

# 残置物の処理等に関するモデル契約条項について

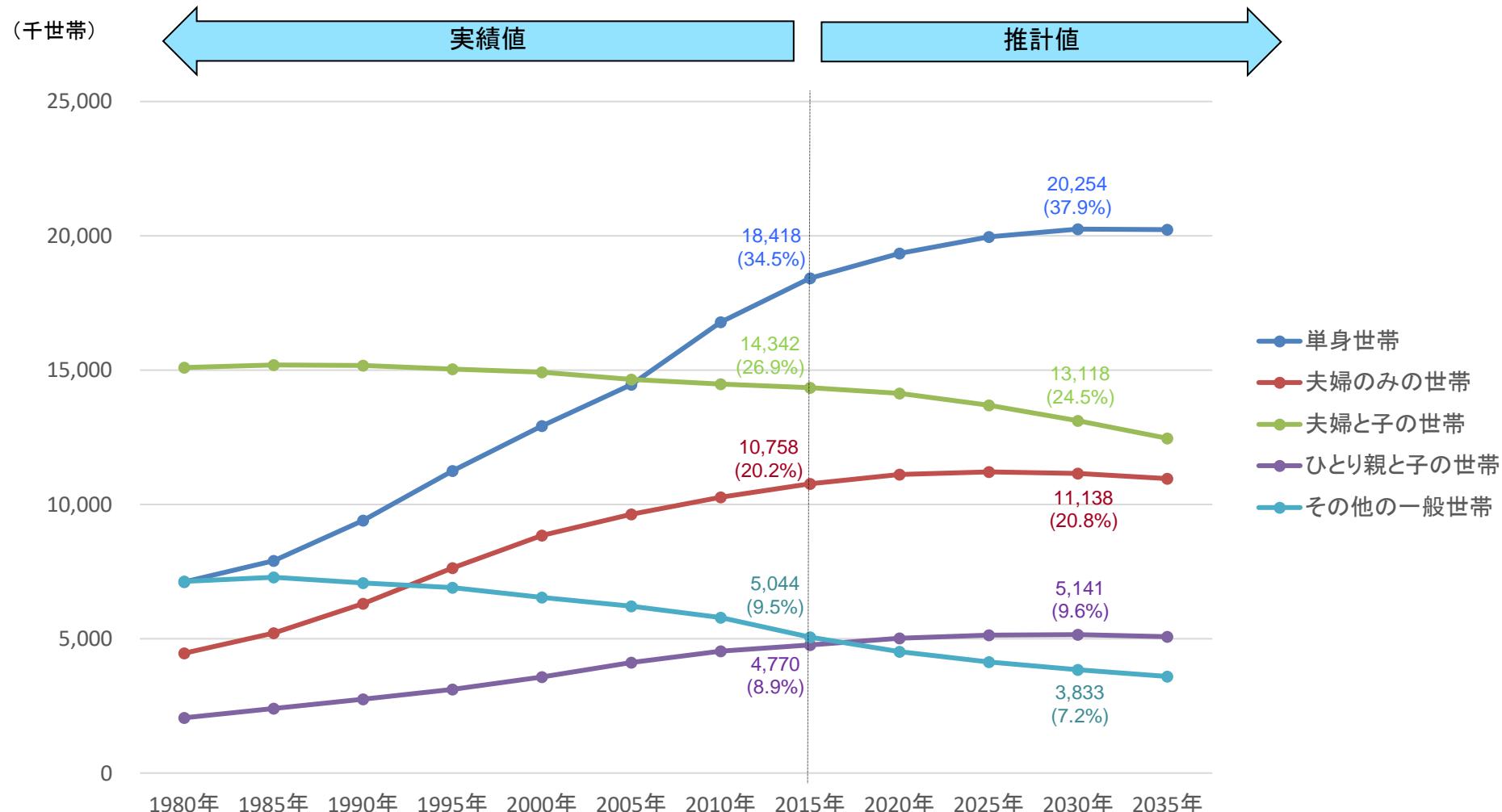
---

国土交通省住宅局 参事官

令和4年1月

# 世帯類型別世帯数の変化

- 2010年には単身世帯が最も多い類型（総世帯の1／3）となっており、今後も増加する見通し
- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し



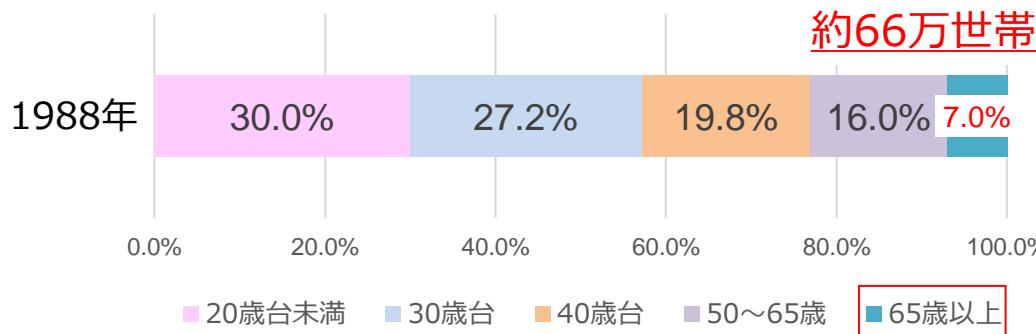
注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている

出典:国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

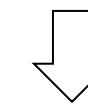
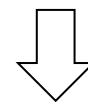
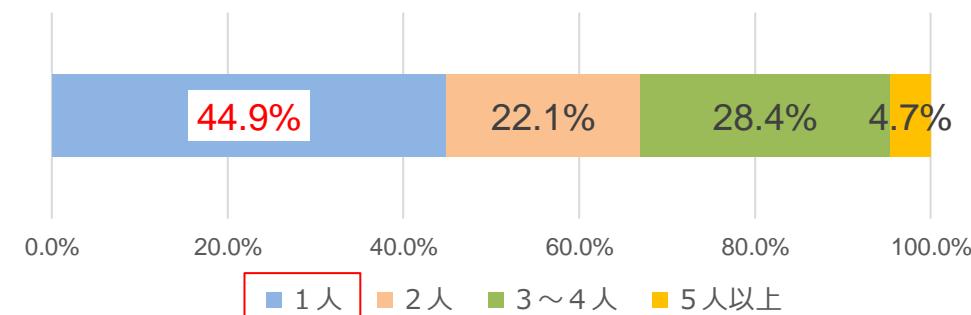
# 民間賃貸住宅の居住世帯の状況（1998－2018）

- 民間賃貸住宅の入居者年齢は増加傾向。また、単身世帯の入居比率も顕著に増加

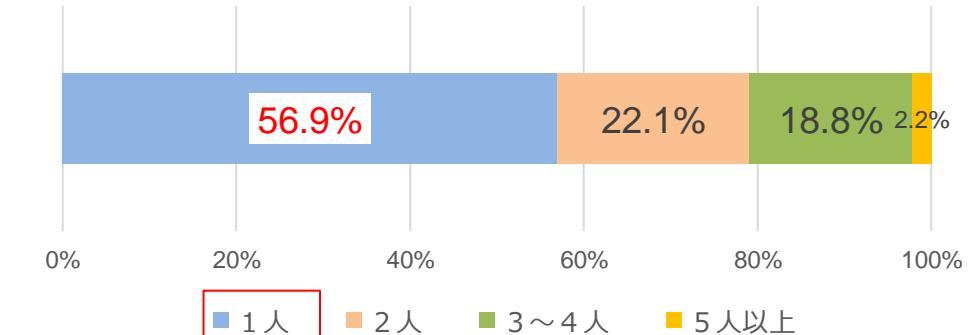
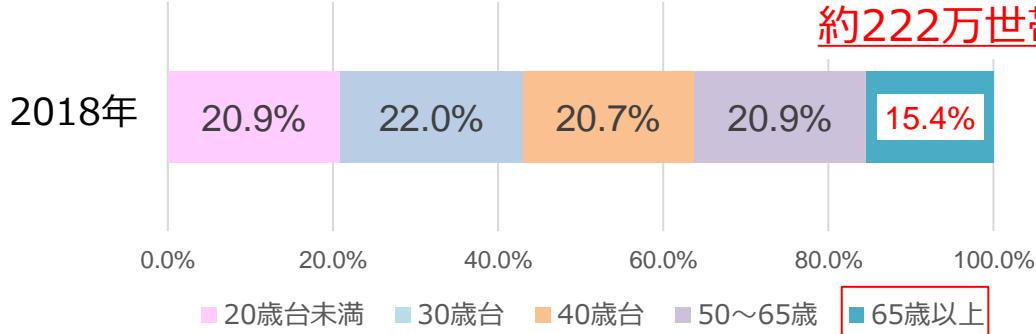
入居者年齢



世帯人員



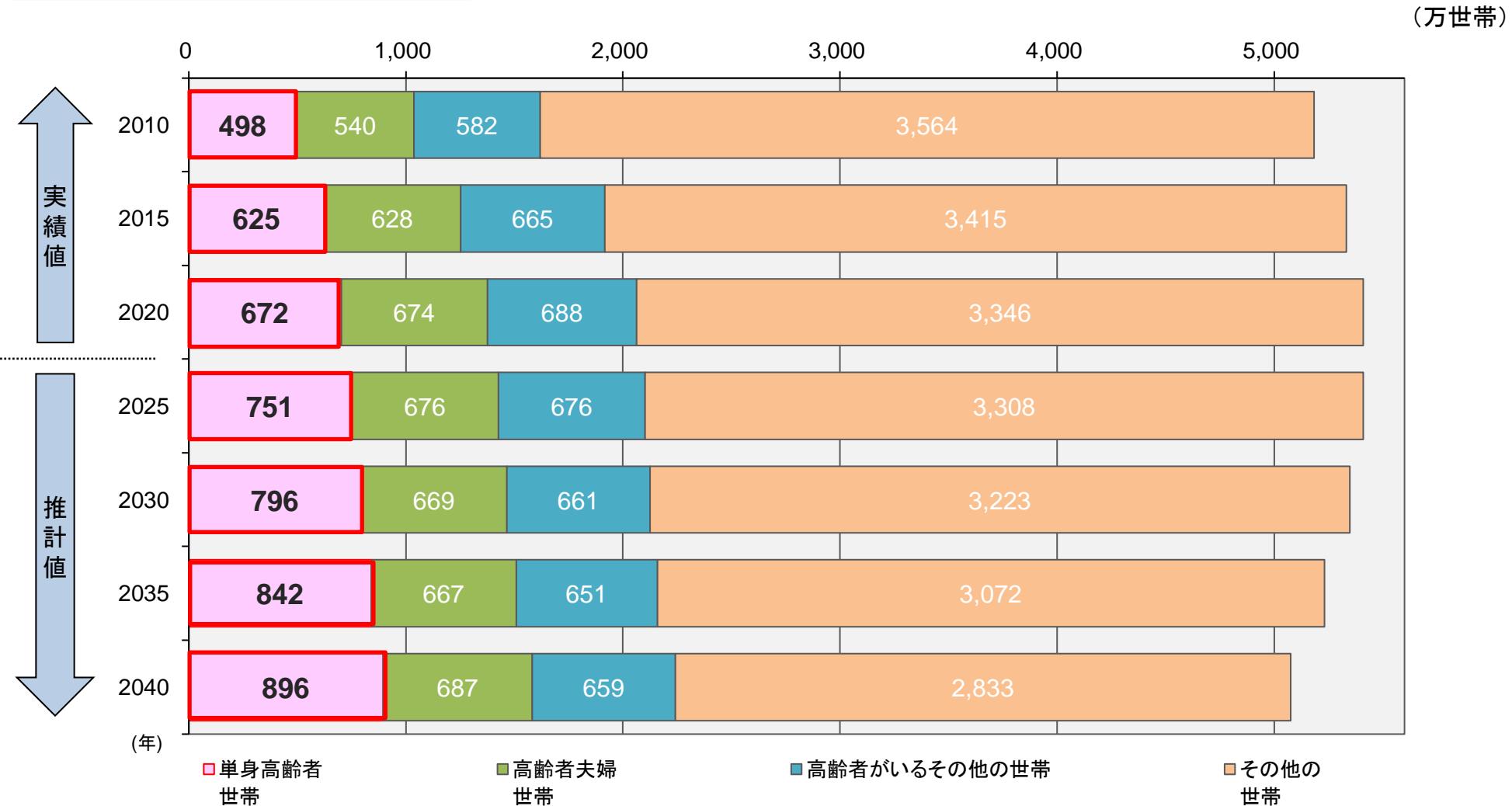
約222万世帯



# 単身高齢世帯の増加

- 単身高齢世帯は現在約700万世帯。今後も増加が見込まれ、2040年には約900万世帯となる見込み

## 世帯層の推移（2010－2040）



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

# 一都三県における傾向

## ○高齢化率（65歳以上人口）の推移

	2018年 (%)	2045年 (%)
東京都	23.1	30.7
神奈川県	25.1	35.2
埼玉県	26.4	35.8
千葉県	27.5	36.4
<b>全国</b>	<b>28.1</b>	<b>36.8</b>

## ○単身高齢世帯の推移

内閣府「令和元年高齢社会白書」より

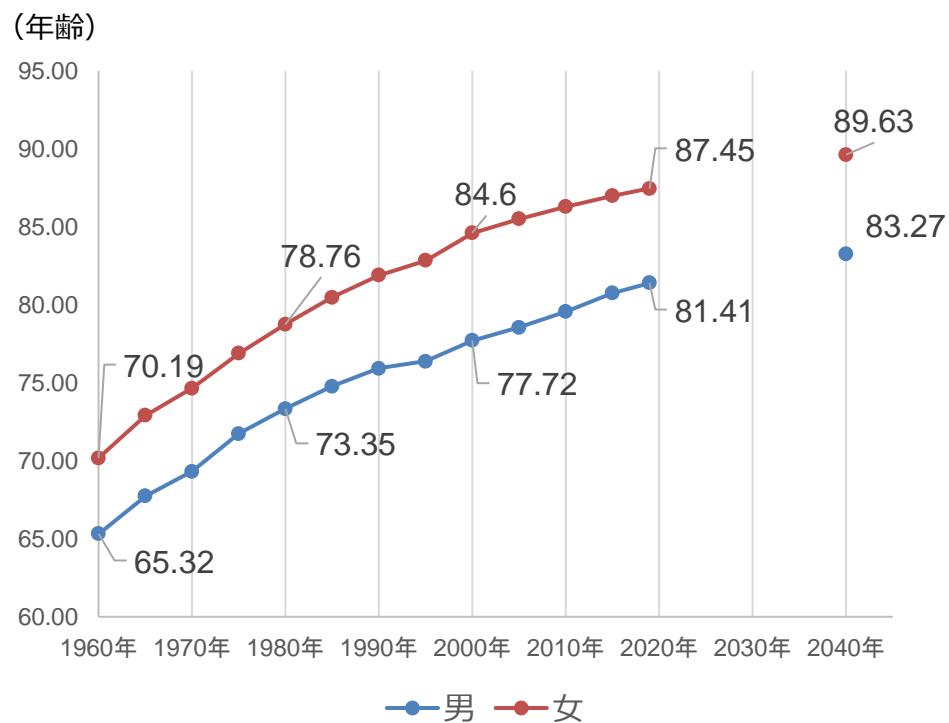
	2020年（千世帯）	2040年（千世帯）	増加率（%）
東京都	864	1167	35.1
神奈川県	475	676	42.3
埼玉県	339	481	41.9
千葉県	320	433	35.3
<b>全国</b>	<b>7025</b>	<b>8963</b>	<b>27.5</b>

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）

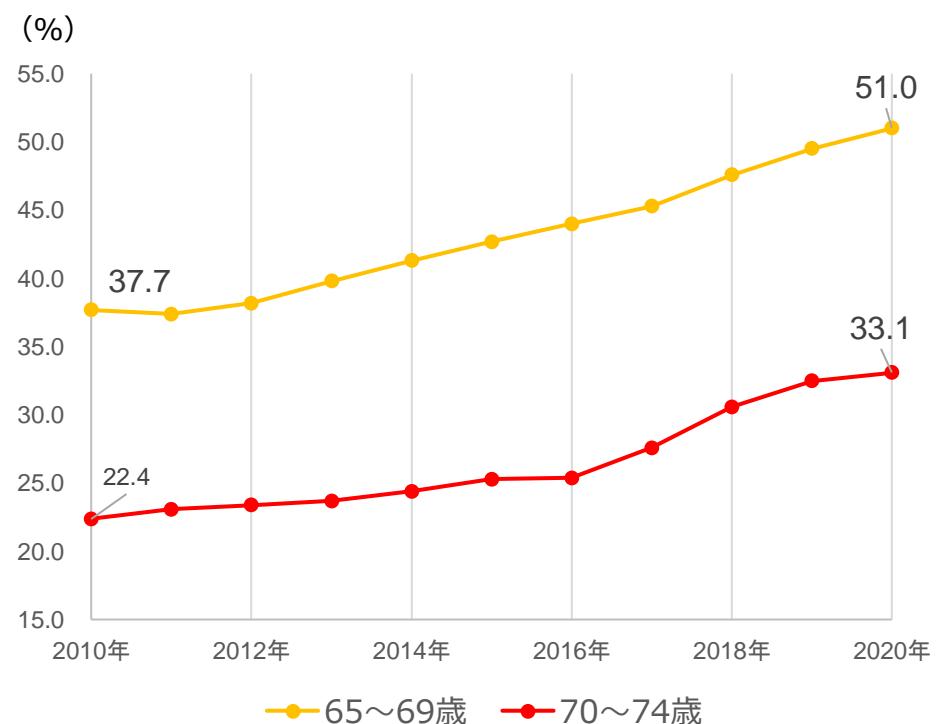
# 我が国における高齢者の状況（平均寿命・労働状況）

- 我が国の平均寿命は男女ともに伸びており、2019年における平均寿命は男性81.41歳、女性87.45歳。2040年にはそれぞれ83.27歳、89.63歳となる見込み
- さらに、高齢でも何らかの仕事に従事して働いている人の割合も近年増加傾向。65～69歳で働いている人の比率は同年代の51%、70～74歳においては33.1%を占める。

平均寿命のトレンド（1960－2019）



労働力比率のトレンド（2010－2020）

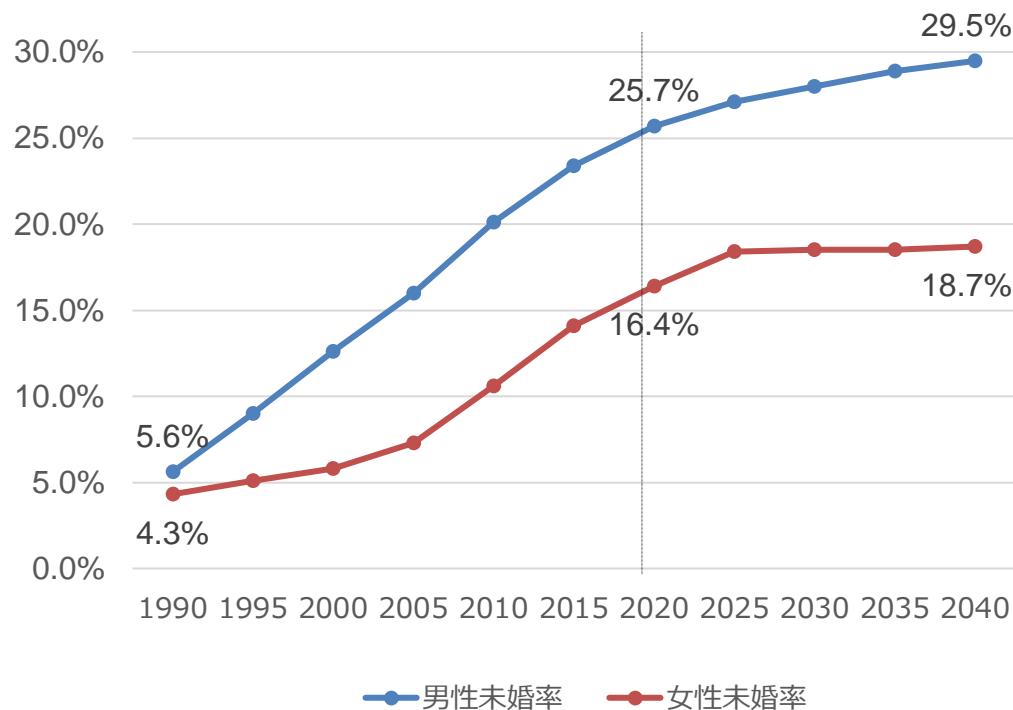


総務省統計局「労働力調査」

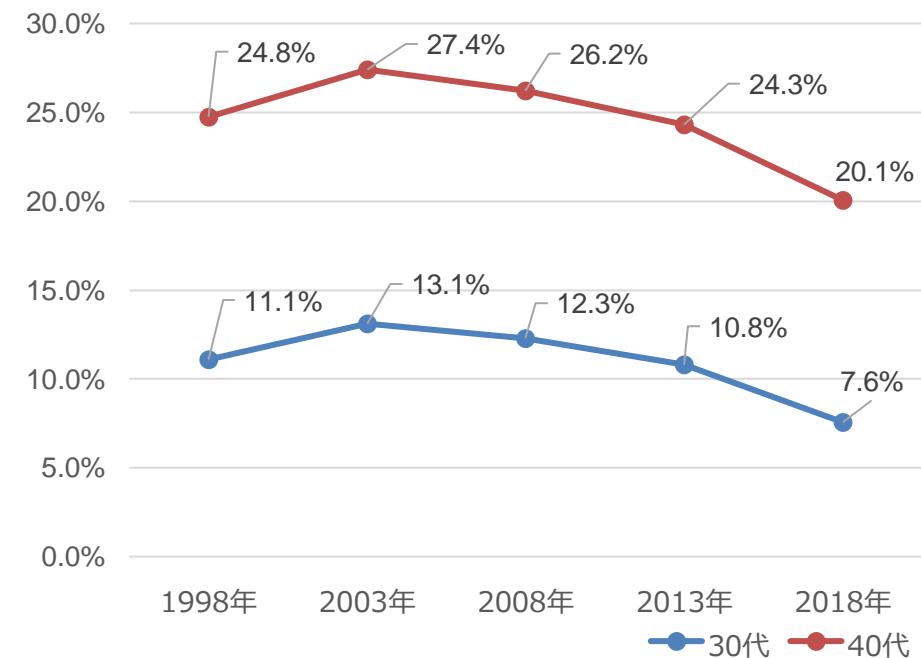
# 単身世帯の動向等

- 生涯未婚率は男女ともに上昇傾向。また、30代・40代の持ち家率は低下傾向にある

生涯未婚率（50歳時未婚率）



単身世帯の持ち家率の推移

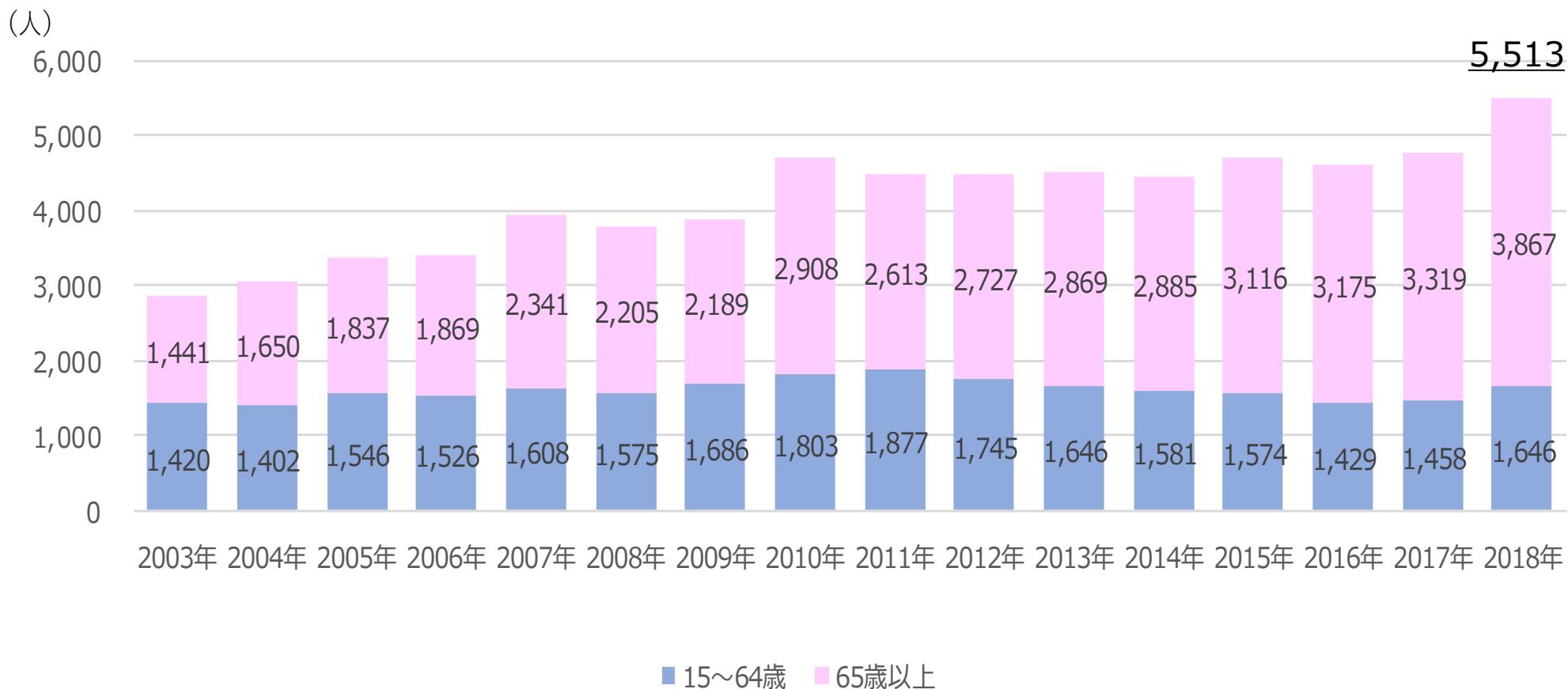


※生涯未婚率：50歳時の未婚率として45～49歳と50～54歳の未婚率の単純平均により算出。

総務省「国勢調査」（2005～2020年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）（2025～2040年）

# 孤独死の状況（東京都区部）

- 東京都区部で発生した孤独死は増加傾向にあり、2018年は5,513件で、うち65歳以上は約7割（3,867件）となっている。



注1：本データでは、孤独死を「異状死のうち、自宅で亡くなられた一人暮らしの人」と定義している。

注2：異状死は外因死（災害死）とその後遺症・続発症、自殺、他殺、内因か外因か死因が不明な死亡の事例であり、医師による病死との判断がなされず、事件・事故との関連が疑われ、警察署への届出が義務付けられている。

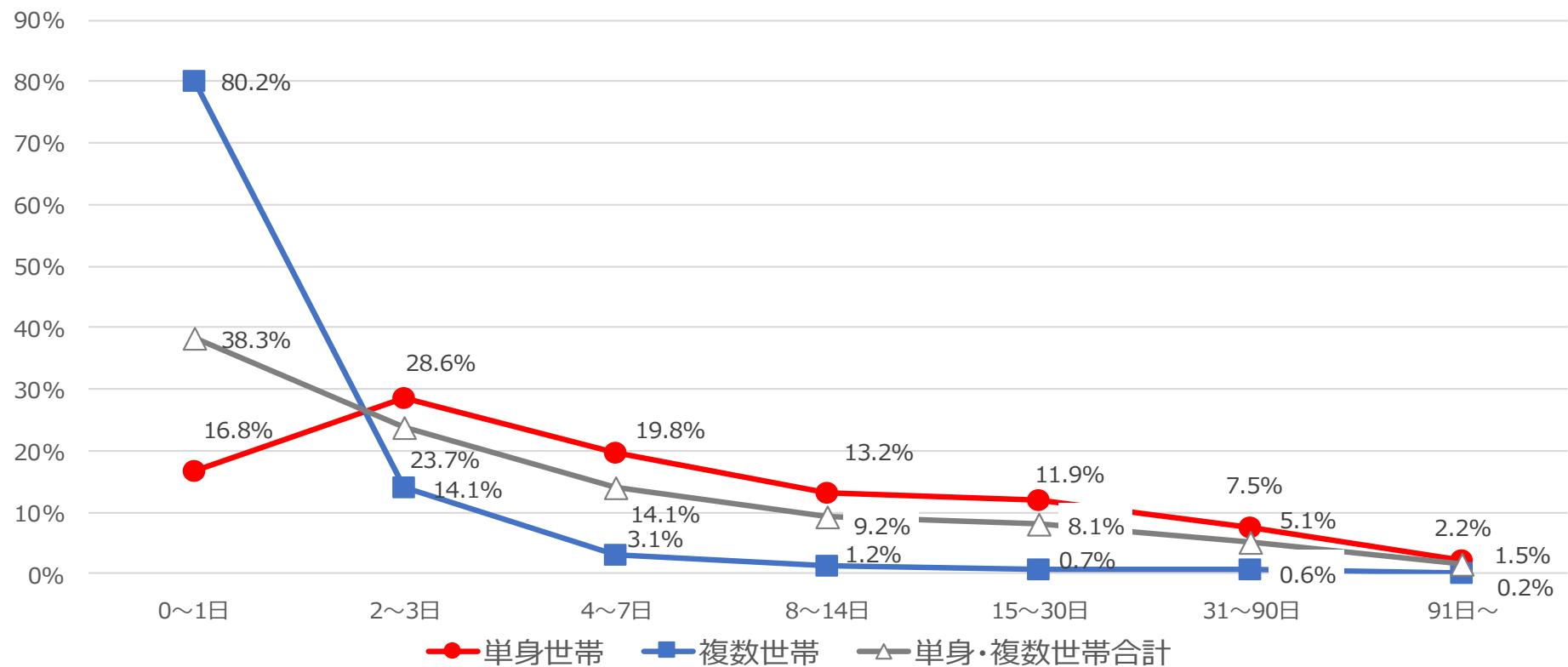
注3：なお、「0～14歳」に関しては、0件であったため（2003～2018年）グラフ非掲載としている。

出典：東京都「東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計（平成30年）」より作成

## 孤独死の状況（東京都区部）②

- 東京都区部における孤独死の発見までの経過日数は死後3日以内が6割強。単身世帯の場合、複数世帯の場合よりも発見までの時間が長期化する傾向。

東京都区部における世帯類型別・死後経過日数別の自宅での死亡者数の構成割合（2018年）

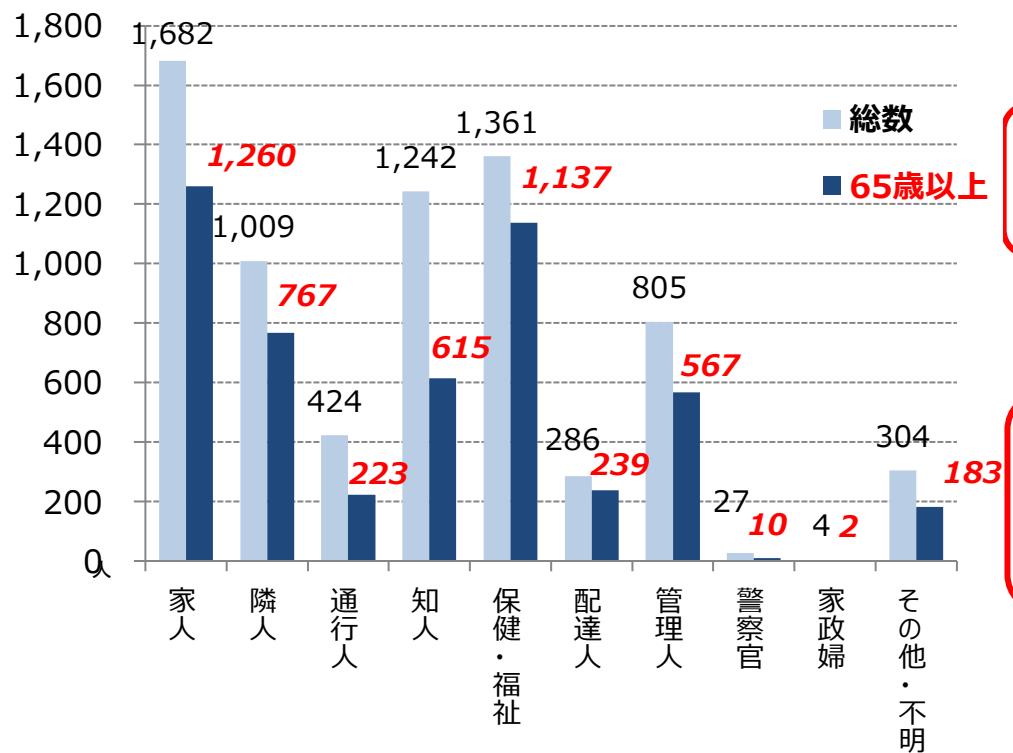


出典：東京都「東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計（平成30年）」より作成

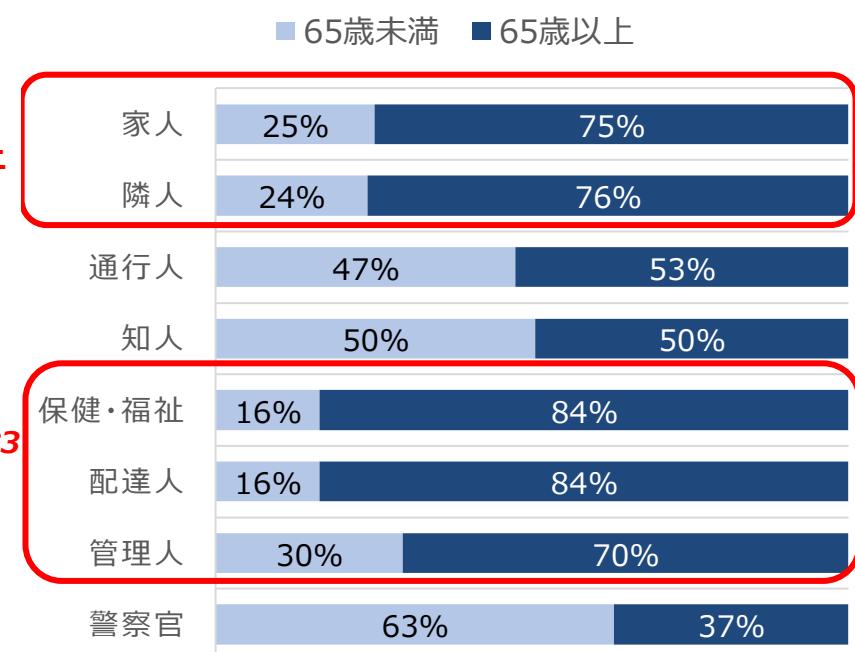
# 孤独死の状況（東京都区部）③

- 65歳以上の人暮らしの死亡時の発見者としては、保健・福祉、配達人、隣人、管理人などが多く、早期発見のために普段からの見守りが有効と考えられる。

一人暮らしの死亡時の発見者数（平成30年1月～12月）



発見者別にみた一人暮らしの死亡者に占める65歳以上の割合  
(平成30年1月～12月)



出典：東京都福祉保健局 令和元年度監察医務局検案件数  
注記：「保健・福祉」は、保健所又は福祉事務所職員

# 孤独死に対する保険会社の取り組み

- 単身高齢世帯の増加を踏まえ、孤独死に伴って大家に発生する損失（※）をカバーする保険が各保険会社から展開されている  
※空室による家賃損失や家賃値引きに伴う損失のほか、物件の現状回復費用や遺品整理費用など
- 大家向け保険のほか、入居者が加入するタイプの保険商品も存在

## 孤独死保険の例

入居者型：家財保険、残置物処理費用、原状回復費用の補償

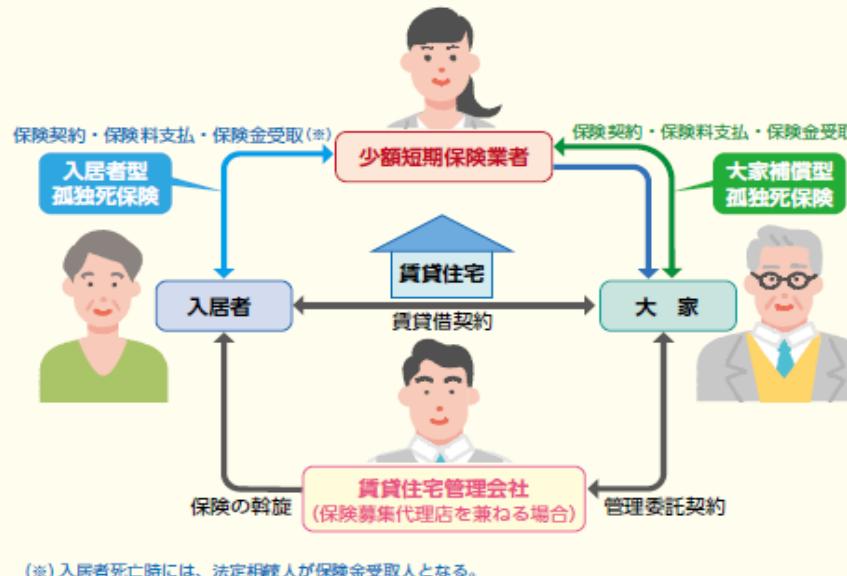
大家型：原状回復費用、遺品整理費用、死亡事故発生後の一定期間の空室分家賃、  
差引期間の差額家賃を補償

### a)入居者型孤独死保険

○例：面積30m<sup>2</sup>未満の場合、約1万2千～1万8千円程度の保険料（2年間）で、家財に対する補償に加えて、死亡時の原状回復費用及び遺品整理費用についてそれぞれ150万円程度が補償される。

### b)大家補償型孤独死保険

○例：家賃帯5～10万円の場合、年額約4千円の保険料で、家賃保証に加えて、100万円程度の原状回復費用が補償される（1部屋当たり）。



## ＜孤独死保険の概要＞

### 【カバーする損失】

- ・家賃損失（12か月から24か月など）
- ・原状回復費用（補修・清掃・消毒・消臭）
- ・遺品整理等費用 など

### 【支払限度額】

- ・保険加入時に選択する支払限度額（50万円～300万円程度）

※火災保険の特約としてのメニューも存在

※具体的な商品内容は各保険会社で異なる

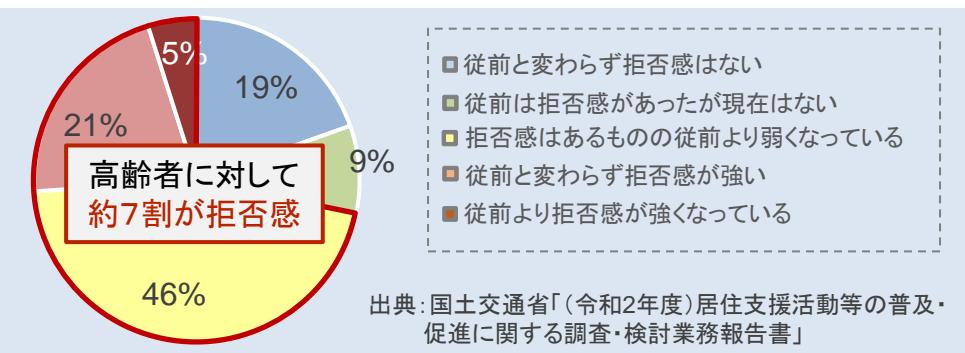
## ＜孤独死が発生した場合の費用＞

	平均損害額	平均支払保険金
残置物処理費用	235,865円	231,216円
原状回復費用	389,594円	332,043円

# 単身高齢世帯の受け入れ促進にあたっての課題

- 単身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。
- 単身高齢者の居住の安定確保を図るために、賃借人の死亡時に居室内に残された家財の処理への不安から生じる賃貸人の入居拒否感を払拭し、高齢者の居住ニーズにこたえていく必要がある。

## ＜高齢者（60歳以上）に対する賃貸人の入居拒否感＞



## ＜入居制限の理由＞



出典：国土交通省「(令和2年度)居住支援活動等の普及・促進に関する調査・検討業務報告書」

## ＜世帯属性別に必要な居住支援策＞

(N=1,988)

世帯属性	必要な居住支援策(複数回答)					
	死亡時の 残存家財 処理	見守りや生 活支援	家賃債務保 証の情報提 供	入居を拒ま ない物件の 情報発信	入居トラブ ルの相談対 応	契約手続き のサポート
高齢単身世帯	● (61%)	● (61%)	◎ (49%)			
高齢者 のみの世帯	● (50%)	● (58%)	◎ (48%)	○ (32%)		
障がい者の いる世帯		● (60%)	○ (32%)	◎ (42%)	◎ (48%)	
ひとり親 世帯		◎ (42%)	● (52%)	○ (37%)	○ (35%)	
子育て世帯		○ (33%)	◎ (43%)	○ (38%)	◎ (47%)	
外国人世帯			◎ (45%)	◎ (43%)	● (76%)	◎ (44%)

出典：国土交通省「(令和元年度)住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な  
居住支援活動等の手法に関する調査・検討業務報告書」

## ＜高齢者ならではの住宅ニーズ＞

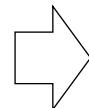
- 階段の昇り降りがあるより1階の部屋が好まれ、若い女性などから敬遠されがちな部屋を埋めることができた
- 立地条件として病院や役所などへの行きやすさが優先されるので、鉄道駅から離れている物件でもOK
- 家賃や間取りを重視する人は、築年数の古さにはさほど抵抗を感じない人が多い

(神奈川県居住支援協議会資料から抜粋)

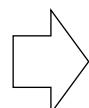
# モデル契約条項の構成

## 単身高齢者が亡くなった場合の問題

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



### ①解除関係事務委任契約

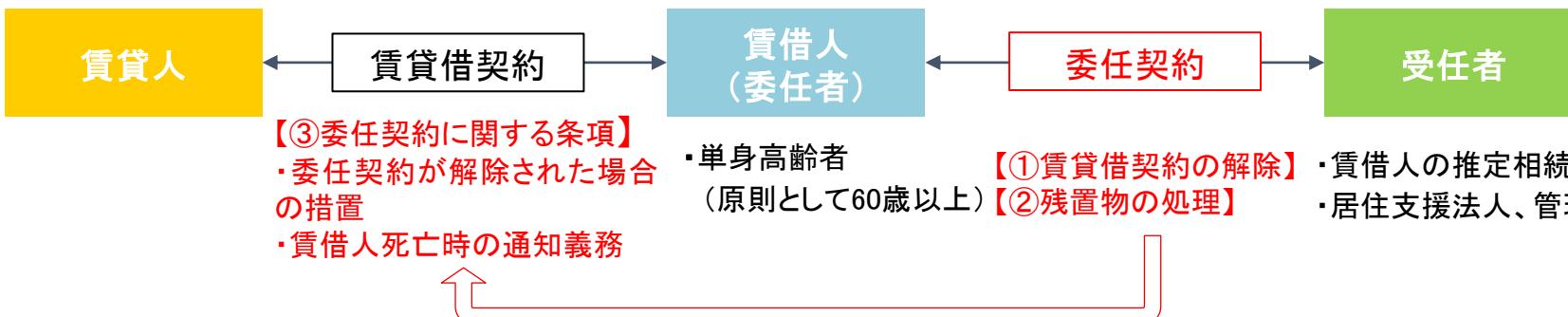
- ・賃借人が死亡した場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約

### ②残置物関係事務委託契約

- ・賃貸借契約の終了後に残置物を物件から搬出して廃棄する等の事務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)

- ・上記2つに関連する条項を賃貸借契約に設ける場合の条項



# 残置物の処理等に関するモデル契約条項の概要

## 概要

- 単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室内に残された家財(残置物)を円滑に処理できるように、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。
- 委任契約の受任者及び適用範囲は以下のとおり。

**【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ことが困難な場合)

**【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。

## ① 賃貸借契約の解除に関する条項

- 受任者に対し、賃借人の死亡時に賃貸借契約を解除する代理権を与える。

等

## ② 残置物の処理に関する条項

- 受任者に対し、賃借人の死亡時に居室内に残された家財(残置物)の廃棄や指定先へ送付する事務を委任する。
- 賃借人は、「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その送付先を明示する。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたもの(※)は廃棄する。  
(※)換価することができる残置物については、換価するように努める。

等

## ③ その他

- 賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、委任契約の受任者に通知する。

等

### 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

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

### 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）

- 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。
- 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。
- 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考える（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、物件の明け渡し時に当該求償権が発生している場合には、当該求償権の額を敷金から差し引いた額を返還す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. 推定相続人以外が受任者になる場合、相続人の存否や意向等を確認するため、相続人調査を行う必要があるのか。

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ことが困難な場合には、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が、受任者に対して、戸籍調査のような積極的な探索（意向確認）までを求めるものではありません。なお、当該事務委任契約は賃借人の相続人に承継されており、受任者は賃借人の相続人に対して善管注意義務等を負うと考えられますので、例えば、家の中に残されている物から相続人の存在及びその住所が明らかである場合には、それをもとに連絡を取る等の対応は必要であると考えられます。

# よくあるお問い合わせ②

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になりますが、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](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)

※検索方法

検索

国交省 残置物

# モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮するサービス

- 残置物のモデル契約条項は孤独死の場合に発生する賃貸借契約の解除や残置物の処理を法律上トラブルなく進めるために効果的。さらに、孤独死に関する各種リスクやサポートと組み合わせることで、円滑な高齢者の入居が進むことを期待

	提供主体	提供するサービスの内容
賃貸借契約	大家（賃貸人）	住宅（居室）の提供
残置物モデル契約条項	受任者（管理会社等）	契約の解除・残置物の処理に関する法的なトラブルリスクの回避



キーワード	提供主体	提供するサービスの内容
家賃債務保証	家賃債務保証会社	家賃の滞納に対するリスク回避
孤独死保険	保険会社（少額損保も含む） ※大家加入のもののほか、入居者が加入するものも	孤独死に伴う家賃減額リスクの回避 残置物の処理費用のリスク回避
見守りサービス (安否確認サービス)	地域の実情に応じた事業者 (各種宅配事業者などの巡回やセンサー設置)	孤独死した場合の発見遅延リスクの低減
生活支援	生活自立センター・NPO・居住支援法人 社会福祉協議会 就労支援まであるとベスト	各種生活相談・生活支援
家財整理	家財整理事業者	残置物の物理的処理
法律相談・トラブル	地域の弁護士	法律相談

## <ガイドラインのポイント>

- 宅地建物取引業者は、以下の場合は、原則として取引相手に当該事実を告げなくてもよい

### ①【賃貸借・売買取引】

居室などの対象不動産で発生した自然死、日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）

### ②【賃貸借取引】

居室などの対象不動産や、廊下や階段など日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生から概ね3年間が経過した後

### ③【賃貸借・売買取引】

居室などの対象不動産の隣接住戸や、ボイラー室など日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死

- 告げなくてもよいとした上記①～③以外の場合は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、買主・借主に対して、事案の発生時期や場所等を告げる必要がある。
- 人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

# モデル条項についての報道

## ○令和3年6月21日（月） 「NHKニュース おはよう日本」

- ・賃貸住宅の大家の約7割が高齢者の入居に拒否感があることが判明。入居中に死亡した場合、相続人と連絡がつかず、遺品処理の手続きが進まないことなどがその要因。
- ・国土交通省と法務省は、亡くなった後の手続きを任せる相続人や第三者を事前に決めておけば入居を断られる事態が減らせると考え、契約書の見本をつくり、利用を促していくことになった。

## ○令和3年7月14日（水） 「読売新聞夕刊 1面」

- ・国交省、法務省は賃貸住宅の入居者が死亡時に備え、賃貸契約解除や遺品の処分を第三者にあらかじめ委任しておくための契約書のひな型となる「モデル契約条項」を作成。独り暮らしの高齢者らが亡くなっても退去手続きをスムーズに行えるようにすることで、大家の不安を和らげる狙い。
- ・入居者が死亡すると、賃借権と持ち物の所有権は相続人に移り、相続人と連絡が取れない場合、契約解除などに手間取るため、単身の高齢者に部屋を貸すのをためらう一因となっており、高齢者が住む場所に困るだけでなく、大家にとっても経営上のリスクとなるおそれがある。入居者の死後に賃貸契約を解除するために「受任者」を決め、受任者は遺品の廃棄や遺品を指定先に送ることもできる。

## ○令和3年11月26日（金） 「日本経済新聞夕刊 1面」

- ・高齢者が賃貸住宅に入居しやすくする取組が不動産業者で広がっている。不動産業者が、亡くなった後の持ち物の処理を引き受けたり、孤独死があった物件の情報を開示して安く転貸したりすることでオーナーや高齢者の負担を軽くする。
- ・単身の高齢入居者が亡くなったときの賃貸借契約の解除などを円滑にする契約のひな型を、国土交通省が今年6月に公表するなど、国も流通促進に動き出した。

# (参考)パンフレットの紹介

[2021(令和3)年6月版]  
入居者が亡くなってしまった際に、居室内にある残置物を独断で処分したり、賃貸借契約が終了したと考えて次の募集にすぐに着手したりしている家主の方はいませんか？ 残置物と賃貸借契約は相続の対象になりますので、勝手に処分してしまうと、後に現れた相続人との間でトラブルとなるかもしれません。  
しかしこのような状況では、家主が高齢者の入居に対して不安感を抱いてしまうことは否めません。このたび家主のこのような不安感を払しょくし、単身の高齢者が賃貸住宅に入居する機会を拡大することを目的として国土交通省と法務省が、入居者が亡くなってしまった場合の円滑な賃貸借契約の解除と残置物の処分を可能とするモデル契約条項(死後事務委任契約)を公開しました。



## 【家主さん向け】60歳以上の単身入居者の死亡時、簡便な方法で残置物を処分する方法を取りまとめたガイドブック(2021(令和3)年6月版)

入居者が亡くなってしまった際に、居室内にある残置物を独断で処分したり、賃貸借契約が終了したと考えて、次の募集にすぐに着手したりしている家主の方はいませんか？

残置物と賃貸借契約は相続の対象になりますので、勝手に処分してしまうと、後に現れた相続人との間でトラブルとなるかもしれません。

しかしこのような状況では、家主が高齢者の入居に対して不安感を抱いてしまうことは否めません。

この度、家主のこのような不安感を払しょくし、単身の高齢者が賃貸住宅に入居する機会を拡大することを目的として、国土交通省と法務省が、入居者が亡くなってしまった場合の円滑な賃貸借契約の解除と残置物の処分を可能とする モデル契約条項(死後事務委任契約)を公開しました。

作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会【略称：ちんたい協会】

協力：国土交通省

法務省

※検索方法

検索

ちんたい協会 ガイドブック

# 残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー(youtube動画)

#国土交通省補助事業

## 「残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー」開催のお知らせ

### ～賃貸住宅の残置物処理問題に関するセミナー～

参加費無料

国土交通省及び法務省では、単身の高齢者が賃貸住宅を借りやすくするため、賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理することができるよう、賃借人と受任者との間で締結する残置物の処理等に関する契約(①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約と②残置物の処理事務の委託に関する契約)等に係るモデル契約条項をとりまとめ、令和3年6月に公表しました。

今回のセミナーは、賃貸人や管理・仲介業者、居住支援法人等多くの関係者の皆さんに、本モデル契約条項を正しくご理解いただき、その普及を図ることを目的に開催するものです。

▶ 参加対象者  
賃貸人、管理・仲介業者、居住支援法人、消費生活センター、地方公共団体等の皆さん

▶ セミナーの内容  
■ 残置物の処理等に関するモデル契約条項作成の意義、背景について(国土交通省担当者)  
■ 残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説

▶ セミナー開催日時  
第1回：10月7日(木) 各回 14:00～15:30  
第2回：10月14日(木)  
第3回：10月21日(木)  
第4回：10月28日(木)

▶ 定員  
各回 300名  
(定員になり次第締切りとなります)

ZOOMによるオンライン開催(ウェビナー形式)

▶ セミナー講師  
契約条項の解説は本条項の検討に携わった弁護士が担当します。

犬塚 浩 弁護士(京橋法律事務所)  
原状回復ガイドライン検討委員会委員長代理、  
賃貸住宅標準契約書改訂及び再改訂委員会座長

佐藤 貴美 弁護士(佐藤貴美法律事務所)  
賃貸住宅標準契約書改訂及び再改訂委員会副座長

《セミナーを受講するための環境》インターネットがつながるPC、タブレットをご用意ください。

お申込み 事前登録制

右のQRコード、または下記URLからセミナーの案内ページに進み、  
申込みフォームよりお申込みください。  
<http://www.shaku-ken.co.jp> (社会空間研究所HP)

お問い合わせ 株式会社 社会空間研究所(担当:永野、齊藤、山西)  
TEL 03-3465-9401 FAX 03-3485-2751 [alias@shaku-ken.co.jp](mailto:alias@shaku-ken.co.jp)



### 1. 『残置物の処理等に関するモデル契約条項作成の意義・背景等について』(14:41)

講師: 国土交通省住宅局 矢吹参事官



### 2. 『残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説』(1:16:04)

講師: 佐藤 貴美 弁護士

(株)社会空間研究所ホームページ  
[http://www.shaku-ken.co.jp/seminar\\_archive2021/seminar\\_archive2021.html](http://www.shaku-ken.co.jp/seminar_archive2021/seminar_archive2021.html)

動画はこちら



- 改正入管法施行による外国人材受入れ拡大等に対応するため、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の受入れが重要となっており、賃貸住宅関係事業者に対して、ノウハウ等を情報提供するために全国研修会や実態調査等を行う。
- 特に、単身高齢者については、死亡後の賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難となることから、入居にあたって不安感を抱く大家が多い。単身高齢者の居住の安定確保のために、残置物処理の課題を解決するための取組を支援する。

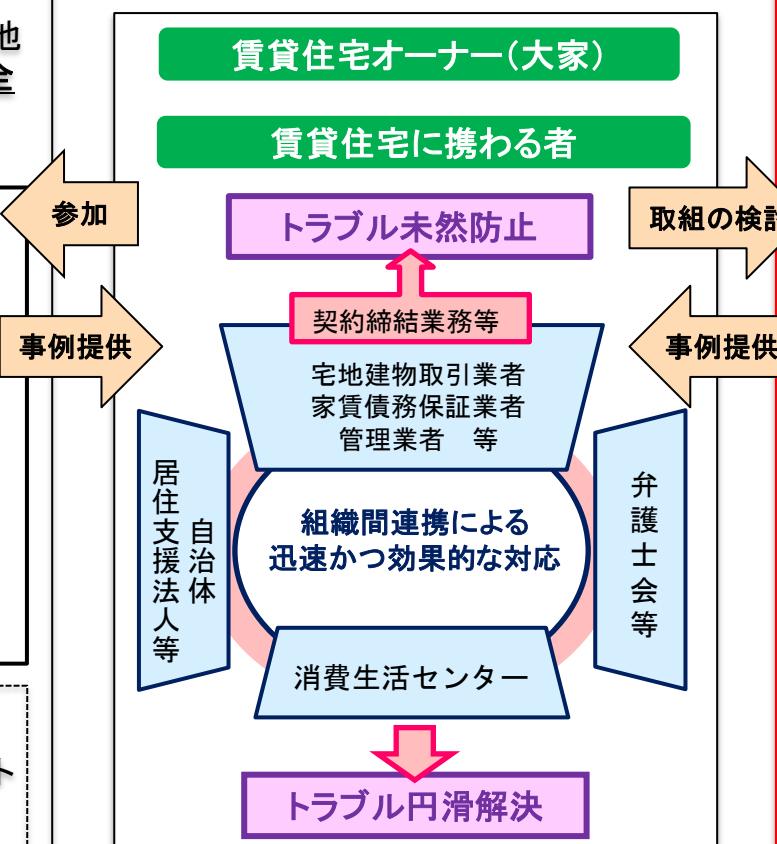
**①賃貸住宅オーナー(大家)や不動産事業者、その他民間賃貸住宅に係る相談業務に携わる者等への全国講習会・研修会の実施**

**民間事業者(講習・研修会実施)**

《講習・研修内容》

- ◆民法改正事項（敷金や原状回復等）の内容  
→ **相談者のスキルアップ**
- ◆契約締結前の当事者同士による契約内容の確認（原状回復ガイドライン等）  
→ **トラブル未然防止**
- ◆組織混合グループ討議  
→ **相談対応による連携、相互理解**
- ◆残置物の処理等に係るモデル契約条項の解説  
→ **単身高齢者の受入れに係る入居拒否感の低減**
- ◆外国人入居者の受入れに係るノウハウ  
→ **外国人受入れに係る入居拒否感の低減**

上記とあわせて、民間賃貸住宅への  
単身高齢者や外国人の受入れ等に係るアンケート  
等を実施（課題抽出、成功事例・ノウハウの収集等）



**拡充**

**②残置物処理等の課題解決に向けた単身高齢者等の民間賃貸住宅への入居円滑化のためのモデル的な取組を支援**

**民間事業者**

《取組の事例》

- ◆専門分野の事業者が連携した相談体制や協力体制を構築し、残置物処理と他サービスを連携する取組  
→ **仕組みづくりの検討、安否確認サービスとの併用や保険商品の検討等**

◆残置物モデル契約条項の改訂につながる取組の検証  
→ **モデル契約条項と異なる場面での活用スキームの検討や効果分析**