

新たな住宅セーフティネット制度の 概要と現状について

福祉は住宅にはじまり、住宅に終わる

第1は

住居は人間生存の基盤であり福祉の基礎
ということである。

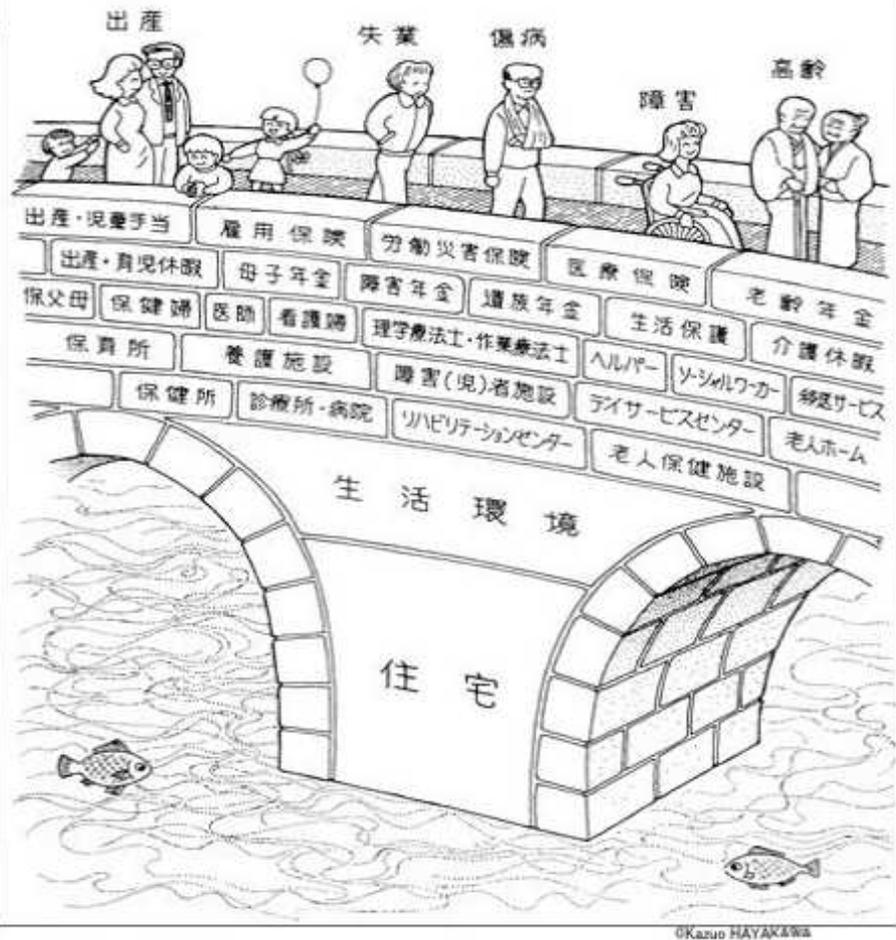
人生は一つの橋をわたるに似ている。

(略)

だが、ながい人生にはさまざまな生活上の事故が起きる。傷病、障害、失業、老齢その他。

そのとき、暮らしを支えてくれるのが、福祉国家における社会保障・社会福祉等の諸制度である。だが、劣悪な居住条件の下ではこれらは十分機能しない。

住居は生活の基盤、健康・発達・福祉の基礎



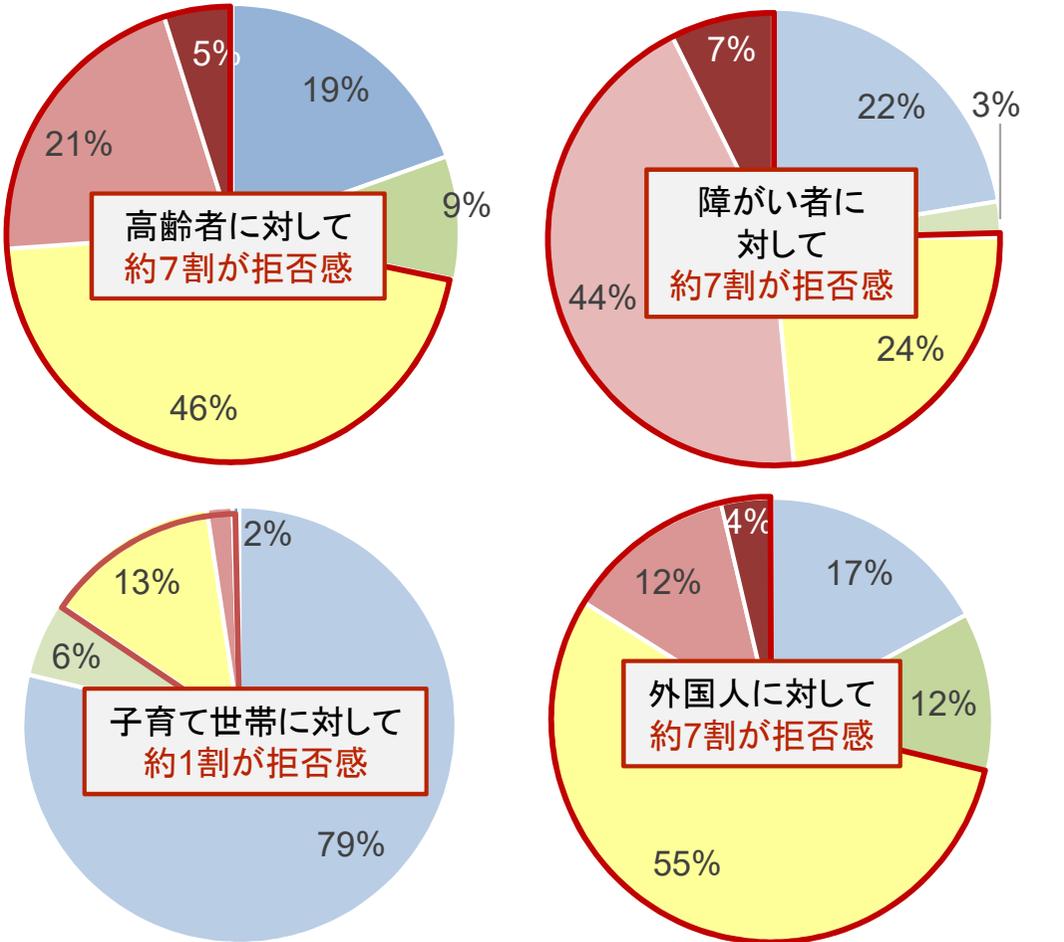
(資料) 日本居住福祉学会HP

(出典) 早川和男「生活空間の使用価値と居住福祉資源の構造」₂

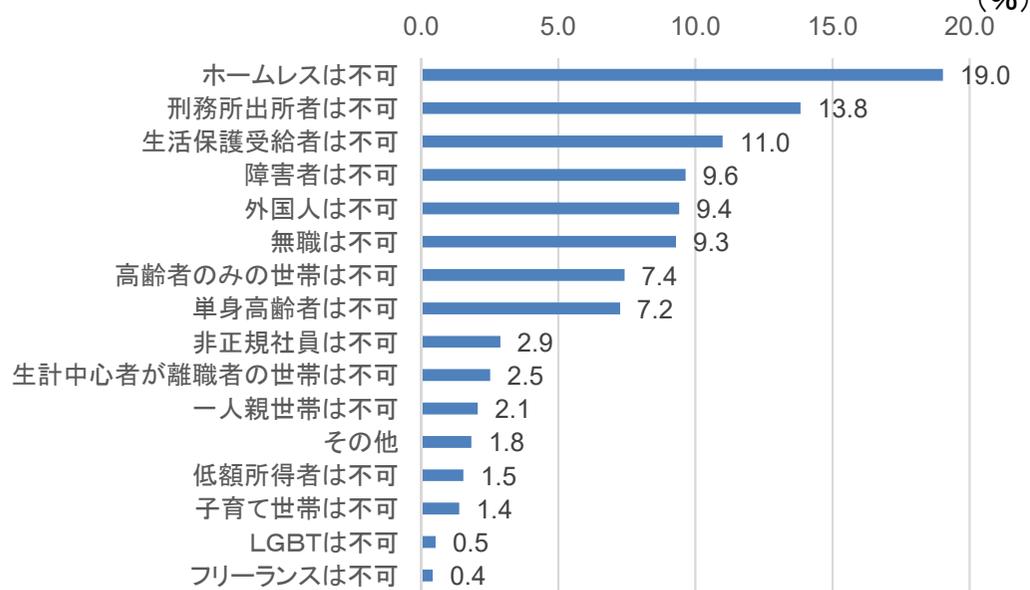
住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



入居制限の状況



入居制限する理由



■ 従前と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前と変わらず拒否感が強い
■ 従前より拒否感が強くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在はない

新たな住宅セーフティネット制度の概要

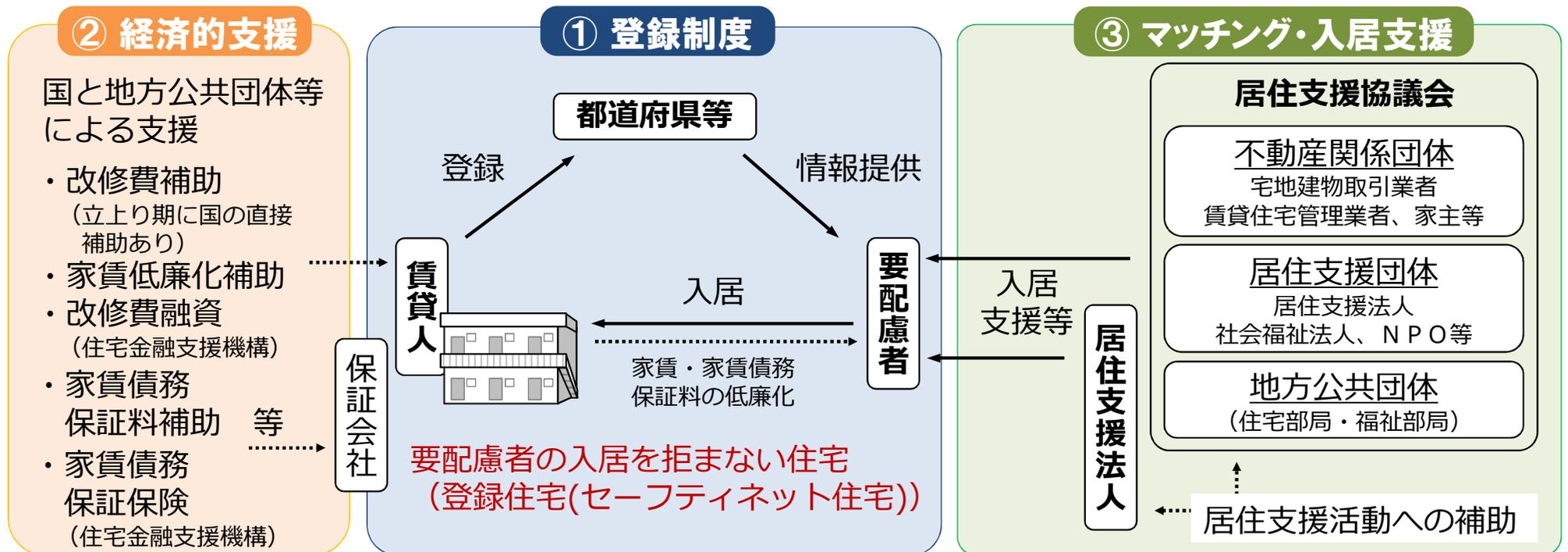
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

セーフティネット住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること
(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)
- ・一定の設備（台所、便所、浴室等）
を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録可能

共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積

$15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上

(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積

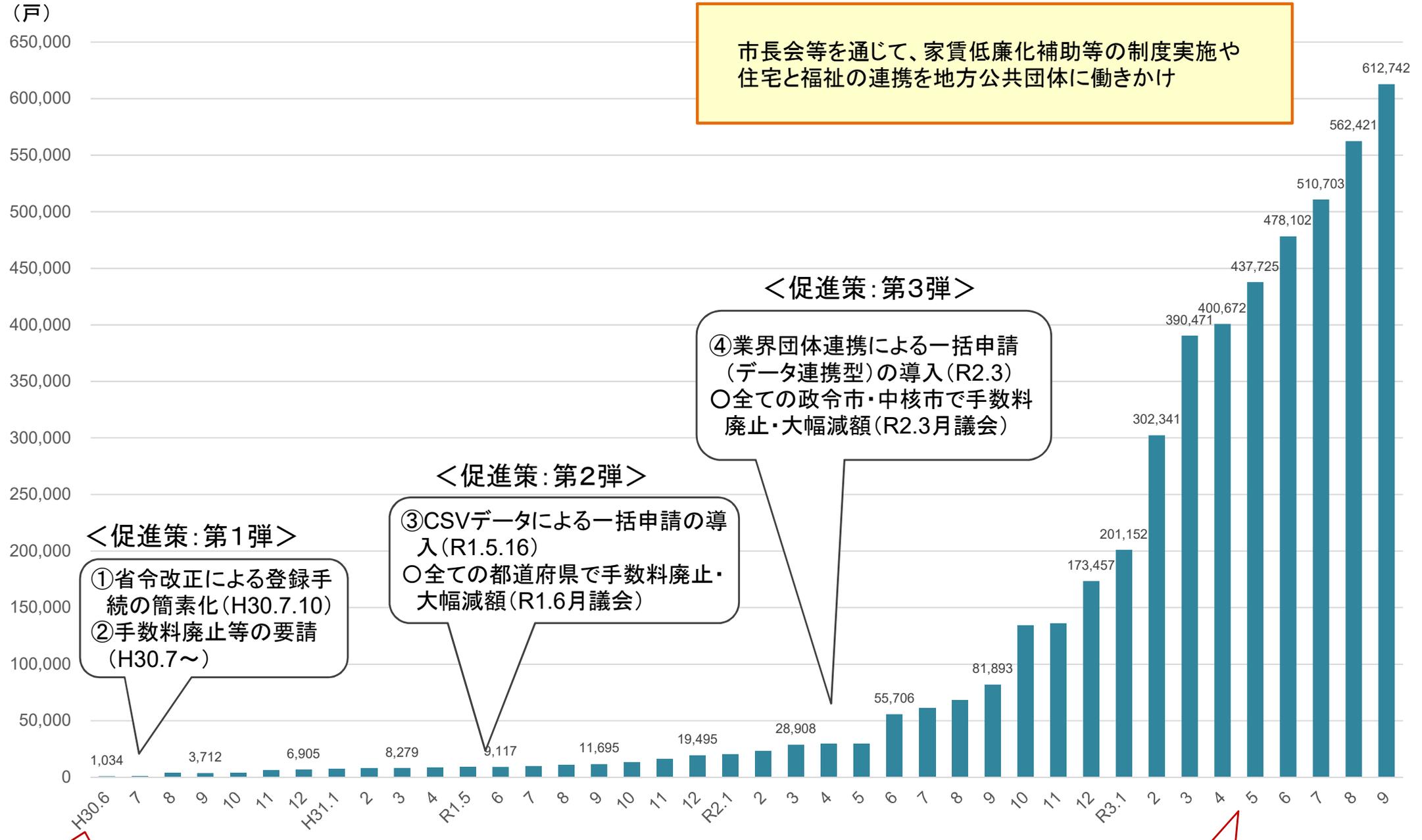
9㎡以上 (造り付けの収納の面積を含む)

○ 共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

セーフティネット登録住宅の登録戸数の月別推移(H30.6~R3.9)※月末時点



市長会等を通じて、家賃低廉化補助等の制度実施や住宅と福祉の連携を地方公共団体に働きかけ

<促進策: 第1弾>
 ①省令改正による登録手続の簡素化(H30.7.10)
 ②手数料廃止等の要請(H30.7~)

<促進策: 第2弾>
 ③CSVデータによる一括申請の導入(R1.5.16)
 ○全ての都道府県で手数料廃止・大幅減額(R1.6月議会)

<促進策: 第3弾>
 ④業界団体連携による一括申請(データ連携型)の導入(R2.3)
 ○全ての政令市・中核市で手数料廃止・大幅減額(R2.3月議会)

改正住宅セーフティネット法の施行(H29.10.25)

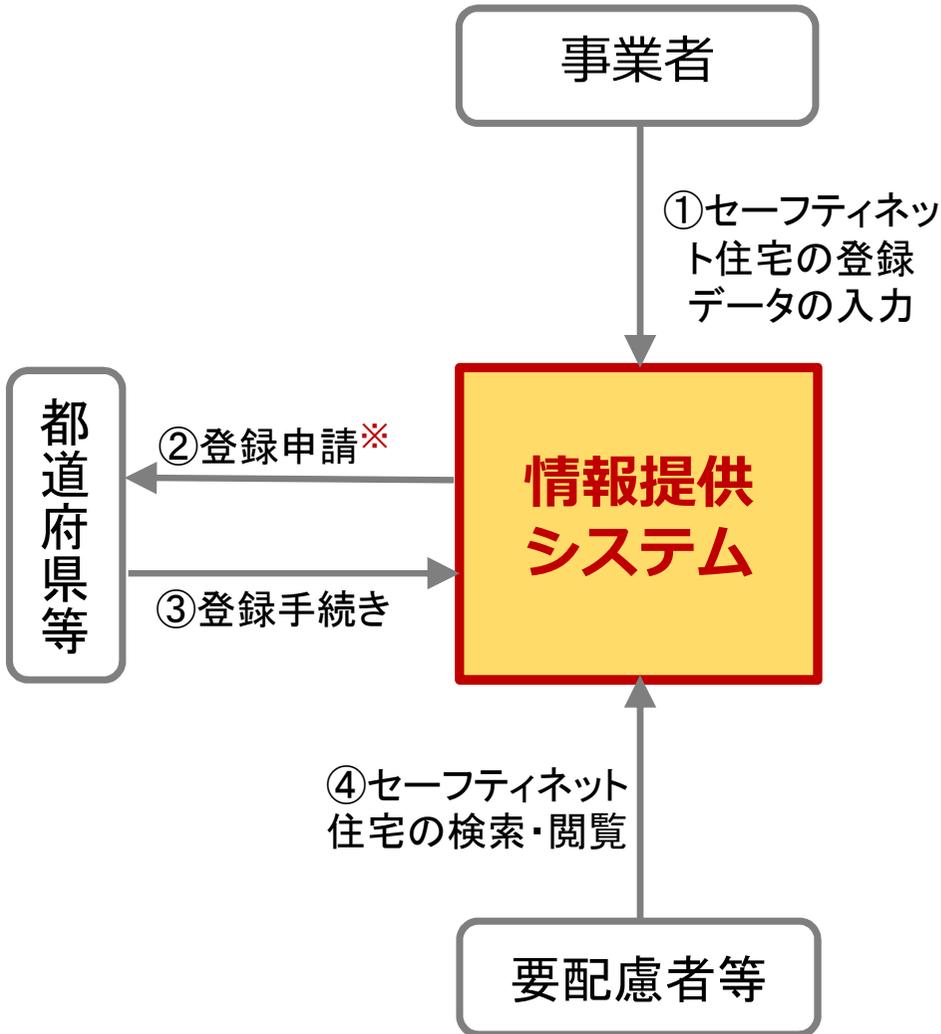
目標: 17.5万戸 (R3.3)

セーフティネット住宅情報提供システム(H29.10.20運用開始)

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「**セーフティネット住宅情報提供システム**」※を広く提供。（平成29年10月20日より運用開始）

※<https://www.safetynet-jutaku.jp>

(画面イメージ)



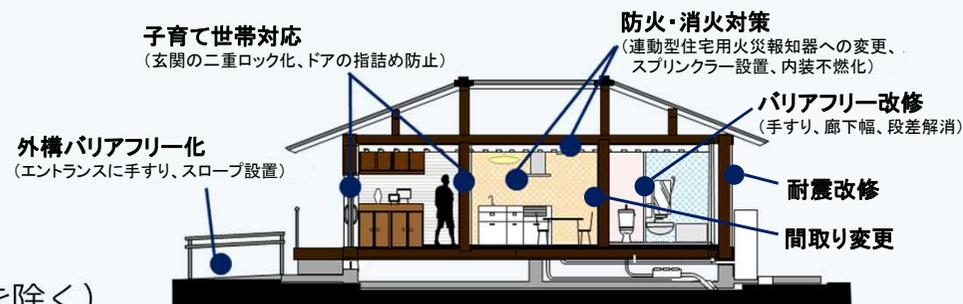
※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上での申請を可能とした。

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

令和3年度予算
スマートウェルネス住宅等推進事業(230億円)の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

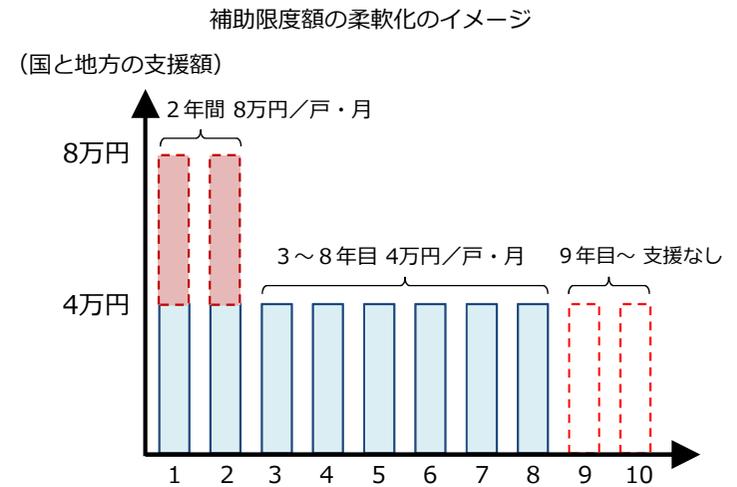
住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 (令和2～4年度) 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象 工事等	<ul style="list-style-type: none"> ① 共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ② バリアフリー改修 (外構部分のバリアフリー化を含む) ③ 防火・消火対策工事 ④ 子育て世帯対応改修 (子育て支援施設の併設を含む) ⑤ 耐震改修 ⑥ 「新たな日常」に対応するための工事 (宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、非接触型照明スイッチ、換気設備、自動ドア) ⑦ 居住のために最低限必要と認められた工事 (従前賃貸住宅を除く) ⑧ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事 <p>※ 上記工事に係る調査設計計画 (インスペクションを含む) も補助対象</p>	 <p style="text-align: center;">＜対象改修工事のイメージ(例)＞</p>
補助率・ 補助限度額	<p style="text-align: center;">国 1 / 3</p> <p>国費限度額：50万円／戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ ①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円／戸加算 ※ ②を実施する場合であって、エレベーター設置工事を実施する場合、補助限度額を15万円／戸加算 ※ ④を実施する場合であって、子育て支援施設の併設については、1,000万円／施設 	<p style="text-align: center;">国 1 / 3 + 地方 1 / 3</p>
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・ 低額所得者 (月収15.8万円 (収入分位25%) 以下) ・ 被災者世帯 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円 (収入分位70%) 以下) ・ 低額所得者 (月収15.8万円 (収入分位25%) 以下) ・ 被災者世帯 <p style="text-align: right;">等</p>
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※ 公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額 (例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円 等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・ 情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。 	

セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃低廉化支援

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃低廉化に係る費用に対して補助を行う。

家賃低廉化に係る補助	
事業主体等	大家等
対象世帯	<p>月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯</p> <p>※ 住居確保給付金(生活困窮者自立支援制度)を受給している世帯を除く。</p> <p>※ 住宅扶助(生活保護制度)を受給する場合、最長6カ月までは併用が可能。</p>
補助率・補助限度額	<p>国1/2 + 地方1/2 (国費限度額: 2万円/戸・月)</p> <p>※ 以下の場合には、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額(24万円)にかかわらず、毎月の国費限度額をそれぞれ以下に定める額までとすることが可能</p> <p>① 新型コロナウイルス感染症の影響による離職、病気等の事情により収入が著しく減少(収入減少割合が概ね20%以上)し、家賃の支払いが困難となるなど特別の事情があるとき → 4万円/戸・月</p> <p>② 地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画等に定めた場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三大都市圏 → 4万円/戸・月 ・政令市・中核市(三大都市圏除く) → 3万円/戸・月 <p>※ 公営住宅並び家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする(R2年度までに補助を開始した住宅を除く。)</p> <p>※ 住宅扶助と併用する場合、合計が住宅扶助基準額を超えないものとする。</p>
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。
支援期間	<p>・管理開始から原則10年以内等</p> <p>※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間</p>
その他の主要要件	<p>・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること</p> <p>※ 以下のいずれにも該当する場合に公募要件を適用除外する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地方公共団体が、就労や子育て等を理由に当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを、賃貸住宅供給促進計画等に位置付けること 2) 地方公共団体が、補助対象となる住宅について公募を行うこと 3) 他のSN住宅や公的賃貸住宅に対する応募状況等を勘案して、同等の要件を備えた公募中の住宅があり、当該住宅に(ア)応募がない、または(イ)応募があっても、現入居者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居対象者の入居を阻害しないと認められること



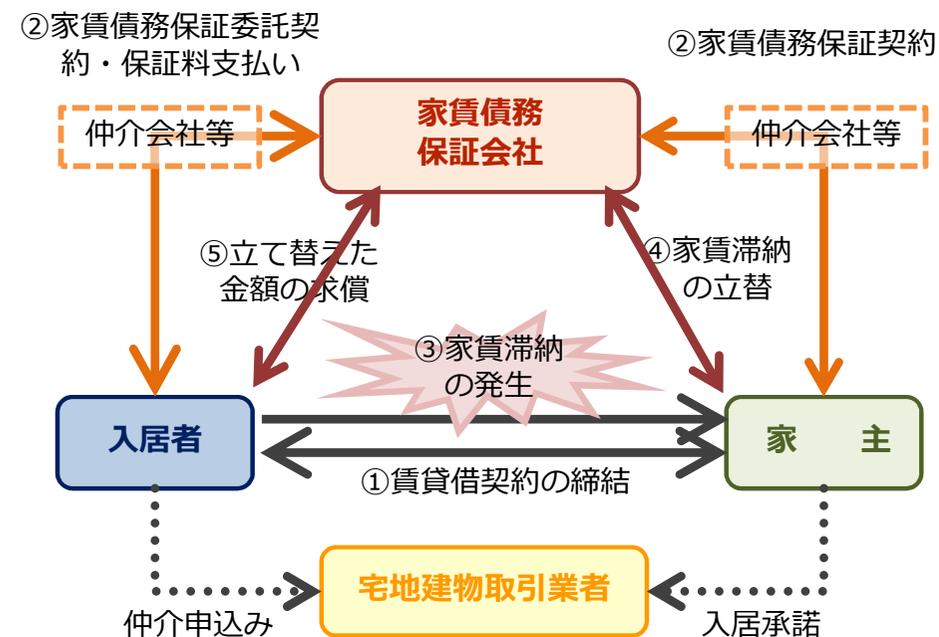
セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃債務保証料低廉化支援

令和3年度予算
公的賃貸住宅家賃対策補助
(125.29億円)の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

家賃債務保証料の低廉化に係る補助	
事業主体等	家賃債務保証会社、保険会社等
低廉化の対象となる費用	家賃債務保証料、 <u>孤独死・残置物に係る保険料</u>
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯
補助率・補助限度額	<p>国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸) ※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、<u>年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能。</u></p> <p>補助限度額の柔軟化のイメージ (国と地方の支援額)</p>

【家賃債務保証の概要】



③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数1,988件）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由（複数回答）		必要な居住支援策（複数回答） ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

概要

※ 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第51条第1項に基づく協議会

(1) 設立状況 109協議会が設立（令和3年9月30日時点）

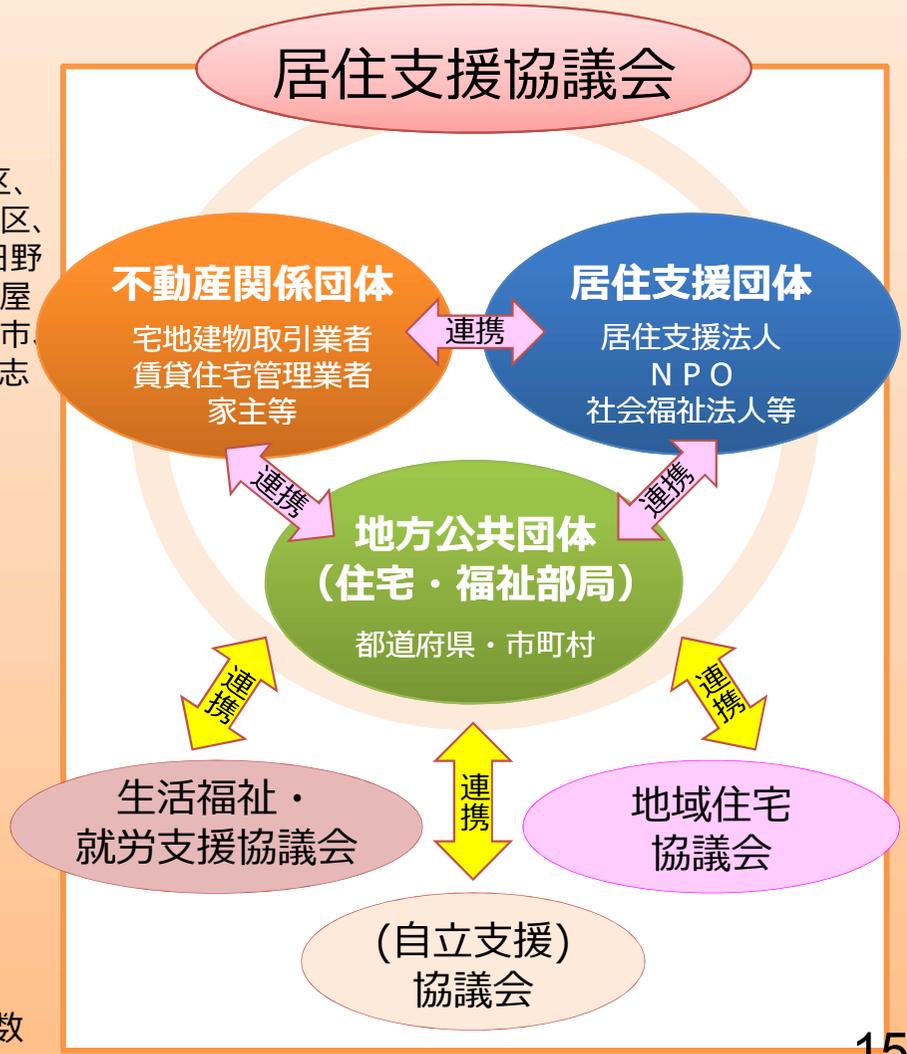
- 都道府県（全都道府県）
- 市区町（64市区町）
札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、中間市、熊本市、合志市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和3年度予算〕
共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数



居住支援協議会の設立目標

居住支援協議会の設立状況

109協議会が設立（R3年9月30日時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（64区市町）

札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、中間市、熊本市、合志市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）

居住支援協議会を設立する市区町村による人口カバー率

【住生活基本計画(全国計画) 令和3年3月19日】



(出典): 平成27年 総務省「国勢調査

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・ 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・ 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

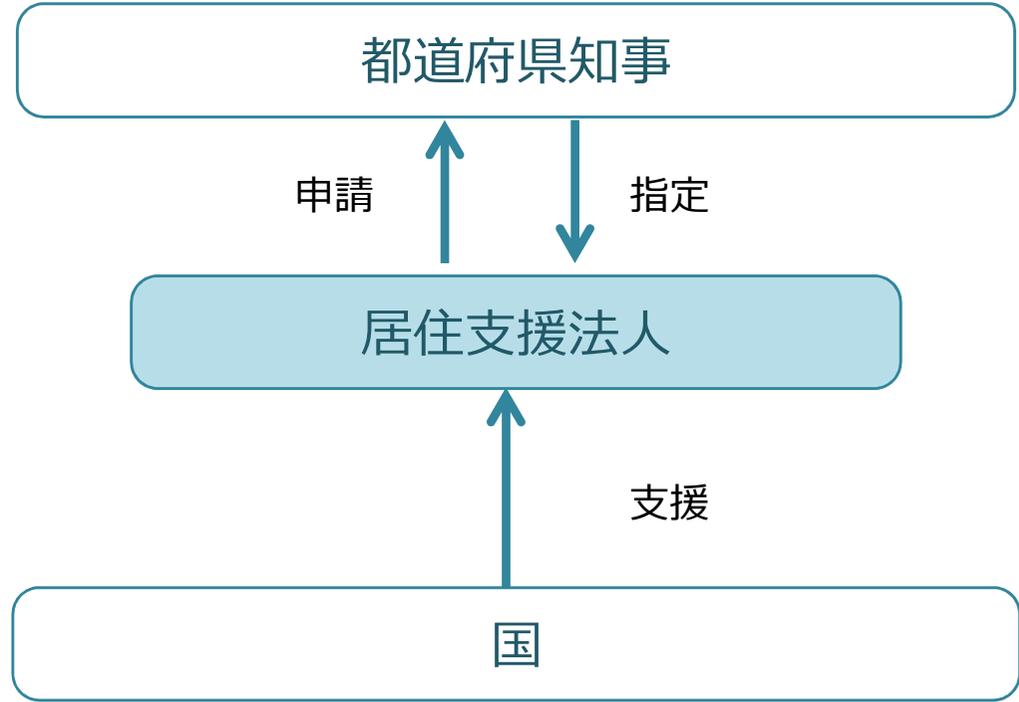
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・ [R3年度予算] 共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数

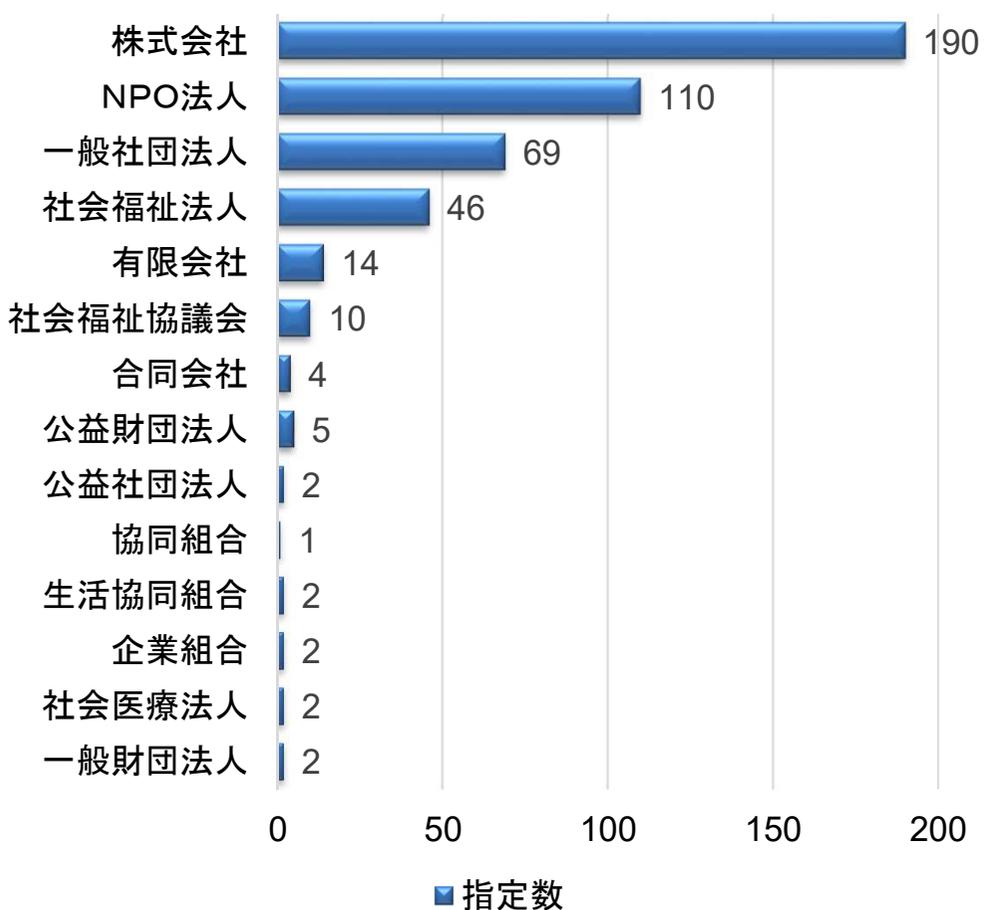
【制度スキーム】



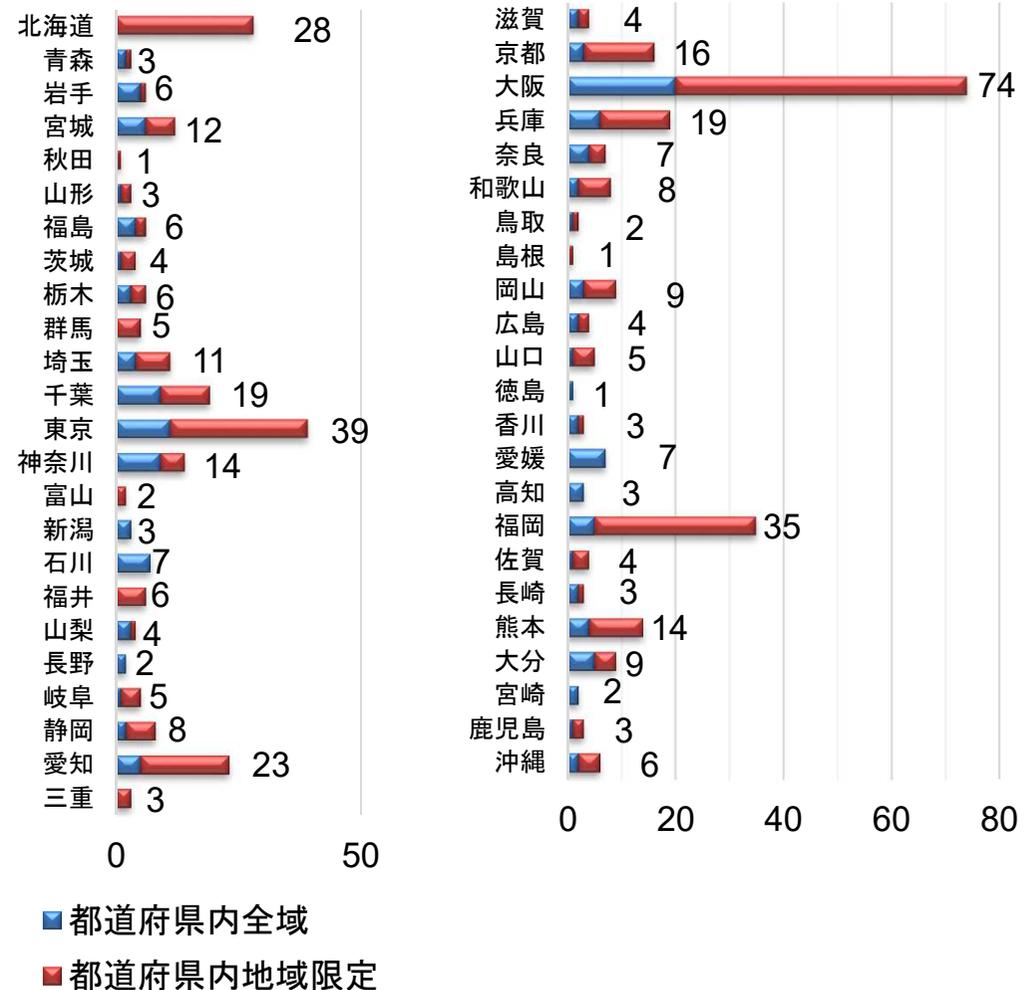
居住支援法人制度の指定状況

- 47都道府県 459法人が指定 (R3.9.30時点)
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況 (全体の約65%)
- 都道府県別では、大阪府が74法人と最多指定

■ 法人属性別

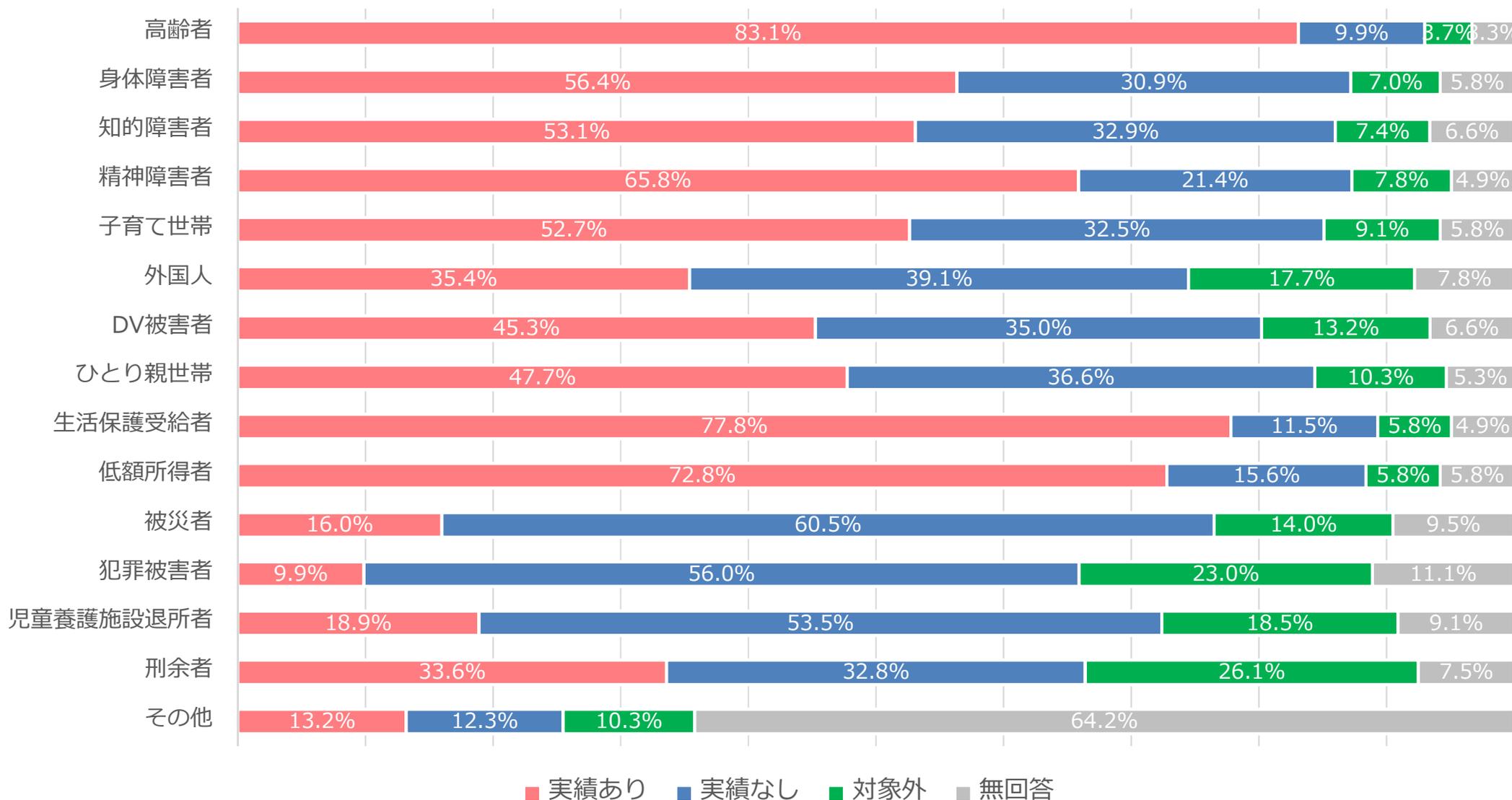


■ 都道府県別



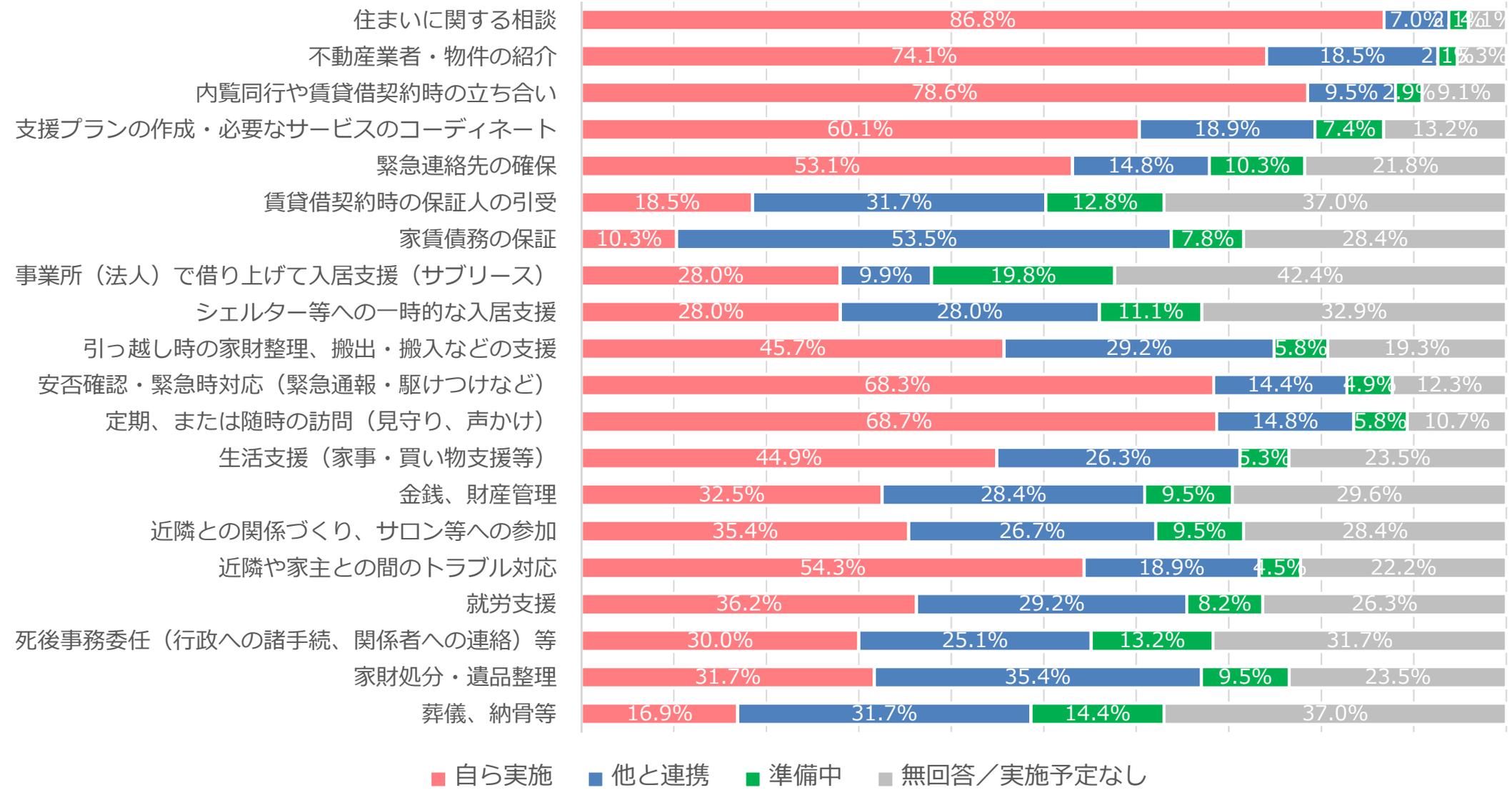
【国交省アンケート結果】居住支援法人の対象実績

- 高齢者や生活保護受給者・低額所得者については、多くの居住支援法人において実績を有している。
- 一方で、外国人や犯罪被害者・刑余者は実績が少ないことに加えて、対象外としている居住支援法人も約2割程度存在するなど、一部の住宅確保要配慮者への居住支援にはハードルがあるものと推察。



【国交省アンケート結果】居住支援法人の支援内容

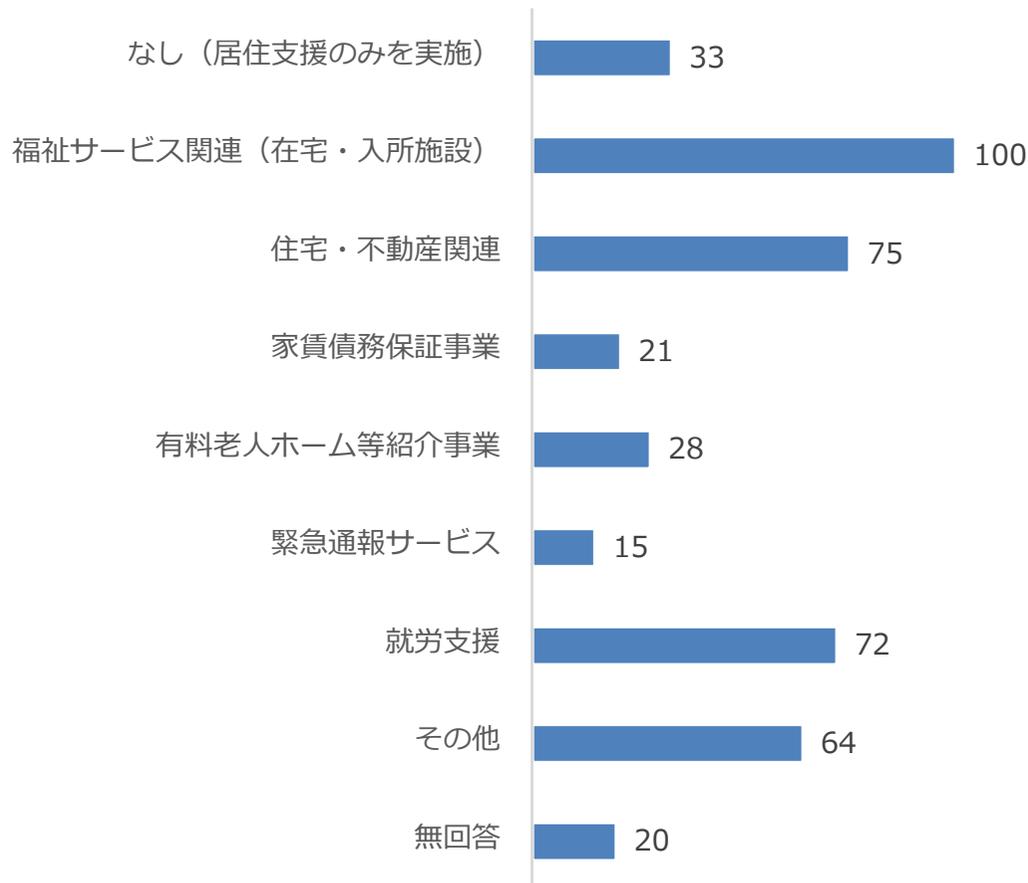
- 住まいに関する相談や不動産業者・物件の紹介など、住まいの確保に関する居住支援については、多くの居住支援法人が自ら実施している。
- 家賃債務保証や死亡・退去時支援については、自ら実施する割合は少ないものの、他と連携することにより、全体の半数程度の居住支援法人において提供されている。



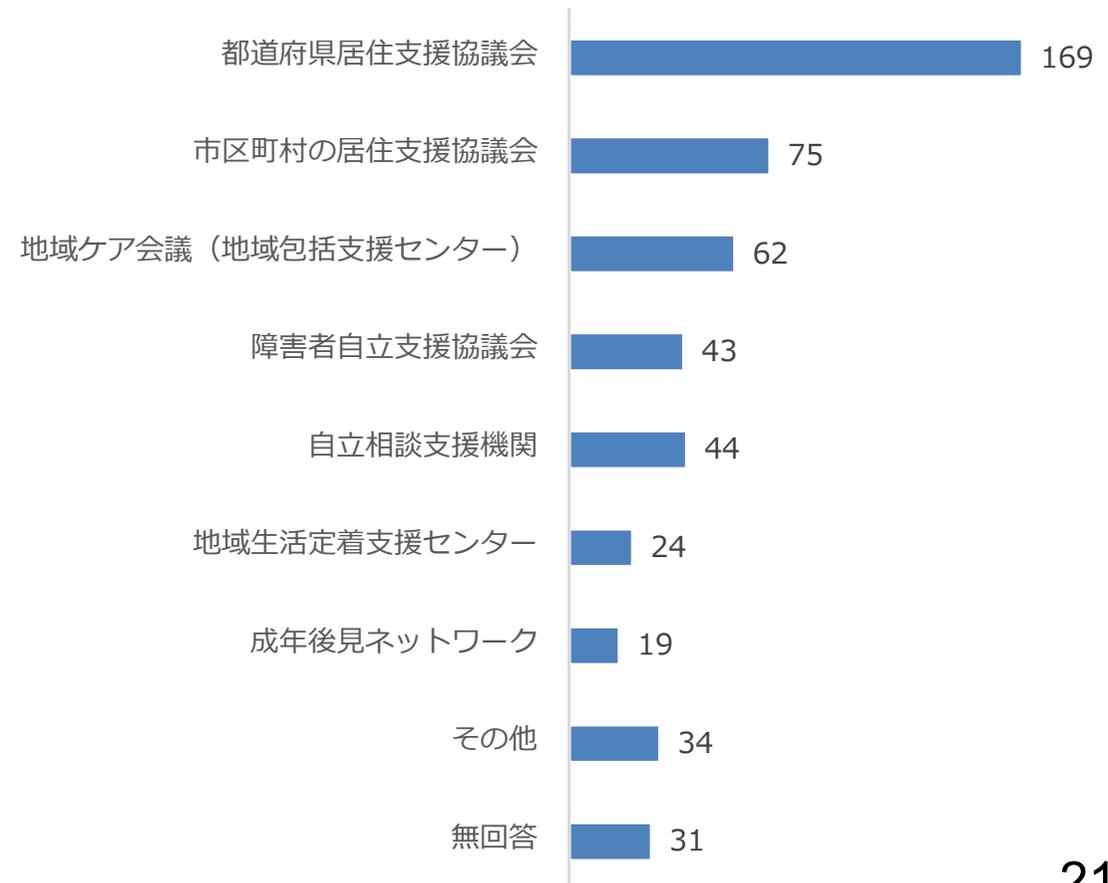
【国交省アンケート結果】居住支援法人の母体事業と地域ネットワーク

- 住宅関連事業や福祉関連事業を実施している法人が多い一方、居住支援のみを実施する法人も一定数存在。
- 都道府県居住支援協議会については、殆どの居住支援法人が参画している。
一方で、市区町村の居住支援協議会については、設立数が少ないこともあり、都道府県居住支援協議会と比べて、参画する居住支援法人は半数以下。

居住支援法人の事業



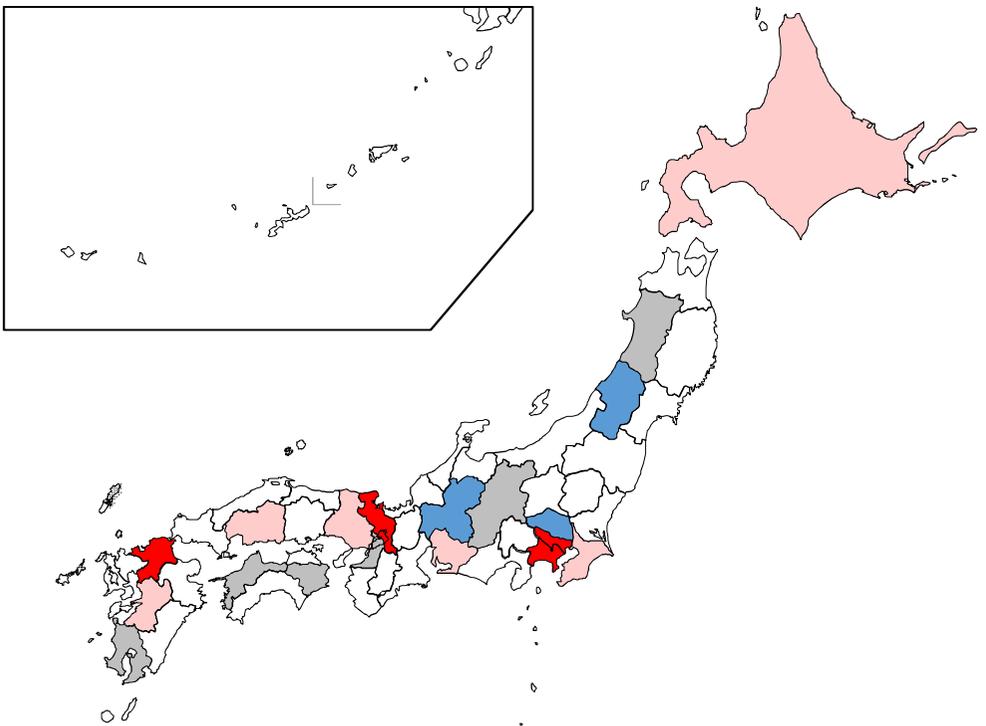
参画する地域ネットワーク



【都道府県別】居住支援協議会の設立状況及び居住支援法人の指定状況(R3.7.31時点)

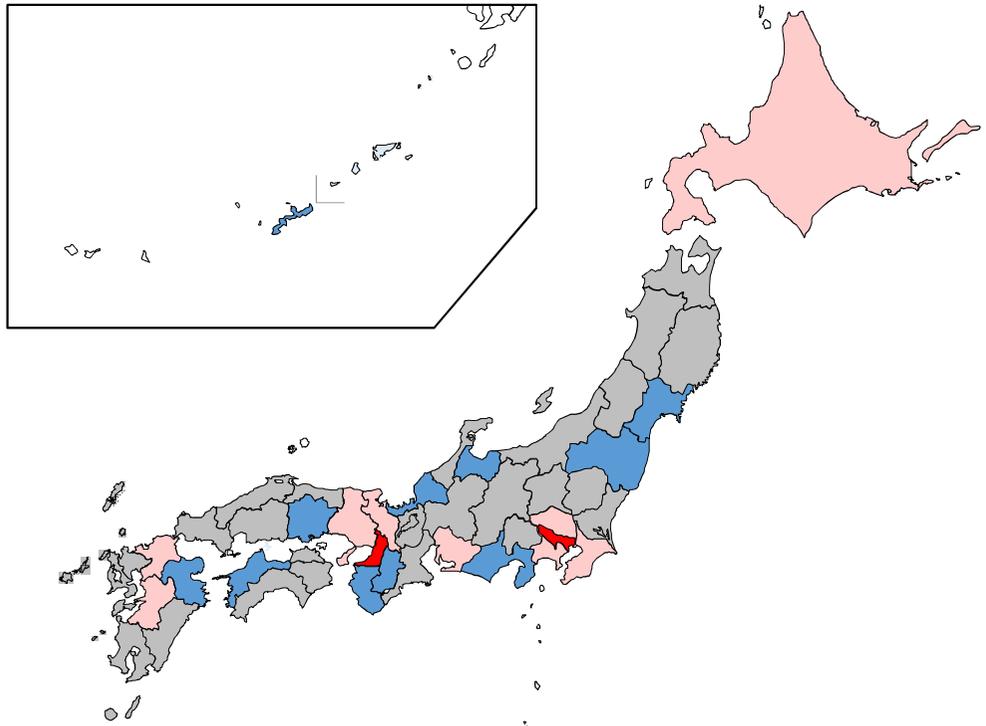
- 市区町村居住支援協議会が設立されている都道府県は19都道府県、人口カバー率が50%を超えるのも4都府県に留まっている
- 居住支援法人は47都道府県で指定されているものの、約半数の県においては5法人未満となっており、指定促進が不可欠

○居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率：64市区町で設立



■	人口カバー率51%～	【4都府県】
■	人口カバー率26%～50%	【6道県】
■	人口カバー率11～25%	【3県】
■	人口カバー率～10%	【6府県】
	市区町村単位の居住支援協議会なし	【28県】

○居住支援法人の指定数：442法人が指定



■	指定数30法人～	【2都府】
■	指定数11法人～30法人	【9道府県】
■	指定数6法人～10法人	【12県】
■	指定数5法人未満	【24県】
	居住支援法人の指定なし	【0県】

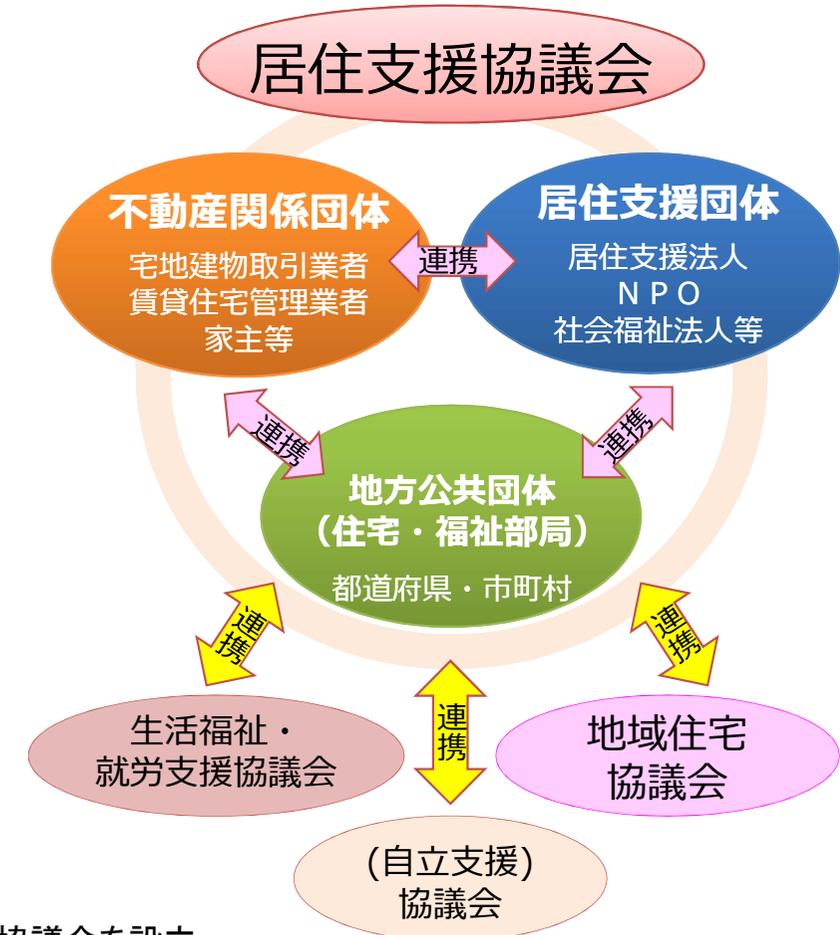
≪全国目標≫

居住支援協議会を設立する市区町村による人口カバー率
 : 25% (令和2年度末) ⇒ **50% (令和12年度末)**

居住支援協議会等への活動支援

居住支援協議会、居住支援法人または**地方公共団体**等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して補助を行う（事業期間：令和2～6年度）

居住支援協議会等活動支援事業	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① 入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ② 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） ③ 死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等） ④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及） ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備 等
補助率・補助限度額	定額 10,000千円/協議会等（なお、外国人の入居の円滑化に係る活動、孤独・孤立対策としての見守り等または空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営を実施する場合は12,000千円/協議会等）



居住支援協議会

- ・ 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・ 設立状況；109協議会（全都道府県・64市区町）が設立（R3.8.31時点）

居住支援法人

- ・ 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- ・ 設立状況；449者（47都道府県）が指定（R3.8.31時点）

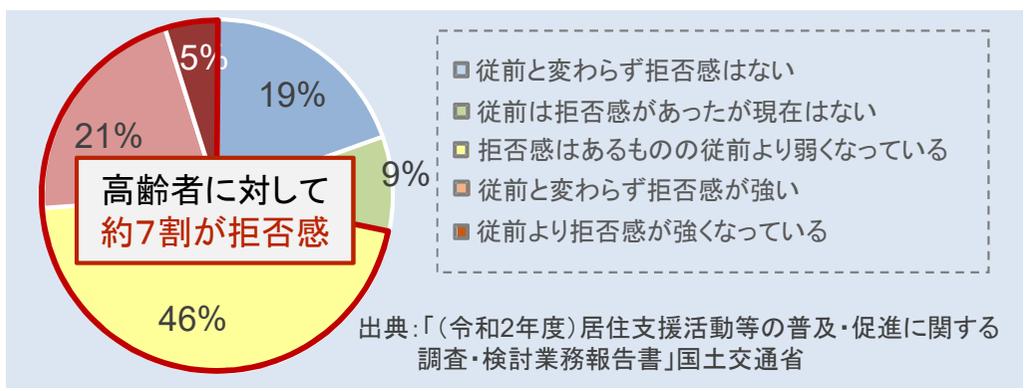
**④ 【その他】居住支援に資する取り組み
～残置物の処理等に関するモデル契約条項の策定～**

高齢者の民間賃貸住宅入居円滑化に向けた環境整備

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。

<高齢者(60歳以上)に対する賃貸人の入居拒否感>



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

(注)今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

解除関係事務委任契約

第1条（本賃貸借契約の解除に係る代理権）

委任者は、受任者に対して、委任者を賃借人とする別紙賃貸借契約目録記載の賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）が終了するまでに賃借人である委任者が死亡したことを停止条件として、①本賃貸借契約を賃貸人との合意により解除する代理権及び②本賃貸借契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する代理権を授与する。

残置物関係事務委任契約

第2条（残置物処分に係る事務の委託）

委任者は、受任者に対して、本賃貸借契約が終了するまでに委任者が死亡したことを停止条件として、次に掲げる事務を委託する。

- ①第6条の規定に従い、非指定残置物を廃棄し、又は換価する事務
- ②第7条の規定に従い、指定残置物を指定された送付先に送付し、換価し、又は廃棄する事務
- ③第8条の規定に従い、指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務

<受任者について>

①賃借人の推定相続人

→推定相続人を受任者とすることが困難な場合（推定相続人の所在が明らかでない、受任する意思がないなど）

②居住支援法人・居住支援を行う社会福祉法人

③賃貸人から委託を受けて物件を管理している管理業者

残置物の処理等に関するモデル契約条項

<残置物の扱い>

	処理方法	対象	モデル条項の条文
指定残置物	指定送付先に送付	賃借人が指定する動産 ※リストへの掲載や指標 の貼付で特定	4条 (指定残置物の指定) 7条 (指定残置物の送付・換価・廃棄)
非指定残置物	一定期間の経過後廃棄	上記以外の動産	6条
金銭	相続人に返還	金銭(上記動産を換価した 場合の代金を含む)	8条

残置物関係事務委任契約

第4条（指定残置物の指定）

- 1 委任者は、次に掲げる方法により、指定残置物を指定するものとする。
 - ① 指定残置物リストに掲載する方法
 - ② 廃棄してはならない物であることを示す 指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置を講ずる方法
- 2 指定残置物を指定するに当たっては、その物を特定し、かつ、その送付先の氏名又は名称、住所又は所在地を明らかにしなければならない。
- 3 本物件内に委任者以外の者が所有する物が存するに至ったときは、委任者は、第1項及び第2項の規定に従い、遅滞なく、これを指定残置物として指定しなければならない。
- 4 委任者が、本物件又はその敷地内に存する動産を遺贈し、特定財産承継遺言をし、又は委任者の死亡によって効力を生ずる贈与をしたときは、委任者は、第1項及び第2項の規定に従い、遅滞なく、その目的である動産を指定残置物として指定しなければならない。この場合において、委任者は、指定残置物の遺贈又は特定財産承継遺言について遺言執行者を指定し、又はその指定を第三者に委託したときは、その遺言執行者又は第三者をその指定残置物の送付先としなければならない。

(別紙1)

指 定 残 置 物 リ ス ト

- | | | |
|---|--------------------------------------|--|
| 1 | 指定残置物
現在の所在場所
所有者
送付先
備考 | 【ピアノ（●●社製）】
【居間】
【委任者】
【氏名，住所など】
【上記送付先に死因贈与したもの】 |
| 2 | 指定残置物
現在の所在場所
所有者
送付先
備考 | 【金庫（●●社製）内にある一切の物】
【居間】
【委任者】
【氏名，住所など】
【上記送付先に死因贈与したもの】 |
| 3 | . . . | |

賃貸借契約におけるモデル契約条項

第2条（賃借人の死亡等の場合の通知義務）

- 1 賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、速やかに、解除関係事務委任契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあつては、当該契約の受任者）に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。
- 2 賃貸人は、本契約が終了したときは、速やかに、残置物関係事務委託契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあつては、当該契約の受任者）に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

残置物関係事務委任契約

第5条（委任者死亡時通知先への通知）

- 1 受任者は、委任者の死亡を知ったときは、直ちに、委任者死亡時通知先に対し、委任者が死亡した旨及び受任者が委任者から第2条各号に掲げる事務を受託している旨を通知しなければならない。
- 2 受任者は、廃棄（第6条第2項の規定に基づくものを除く。）、送付若しくは換価のため又は第9条第3項に基づいて本物件内又はその敷地内の動産を本物件から搬出しようとするときは、2週間前までに、委任者死亡時通知先に対してその旨を通知しなければならない。
- 3 委任者は、いつでも、受任者に対して書面又は電磁的記録により通知することにより、委任者死亡時通知先を変更することができる。この場合、委任者死亡時通知先の変更の効力は、当該通知が受任者に到達した時に生ずる。

残置物関係事務委任契約

第9条（受任者の権限）

- 1 受任者は、委任者の死亡後、第2条各号に掲げる事務を処理するため、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 受任者は、第1項に基づいて本物件内に立ち入るために必要があるときは、賃貸人に協力を求めることができる。
- 3 受任者は、第2条各号に掲げる事務の処理に当たって、本物件内又はその敷地内の動産を本物件又はその敷地から搬出し、本物件又はその敷地以外の場所に保管することができる。

残置物関係事務委任契約

第6条（非指定残置物の取扱い）

- 1 受任者は、委任者の死亡から【3か月】が経過し、かつ、本賃貸借契約が終了したときは、非指定残置物（保管に適しないものを除く。）を廃棄するものとする。ただし、受任者は、換価することができる非指定残置物については、できるだけ、換価するように努めるものとする。
- 2 受任者は、委任者が死亡したときは、非指定残置物（保管に適しないものに限る。）を廃棄するものとする。
- 3 受任者は、廃棄若しくは換価のため又は第9条第3項に基づき非指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。）の立会いの下、非指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

残置物関係事務委任契約

第7条（指定残置物の取扱い）

- 1 受任者は、本賃貸借契約が終了したときは、指定残置物を、指定された第三者に対して、受任者の選択する方法により、送付するものとする。ただし、指定された第三者の行方不明その他の理由により当該第三者に対して指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合には、受任者が選択する者に売却する方法により当該指定残置物を換価することができ、当該指定残置物の性質その他の理由により換価が不可能又は困難である場合には、当該指定残置物を廃棄することができる。
- 2 第1項ただし書に基づく換価又は廃棄は、委任者の死亡から【3か月】が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後でなければ、することができない。
- 3 受任者は、送付、換価若しくは廃棄のため又は第9条第3項に基づき指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。）の立会いの下、指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第三者の探索について

- ・指定残置物の送付先は委任者が明示しておくことであることを踏まえると、受任者に第三者の探索義務まで負わせるのは適当でないとする（例えば、送付先から残置物が返送されてきた場合、原則として受任者はそれ以上の探索を行うことなく、換価等が可能と考えられる）

残置物関係事務委任契約

第8条（金銭の取扱い）

受任者は、第6条第1項ただし書又は第7条第1項ただし書に基づいて指定残置物又は非指定残置物を換価したとき及び本物件内に金銭があったときは、第2条第1号及び第2号に掲げる事務の終了後遅滞なく、換価によって得た金銭及び本物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還するものとする。

残置物関係事務委任契約

第10条（委任事務処理費用）

- 1 受任者は、本契約に基づく委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者の相続人に対し、その費用及びその支出の日以後における利息の償還を請求することができる。
- 2 受任者は、指定残置物又は非指定残置物の換価を行った場合及び本物件内に金銭が存した場合にあっては、委任者の相続人に対し、換価によって得た額及び本物件内に存した金銭の合計額を第1項の費用及び利息に充当した上で残額を返還することができるものとする。

<費用について>

- ・受任者は、委任者の相続人に対し、委任事務を処理するために支出した費用等の償還を請求することになるが、相続人の有無や所在が明らかでない場合など、費用等の回収が困難となる場合がある
- ・このため、例えば賃貸借契約において、「賃貸人は残置物関係事務委託契約に基づく賃借人の相続人の費用及び利息の償還債務を第三者弁済することができるものとし、賃借人はこれに同意する」旨の確認規定を置いたうえで、当該第三者弁済により発生した求償権の弁済に敷金を充てることができる旨の規定を置くことが考えられる。

※敷金が求償権の全部に満たない場合に備え、別途求償権を被保証債権とする保証契約を締結しておく方法も考えられる：いずれにしても委任者と受任者の間で十分に意思疎通を図っておくことが肝要

よくあるお問い合わせ①

Q. 単身の高齢者（60歳以上の者）以外にも、モデル契約条項を利用できるか。

A. モデル契約条項は、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感が強いことを踏まえ、賃借人の死後の契約関係の処理や残置物の処理に関するリスクに対する賃貸人の不安感を払拭することにより単身高齢者の居住の安定確保を図る観点で策定しています。そのため、本モデル契約条項については、単身高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合に利用して頂くことを想定しています。なお、残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合があります。

Q. 民間賃貸住宅において、60歳以上の単身高齢者に対して「残置物の処理等に関する契約」の締結を入居の条件とすることに問題はあるか。

A. 契約自由の原則により、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の締結を賃貸借契約締結の条件とすることは差し支えないと考えられますが、賃借人が解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の内容を十分に理解した上で同意していることが必要と考えられます。

Q. 受任者はまずは賃借人の推定相続人のいずれかとするのが望ましいとされているが、推定相続人以外が受任者になる場合に相続人調査を実施する必要があるのか。

A. 推定相続人の所在が明らかでない場合など推定相続人を受任者とするのが困難な場合には、相続人調査により推定相続人の所在や有無を明らかにすることまでは求めておらず、居住支援法人や管理業者などの第三者を受任者とすることを想定しております。

Q. 家賃債務保証業者を受任者にできないか。

A. 最終的には個別の事案において判断されることとなりますが、賃貸借契約の終了が遅くなれば保証の対象である家賃債務の額が増えるなど、家賃債務保証業者は委任者と利害が対立することがあり、また、親族など賃借人と一定の人的関係がある者が行うことが多い個人保証の場合と異なり、賃借人との人的関係も存在しないと考えられるため、家賃債務保証業者を受任者とした場合、公序良俗に反して無効と判断される可能性もあると考えられます。

Q. 管理業者が転貸人の立場にある場合など、管理業者と賃借人（の相続人）の利害が対立することがあるが、管理業者を受任者とすることに問題は無いのか。

A. 管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合においては、受任者とすることは避けるべきと考えられますが、管理業者がそのような立場にない場合は、直ちに無効であるとはいえないものの、賃貸人の利益を優先することなく、委任者である賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応する必要があります。

Q. 指定残置物の送付先が明示されていない場合、どのように対応すればよいか。

A. 指定残置物について、送付先が明示されていないことをもって、その指定が無効とまではいえないと考えられます。もっとも、送付先が明示されていない場合には、第2の第7条の「指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合」に該当し、一定期間経過後に受任者において換価等することができるものと考えられます。



その他の「Q&A」につきましては、国土交通省ホームページをご参照下さい。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

※検索方法

検索

国交省 残置物