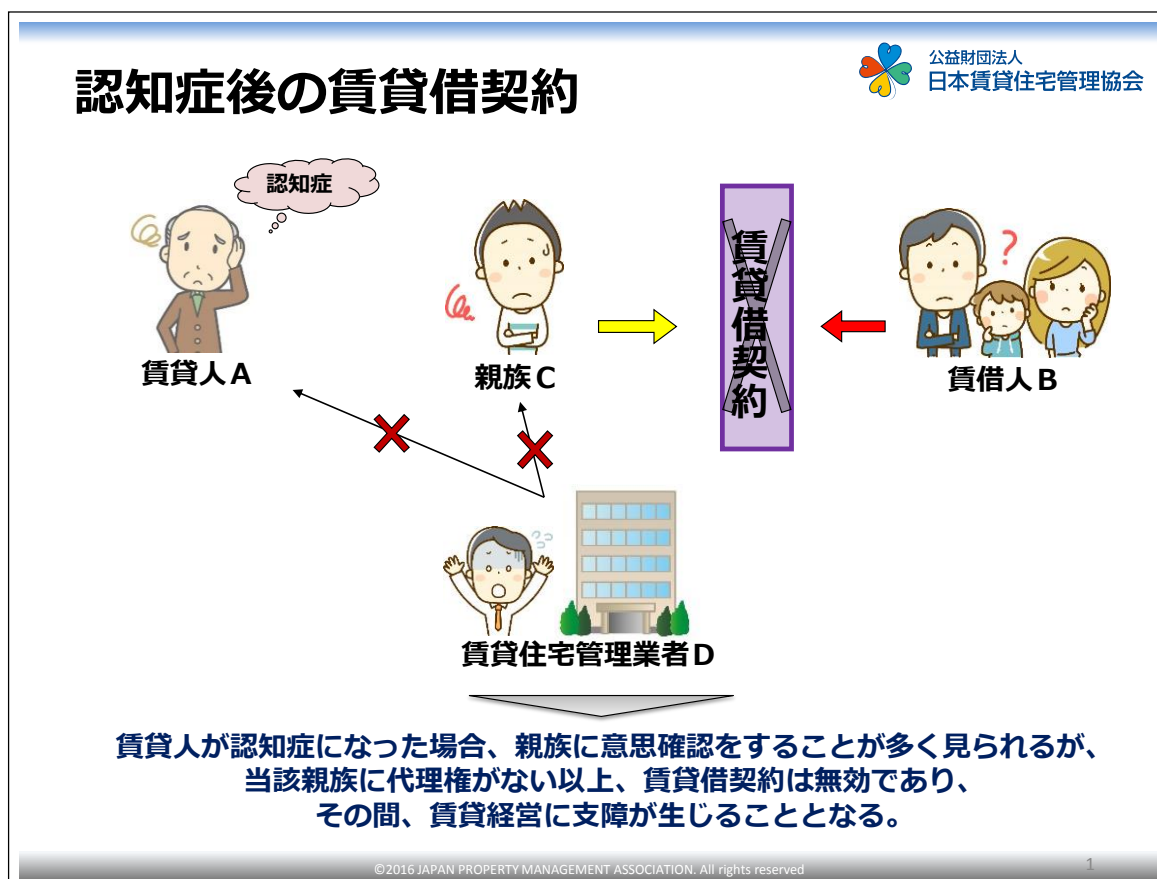


本書式の取扱説明書

第1（本書式の目的）

本書式は、賃貸住宅所有者の高齢化に伴い、賃貸管理業務（以下、「管理業務」という。）に関する意思確認が困難となることに備えて、あらかじめ、賃貸住宅所有者から管理業務に関する代理人を選任してもらい、賃貸住宅所有者が認知症になった以後においても、賃貸住宅管理業者が当該代理人に対して管理業務に関する意思確認をし、管理業務を遂行することができるようにすることで、賃貸経営を円滑に継続していくこと、且つ賃貸住宅居住者の安定した住まいの確保を目的とするものです。

第2（賃貸住宅所有者が認知症になった場合の対応）

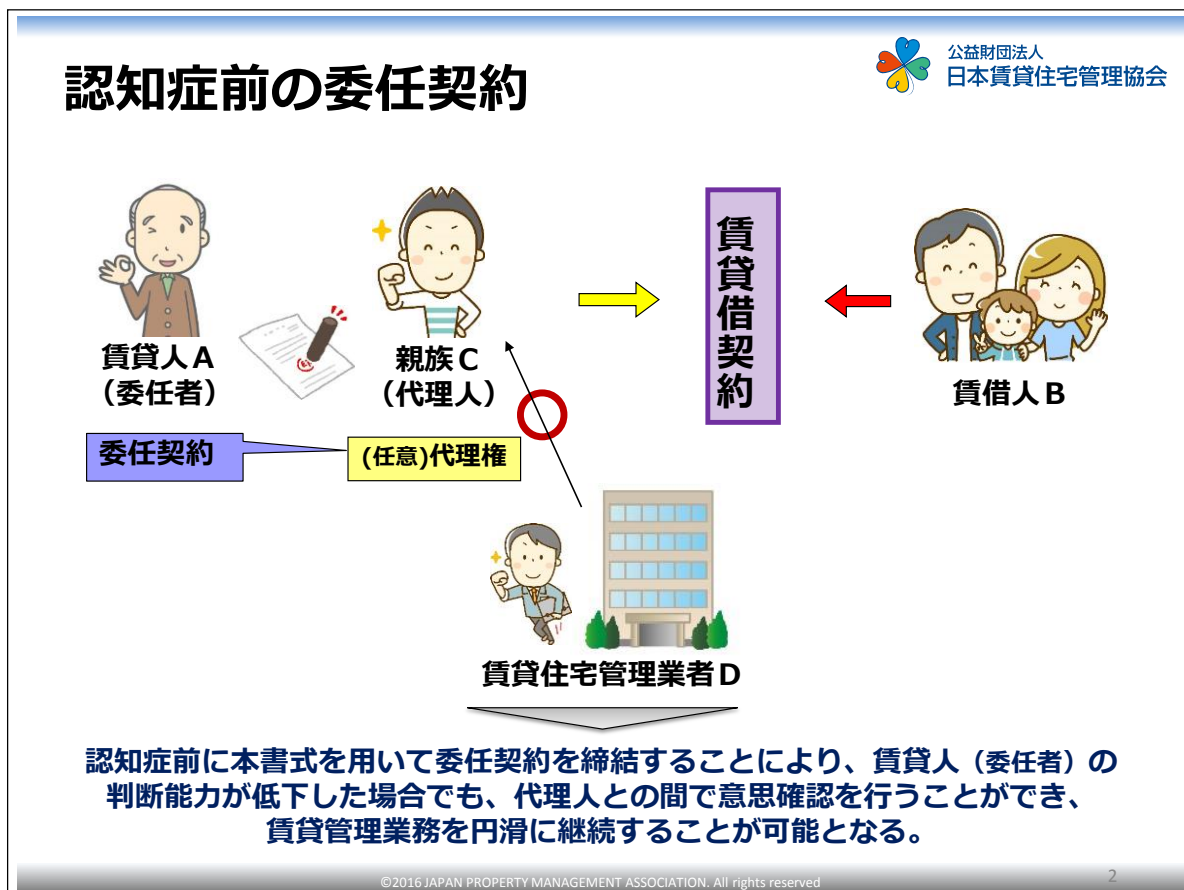


賃貸住宅所有者が認知症になった場合、管理会社は、入居者との賃貸借契約の締結や退去後の原状回復工事について、賃貸住宅所有者に意思確認することができなくなります。この場合、親族を通じて、賃貸住宅所有者について成年後見の申立てを行い、後見開始の審判を受けたうえで、家庭裁判所によって選任された成年後見人との間で、上記の意思確認をすることになります。

実務上、親族に上記の意思確認をしていることが多く見られますが、法的には無効であり、その間、賃貸経営に支障が生じることとなり、賃貸住宅居住者に安心した住まいの提供が困難となる恐れがあります。

そのため、賃貸住宅所有者が認知症になったときに備えて、あらかじめ親族から本書式の委任状を取得しておくことが望ましいといえます。

第3 (本書式を使用した委任契約)

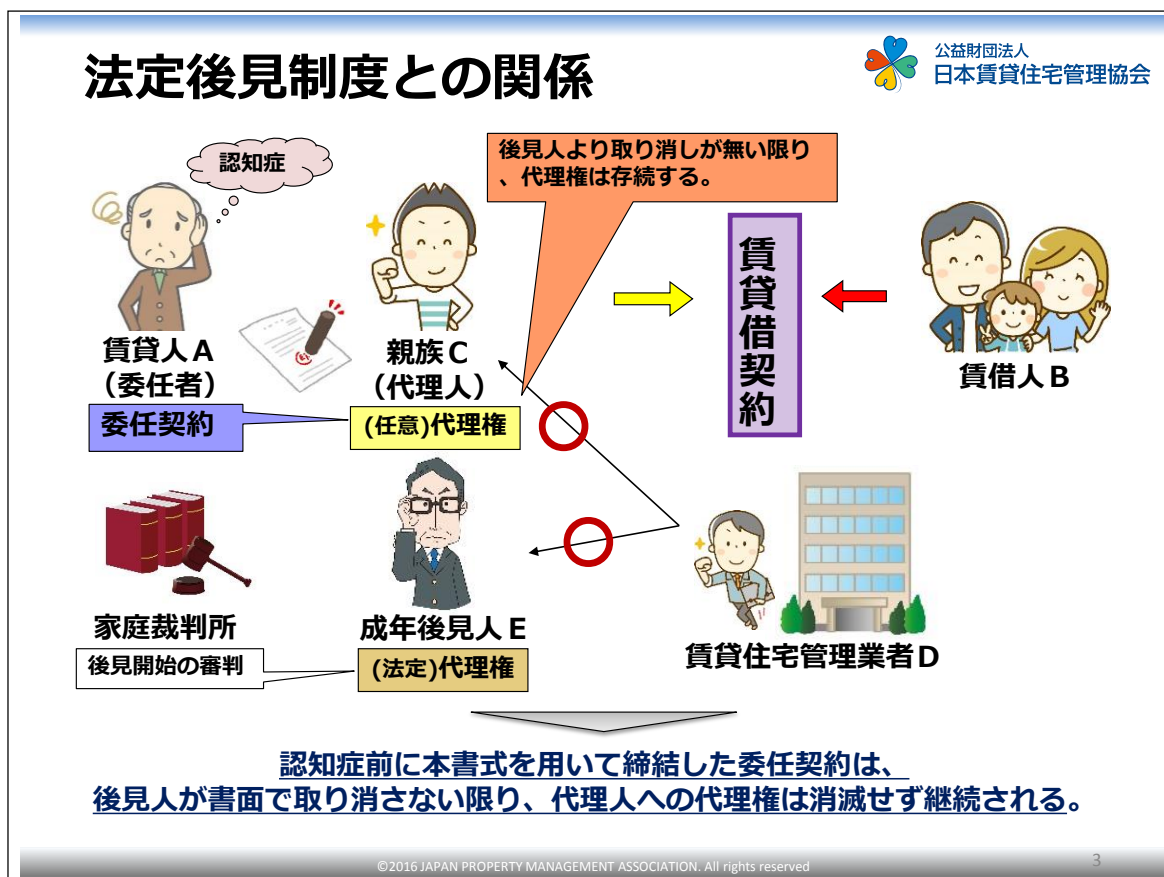


本書式は、特定の管理物件について、賃貸借契約の締結及び解除並びに修繕工事及び原状回復工事に関する請負契約の締結その他これに付随する一切の行為を行う代理権を賃貸住宅所有者が親族等の代理人に授与するものです。

本書式は、賃貸住宅所有者が書面で当該委任契約を取り消すことによりいつでも終了させることができるとする一方で、賃貸住宅所有者から取り消されない限り、賃貸住宅所有者が認知症となって後見開始の審判を受けた場合であっても、上記委任事項についての代理権は消滅するものではなく、引き続き、当該代理人において代理行為を行わせることを確認しています。

これにより、賃貸住宅管理者は、賃貸住宅所有者が認知症となったとしても、引き続き、代理人との間で、賃貸借契約の締結等の意思確認を行うことができ、賃貸経営を円滑に継続していくことが可能となります。なお、当該委任契約によって、当然に賃貸住宅所有者本人による賃貸借契約等の締結が妨げられるわけではなく、当分の間、代理権を与えられた親族ではなく、賃貸住宅所有者本人が管理業務に関する意思確認の窓口となるという運用も可能です。

第4 (本書式の使用上の注意点)



本書式による委任契約は、賃貸住宅所有者の財産管理全般を委任しているものではないため、賃貸住宅所有者が認知症になった場合には、速やかに成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任してもらい、当該成年後見人によって財産を適切に管理させる必要があります。

成年後見人が選任されたとしても、成年後見人が本書式による委任契約を取り消さない限り、本書式による委任契約に基づく代理権が消滅するわけではありませんが、成年後見人選任後は、成年後見人との間で、賃貸借契約の締結等の確認を行うことが望ましいといえます。

よって、本書式はあくまでも成年後見人が選任されるまでの間に賃貸住宅所有者の意思確認を補完するためのものとして位置づけるのが適切です。

以上