

管理業務委任状（死後事務委任）について

1. 委任状作成の趣旨等

賃貸オーナーが認知症になった場合、管理業者は、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、オーナー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、オーナー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意思確認をすることになります。

しかし、実務上、親族に意思確認をしていることが多く見られ、それは法的には無効です。そのため、賃貸経営に支障が生じないように、オーナーが認知症になったときに備えて、あらかじめ親族等を代理人に選任する「管理業務委任状」を2016年に相続支援研究会で作成しました。

一方、従前の「管理業務委任状」は、オーナーに相続発生した場合を想定したものでないため、遺言書作成等の生前対策を行っていないオーナーに相続が発生し、遺産分割に争いが生じた場合、相続人代表が決まらず、その間管理会社で家賃を保管する等の課題が残ります。

このような課題に対応するため、最低限、相続発生後の代表者（送金先や契約の意思確認）を事前に決めてもらうという趣旨で、今般、「相続発生後も対応できる管理業務委任状（死後事務委任）」書式を作成しました。

遺言書の作成や相続を見据えた生前対策をすることが望ましいですが、オーナーとの交渉含めた相続支援を行うこともそう簡単ではありません。そのため、事前に死後の事務委任内容を含めた本委任状を作成し、代理権を取得することに一定の意味があると考えられます。

2. 運用時の注意事項

代理人となった相続人と、他の相続人との間でトラブルが生じないように、個別事案ごとに慎重に適宜適正・柔軟な対応が必要です。運用時は以下の点に注意してください。

- ・相続開始後、遺産分割が成立するまでの間、相続人の代表者として対応することが想定されるため、オーナーの推定相続人を代理人とすることが望ましい。
- ・この委任状は、オーナーが意思能力を有している状態で作成する必要があり、既に意思能力を喪失している場合は作成することができない。
- ・この委任状は、遺言が作成されていない場合の備えにすぎないので、相続発生後においては、遺言の有無を確認し、遺言が存在する場合には、遺言の内容に従って対応する必要がある。
- ・オーナーと管理会社との間の管理受託契約はオーナーの死亡により終了するのが原則であることから、オーナーの死亡後も管理を継続していくために、オーナーの死亡によっても管理受託契約が終了しない旨の特約を定めておく必要がある（当協会の賃貸住宅管理受託契約書第25条参照）。

<参考：各委任状の使い分け（例）>

○従前の「管理業務委任状」：

すでにオーナーにおいて遺言を作成済みで、管理物件を誰が相続するか明確である場合。

○今般の「管理業務委任状(死後事務委任)」：

遺言等の生前対策がなかなか進まず、推定相続人が複数いる場合。

以 上