

残置物モデル契約条項を活用した ビジネススキームについて (円滑な残置物処理の推進)

2025年3月

一般社団法人家財整理相談窓口

《一般社団法人家財整理相談窓口の紹介》

- ◇ 事務局 東京都中野区中野2丁目24-11 住友不動産中野駅前ビル19階
- ◇ 設立 平成27(2015)年2月12日
- ◇ 代表理事 大邑 政勝
- ◇ 会員数 正会員 31社 準会員 58社 賛助会員 37社 合計 126社 (2025年2月時点)
- ◇ 設立目的 消費者に対する家財整理業に係る適切な広報を行うと共に、家財整理にまつわる相談窓口として機能し、また、参加する家財整理業者へ情報提供、講座・セミナーなどの開催、あわせて調査研究、業務品質を確保する為の指導体制を持つことで、家財整理業界の健全な発展を支援し、地域経済の振興、国民経済の発展に寄与を図り社会貢献を行う事を目的とします。
- ◇ 住宅確保要配慮者居住支援法人（指定）
北海道 福島県 栃木県 群馬県 東京都 千葉県 神奈川県
埼玉県 愛知県 大阪府 兵庫県 岡山県 福岡県 沖縄県
(14都道府県)

《内容》

- ◇「残置物処理」に係る住宅セーフティネット法改正のポイント
- ◇残置物モデル契約条項の概要
- ◇居住支援法人が「残置物処理業務」を行うための手続
- ◇居住支援法人に求められる「残置物処理業務」
- ◇廃棄物処理法と罰則
- ◇家財整理事業者を対象としたアンケート結果
- ◇家財整理相談窓口の残置物モデル契約条項を活用したビジネススキーム
- ◇家財整理相談窓口の残置物モデル契約条項を活用したサービス概要
- ◇損害保険の活用
- ◇お問合せ先

《「残置物処理」に係る住宅セーフティネット法改正のポイント》

円滑な残置物処理の推進 ～モデル契約条項を活用した残置物処理～

入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うために、**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年に国土交通省・法務省で策定した「**残置物の処理等に関するモデル契約条項**」を活用して実施）

【単身高齢者に物件を貸す際の大家の不安(賃借人死亡時のリスク)】

- 死亡後に相続人の有無や所在が不明であったり、相続人と連絡が付かなかつたりすると、**賃貸借契約を終了させ残置物を処理することが困難である残置物リスク**がある
- 孤独死して事故物件になったら困る



残置物リスクを軽減することが単身高齢者の賃貸物件に入居する機会拡大に繋がる



法改正により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**



家財整理相談窓口が**残置物モデル契約条項を活用したビジネススキームを提供**

《残置物モデル契約条項の概要》

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」は、賃貸住宅に入居する単身高齢者の死亡時において賃貸借契約をどのように終了させ、残置物をどのように処理するかという問題を、**賃借人（委任者）が存命の間に第三者（受任者）に委任して解決することを目的に策定されたもの**

■「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の概要

3つのモデル 契約条項	契約の当事者			概要
	賃貸人	賃借人 (委任者)	受任者	
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の条項
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の条項
賃貸借契約におけるモデル契約条項	○	○		上記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

受任者になれる者：賃借人の推定相続人、居住支援法人、管理業者等の第三者

※大家や家賃保証会社が受任者となる事は、賃借人との利益相反の関係にあることから好ましくない

住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者の範囲

- ①低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下）
- ②被災者（発災後3年以内） ③高齢者 ④障害者
- ⑤子供（高校生相当まで）を養育している者
- ⑥住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

残置物モデル契約条項は単身高齢者（60歳以上）を対象

《居住支援法人が「残置物処理業務」を行うための手続》

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案(一部抜粋)

第64条 (債務保証業務規定及び残置物処理業務規定)

第六十四条 支援法人が次の業務を行なう場合は、**各業務に定める規定を定め都道府県知事の認可を受けなければならない**

一「債務保証業務に関する規定」(債務保証業務規定 この規定は元々存在していた)

二「残置物処理業務に関する規定」(残置物処理等業務規定 新設)

2 債務保証業務規定および残置物処理等業務規定で定めるべき事項は**国土交通省令で定める**

3 支援法人は、債務保証業務規定および残置物処理等業務規定を変更するときは、都道府県知事の認可を受けなければならない。



1. 残置物処理等業務規定で定める事項は国土交通省令で定める

2. 居住支援法人は、残置物処理等業務規定を定め都道府県知事の認可を受けなければならない

言い換えると...

1. **居住支援法人が残置物処理を行う為には、都道府県知事の認可が必要**

2. 居住支援法人は、**都道府県の認可を取得しなければ残置物処理を行うことができない**

3. 認可制となることで、**大家、賃借人等が安心安全な事業者に残置物処理を依頼する事ができる**

※ 「残置物処理等業務規定」は、①家庭系一般廃棄物収集運搬業許可の取得事業者等、関係者が納得する規定 ②適正・効率的に業務運営ができるような基準を定めた規定等々が求められ、「残置物処理等業務規定」がどのようなものになるか注目したい

《居住支援法人に求められる「残置物処理業務」》

〔残置物モデル契約条項契約締結時の主な事務〕

1. **賃貸住宅内の家財及び賃貸物件敷地内の動産（自転車等）の確認**
2. **指定残置物（委任者所有、非所有、遺贈情報、死因贈与情報等）の確認と夫々の送付先（氏名、住所、連絡先）の指定。この際、指定残置物の物量及び送付先の場所（送付先までの距離の目処）を確認しておくことが望ましい**
3. **委任者死亡時の通知先（委任者が亡くなったことについて通知を希望する方）の確認**
4. **非指定残置物の内、保管に適した家財の確認、物量調査（保管場所の目処）**

〔委任者死亡時の主な事務〕

1. **第三者立会の下で、委任者入居物件の残置物状況の確認・記録（委任者死亡後、2週間以上経過後）**
2. **残置物の仕分・整理作業の実施、金銭が出てきたときは別途保管**
3. **保管に適さない残置物の廃棄**
4. **保管に適した残置物の搬出、運搬、保管場所への搬入**
5. **保管に適した残置物の保管（委任者が死亡した日から最低3ヶ月間が望ましい）**
6. **保管期間終了後、換価できるものは換価、換価できないものは廃棄**



「残置物処理業務」は、残置物の仕分・整理作業、保管に適さない残置物の廃棄、残置物の指定先への送付、残置物の保管、換価できる残置物の換価等々、**専門的な知識や許可、経験が必要。また、法や地域行政の指導に則って処理しなければならない**

《家財整理業者と片付け業者の違い》

	家財整理業者	片付け業者	
仕分分別	丁寧に行うため時間がかかる	ほぼ行わない	一般廃棄物（家庭ごみ）として処分せず、 <u>産業廃棄物</u> として処分 自社に持ち帰り、自社ごみとして <u>一般廃棄物（事業系）</u> として処分
貴重品類の搜索	必ず行う	ほぼ行わない	貴重品（現金、宝飾品等）を見つけても依頼者に渡さない <u>一切合切をごみとしている</u> ので発見できない ※「ゴミ処理場で高額現金が見つかった」記事
リサイクル・リユース (SDGs)	自社で行うか、専門業者と提携 (古物商認可取得) <u>リサイクル・リユース割合60～70%を目指す</u>	自社で販売をしている場合は行うが、 <u>廃棄するだけの業者もある</u>	<u>古物商許可の未取得（換価できない）</u> リサイクルショップ等が片付け作業を行うと、 <u>価値の有る物も「ごみ」として持ち出し、店舗で販売する</u>
特殊清掃	営業品目として入れてあれば行う	行わない	「片付け」は行うが <u>特殊清掃は行わない（できない）業者の増加</u> 特殊清掃を行っても <u>不完全な施工のためクレームになる</u> ※大家に代わって依頼した者に対するクレームになった
作業時間	長い	短い	作業が早い分、仕事も雑
料金	高い	安い	<u>ごみ処分を適正に行わないため支払経費がかからない</u>

《廃棄物処理法と罰則》



※家財の廃棄物の収集運搬は、家庭系一般廃棄物収集運搬の許可が必要になります
 但し、家庭系一般廃棄物収集運搬の許可を出している自治体はごく僅かです

廃棄物処理法に違反したときの罰則例	
罰則	廃棄物処理法違反の内容
5年以下の懲役 1,000万円の罰金またはこの併料（法人は3億円以下）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無許可営業 ・ 不法投棄 ・ 廃棄物の無許可輸出 等
5年以下の懲役 1,000万円の罰金またはこの併料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 措置命令違反 ・ 委託基準違反(無許可事業者への委託) 等

※廃棄物所有者や家財整理作業依頼者の責任が問われる場合もある
 ※「残置物処理」は、法や地域行政の指導に基づき、適切に対応することが求められる

《家財整理事業者を対象としたアンケート結果》

家財整理相談窓口では、「残置物モデル契約条項を活用したビジネススキーム」を構築するにあたり、家財整理事業者を対象としたアンケートを実施した

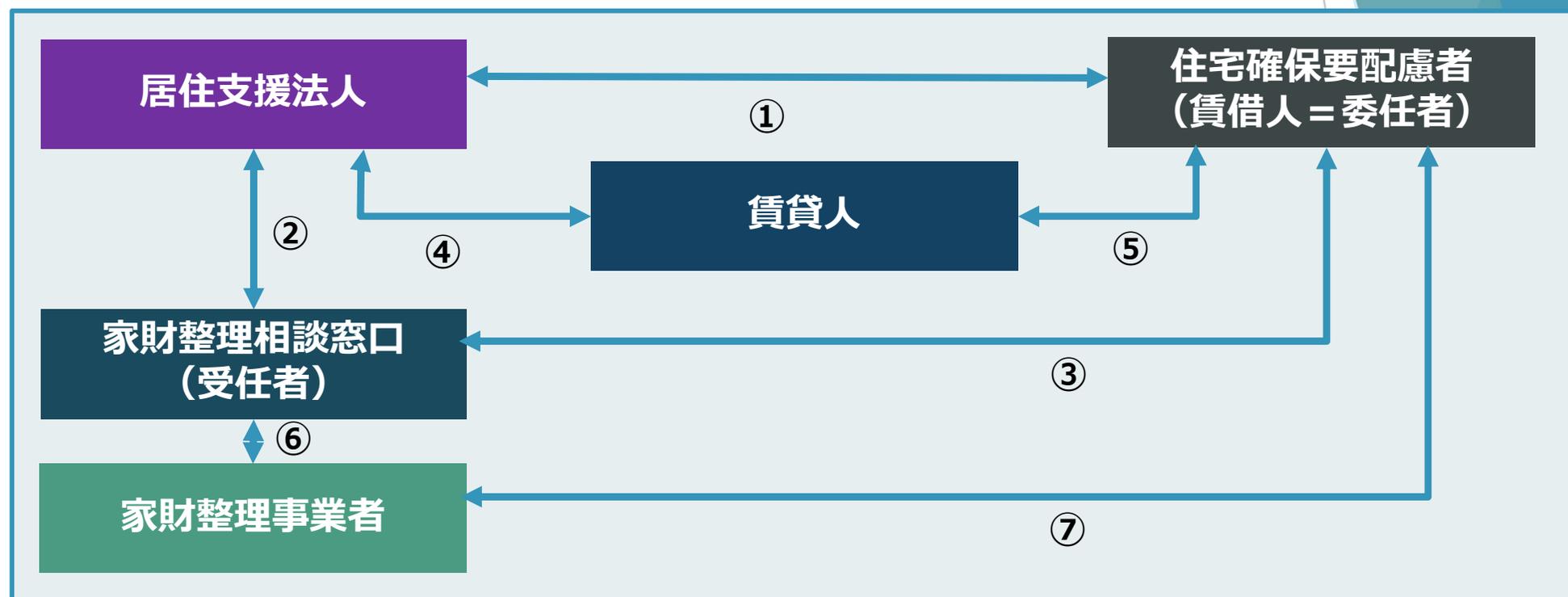
1. アンケート実施事業者数：**105事業者**
2. 回答事業者数：**53事業者（回答率50.5%）**
3. 家庭系一般廃棄物収集運搬業許可事業者数：**25事業者（47.2%）**
4. 家庭系一般廃棄物収集運搬業許可を取得していない地域における主なサービス提供方法
買取りに適している家財は買取りし、買取りに適していない家財は提携している家庭系一般廃棄物収集運搬業許可事業者に依頼主を通して廃棄している（73.6%）
5. 古物商運搬許可事業者数：**53事業者（100%）**
6. 指定残置物送付可能事業者数：**42事業者（79.2%）**
7. 保管に適した残置物保管可能事業者数：**41事業者（77.3%）**
8. 特殊清掃を行っている事業者：**34事業者（64.2%）**

〔アンケート結果総括〕

1. 地域によっては、**あらたな家庭系一般廃棄物収集運搬業許可を認めていない地域が多く、許可事業者と連携して、工夫しながらサービス提供している事業者が多かった。**
一方、許可事業者が**家財整理サービスまで、事業を拡げている事業者は少ない**
 2. 古物商を取得している**事業者は100%で、概ね換価業務は可能である**
 3. 指定残置物の送付、保管に適した残置物の保管は、ほとんどの事業者が可能であるとの回答であったが、物量によると回答した事業者も多く、**レンタルトラックルームを活用する事等の対応が必要である**
- ※**残置物処理が効率的、適正的に実施されるために、「居住支援系一般廃棄物収集運搬許可」の新設が望ましい（費用の軽減にも効果）**

《家財整理相談窓口の残置物モデル契約条項を活用した ビジネススキーム》

家財整理相談窓口では、**受任者として賃貸住宅に居住する身寄りのない単身高齢者（委任者）との間で死後事務委任契約を締結するサービス**を構築します。これにより、単身高齢者の死亡後の賃貸借契約の解除および居宅内の残置物を早く、合法的に処理できるようになり、大家の不安を解消し、単身高齢者の居宅確保の確率が高まります



- ①賃貸物件入居相談 ②死後事務委任契約受任案件の紹介 ③死後事務委任契約（解除関係事務委任契約、残置物関係事務委託契約）締結 ④賃借条件交渉、入居受託 ⑤賃貸借契約締結 ⑥業務委託契約（「残置物処理業務」等対応依頼） ⑦委任者宅訪問調査・ヒヤリング等実施

《家財整理相談窓口の残置物モデル契約条項を活用したサービス概要》

1. 家財整理相談窓口は、単身高齢者に死後事務委任契約（解除関係事務委任契約、残置物処理事務委託契約）について説明し、承認後、契約を締結します。
2. 契約締結時の事務
 - (1) 家財整理相談窓口は、会員と連携し、委任者宅の家財調査を実施し、委任者死亡後の家財の処分方法を確認します。
 - ① 賃借住宅内の家財及び賃借物件敷地内の動産（自転車等）の確認
 - ② 委任者が所有していない動産（指定残置物）の確認と送付先（所有者名、住所、連絡先）の確認。委任者が所有しているもので廃棄してはならない動産（指定残置物）の確認と送付先（氏名、住所、連絡先）の確認。委任者が遺贈し、特定財産承継遺言をしている動産（指定残置物）の有無、有の場合は、遺言執行者又は第三者に委託している場合はその第三者（いずれかの氏名、住所、連絡先）の確認。死因贈与している場合はその動産（指定残置物）の確認と送付先（死因贈与先氏名、住所、連絡先）の確認。
 - ③ 確認後、「指定残置物リスト」を作成します。
 - (2) 委任者死亡時の通知先（委任者が亡くなったことについて通知を希望する方）を確認します。
 - (3) 指定残置物以外の非指定残置物の物量を確認しておきます。
3. 委任者死亡時の事務
 - (1) 委任者の死亡を知った家財整理相談窓口は、大家の合意により賃貸借契約を解除します。
 - (2) 家財整理相談窓口は、委任者死亡時通知先に委任者の死亡及び残置物の処理事務を受任していることを通知します。
 - (3) 家財整理相談窓口は、会員と連携し、残置物処理対応を実施します。
 - ① 会員は残置物処理対応日（2週間以降の日程）を調整し、第三者に残置物処理対応日の立会を依頼します。
 - ② 家財整理相談窓口（受任者）は、委任者死亡時通知先に残置物処理対応日を通知します。
 - ③ 会員は残置物処理対応日までの間に指定残置物リストの夫々の送付先に連絡し、委任者の死亡の連絡及び委任者の意向で動産を引渡したい旨、送付する動産の内容等を説明し了解を得ます。
 - ④ 指定残置物の内、引取の了解を得られた動産以外の動産及び非指定残置物の内、保管に適した残置物の物量を確認し、保管場所を確保します。
 - ⑤ 残置物処理対応日に第三者の立ち会いの下、下記の対応を行ないます。
 - イ. 残置物状況の確認・記録（撮影等）を行ないます。
 - ロ. 残置物の仕分・整理作業を行い、金銭が出てきたときは、別途保管します。
 - ハ. 保管に適さない残置物の廃棄
 - ニ. 指定残置物の送付
 - ホ. 保管に適した残置物の搬出、運搬、保管場所への搬入
 - ⑥ 保管に適した残置物の保管（委任者死亡した日から最低3ヶ月間）
 - ⑦ 保管期間終了後の残置物処理対応
 - イ. 保管していた残置物の内、換価できる残置物の換価
 - ロ. 保管していた残置物の内、換価できない残置物の廃棄
 - (4) 残置物処理業務の精算

《損害保険の活用》

〔「残置物処理業務」に必要とする補償〕

1. 入居者の居室内での自殺や犯罪死、孤独死の発生によって被る費用損害の他、**居室外、行方不明**によって被る費用損害を補償します

補償範囲拡大イメージ	居室内	居室外
自殺・孤独死・犯罪死	○	×⇒○
入居者行方不明	×⇒○	
自殺・孤独死・犯罪死以外	×⇒○	×⇒○

※従来の保険から補償範囲を拡大 (×⇒○)

2. 残置物の整理、仕分、廃棄に係る費用の補償
3. **残置物の送付費用**の補償
4. **残置物の概ね3ヶ月間の保管費用**の補償
5. サービスを提供した**居住支援法人等**が支出した**追加人件費**の補償

上記5つが補償対象となる損害保険スキームを開発、調整中

〔課題〕

- ① 高齢者を対象としていることから、**居室外死亡を補償対象とすると保険料水準が高くなる**
- ② 家賃保証会社の保証サービス等、**他のサービスとの調整が必要**
- ③ 保険募集スキーム、保険料集金方法等の検討

【お問合せ先】

一般社団法人 家財整理相談窓口事務局

〒164-0001 東京都中野区中野 2-24-11
住友不動産中野駅前ビル19階

TEL : 0120-012-620 (平日9:00~18:00)

URL : <https://www.kazaiseiri-soudan.org>

E-MAIL : info@kazaiseiri-soudan.org