生すれば、敷金からかかった金額が差し引かれた分しか戻ってきませんし、何もなければ一般的には全額戻ってくるということになります。

ただ、敷金から原状回復費用やハウスクリーニング代が差し引かれるケースなどもあります。賃貸借契約書に敷金等の精算についての記載があるので、しっかり確認するようにしましょう。



単身で入居する場合に知っておいて欲

孤独死

単身で入居された場合、多くの大家さんが心配をするのが、自宅で亡くなられた後しばらく気付かれない、いわゆる孤独死と呼ばれるものです。

孤独死を防ぐためには、見守りサービスの利用等により、異変を早期に発見できる環境を作ることが重要です。



緊急時の対応

大家さんや保証会社の立場としては、単身で入居する場合は特に、緊急連絡人は親族であることを望むケースが多いです。

入居者が万が一亡くなってしまった場合には、契約している部屋の中にある家財全ての所有権が、相続人へ承継されます。そのため、勝手に処分もできず、賃貸借契約も終了になりません。退去の手続きが完了しなければいつまでも家賃が発生してしまうこととなります。もし、親族の連絡先が分かれば、親族から相続人全員に相談し、家財や契約をどうするか決めてもらうことができますが、相続人が分からなければ、大家さん等が法定相続人の調査を行うこととなります。なお、生前に死後事務委任契約（P11に詳しく説明しています）を締結することにより、相続人ではなく委託された方が委託された内容（賃貸借契約の解約や葬儀・家財処分等）を行うことができます。



法定相続人

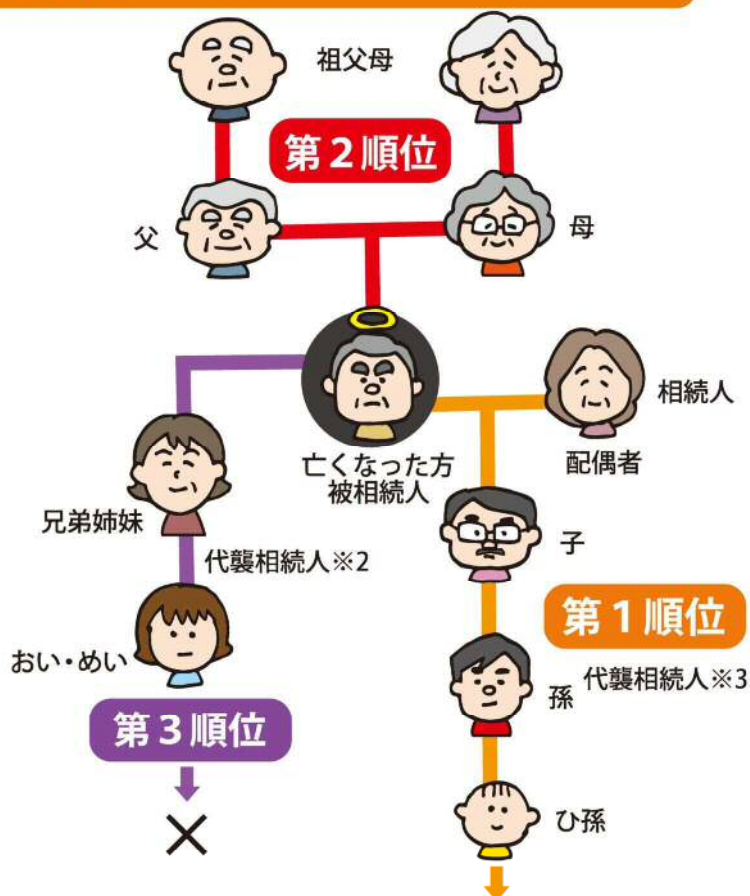
法定相続人とは、配偶者や血族になります。優先順位があり、同じ順位の相続人が複数いる場合は、その全員が相続人となります。なお、配偶者は、必ず相続人となります。

第1順位	子および代襲相続人※1
第2順位	両親などの直系尊属
第3順位	兄弟姉妹および代襲相続人

※1 代襲相続（人）とは：本来の相続人がすでに死亡している場合は、その相続人の子が相続人となること。

※2 兄弟姉妹の代襲相続人は、その子にあたる、おい・めいまで。

※3 子が死亡していたら孫、子・孫が死亡していたらひ孫と直系卑属に引き継がれる。



しいこと

賃借権

賃貸借契約は借主が死亡したとしても自然に解消されず、賃借権が財産として相続人に承継されることとなります。このため、たとえ単身入居者が亡くなったとしても、相続人が解約の手続きを行わなければ、その間の家賃が発生することになります。また、連帯保証人がいない場合は、その金額は相続人へ請求することになります。その場合でも、相続放棄などにより相続人が一人もいないケースでは、大家さんは誰にも請求できなくなってしまいます。

遺品整理、残置家財の処分

単身入居者が亡くなった場合に、部屋にある家財についても相続人に相続されることとなります。このため、大家さんが勝手に残った家財を処分することはできません。

相続人がいれば、賃貸借契約の解約と共に遺品整理や残置家財などの撤去（P12以降に詳しく説明しています）を行ってもらうこととなりますが、相続人が一人もいなければ家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申し立て、選ばれた相続財産管理人に対応してもらうこととなります。その場合は、亡くなられた方に処分費に充てられるような財産がなければ、大家さんが負担しなければなりません。



特殊清掃

もし、孤独死が発生した場合は、部屋を生活ができる状態に戻すために、特殊な方法で清掃する必要があり、多大な費用がかかってしまいます。この費用は、原状回復費用に含まれ、家財処分費用などと同様に、連帯保証人や相続人へ請求することとなります。また、新たに部屋を貸す際には、告知義務が生じますので、新たな借り手の確保が難しくなり、家賃を相場より低く設定しなければならなくなる可能性があります。

神奈川県居住支援協議会では孤独死が生じた際の費用を補償する保険を紹介しています（3ページに掲載）。加入することにより、連帯保証人や相続人への負担を軽減することもできます。



身寄りがいない場合

見守りサービスや福祉サービスの利用など、いざというときに連絡ができる体制を作ることが大切です。他にも、任意後見制度の利用や自分の情報を保管（巻頭ページ）することで、自分が認知症や病気により自宅での生活ができなくなった場合や万が一亡くなってしまった場合でも対応してもらえるような体制を整えておくこともできます。

単身入居で困ったときの相談先（例）



川崎市社会福祉協議会



地域包括支援センター



民生委員



ケアマネジャー



区役所など

こんなときどうなる？

単身入居者が死亡した場合

賃貸借契約の借主が死亡したとき、その契約は勝手に終了すると思いませんか？

また、室内の残置家財等も大家さんが処分していいと思っている方がいるかもしれません・・・

しかし、それは
間違いです！



契約終了
×



処分
×

入居者が亡くなったからといって、勝手に契約を終了したり、残置家財を処分したりはできません

単身入居者が死亡すると、入居者が有していた『賃借権』と居室内の残置家財の『所有権』は、“相続人”に承継されます。

大家さんは相続人である入居者の親族等と連絡をとり、その**相続人の承諾なしでは、一方的に賃貸借契約を終了することも、残置家財の処分をすることもできません。**

複数の相続人がある場合は、原則、その**全ての相続人の承諾**が必要です。

また、**相続人の情報が不明な場合**、大家さん（もしくは委任を受けた弁護士等）は、**戸籍謄本の交付請求等により相続人を探す必要があります。**さらに、**相続人の存在が不明な場合や全員に相続放棄された場合（相続人がいない場合も含む）は、不在者財産管理人や相続財産管理人の選任を裁判所に申し立て、1年近くの手続きを経て、ようやく賃貸者契約を解約し、財産を処分できるようになります。**

これを回避するためには、生前から**死後事務委任**を行うことが有効です。

Aさんの相続人の
〇〇さんですか？



全ての相続人の
確認・承諾が必要

そのため、大家さんにとって、**親族の連絡先（緊急連絡人）を知っておくことは非常に重要です!!**

次ページからは、一般的（親族と連絡がとれる場合）な手続き（P12）と、身寄りがない場合の手続き（P13・14）を、それぞれマンガで見ていきましょう。

死後事務委任について

COLUMN



コラム

委任者（後の死者）と受託者（家族以外も可）との間で、生前に委任者の死後に生じる事務（葬儀社への連絡、死亡届の提出、遺品の整理、ライフラインの停止手続き、住居契約の解除など）の履行を委託することを、一般的に死後事務委任と呼びます。死後事務委任をする場合は委任内容を明確にするためにも、公正証書で残しておくことが推奨されます。

公正証書にする場合には、別途数万円の実費（公証役場に納める金銭）が発生します。また、弁護士等の成年後見を業務として行う専門職に依頼する場合には費用がかかります。但し、内容や依頼先によっても金額は異なるので、ホームページなどを参考にするといいでしょう。

一番の注意点は、相続人がある場合。相続人と死後事務の受託者との間で、どちらが何をやるのかを揉める可能性があります。回避するためにも、遺言を作成し、家族以外に死後事務を委任する場合にはその旨を記載しておくことベターです。遺言も公正証書によるほうがよいことは言うまでもありません。

単身入居者が死亡した場合の一般的な退去手続き【マンガ編】

～仲良し大家さんのある日の会話①～

私が所有するアパートで単身入居者が10年の間に2名亡くなったのよ

そういったケースの退去手続きのこと聞かせてくれない？

私はまだ経験ないけど所有しているアパートは単身者向けの

半年ほど前の話なんだけど数日姿を見かけない入居者がいてね

80代のAさんという男性で室内で亡くなっていたわ

ええっ！どう対処したの？

大家だけで入ると不法侵入になるからまずは警察を呼んだの

入居者の安否が気になったら警察と一緒に入室してね

なるほど

それから亡くなったからといって賃貸借契約は終了にならないの

賃借権や残置家財の所有権は相続人に引き継がれるから

まずやるべきことは相続人に連絡をとること！

連絡先がわからない時は？

Aさんの時がまさにそう！

自分でもできるんだけど弁護士に委任して探してもらったわ

弁護士 // 見つけました!!

残置家財は大家が勝手に捨ててはダメ！あくまでも権利はすべて相続人にあることを忘れずに！

1度目の時は相続人が見つからなくて…

相続財産管理人の選任を裁判所に申し立てすることになったの

裁判所

財産の処分に1年くらいかかっちゃったもうこりごり！

おつかれさま

ずずず…

死後の賃貸借契約の対応をスムーズに行うには契約締結前に相続人の連絡先を把握しておくことが重要よ！

川崎市居住支援協議会

川崎市居住支援協議会が作成した「入居者情報共有シート」には相続人の緊急連絡先情報を記入してもらう項目があるわ。ホームページにPDFがアップされているから活用してね

相続人と連絡がとれたらいよいよ賃貸借契約終了の手続き

相続人に残置家財の処分を請求

部屋が空になったら原状回復工事や特殊清掃などを実施

相続放棄されたら契約は終了できるけど残置家財の処理は大家負担になるからね

注意

これにて一件落着

賃料債務などを清算

あいさつしたり身の上話を聞いたり

部屋の様子をチェックしたり

郵便物がたまってないかとか…

その通り！

日頃から単身入居者を気にしておくことも大事ね

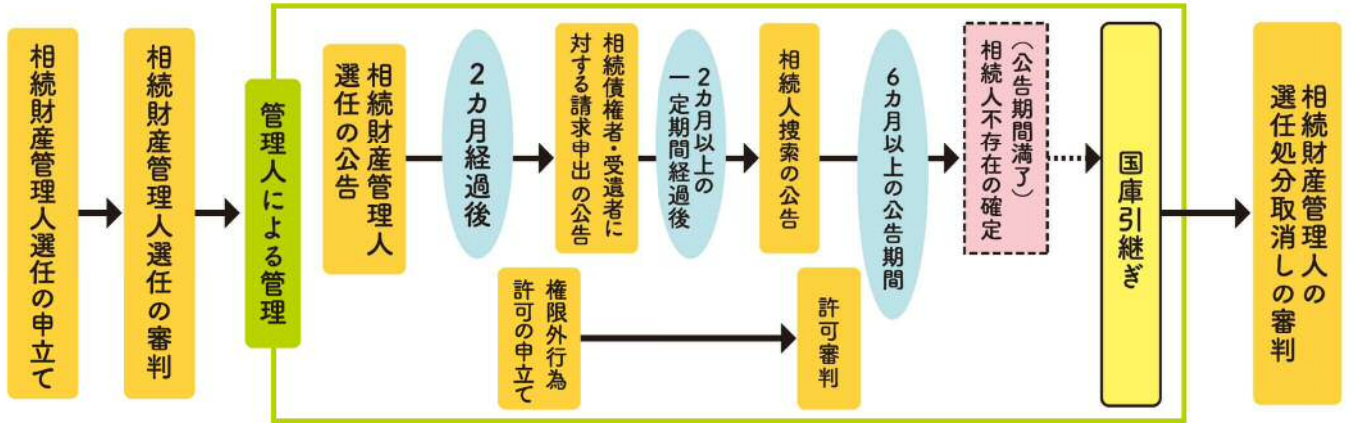
身寄りのない単身入居者が死亡した場合の退去手続き【マンガ編】

～仲良し大家さんのある日の会話②～



※1:最新の金額は、各管轄の家庭裁判所に確認してください

< 相続財産管理人選任の申立から、相続財産管理人の選任処分取消しの審判までの流れ >



申し立てをしたら選任するかしないかの審判(裁判所の判断)があって結果が通知されます

ここまでは通常約1カ月※2かかります

そんなに? っ

次に家庭裁判所は「相続財産管理人が選任されたことを知らせるための公告」をします

公告 家庭裁判所

公告 財産管理人

公告から2カ月経過したら今度は財産管理人が「相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告」をするんです

さらに2カ月以上の一定期間が経過してから...

公告していくのと並行して財産管理人は随時家庭裁判所に「権限外行為許可」の申し立てをします

財産管理人の申し立てによって「相続人を捜すため6カ月以上先に満了期間を決めた公告」をします

公告 家庭裁判所

申し立て 財産管理人

許可されたら亡くなった人の不動産や株を売却して換金できます

それから財産管理人は債権者や受遺者への支払をしたり特別縁故者に財産を分与するための手続きなどもしたり...

相続財産が残った場合は国庫に引き継いで手続きが完了

実際に1年近くかかるんですよ

公告の期間満了までに相続人が現れない場合やっと相続人がいないことが確定

身寄りがないと言っている人でも遠い親戚なんかはいるかもしれないし...

疎遠だからと聞かれない人もいるかもしれないけど、緊急連絡人として連絡先を確認しておくことが大切だと知ってもらいたいわね

司法さんありがとうございました

※2: 新型コロナウイルス感染症の感染拡大時は、3カ月ほどかかるケースがありました。情勢によって変わる場合があるので、都度ご確認ください

お問い合わせ・ご相談先

川崎市居住支援協議会 事務局
(川崎市まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課)

☎ 044-200-2997

川崎市居住支援協議会

検索

