



# 賃貸住宅所有者の認知症に備えた 管理業務委任状書式

---

## 【 目次 】

1. 委任状雛形	P. 2
2. 委任状記入例	P. 3
3. 書式の取り扱い説明書	P. 4
4. 書式のQ & A	P. 7

# 委任状

住所

氏名

私は、上記の者（以下「代理人」という。）に対し、下記の委任事項を委任し、代理権を授与します。

この委任は、私が書面で取り消すまでの間、継続するものとし、私が後見開始の審判を受けた場合であっても、下記の委任事項について代理人の代理権は消滅するものではなく、引き続き、代理人において代理行為を行ってください。

契約条件については、代理人が下記の賃貸住宅管理業者と協議して決めてください。

記

## 【委任事項】

- 1 以下物件についての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
- 2 復代理人の選任

## 【物件①】

名称	
住居表示	
物件の種別	◇ 共同住宅 ・ ◇ 一戸建て ・ ◇ その他 ( )
構造	◇ 木造 ・ ◇ 非木造( ) ・ ( )階建・総戸数( )戸

## 【物件②】

名称	
住居表示	
物件の種別	◇ 共同住宅 ・ ◇ 一戸建て ・ ◇ その他 ( )
構造	◇ 木造 ・ ◇ 非木造( ) ・ ( )階建・総戸数( )戸

## 【賃貸住宅管理業者】

商号 (名称)		電話番号	
所在地			
賃貸住宅管理業者 登録番号	国土交通大臣 ( ) 号	登録年月日	平成 年 月 日

以上

平成 年 月 日

住所

委任者

印

# 記入例

## 委任状

住所 東京都××区〇〇町△-△-△

氏名 日管一郎

私は、上記の者（以下「代理人」という。）に対し、下記の委任事項を委任し、代理権を授与します。

この委任は、私が書面で取り消すまでの間、継続するものとし、私が後見開始の審判を受けた場合であっても、下記の委任事項について代理人の代理権は消滅するものではなく、引き続き、代理人において代理行為を行ってください。

契約条件については、代理人が下記の賃貸住宅管理業者と協議して決めてください。

記

### 【委任事項】

- 1 以下物件についての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
- 2 復代理人の選任

### 【物件①】

名称	東京〇〇〇マンション
住居表示	東京都△△区××町〇-〇-〇
物件の種別	◆ 共同住宅 ・ ◇ 一戸建て ・ ◇ その他（ ）
構造	◇ 木造 ・ ◆ 非木造(軽量鉄骨造) ・ ( 2 )階建 ・ 総戸数( 10 )戸

### 【物件②】

名称	神奈川〇〇〇マンション
住居表示	神奈川県〇〇市△△区××町×-×-×
物件の種別	◇ 共同住宅 ・ ◇ 一戸建て ・ ◇ その他（ ）
構造	◇ 木造 ・ ◆ 非木造(鉄筋コンクリート造) ・ ( 3 )階建 ・ 総戸数( 15 )戸

### 【賃貸住宅管理業者】

商号 (名称)		電話番号	
所在地			
賃貸住宅管理業者 登録番号	国土交通大臣 ( ) 号	登録年月日	平成 年 月 日

以上

平成××年 ×月 ×日

住所 東京都△△区××町〇-〇-〇

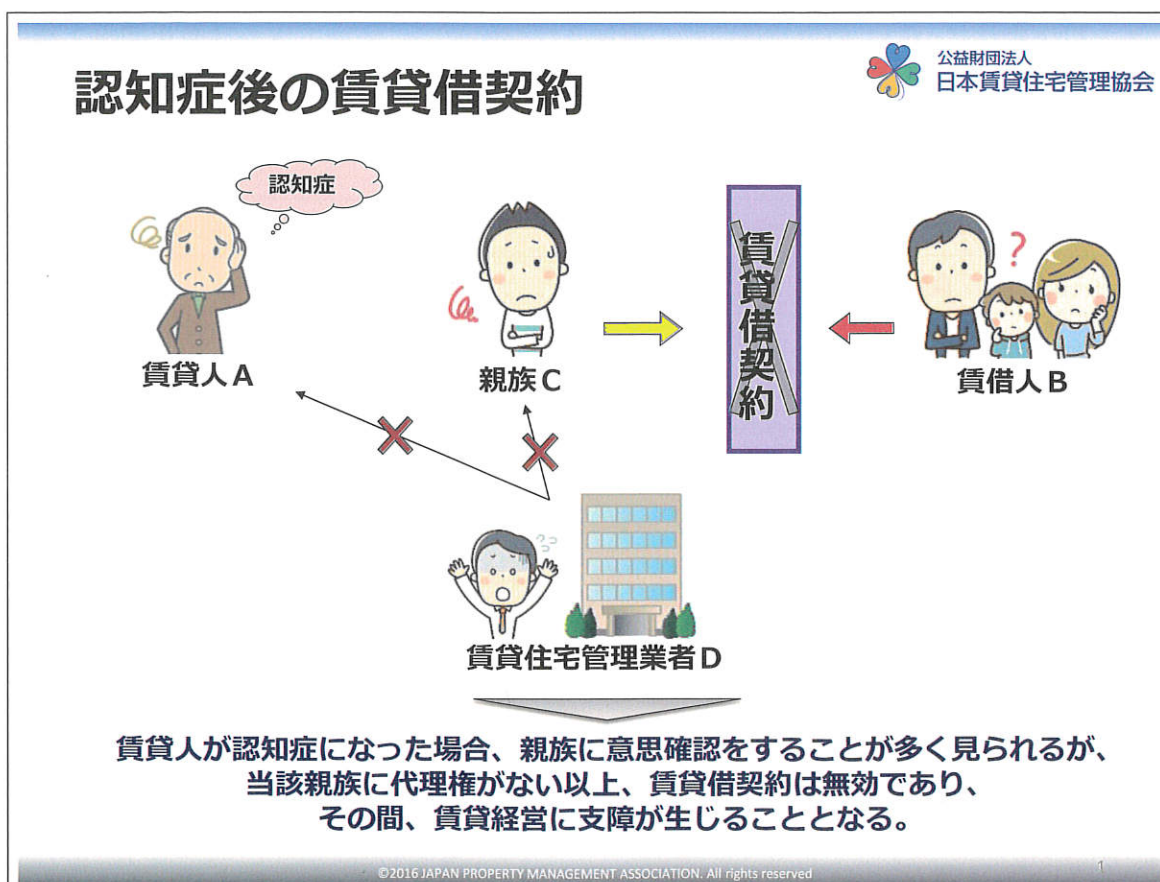
委任者 日管父郎 ⑩

## 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)



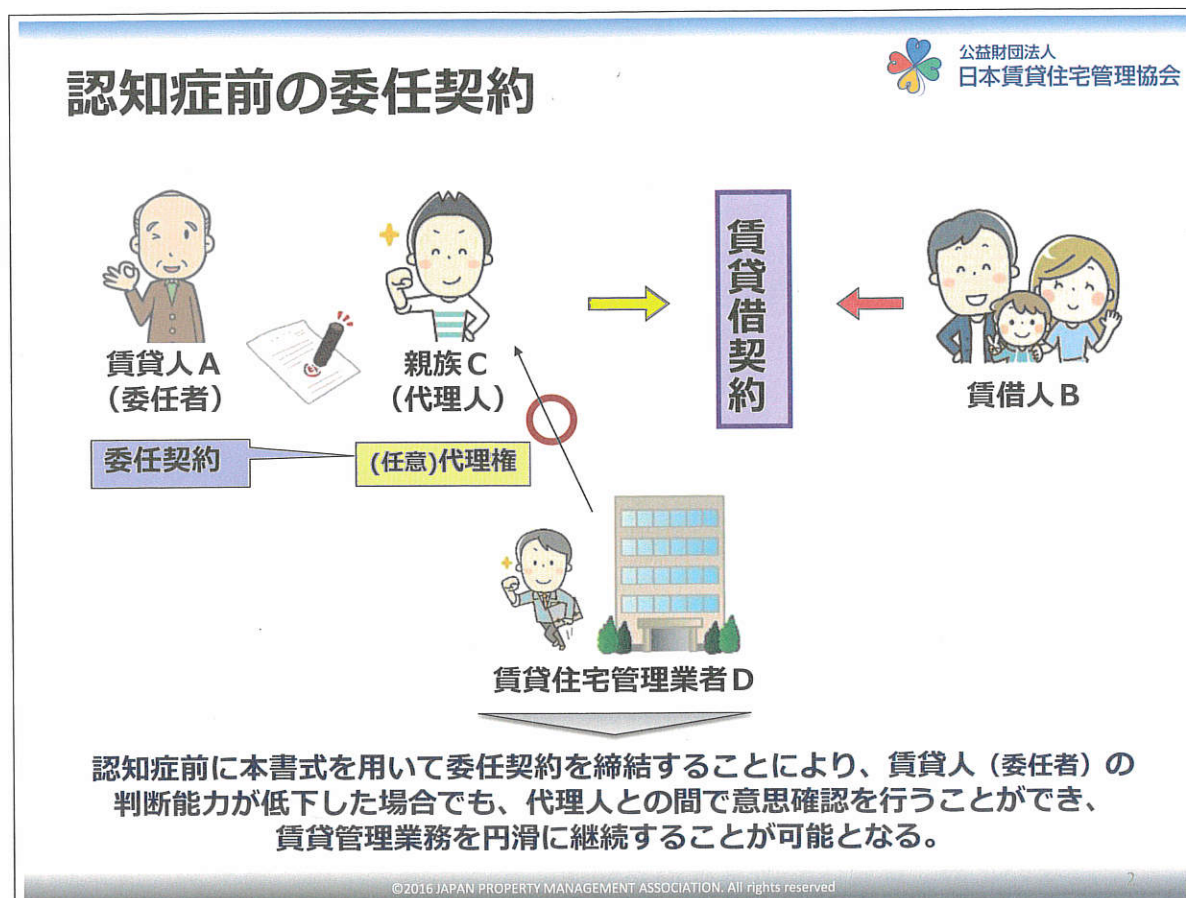
賃貸住宅所有者が認知症になった場合、管理会社は、入居者との賃貸借契約の締結や退去後の原状回復工事について、賃貸住宅所有者に意思確認することができなくなります。この場合、親族を通じて、賃貸住宅所有者について成年後見の申立てを行い、後見開始の審判を受けたうえで、家庭裁判所によって選任された成年後見人との間で、上記の意思確認をすることになります。

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)

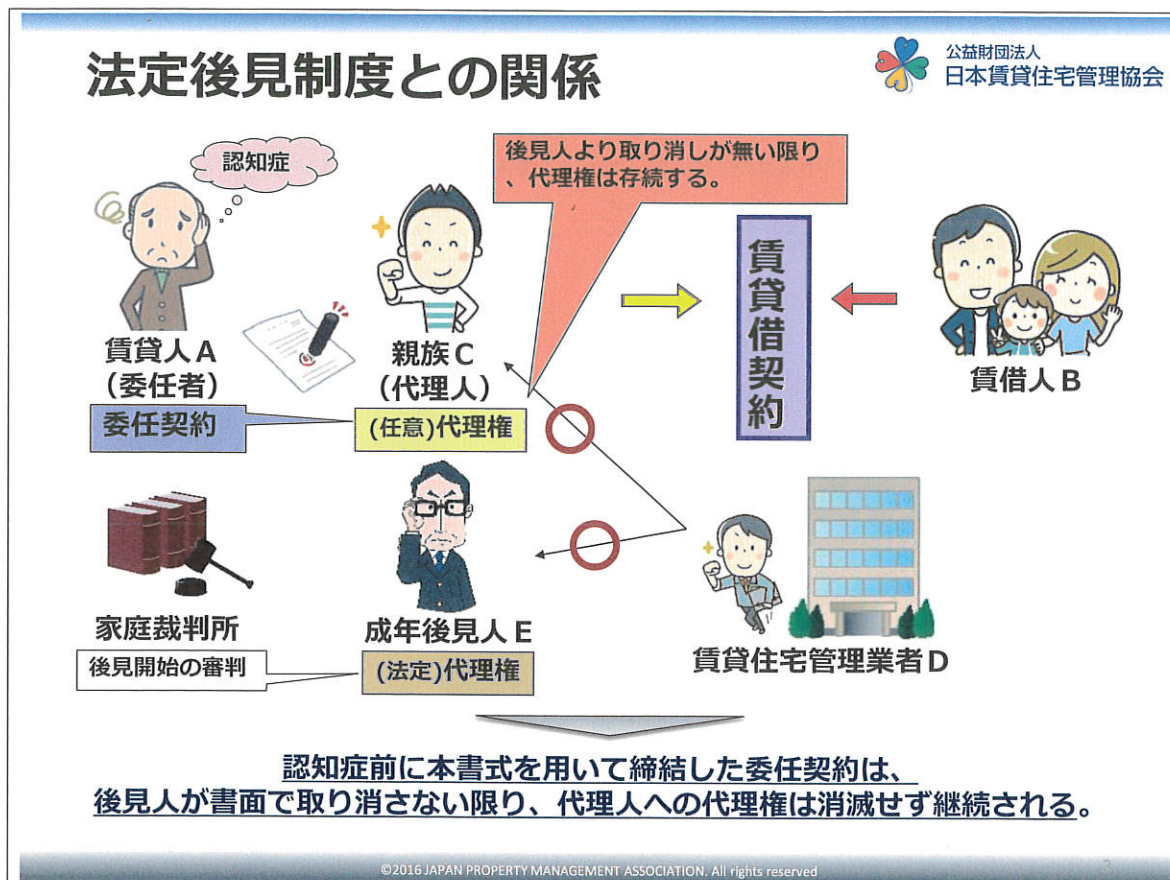


本書式は、特定の管理物件について、賃貸借契約の締結及び解除並びに修繕工事及び原状回復工事に関する請負契約の締結その他これに付随する一切の行為を行う代理権を賃貸住宅所有者が親族等の代理人に授与するものです。

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、賃貸住宅管理業者は、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

## 本書式のQ & A

---

Q 1. 賃貸住宅所有者が本書式による委任状を書いた後も、賃貸住宅所有者が元気なうちは自分で判断して賃貸経営を続けられますか？

A 1. 本書式による委任状を作成したとしても、賃貸住宅所有者がご自身で賃貸借契約や請負契約を締結する権限がなくなるわけではありませんので、賃貸住宅所有者は自分の判断で賃貸経営を続けられます。

---

Q 2. 本書式による委任状により賃貸住宅所有者（日管父郎）の代理人となった賃貸住宅所有者の親族（息子／日管一郎）が、賃貸借契約を結ぶ時は、どの様に署名捺印すれば良いですか？

A 2. 代理人として署名押印する場合には、以下①のとおりに行うのが通常ですが、以下②のように直接、賃貸住宅所有者の名を示して署名することも認められています。

【署名①】

貸主：住所 東京都××区〇〇町△-△-△  
氏名 日管父郎代理人  
日 管 一 郎 ⑩

【署名②】

貸主：住所 東京都××区〇〇町△-△-△  
氏名 日 管 父 郎 ⑩

---

Q 3. 代理人が賃貸住宅所有者の意思に反して、賃貸住宅管理業者を変更することは可能ですか？

A 3. 本書式による委任状により代理権が付与されているのは「別紙物件についての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」であって、「賃貸住宅管理業者との間の賃貸管理委託契約の締結・解除」は含まれておりませんので、代理人が賃貸住宅管理業者を変更することはできません。

---

---

Q 4. 賃貸住宅所有者が認知症になった後に、本書式による委任状を作成して、代理人が賃貸借契約を締結することはできますか？

A 4. 賃貸住宅所有者が認知症になった後に、作成された本書式による委任状は無効になるため、その委任状に基づいて賃貸借契約を締結することはできません。

---

Q 5. 賃貸住宅所有者が認知症になった後に、委任状がないまま、賃貸住宅所有者の親族が賃貸住宅所有者の名前で賃貸借契約を締結したら効力はあるのでしょうか？

A 5. 委任状がないまま、賃貸住宅所有者の親族が貸住宅所有者の名前で賃貸借契約を締結した場合、民法上は無効となり、刑法上は私文書偽造罪及び同行使罪に該当する可能性があります。この場合、賃貸住宅所有者について成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任してもらう必要があります。

---

以 上