



TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 暑さの厳しい日が続きますが、いかがお過ごしでしょうか。旧暦の8月は葉月といい、今の暦でおおよそ9月を表しています。秋の訪れを感じて木々が葉を落とす月、「葉落ち月」が転じて「葉月」という名称になったという説が有力です。木々が葉を落とすのは冬に葉で行われる光合成よりも葉を維持する方がエネルギーがかかるため、無駄を省いているためです。

暑い日が続きますが、思い切って目覚ましを30分早くセットして朝の時間を楽しみ、日々を振り返るのかもしれないかもしれません。目覚めたら、深呼吸してゆっくりと体を起こし、ほんの数分散歩に出かけるだけでも夜とは違う新しい風景に出会えることがあります。また、朝の静寂中、音楽を聞いたり、軽いストレッチをしたりして30分の有意義な時間を過ごすことは、仕事の前に自分を整えるのに役立つと言えるのではないのでしょうか。皆様のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS
02

宅建講師が語る 資格試験のリアル

今年も10月に宅地建物取引士資格試験が行われます。資格未取得者がこぞって受験するので、試験日には人がいなくなる不動産会社もあるほど。そんな、不動産会社には欠かせない宅建士の資格試験講師に話をききました。

●難易度は

難しくなっていると思いますよ。過去には、1問目から判例を読ませる問題で、出鼻をくじくような出題の仕方になっているものもありましたね。

●試験合格のコツはありますか

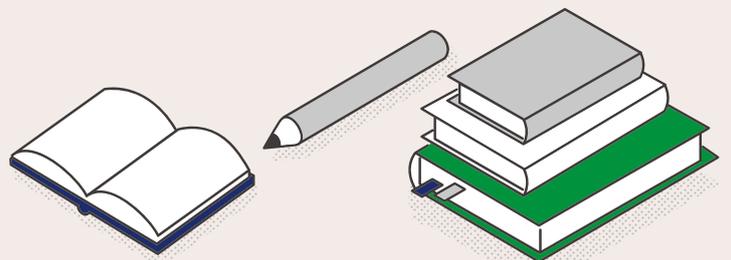
権利問題は、質問を図にすることで理解がしやすくなります。法改正関連は出題率が高いので、数年前の改正でもしっかりと内容を理解しておくことが必要です。また、実務と試験は別物だと捉えた方がよいでしょう。深く考えすぎないことも大切です。深掘りするのは、試験に合格した後で十分です(笑)

●受講生にはどんな方がいますか

小さなお子さんがいるお母さんが育児の間をぬって駆けつけてこられていたり、既に資格を持っているのに、転職を機に学びなおしの為に受講されていたり、若い方や年配の方、様々いらっしゃいます。貴重な時間を勉強に充てる、やる気に満ちた方ばかりですね。

●宅建講師のやりがいは?

無事試験に合格した受講生と数年後に再会する機会がありました。資格を活かし、昇進され、部下をもつ立場になったと目を輝かせる姿に、まぶしさを感じました。試験に合格させることが私たちの仕事ですが、その後、自信をもって仕事に取り組めるかどうかは本人次第。がんばってほしいですね。



残置物処理等に関するモデル契約事項とは

都市部において賃料上昇、入居率向上が加速している地域がある一方、相変わらず空室が埋まらず頭を悩ませている地域も多々あります。若年者が都市部へ移転する傍ら、高齢者はその地域へとどまり、やがて高齢者の単独世帯が増加していくことになります。国立社会保障・人口問題研究所が2024年4月に発表した「日本の世帯数の将来推計」によると、2050年には全世帯における単独世帯の割合が2330万世帯で、全体の44.3%に達する見込みだといえます。

このような中、賃貸住宅へ的高齢者のニーズは今後も一定数増えていくと考えられますが、単身高齢者が死亡した際、「賃貸借契約の解除はどうなるのか」「居室内の残置物の処理をどうするのか」という不安感から、高齢者の入居を賃貸人（または管理会社）が拒否することがあります。いくら滞納保証契約をつけたとしても、契約解除や残置物処理の事務ができるわけでないため、相続人がいない場合、オーナーや管理会社の負担は重いものになります。

そこで、このような賃貸経営での不安感を払拭し、また単身高齢者の居住安定確保を図る観点から、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が国土交通省及び法務省において策定されました。これは、単身高齢者が死亡した際に、契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃借人と受任者との間で締結する「**1** 賃貸借契約の解除と **2** 残置物の処理」を内容とした死後事務委任契約です。

賃借人と受任者の委任契約

1 賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与える

2 残置物の処理事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や、指定先への送付等の事務を受任者に委託する
- 賃借人は「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにする
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄する（ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要がある）



このモデル契約条項は、その使用が法令で義務付けられているものではありませんが、利用することで、合理的な死後事務委任契約等が締結され、さらに単身高齢者の居住安定確保が図られることが期待されています。

受任者になれる人

この委任契約は、賃借人やその相続人の利害に大きく影響する契約であるため、以下のいずれかを受任者とするのが望ましいようです。

- 賃借人の推定相続人
- 居住支援法人、管理業者等の第三者
(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

なお、賃貸人は賃借人（の相続人）と利益相反の関係にあるため、避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃借人と賃貸人どちらかの利益を優先することなく、誠実に対応することが求められます。

今後、単身高齢者の住宅ニーズはますます加速します。高齢者だから入居を断ると決めつけしないで、このようなモデル契約条項を利用しながら、柔軟に入居促進を図っていく必要があるでしょう。

参
考

【国土交通省住宅局】
残置物処理等に関する
モデル契約状況の活用ガイドブック

