

## 入居者居室外死亡時における保険を活用した新保証制度

相続人不存在時の賃貸住宅オーナーの費用負担リスクをサポート  
住宅確保要配慮者（単身高齢者等）の安定的な住宅確保に貢献

保険・共済制度の企画・設計・コンサルティングサービスを提供する有限会社アート企画社（中央区日本橋蛸殻町2-10-10 代表取締役；門松 哲）は、賃貸住宅の入居者が居室外（病院や交通事故等）で死亡した場合に生じる相続人の搜索および残置物の保管、処理や原状回復等の費用負担トラブルを解決する保険を活用した保証制度を設計し、2024年2月より事業を開始します。

この保険は、国土交通省の令和4年度および令和5年度住宅確保要配慮者受入れのための民間賃貸住宅ストック活用推進事業（モデル事業）の一環として企画・開発し、賃貸住宅の入居者が死亡することにより生じる、家主、不動産管理会社および家賃債務保証会社等、関連事業者の費用負担リスクを軽減し、死後事務に関する最適な事業連携の普及を図ることで、積極的かつ円滑な賃貸住宅流通に貢献することを目的とします。

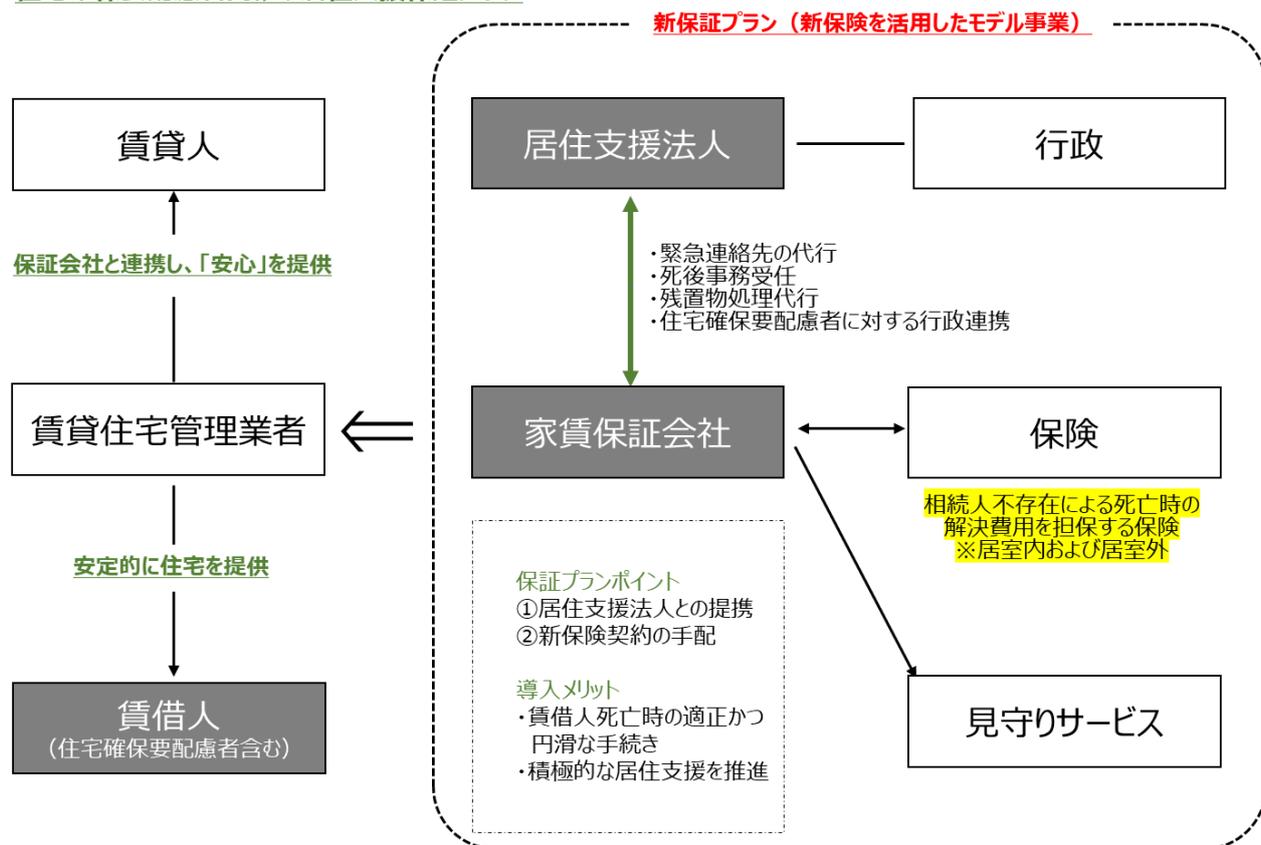
賃貸住宅の入居者が居室外で死亡した場合に生じる、相続人の搜索費用や残置物処理、原状回復等の費用を担保した居住支援保証制度の設計は事例が少なく、賃貸住宅市場に広く普及するよう取り組んでまいります。

### ◆この保証制度のしくみ◆

賃貸借契約の契約締結をサポートする家賃債務保証業者や賃貸住宅管理業者（以下、「家賃債務保証業者等」という。）を保険契約者とし、保証・管理対象物件の入居者を被保険者とします。入居者が居室外で死亡し、相続人の有無や所在が分からない場合、この保険を活用した保証制度により、相続人の搜索、残置物の保管およびその後の処理、原状回復の実施に要する費用負担リスクを担保します。家賃債務保証業者等がこの保険を利用した上で広く保証・サービス提供することで、賃貸住宅市場における家主の経営リスクは限定的となり、賃貸住宅管理業者や連携する居住支援法人、行政等も死後事務の円滑な手続きを実施できるようになります。

また、この保証制度により死後事務の手続き費用が担保されるため、居住支援法人等へ死後事務を委任する動きが促進され、住宅確保要配慮者の受入れ拡大に繋がります。

## 住宅確保要配慮者向けの居住支援保証プラン



### ◆それぞれのメリット◆

#### 1. 家主のメリット

相続人の搜索、請求先不在時の原状回復費用等の費用負担リスクを担保すると共に、賃貸住宅管理者等の死後事務手続きの推進を図ることで、早期の賃借権の解除と原状回復、入居募集の実現に寄与いたします。

#### 2. 入居者のメリット

この保証制度の普及により、残置物処理の円滑な処理に関するモデル事業を確立し、単身高齢者等の住宅確保要配慮者の安定的な住宅確保の環境整備に貢献いたします。

#### 3. 賃貸住宅管理者のメリット

相続人の搜索、残置物の保管と処理、原状回復等の死後事務手続きに関し、家主との費用負担の協議等を要さず、積極的な問題解決に注力することができます。

#### 4. 家賃債務保証業者メリット

入居者死亡により保証責任が自動的に終了する場合、家主に対する無保険部分を補完することができ、一層の商品力強化に寄与することができます。また、これまで審査基準の対象外とした、住宅確保要配慮者等の救済を図るリスクヘッジとして活用いただけます。

## 5. 居住支援法人のメリット

入居者死亡後の死後事務手続きについて、一定の財源を見込み、積極的な入居者に対する支援、関連事業者との連携を実現します。

### ◆設計の背景◆

入居者の死亡後、賃借権と居室内に残された残置物の所有権は、その相続人に承継（相続）されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあり、特に単身高齢者に対して家主が賃貸住宅を貸すことを躊躇する問題が生じています。核家族化、外国人入居者の増加や親族との関係希薄化等、単身高齢者に限らず相続人の不存リスクは多様化しており、賃借権の解除を得ずに次の入居者の募集ができません。また、残置物の相続人が不存（相続放棄を含む。）の場合、募集準備に要する費用負担リスクも家主が抱える可能性があります。

一方、国土交通省は、このような家主の不安感を払拭し、単身高齢者等の居住の安定確保を図る観点から、死後事務委任契約を締結する方法について検討を行い、単身高齢者等の死亡後に、契約関係及び残置物を円滑に処理できるように「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を令和3年6月に公表しています。

本件は、当該モデル契約条項の実務での実践にあたり、残置物の処理費用の問題の解決や、単身高齢者等が安心して賃貸住宅で生活を送るためのサービスと連携した取組とし、国土交通省より令和4年度、令和5年度の住宅確保要配慮者受入れのための民間賃貸住宅ストック活用推進事業（モデル事業）として採択（担当：保険商品の企画・開発）を受けました。

モデル事業としては、家賃債務保証業者；ニッポンインシュア株式会社（福岡県福岡市中央区天神 2-14-2 代表取締役；坂本 真也）や賃貸住宅管理業者；今野不動産株式会社（宮城県仙台市青葉区大町 2-8-25 代表取締役；今野 幸輝）、居住支援法人；一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構（宮城県仙台市青葉区大町 2-8-25 代表理事；今野 幸輝）等と連携しながら、保険を活用した保証制度の組成に取り組んだものとなります。

この保証制度の開始と共に、保険を活用した関連事業者とのモデル事業を周知することで、賃貸住宅市場における慣習化を実現すべく、ニュースリリースをすることに至りました。

### 【本リリースに関するお問い合わせ先】

有限会社アート企畫社 門松 哲

〒103-0014 東京都中央区日本橋蛸殻町 2-10-10 Park ビル

TEL. 03-6661-6572

<http://art1982.com/>