

残置物の処理等に関するモデル契約条項活用セミナー

令和7年3月3日(東京)

講演①

# 残置物の処理等に関するモデル契約条項について

---

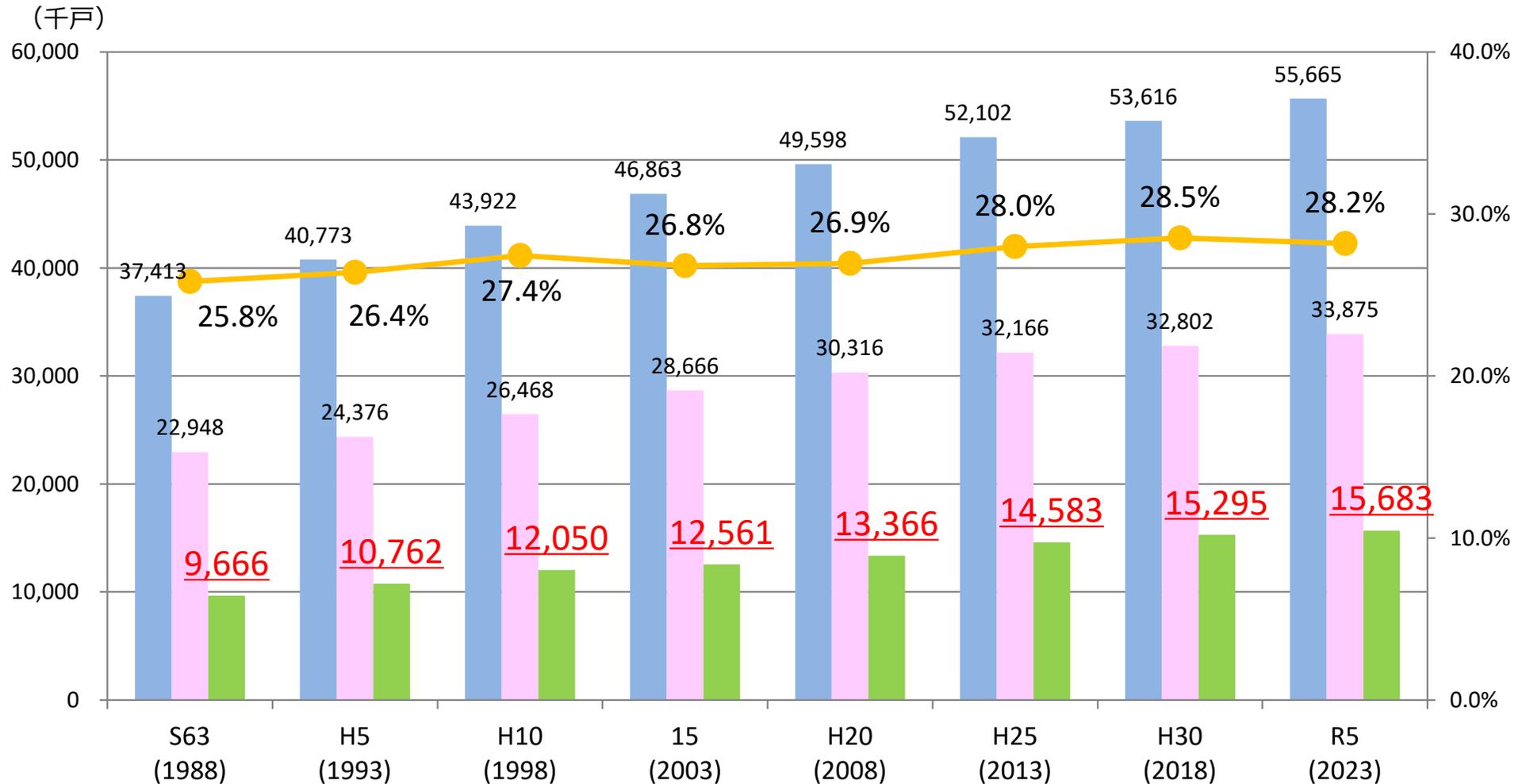
国土交通省 住宅局

参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付

課長補佐 船田 一元

# 住宅ストック数の推移と民間賃貸住宅の割合の推移

○ 住宅ストック数の※増加に伴い、民間賃貸住宅数も増加しており、住宅ストックに占める割合は25～29%で漸増傾向



■ 住宅ストック数※   
 ■ 持ち家   
 ■ 民間賃貸住宅 (借家の内数)   
 ● 住宅ストック数に占める民間賃貸住宅の割合

# 民間賃貸住宅入居者の年齢

○ 民間賃貸住宅に入居している者のうち、60歳以上の割合は増加傾向（※）

※家計を主に支える者の年齢

60歳以上の割合

10.7%

11.2%

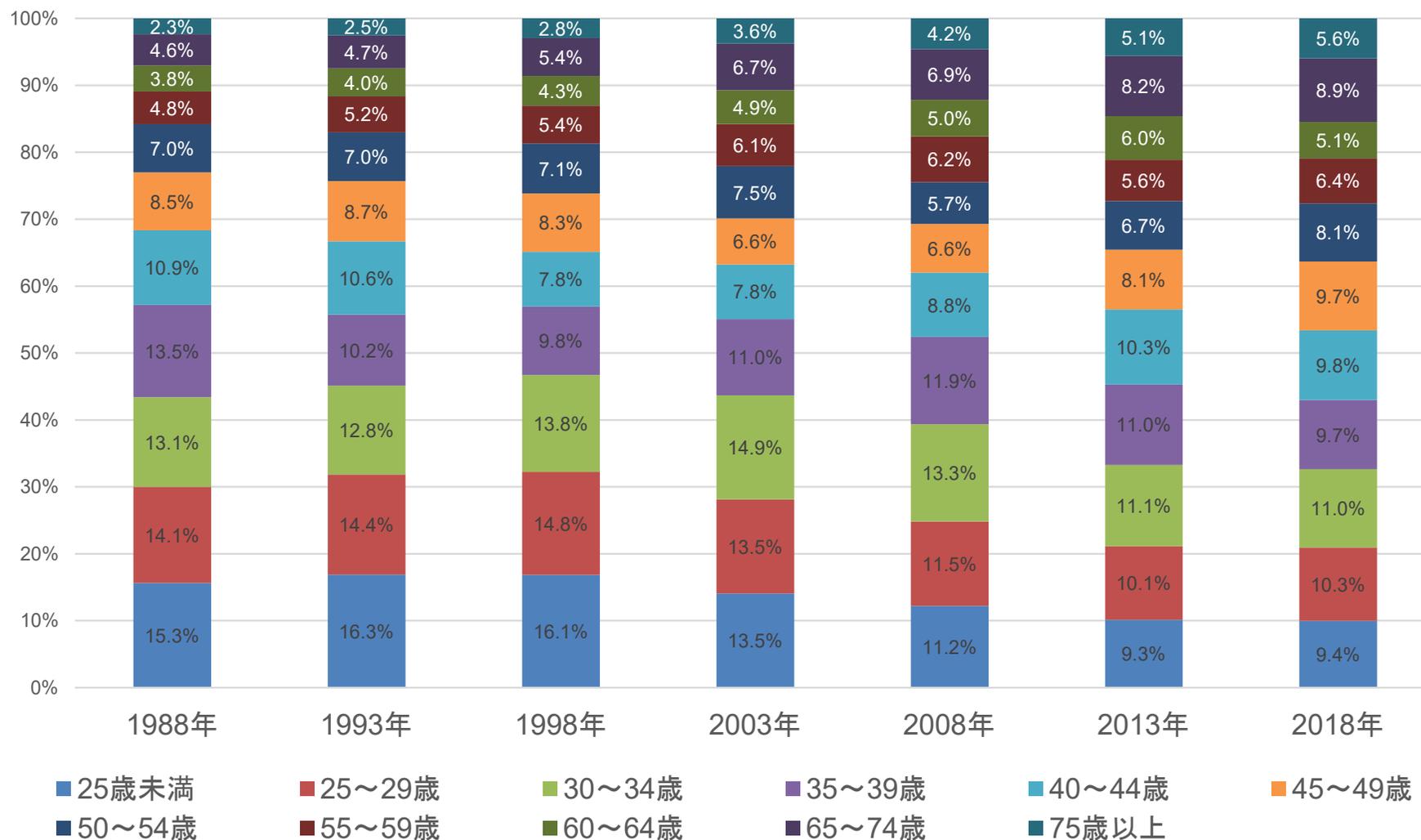
12.5%

15.2%

16.1%

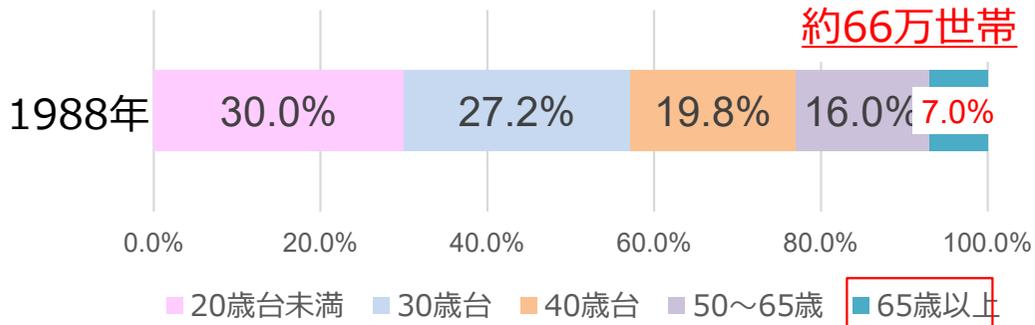
19.3%

19.6%

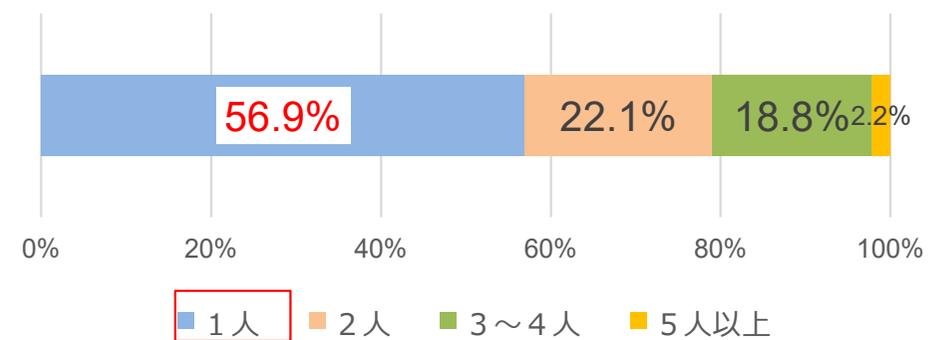
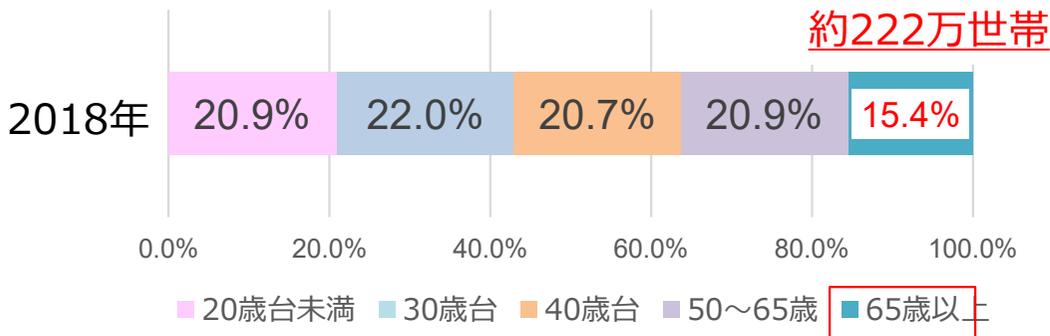
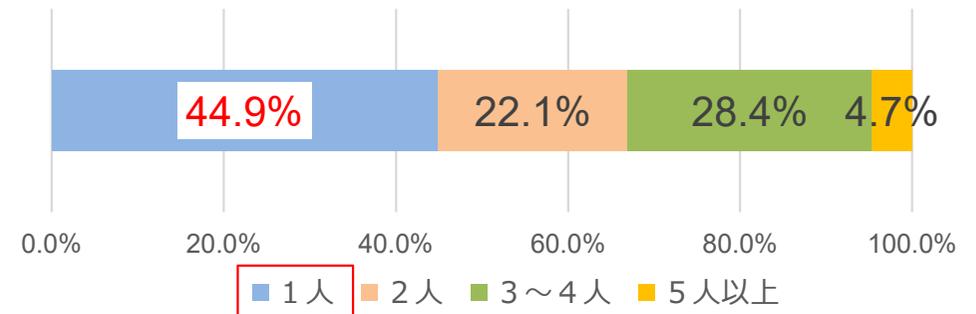


○ 民間賃貸住宅における65歳以上の入居者の割合は30年間で約2倍に増加。一人世帯の割合も増えている。

## 入居者年齢

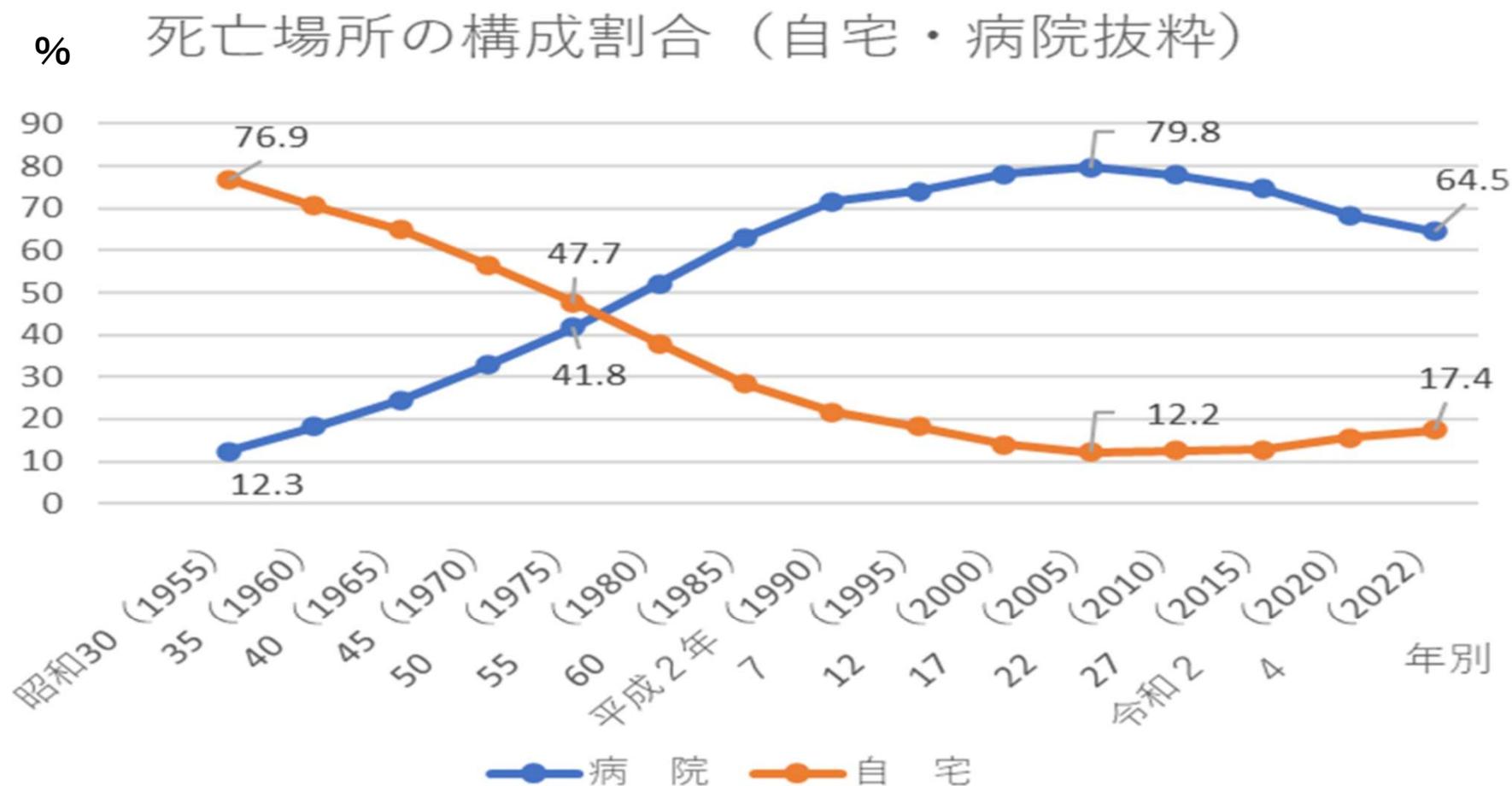


## 世帯人員



# 死亡場所の構成割合の推移(自宅・病院)

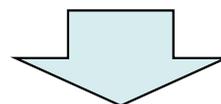
- 昭和30年代は約8割が自宅で死亡
- 昭和50年代に病院での死亡割合が自宅と逆転
- 自宅での死亡割合は平成17年の最小値（12.2%）から増加傾向



データ出典: 厚生統計要覧(令和5年)第1編人口・世帯第2章人口動態 第1-25表(厚生労働省)

## 背景

- 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。
- 賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財(残置物)の所有権が相続人に相続されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることが一つの要因となっている。
- 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。



## 残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表(令和3年6月7日)

- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後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、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。
  - ①賃貸借契約の解除に関する条項…受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与 等
  - ②残置物の処理に関する条項 …受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任 等



<想定される受任者>以下のいずれか。(賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。)

- ・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のが困難な場合)

<想定される利用場面> 単身高齢者(原則として60歳以上)が賃借人である場合



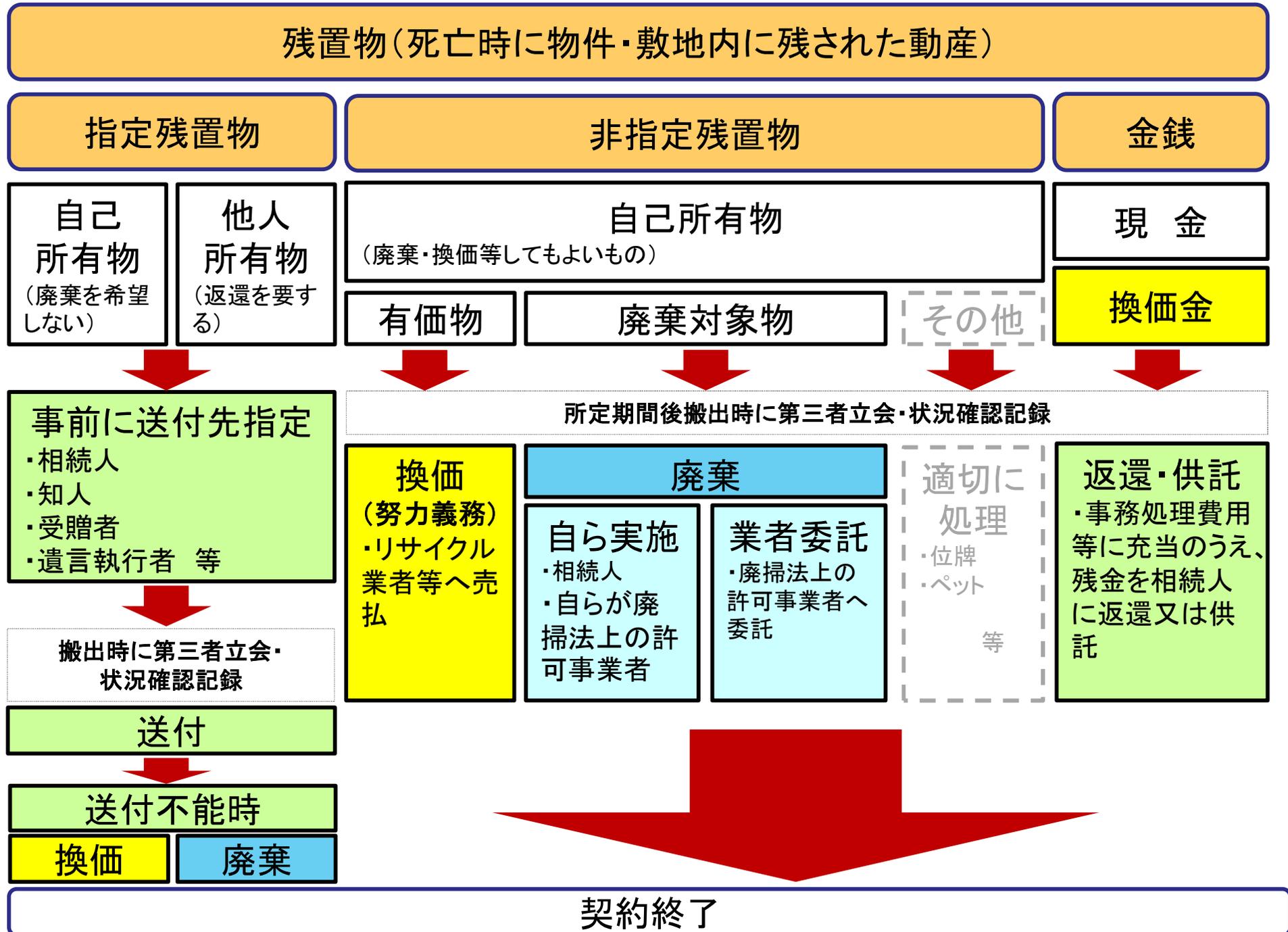
- ① 解除関係事務委任契約のモデル契約条項  
賃借人が死亡した場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約
- ② 残置物関係事務委託契約のモデル契約条項  
賃貸借契約の終了後に残置物を処理することを委託する準委任契約

- ③ 賃貸借契約におけるモデル契約条項  
①・②の2つの契約に関連する条項を賃貸借契約に設ける場合の条項

賃貸借契約が解除できない  
物件に残されたもの（残置物）が処理できない

## 単身高齢者が亡くなった場合の問題





# 住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

【住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)等の一部を改正する法律 (R6.5.30成立、R6.6.5公布)】

## 背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。

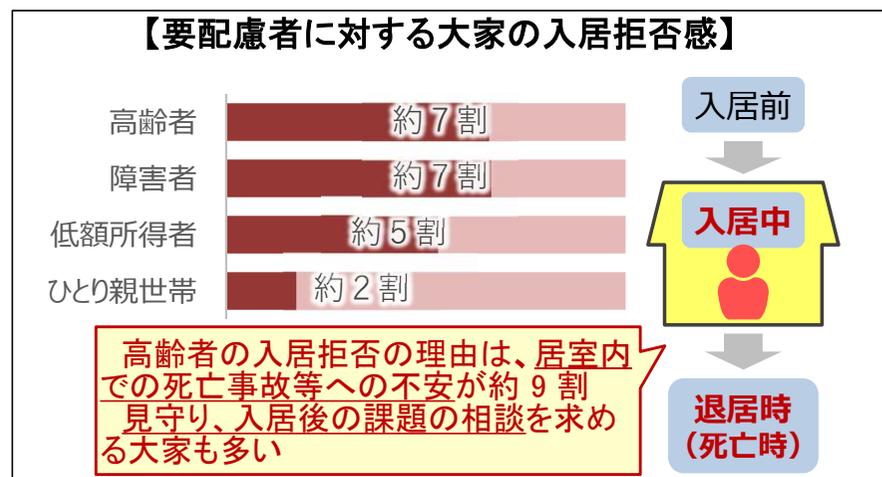
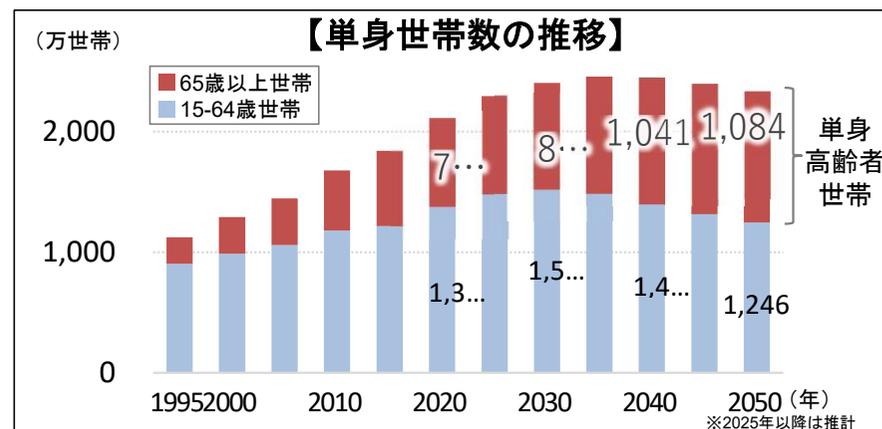
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- 単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。

※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸  
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))

- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で800を超える居住支援法人※が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。

※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境(円滑な民間賃貸契約)の整備
2. 居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

# 改正住宅セーフティネット法による居住支援法人の業務への位置付け

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

## 大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないか。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

### ① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可手続を簡素化**  
(住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**)

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

### ② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**  
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

### ③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**  
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**

◆認定基準:居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない等

⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の全体イメージ

認定

登録  
(H29創設)  
104者

家賃債務保証会社  
約250者  
(業界団体の独自調査による)

### ④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

## 1. 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック

### ■ 残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに分かりやすく解説したガイドブック

- 文字が多く難解なモデル契約条項を、マンガやイラストを活用して解説することで、**委任者、受任者双方にモデル契約条項を理解してもらいやすくすることを目的**として作成
- 居住支援法人が受任者となるケースを例として解説
- **普段、なじみのない供託の手続きの流れや書類の記載例**なども掲載

#### ステップ1

単身高齢者の刈照さんが居住支援法人を受任者とする「残置物の処理等に関する契約」を締結し、大家の井江望さんと「賃貸借契約」を締結するまで

#### ステップ2

入居後、刈照さんが受任者である居住支援法人のサポートを受けて指定残置物の指定を終了するまで

#### ステップ3

刈照さんが亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで

#### ステップ4

受任者である居住支援法人による残置物への対応

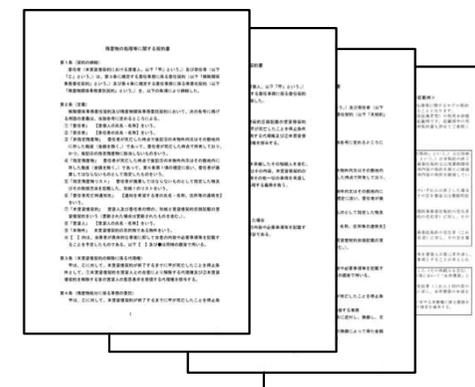


## 2. 使いやすい契約書式

### ■ 委任契約締結の際に使いやすい契約書式

- モデル契約条項は、賃貸借契約の終了と残置物の処理に関する委任契約がそれぞれ別々なものとなっており契約書の形となっていないため、**利便性向上をはかるため契約の内容に応じた複数の契約書式を作成**
- 委任契約の締結を前提とした賃貸借契約書を締結する場合の賃貸借契約書の記載例を作成

- [1] 解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約を1つの契約書にまとめた契約書式
- [2] 解除関係事務委任契約に関する契約書式
- [3] 残置物関係事務委託契約に関する契約書式
- [4] 残置物処理等に関する委任契約の締結を前提とした賃貸借契約を締結する場合に、関連する条項を賃貸借契約書に特約条項として盛り込む際の記載例



ステップ1

## ステップ1

単身高齢者の刈照さんが居住支援法人を受任者とする「残置物の処理等に関する契約」を締結し、大家の井江望さんと「賃貸借契約」を締結するまで。



2

## ステップ2

入居後、刈照さんが受任者である居住支援法人のサポートを受けて指定残置物の指定を終了するまで

### 1 居住支援法人による指定残置物の指定についての説明

刈照さんの引っ越しもすんで家財道具等も揃って生活が落ち着いた頃、居住支援法人Aの担当者が刈照さん宅を訪問します。



9

- ・ 不動産さがしから残置物の処理に至るまでの流れをマンガで紹介！
- ・ 居住支援法人が受任者となる場合のストーリー！



ステップ1 ステップ2 **ステップ3** ステップ4

### ステップ3

刈照さんが亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで

賃借人の刈照さんが亡くなってからの次の流れについて解説します。

- 1 大家さんから解除事務受任者(居住支援法人A)に対する通知
- 2 解除事務受任者(居住支援法人A)による賃貸借契約の解除
- 3 大家さんから残置物処理事務受任者(居住支援法人A)に対する通知
- 4 残置物処理事務受任者(居住支援法人A)から委任者死亡時通知先への通知

### 1 大家の井江望さんが解除事務受任者である居住支援法人Aに刈照さんの死亡事実を通知

賃借人の刈照さんが亡くなったことを知った場合、大家の井江望さんは解除事務受任者である居住支援法人Aに刈照さんが亡くなったことを書面又は電磁的記録(メール等)で通知しなければなりません。

賃借人の刈照さんが亡くなる → 賃借人が受任者に賃借人の死亡事実を通知 → 解除事務受任者(居住支援法人A)

### 2 受任者である居住支援法人Aが代理権を基に賃貸借契約を解除

解除事務受任者である居住支援法人Aは賃借人の刈照さんの死亡通知を受け、委任者が死亡した場合の賃貸借契約の解除に係る代理権に基づき、大家の井江望さんとの合意により賃貸借契約を終了させることができます。

賃借人(大家の井江望さん) ← 賃貸借契約を終了させる → 解除事務受任者(居住支援法人A)

※賃借人の刈照さんが亡くなって賃料が支払われない場合には、大家の井江望さんは、解除事務受任者である居住支援法人Aに対して債務不履行を理由として賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすることにより、賃貸借契約を終了させることもできます。

ステップ1 ステップ2 ステップ3 **ステップ4**

### ステップ4

受任者である居住支援法人による残置物への対応

賃借人が亡くなられた後の残置物処理事務受任者による残置物の処理の流れについて解説します。

- 1 物件内への立ち入り
- 2 残置物の状況を確認・記録
- 3 残置物の処理作業
- 4 費用の精算

### 1 物件内への立ち入り

受任者は賃借人の協力のもと、残置物の廃棄等を行うため賃貸物件に立ち入ることができます。

### 2 残置物の状況を確認・記録

受任者は廃棄・送付・換価・保管のために搬出する前の残置物の状況を、第三者※立会いのもと、写真撮影等により確認・記録します。

※相続人、委任者死亡時通知先、賃借人、管理会社、仲介業者など

### 3 残置物の処理作業

① 指定先への送付(=1) 指定残置物リスト等に指定された第三者へ送付します。

② 指定先への送付が困難な場合 第三者の転居先不明等の場合、換価可能な場合は換価し、相続人に返還します。換価が困難な場合は廃棄します。

- ステップごとに大家、入居者、受任者が行うことを分かりやすく解説!
- 残置物の処理等の業務を行う際に手元にあると便利!



令和6年12月(第4版)

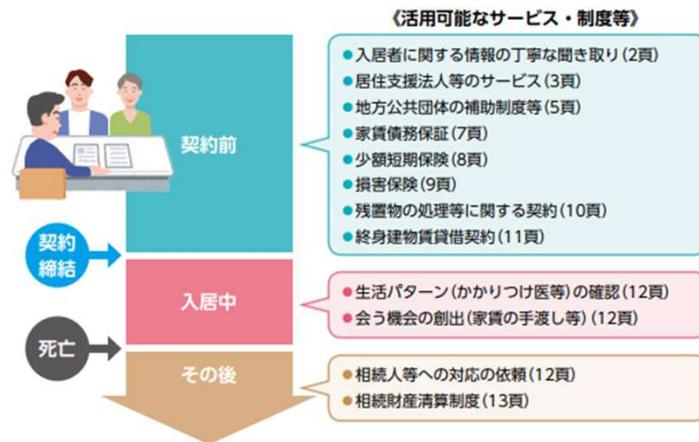
## 大家さんのための 単身入居者の 受入れガイド

### 1 はじめに

- 単身入居者が死亡すると、入居者の有していた賃借権と居室内の残置物の所有権は、その相続人に承継されます。
- そのため、大家さんの中には単身入居者が亡くなり、相続人等が分からない又は支援の期待ができない場合に、例えば「居室内の残置物をどう処分したらいいのか分からない」といった声があります。
- そこで、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどのようなものがあるかを整理するとともに、様々な工夫や取組をご紹介しますこととしました。
- なお、具体的な対応について迷う場合は、弁護士、司法書士等にご相談ください。

### 2 単身入居者受入れの基本的な対応

単身入居者の受入れには、契約前の準備が大切です!!



1

### 改正住宅セーフティネット法関連情報 ①

#### ～居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の認定制度の創設～

- 令和7年10月(予定)より、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和6年法律43号。以下「改正住宅セーフティネット法」といいます。 )により、居住サポート住宅を創設します。
- これは、居住支援法人等が大家さんと連携し、
  - ① 日常の安否確認・見守り
  - ② 生活・心身の状況に応じた福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(「居住サポート住宅」)を福祉事務所設置自治体の市区町村長等が認定する制度です。
- 居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者については認定家賃債務保証業者(3-4参照)が家賃債務保証を原則引き受けることとされ、入居者が生活保護受給者の場合は住宅扶助費について代理納付が法律上原則化されます。

#### 現行

##### セーフティネット登録住宅 (H29 創設)

「大家が拒まないこと」、「その物件情報を公表すること」で要配慮者に住宅を供給

#### 改正法

##### 居住サポート住宅の創設

「居住支援法人等<sup>※</sup>がサポートを行うこと」で要配慮者に住宅を供給  
※サポートを行う者は居住支援法人以外も可能



##### 福祉サービス(例)

- 自立相談支援機関・福祉事務所  
 低所得者
  - 家計把握や意欲向上の支援
  - 就労支援、生活保護の利用
- 生活保護受給者の場合、住宅扶助費(家賃)について代理納付を原則化
- 高齢者福祉の相談窓口  
 高齢者
  - ホームヘルプ、デイサービス
- 福祉事務所、母子家庭等就業・自立支援センター  
 ひとり親
  - 母子・父子自立支援員による相談、助言
  - こどもの生活指導や学習支援
- 基幹相談支援センター  
 障害者
  - ホームヘルプ、デイサービス
  - 就労支援

※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

特別 入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け

4

- 単身入居者を受け入れる際の様々な工夫や取組を紹介!
- 住宅SN法等の改正点も掲載!



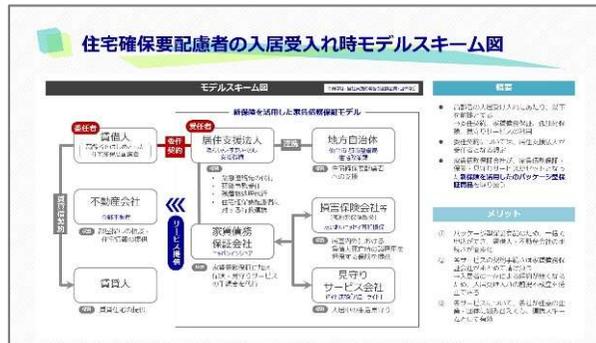
# モデル事業前年度成果物を活用した、家賃債務保証会社等との連携によるパッケージスキームの検討構築事業(今野不動産株式会社)

<b>課題</b>	連帯保証人・緊急連絡先のいない単身高齢者が入居を拒まれる問題が顕在化。その大きな要因である本人が亡くなった後の対応について、国による施策は充実しつつあるものの、賃貸人や管理会社等における賃貸借契約解除や残置物処理などの手続き(死後事務)等が実務上煩雑と考えられる。
<b>目的</b>	「モデル契約条項」に関する複数サービスのパッケージ化を検討し、その業務スキームをヒアリングや試行を踏まえて検討・構築する。「モデル契約条項」について、委任者である単身高齢者及び受任者として想定している居住支援法人等の双方にとって利用しやすい仕組みとすることで、単身高齢者の民間賃貸住宅入居受入れをさらに促進するものである。
<b>取組内容</b>	① 高齢者受入れ実績のある支援センターやNPO法人等へ高齢者の受入れ実態についてヒアリング・意見交換 ② ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における、保険商品を活用した住宅確保要配慮者向け保証制度の設計・各社連携スキームの構築 ③ ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における使用書類等の見直し・改訂、課題の抽出・取りまとめ ④ 「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加し、前年度成果物を紹介しながら住宅確保要配慮者の受入れ実態を紹介
<b>成果</b>	・ 居室外死亡時保険を組み込んだ住宅確保要配慮者向け保証制度を設計、連携パッケージスキームの完成 ・ 前年度成果物を用いた「モデル契約条項」締結試行検証により、今後解決すべき課題の顕在化 ・ セミナー講演等により、居住支援法人等への「モデル契約条項」等の理解促進、啓発

## ● 新保証制度に関する取材記事



## ● 連携スキーム図



## ● 入居受入れ試行結果と課題の取りまとめ

### 高齢者受入れ検証における成果と課題

**目的**

- 高齢者受入れの実績向上、賃貸業の活性化

**実施内容**

- 高齢者受入れの実績向上、賃貸業の活性化

**手段**

- 高齢者受入れの実績向上、賃貸業の活性化

**成果**

- 高齢者受入れの実績向上、賃貸業の活性化

### 顕在化した課題と自社課題

**課題1** 高齢者(特に高齢女性)にとって、モデル契約条項の内容は理解しづらい

**課題2** 高齢者の入居時の見守り、ハード面のサービスだけでは不十分

**課題3** 保証制度の理解が不十分

**課題4** 保証制度の理解が不十分

### 課題2 高齢者の入居時の見守り、ハード面のサービスだけでは不十分

**課題2-1** 高齢者の入居時の見守り、ハード面のサービスだけでは不十分

**課題2-2** 高齢者の入居時の見守り、ハード面のサービスだけでは不十分

### 課題3 保証制度の理解が不十分

**課題3-1** 保証制度の理解が不十分

**課題3-2** 保証制度の理解が不十分

# モデル契約条項の普及に向けた協議会の立ち上げ支援(熊本市居住支援協議会)

<b>課題</b>	モデル契約条項の普及及び活用による成約には至っておらず、その要因として賃貸人や管理会社等における事業スキームが整っていないため、実務上の課題及び、受任者の不安を取り除く必要がある。
<b>目的</b>	不動産事業者と居住支援法人が連携してモデル契約条項を活用するにあたっての受任スキームの検討や資料検討を目的とした協議会を設置し、モデル契約条項を活用した際の受任者の課題を明らかにし、次年度以降の取組に向けた課題を整理する。
<b>取組内容</b>	①モデル契約条項普及協議会の設置 ②死後事務委任契約の課題調査（管理会社・居住支援法人向け） ③モデル契約条項と組み合わせる効果を発揮する受任スキームの検討
<b>成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>モデル契約条項をもとにした委任契約書の作成</li> <li>孤独死に伴う大家の人的負担調査</li> <li>死後事務委任契約に係る受任候補者調査</li> <li>受任者に対する人的・経済的負担を軽減する保険商品開発に向けたヒアリング調査</li> </ul>

## ・モデル契約条項普及協議会の立ち上げ



## ・高齢者等の居室内での死亡事故に対する賃貸人の人的・経済的不安解消に関する調査

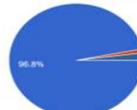
### II 調査結果

#### 1 事業概要・規模について

(1) 現在、管理している賃貸住宅物件が最も多く立地する市町村をお答えください。

【管理物件がもっとも多い市町村】

「熊本市」が96.8% (90人) がもっとも多



(2) 現在、管理している賃貸住宅物件の戸数

【管理している住宅の戸数】

「10000戸以上」が73.1% (68人) であ

り、「10000戸未満」が26.9% (25人) であ

る。



「死亡事故時の対応に困るリスクに備えるため」が88.1% (74人) であつてもっとも多く、次いで「賃貸人の負担を軽減するため」69% (58人) として、賃貸人（オーナー）や管理会社は安定した賃貸住宅経営のため

にしている。

以前、死亡事故を経験しており、対応がたいへんであった...死亡事故時の対応に困るリスクに備えるため

賃貸人の負担を軽減するため

保険料が安く負担が少ないから

当社の基準



(5) 【(1) いいえ」と回答した方へ伺います】死亡事故発生時における賃貸人との賃借権の解約や残置の対応にかかる役割分担についてお答えください。

【死亡事故に対する役割分担】

死亡事故発生時の賃貸人（オーナー）と管理会社の役割分担は「不詳」が55.6% (5人) であつてもっとも

多いで「取り決めはない」22.2% (2人) の順。一方、「あらかじめ対応を決めている」管理会社は少ない。万

一、死亡事故が発生した際には、賃貸人（オーナー）と管理会社とその都度、話あっていることがうかが



課題	住宅確保要配慮者の住まい探しには、貸主側のマイナスイメージが強く、借りられるのに借りられない方が未だに多くいる。
目的	国が公表したモデル契約条項を参考とした死後事務委任契約を活用しながら、当協会が借主から借上げ、当協会が実施する見守りサービスや家財整理サービスを付加した形で、住宅確保要配慮者へ転貸する事業を構築する。これにより、単身高齢の入居者と貸主双方が契約当初から、退去(死亡)後を見据えた関係を構築でき、安心して賃貸できる体制を整える。
取組内容	①検討会の実施 ②事業の周知 ③借上げの実施 ④関係者連携体制の構築
成果	①転貸契約様式、費用の決定 ②チラシの作成 ③1件の転貸を実施

## 取組内容

### ①検討会議の開催

当協会事業に連携している事業者や死後事務委任等に対応できる法曹団体によびかけて構成。事業実施に係る課題や運営方法、契約様式等を検討した。

### ②制度の普及啓発

①で検討した内容をまとめ、本制度が汎用的に活用してもらえよう、普及啓発を行った。

### ③借上げの実施

居住支援法人としての相談窓口等を通じて、借主と協力いただける貸主とを調整し、上記で検討したスキームで、借上げ事業を実施。

## 成果

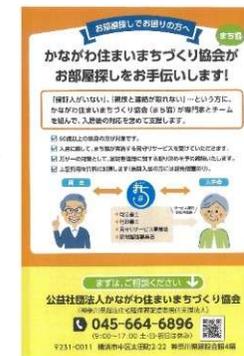
### ①転貸契約様式の作成、借上げ費用の検討

モデル契約条項を反映させた、当協会が貸主となる賃貸借契約書の内容や、対象物件に上乗せする賃料の設定などについて、連携団体をメンバーに検討会議を開催。



### ②制度の普及啓発

制度普及のためのチラシと、住宅確保要配慮者が住まいを探す際に、本制度を物件を取り扱う不動産店に理解してもらうためのツールを作成。



- ・ 今後も民間賃貸住宅における単身高齢者世帯は増加が見込まれる
- ・ 自宅での死亡ケースも増加傾向に転じている
- ・ 福祉政策と一体的な住宅確保要配慮者の入居・生活支援の実施
- ・ 改正住宅セーフティネット法により居住支援法人の業務に残置物処理等事務が位置付け（令和7年10月施行予定）



「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の役割は今後一層重要

モデル契約条項を活用した死後事務委任契約の締結や円滑な残置物の処理事例の増加により、単身高齢者等の賃貸住宅への円滑な入居を支援