

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓 暑さの厳しい日が続きますが、いかが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、思いついて目覚ましを30分早くセットして朝の時間を楽しみ、日々を振り返るのもいいかもしれません。目覚めたら、深呼吸してゆつくりと体を起こし、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。皆様のおすすめ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
不動産売却の落とし穴？

昨年末、私の所有物件の売却について本紙で紹介いたしました。当時は、良いタイミングで売却できたと喜んでいたのですが、その喜びを一転させる出来事が起きました。

なんと、今年の国民健康保険料がまさかの年間100万円超え！納付通知書が届き、思わず声をあげてしまいました。

満室デザインは個人事業主として国民健康保険に加入しています。国民健康保険料は、自治体により算出方法が若干異なるものの、原則は前年の所得が保険料に反映されます。不動産の売却により昨年の所得が上がってしまったため、保険料がそのような金額になったのです。

所得税・住民税については覚悟していましたが健康保険料のことは正直頭から抜けていました。今回のことは痛い勉強料となりましたが、不動産投資の良きアドバイザーとしての自身の経験値が上がったと前向きにとらえることにします！

●直活祭のお知らせ

今年も直活祭が開催されます。10回目の開催を記念して、最終日には大抽選会を企画しています。特賞？は平成筑豊鉄道のレストラン列車「コトコト列車」の旅！お子様も楽しめるキッズコーナーも充実していますので、ぜひ足をお運びください。私も2年目の実行委員長として頑張っています！

【日程】①8月9日・10日

②8月30日・31日

【時間】17:21時

【会場】直方駅前須崎町公園



第10回直活祭の最新情報は
こちらからご確認ください



Instagram



Facebook

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となります。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、賃貸住宅への

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がないため、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、賃貸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。

賃貸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、「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ことが困難な場合）

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ず、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」

