

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 15 回

孤独死・残置物処理の実務

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 孤独死発生時の初期対応
3. 残置物処理の法的な考え方
4. モデル契約条項の活用
5. 孤独死保険・特約の活用
6. 心理的瑕疵との接続（第2章第8回の復習）
7. 実務で確認すべきポイント
8. お客様への説明トーク集
9. よくある質問（FAQ）
10. ケーススタディ
11. EX 実務メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 孤独死発生時の初期対応の流れを説明できる
- 残置物処理の法的な考え方と、モデル契約条項の活用を理解する
- 原状回復・心理的瑕疵（第2章第8回）との接続を把握する

2. 孤独死発生時の初期対応

- ① 発見時は警察への通報が最優先。事件性の有無を警察が確認する
- ② 相続人・緊急連絡先への連絡（賃貸借契約は死亡によって当然には終了せず、相続人に承継される）
- ③ 特殊清掃業者の手配（必要に応じて）
- ④ 家財等の残置物の取扱いについて、相続人と協議する

賃貸借契約上の地位（賃借人の地位）は、死亡により当然に終了するのではなく、相続人に相続されます。契約解除・残置物処理を進めるには、相続人との合意形成が必要になる点が実務上のポイントです。

3. 残置物処理の法的な考え方

入居者死亡後、部屋に残された家財等（残置物）は、法的には相続財産の一部です。貸主・管理業者が独断で処分すると、相続人の財産権を侵害する不法行為となるリスクがあります。

- 原則として、相続人全員の同意（または相続放棄の確認）を得てから処分を進める
- 相続人が不明・音信不通の場合、対応が長期化しやすい
- 残置物の保管費用・処分費用は、本来相続財産から支弁されるべきものだが、実務上回収が困難なケースも多い

4. モデル契約条項の活用

国土交通省・法務省は、単身高齢者等の入居を促進するため、『残置物の処理等に関するモデル契約条項』を公表しています。

契約の種類	内容
死後事務委任契約	入居者が生前に、死亡後の賃貸借契約解除・残置物の廃棄等

	を第三者（受任者）に委任しておく契約
解除関係事務委任契約	賃貸借契約の解除に関する事務を委任する契約（推定相続人等が受任者になることも想定される）

生前にこうした契約を締結しておくことで、死亡後の相続人特定・同意取得の手間を大幅に軽減できます。
第1章・第2章で扱った高齢化社会への対応の一環として、単身高齢者向け賃貸の提案時に案内する価値のある制度です。

5. 孤独死保険・特約の活用

- 孤独死により発生する特殊清掃費用・原状回復費用・家賃損失（次の入居者が決まるまでの空室期間）等を補償する保険商品がある
- 入居者が加入する家財保険の特約として付帯するケースが多い
- オーナー向けにも、孤独死を含む事故対応費用を補償する保険商品がある

高齢入居者の受け入れに消極的なオーナーに対し、こうした保険の活用を提案することで、リスクを軽減しながら入居機会を広げる提案ができます。

6. 心理的瑕疵との接続（第2章第8回の復習）

孤独死が発生した部屋を再募集する際、第2章第8回で扱った国交省ガイドラインに基づき、告知の要否を検討する必要があります。特殊清掃が行われた場合は、原則として告知が必要とされる点を再確認しておきましょう。

7. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 孤独死発生時、警察への通報・相続人への連絡を優先して行っているか
- ☐ 残置物処理は相続人の同意を得てから進めているか
- ☐ 単身高齢者の入居時、死後事務委任契約等のモデル契約条項の活用を案内しているか
- ☐ 再募集時、心理的瑕疵の告知要否を第2章のガイドラインに沿って判断したか

8. お客様への説明トーク集

トーク例：単身高齢者の入居時にモデル契約条項を案内するとき

「万一の際にご家族様やご親族様のご負担を軽減できるよう、あらかじめ死後の手続きを第三者に委任して

おく契約制度がございます。ご希望であればご案内いたします。」

9. よくある質問（FAQ）

Q. 相続人が見つからない場合、残置物はどうなりますか？

A. 相続財産管理人の選任等、家庭裁判所の手続きが必要になることがあります。専門家（弁護士等）への相談をおすすめします。

Q. 孤独死があった部屋はずっと告知が必要ですか？

A. 第2章第8回のガイドラインの通り、経過期間や周知性等により判断が変わります。一律の基準ではなく、個別事案ごとの検討が必要です。

Q. 孤独死保険はどのくらいの補償がありますか？

A. 商品により異なりますが、特殊清掃費用・原状回復費用・空室期間の家賃損失等を組み合わせて補償するものが一般的です。

10. ケーススタディ

ケース：残置物を独断で処分し損害賠償請求に

状況：孤独死発生後、相続人の同意を得ないまま残置物を廃棄したところ、後日判明した相続人から損害賠償を請求された。

原因：相続財産である残置物の法的な位置づけを理解せず、迅速な原状回復を優先してしまった。

教訓：残置物処理は必ず相続人の同意（または相続放棄の確認）を得てから進める。死後事務委任契約等の事前対策の提案価値を改めて認識する。

11. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

12. チェックテスト

問1. 入居者死亡後、賃貸借契約上の地位はどうなるか。 ①当然に終了する ②相続人に承継される
③管理会社に移転する

問2. 残置物の法的な位置づけはどれか。 ①貸主の所有物 ②相続財産 ③無主物

問3. 死後の解除・残置物処理を第三者に委任する契約はどれか。 ①死後事務委任契約 ②定期借家契約
③管理受託契約

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝①

13. 今日のまとめ

- 孤独死発生時は警察通報を最優先し、契約上の地位は相続人に承継される点を理解する
- 残置物は相続財産であり、独断での処分は損害賠償リスクを伴う
- 死後事務委任契約等のモデル契約条項が、単身高齢者受け入れのリスク軽減策になる
- 再募集時の告知要否は、第2章のガイドラインに沿って判断する

次回予告：第16回「オーナー対応・報告業務の基本」－信頼構築のための報告実務を扱います。