

## ピーエム倶楽部

Property

Management

発行/朝日総合株式会社

本社/〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263(代)  
 [URL] http://www.asahisogo.com [E-mail] info@asahisogo.com

●発行責任者/熊谷邦夫  
 ●編集責任者/澤正人  
 ●発行年月日/令和6年9月

9

2024

Vol. 209

## 残置物処理等に関するモデル契約条項とは 高齢の借り主もオーナー様も安心の仕組み作り



### 残置物処理等に関するモデル契約条項とは？

「残置物処理等に関するモデル契約条項」とは、国土交通省と法務省が策定した、契約条項のひな形のことをいいます。任意で取り交わす死後事務委任契約のひとつで、借り主が亡くなったあと、残された物品の処理に特化した内容であることが特徴です。

### 残置物処理等に関するモデル契約条項の内容

残置物処理等に関するモデル契約条項の種類と内容は、大まかに3つに分けられます。

書式の種類	記載する内容
1. 解除関係事務委任契約に関する契約書式	「賃貸借契約を解除する手続きを任される人・法人」と「借り主」で交わす契約について
2. 残置物関係事務委託契約に関する契約書式	「残された物品の処理を任される人・法人」と「借り主」で交わす契約について
3. 上記ふたつの契約条項を前提とした賃貸借契約を結ぶにあたり、賃貸借契約に追加する項目	「オーナー・大家さん」と「借り主」の契約に際して、特約として盛り込む項目

このうち、1.の「賃貸借契約を解除する手続きを任される人・法人」と2.の「残された物品の処理を任される人・法人」が同じ人を指す場合は、合わせて1契約としても問題ありません。「残置物」には、借り主の所有物、借り主以外の所有物、金銭類があります。借り主の所有物は基本的に廃棄または換価しますが、廃棄を希望しないと指定された「指定残置物」は、相続人へ返還しなければなりません。また借り主以外が所有している物品も、もとの所有者へ返却する必要があります。

### 履行の流れ

- ①賃貸借契約の際に、残置物処理等に関する契約書面も取り交わす
- ②借り主が破棄してほしくない物品（指定残置物）をリスト化、またはシールを貼って準備しておく
- ③借り主が亡くなったのち、解除事務受任者（契約解除の手続きを任されている人・法人）へ通知し、代理で賃貸借契約を終了させてもらう
- ④残置物処理事務受任者（物品の処理を任されている人・法人）へ通知し、委任者死亡時通知先に指定された方への連絡対応をしてもらう
- ⑤残置物処理事務受任者に物品の確認・記録業務をしてもらう
- ⑥残された物品を指定先へ送付したり、換価・廃棄・移動・供託する
- ⑦借り主の相続人に費用を精算してもらう、あるいは換価したお金や、物件内に残されたお金などの合計額で費用を控除する

### 残置物処理等に関するモデル契約条項 における注意点

#### 契約の対象者

残置物処理等に関するモデル契約条項は、高齢の借り主が亡くなって残された物品の処理にまつわる、オーナー様の不安と負担を減らす目的で作られたものです。そのため、上記の不安が少ないと判断される借り主の場合は、契約を結んでも法的に無効になってしまうおそれがあります。



若年の方



60歳以上の二世帯



保証人が確保できる方

たとえば、若い入居者の場合、突然死や孤独死のリスクが比較的低いため、残置物処理等に関するモデル契約条項が無効になる可能性が高いといえるでしょう。また一世帯あたり2人以上いる高齢借り主の場合も、処理・手続きなどを任せられるため、同様に効力が認められにくいといえます。

#### 受任者をオーナー様に設定しない

契約解除の手続きを担う「受任者」には、相続人や居住支援法人などを指定しましょう。オーナー様自身が受任者になってしまうと、借り主や相続人と利益相反してしまい、トラブルになる可能性があるためです。

#### 廃棄処理までに一定期間を設ける

借り主が亡くなった後、実際に物品を移動・廃棄・換価する際は、それぞれ目安の期間が設けられている点に注意しましょう。まず、物品を死後2週間以内に移動させる場合、死亡時通知先となっている方に対して通知しなければなりません。また物品を廃棄・換価するまでは、3カ月程度の期間を設けるのが望ましいとされています。

#### より詳しい理解のために

残置物処理等に関するモデル契約条項は、国土交通省の公式サイト内「残置物の処理等に関するモデル契約条項」のページにまとめられています。そのまま使用できる形になっている契約書式や、条文ごとの解説、活用ガイドブックなどが公開されているため、理解を深めるために確認しておきましょう。



国土交通省HP  
 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」

# 優良な入居者を選ぶために！ 入居審査で気を付けておくべき7つのポイント

## 入居審査が重要な理由

### 安定した家賃収入を得るため

不動産経営は、入居者が支払う家賃によって成り立つため、安定した賃貸収入を得るには、家賃の支払い能力がある方に入居してもらう必要があります。入居審査で入居希望者・連帯保証人の収入や貯蓄・職業などをチェックすることで、家賃収入が滞ってしまうリスクを下げられるのです。不動産経営の大きな魅力である「長期的な安定収入」を得るために、徹底した入居審査で入居希望者の経済状況を調べておきましょう。

### トラブルを避けるため

もし入居希望者に家賃の支払い能力が十分にあったとしても、部屋で騒ぐ・ゴミ出しのルールを守らないなどのトラブルを起こす方だった場合、オーナー様に以下のような不利益が生じてしまう可能性があります。

- ・トラブル対応にコストがかかる
- ・ほかの入居者が退去する
- ・物件にマイナスイメージがつき新たな入居者が決まりづらくなる

入居審査で入居希望者がどのような人柄なのかを確認することで、未然に上記のようなリスクを防げる可能性があります。

## 入居審査で気を付けておくべきポイント

### POINT 入居希望者に家賃の支払能力があるか

もし家賃の支払能力がない方を入居させてしまうと、家賃の支払いが滞ってしまう可能性が高まります。

そのため、入居希望者に家賃の支払能力があるか否かはしっかり確認する必要があります。

主な基準となるチェックポイントは以下のとおりです。

- ・年収が家賃（1カ月分）の36倍程度あるか
- ・安定した収入が得られる職業に就いているか
- ・家賃の12倍～24倍の貯蓄があるか

安定した家賃収入を継続的に得るため、入居希望者の経済状況はしっかり確認しておきましょう。

### POINT 過去に家賃滞納歴がないか

可能であれば、入居希望者が家賃を滞納した経験があるかを調べておくと良いでしょう。

入居希望者の家賃滞納歴は、家賃保証会社を利用している場合に確認できます。

家賃保証会社の中でも「信販系保証会社」「信用系保証会社」は過去の家賃取引履歴をデータから参照できる場合があります。

### POINT 連帯保証人に家賃の支払能力があるか

もし入居者が家賃を滞納した場合、連帯保証人に家賃を請求することになります。

そのため、入居希望者だけでなく連帯保証人についても、家賃の支払能力があるかを確認しておく必要があります。連帯保証人については年収・職業・貯金だけでなく、以下の内容についても確認しておくで安心です。

- ・入居希望者との関係性
- ・確実に連絡の取れる場所に居住しているか

### POINT 入居希望者の人柄に問題はないか

人柄の面で問題のある方を入居させてしまうと、後々トラブルになる可能性が高くなってしまいます。そのため、入居希望者の人柄についても確認しておくで安心です。

- ・言葉遣いが乱暴でないか
  - ・態度が横柄でないか
  - ・非常識な要望がないか
  - ・反社会勢力との繋がりを連想させる容姿でないか など
- 入居希望者と直接会う機会がない場合は担当者からヒアリングするなどの方法を検討しましょう。

### POINT 入居希望者の家族構成が物件に合っているか

入居希望者の家族構成と物件がマッチしているかには十分気を配る必要があります。

家族構成が異なる世帯が隣や上下で入居した場合、生活環境の違いからクレームが起きやすいためです。例えば、子どもが複数いるファミリー世帯では、子どもの遊ぶ音が走り回る音が響く可能性が考えられます。

近隣に住む方が同じ子どものいる世帯であれば「子どもがいるから」と理解されやすいですが、单身など子どもがいない世帯の場合「騒音が気になる」とクレームにつながる可能性もあります。

### POINT 入居希望者の入居形態は適切か

入居希望者が望む「入居形態」も、審査で気を付けておくべき重要なポイントです。特に気を付けておかなければならないのは「ルームシェア」や「同棲」など、他人同士と一緒に住む場合です。一緒に住むこと自体は大きな問題ではありませんが、もし当事者間でトラブルが起きてしまった場合、一人だけが部屋に残されてしまうことも考えられるでしょう。仮に残された一人に家賃を支払う能力がなかった場合、支払いが滞ってしまう可能性があるため注意が必要です。そのため、入居審査時には入居する方の関係性を確認し、家族以外に住む場合には、物件に住むすべての入居者に契約してもらう「連名契約」にしてもらうと安心でしょう。

## 所得税・相続税の申告と納税

相続が発生した年には、確定申告書の提出義務のある方が亡くなられた場合、相続人は「所得税の確定申告」を行わなければなりません。また、相続税の計算をして、申告が必要となった場合には、「相続税の申告」を行う必要があります。

### 所得税の準確定申告

#### ■ 準確定申告の必要な方

被相続人のその年の1月1日から亡くなられた日までの所得を計算して、被相続人に納付すべき所得税がある場合、相続人は所得税の申告を行わなければなりません。これを準確定申告といいます。

#### ■ 準確定申告のときに所得から控除される額

医療費控除は亡くなられた日までに実際に支払った額に限られますので、亡くなられた後に支払った医療費は控除の対象になりません。（ただし、相続税の課税価格の計算上、債務として控除することができます）。

社会保険料控除・生命保険料控除・地震保険料控除の対象となるのは、医療費控除と同じく亡くなられた日までに支払われた額です。社会保険料は、支払った額または給与から差し引かれた額の全額が所得控除できます。生命保険料・地震保険料は保険料控除の対象となる保険料の一定額が所得控除できます。

そのほかに、配偶者控除や扶養控除等もあります。これらに該当するかどうかの判定は、亡くなられた日の現況によります。

この準確定申告は各相続人の氏名・住所・被相続人との続柄などを記入した準確定申告書の付表を添付し、相続人の住所ではなく被相続人の住所地を管轄する税務署に提出します。

#### ■ 準確定申告の期限

相続の開始があったことを知った日の翌日から4ヵ月以内に、被相続人の住所地の税務署に所得税の申告を行います。

#### ○相続人が2人以上いる場合

各相続人が連名により準確定申告書を提出することになります。その際、各相続人の氏名・住所・被相続人との続柄などを記載した準確定申告書の付表を添付します。ただし、他の相続人の氏名を付記して各人が別々に提出することもできます。この場合には、他の相続人に申告した内容を通知しなければならないことになっています。

### 相続税の申告と納税

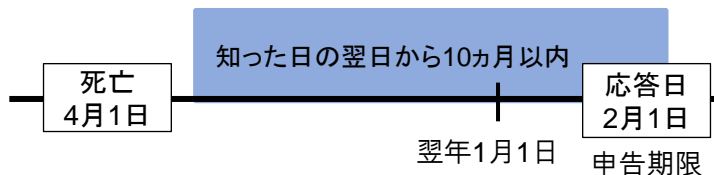
#### ■ 相続税の申告が必要な方

相続税は、相続財産の総額から基礎控除額を控除して課税遺産相続を求め、これを基にして税額を計算します。したがって、相続財産の総額が基礎控除額以下であれば相続税は課税されませんので申告も不要です。

ただし、小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例を適用した結果、相続財産の総額が基礎控除額以下となる場合には、相続税の申告書を提出しなければなりません。また、配偶者の税額軽減の規定を適用した結果、納付税額がないこととなった場合も相続税の申告書を提出しなければなりません。

#### ■ 申告期限と納付方法

相続の開始があったことを知った日（通常、被相続人の死亡した日）の翌日から10ヵ月以内に申告します。例えば、4月1日に亡くなった場合には、翌年の2月1日が申告期限になります。その日が土曜日、日曜日、祝日などにあたる場合は、その翌日が期限となります。納付方法は原則として、金銭で一時に納付しなければなりません。しかし、それができない場合には、税務署長の許可を受けて「延納」や「物納」にすることもできます。



#### ○みなし相続財産

以下のような財産は被相続人の所有財産ではありませんが、税法の規定により相続税の計算上相続財産とみなされます。

- ・被相続人が被保険者で保険料を負担していた生命保険契約などから支払われる死亡保険金

- ・死亡退職金

相続人が死亡保険金や死亡退職金を受け取った場合には、各々「500万円×法定相続人の数」までの金額が非課税になります。



高温サウナ

「汗蒸幕」  
「ハンジュンマク」



韓国式低温サウナ  
「チムジルバン」

9月16日(月)敬老の日  
9月17日(火)シニアデー  
**60歳以上入浴料570円**

更に  
500円で入浴出来る優待券プレゼント



毎週火曜日は「シニアデー」

毎週土曜日は「学割デー」

**毎週火曜日は**  
60歳以上  
**シニアデー**

シニアデー 特典

受付でシニア会員カードをご提示下さい。  
\*シニア会員カードは当日作成(無料)できます。

①入浴料570円(毎週火曜日)  
と300円優待券プレゼント  
②朝風呂利用で500円優待券プレゼント



**学割デー**

学生証提示か制服着用  
【\*中～高校生まで】  
**入浴料600円**

韓国式低温サウナ「チムジルバン」は500円!

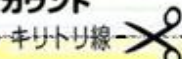



LINEアカウントクーポン

入浴料500円券→



LINE公式アカウント



9月入浴クーポン券

会員登録  
800円から **100円引き**

有効期限：2024年9月30日

秋田県横手市安田字堰端52-1  
クオードインyokote 1F  
TEL：0182-35-1126

朝風呂6：00～、通常営業10：00～  
毎週水曜日は午後5時オープン

