

改正住宅セーフティネット法における 残置物処理業務について

令和8年1月21日

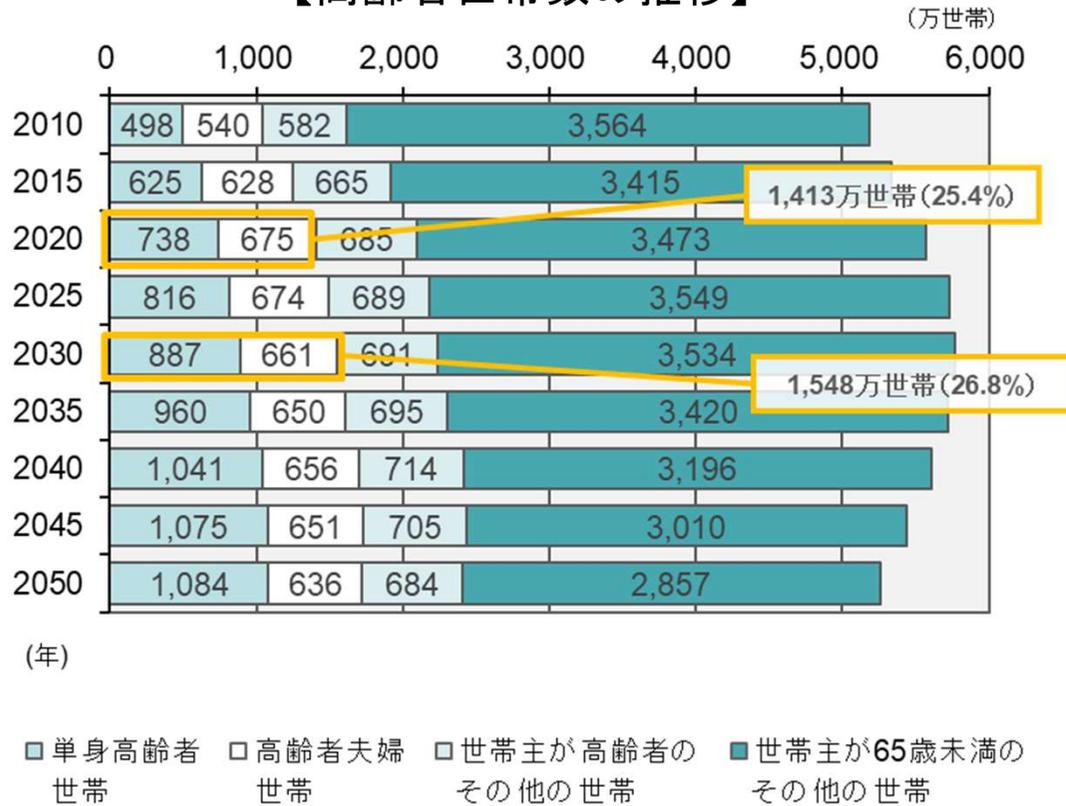
国土交通省住宅局安心居住推進課長

田中 規倫

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

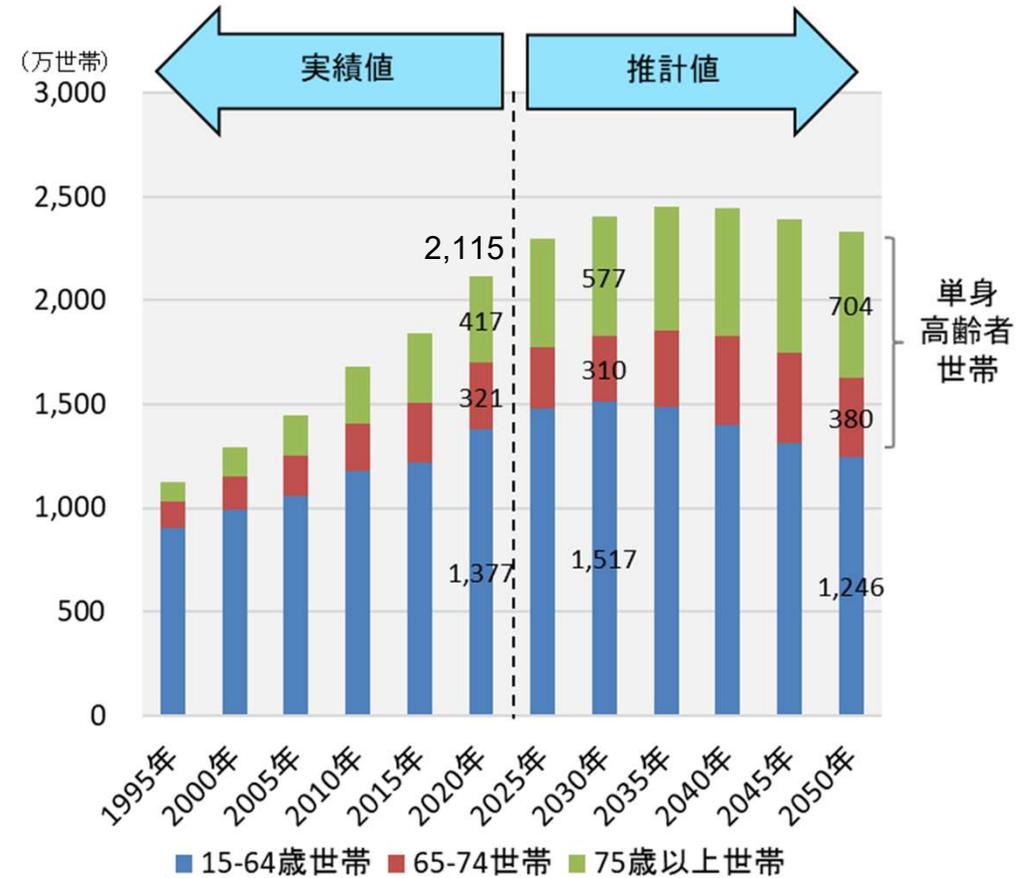
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



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25・30年、令和6年推計)をもとに国土交通省作成

【年齢別単身世帯数の推移】



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25・30年、令和6年推計)及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

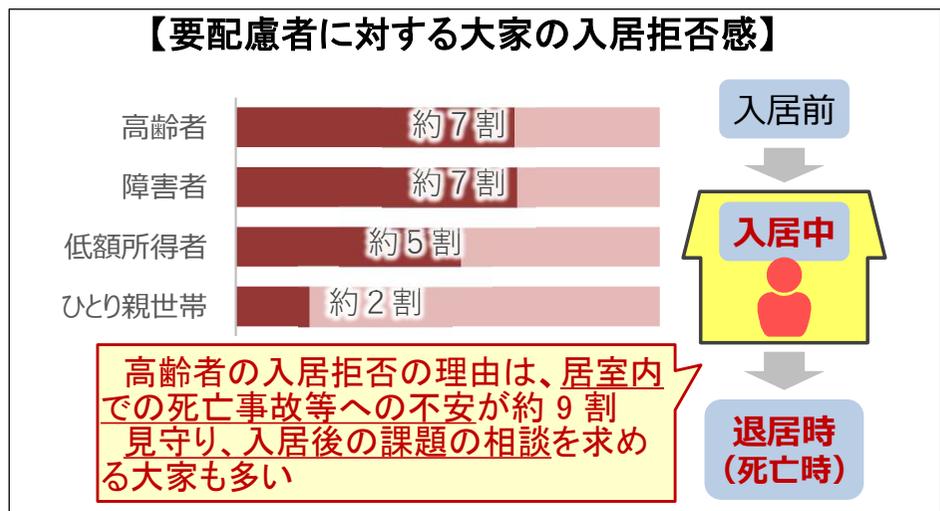
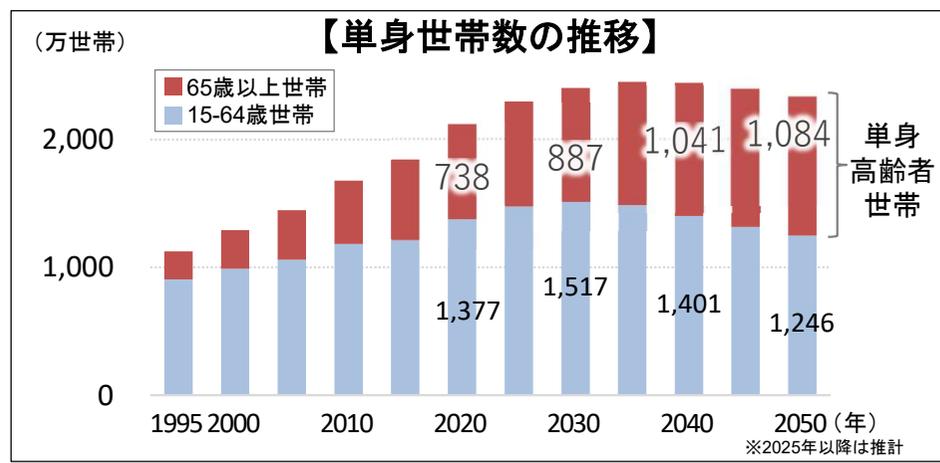
世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

出典: 令和元年度国土交通省調査

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

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

※「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」の公布時点の資料

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【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】

- 終身建物賃貸借(※)の利用促進
 - ※ 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
 - ・ 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**)
- 居住支援法人による残置物処理の推進
 - ・ 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**
- 家賃債務保証業者の認定制度の創設
 - ・ **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**
 - ⇒ (独)**住宅金融支援機構**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**
- 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2. 参照)

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

- 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設
 - ※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」
 - ・ **居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進(市区町村長(福祉事務所設置)等が**認定**)
 - ⇒ 生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費(家賃)について代理納付(※)を原則化**
※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
 - ⇒ 入居する要配慮者は**認定保証業者**(1.参照)が**家賃債務保証を原則引受け**

<居住サポート住宅のイメージ>



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

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- **市区町村**による**居住支援協議会(※)設置を促進**(努力義務化)し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進**
※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

【住宅セーフティネット法】



1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、 要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【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な。

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



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

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

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～

【住宅セーフティネット法】

改正のポイント

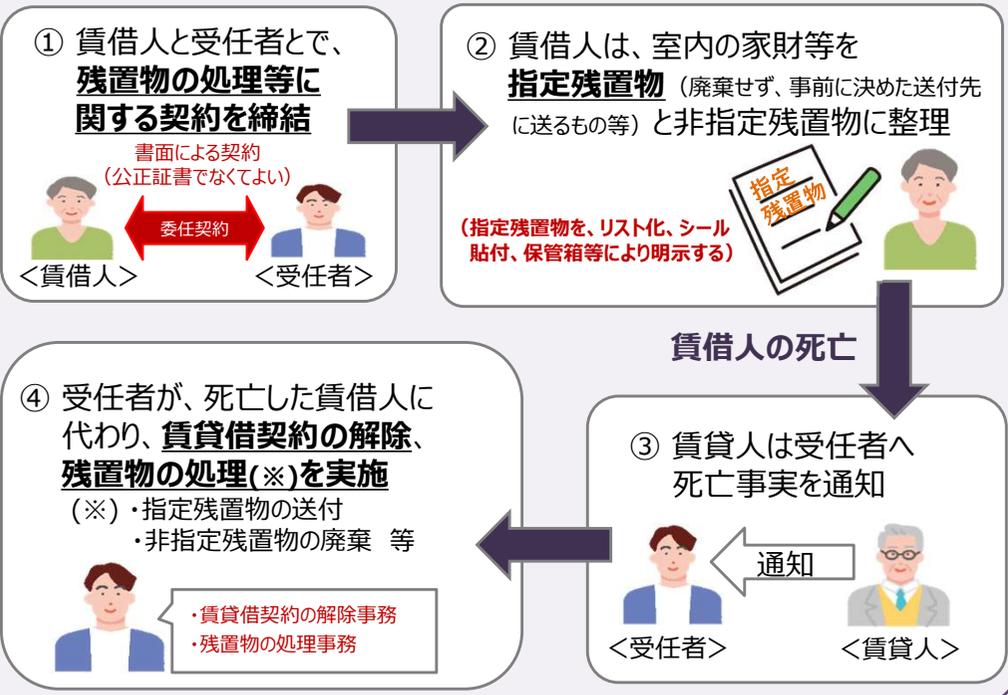
- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

改正内容 居住支援法人の行う業務(赤字は新たに追加された業務)

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 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 **賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ **残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要

生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



残置物の処理等に関するモデル契約条項 (令和3年 国土交通省・法務省 策定)

借借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に借借人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事務の委任**に関するモデル契約条項

- ・賃貸借契約の解除事務の委任
→借借人の死亡時に**賃貸借契約の解除事務を行う代理権**を受任者に授与
- ・残置物の処理事務の委任
→借借人の死亡時に**残置物の廃棄や指定先への送付等の事務**を受任者に委託



<想定される受任者> 以下のいずれか

- ・借借人の推定相続人
- ・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）
※借借人は、借借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

<想定される利用場面>

単身高齢者（60歳以上）が借借人である場合

※残置物の処理等に関する借借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る

モデル契約条項に関する詳しい情報・使いやすい契約書式

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



居住支援法人の概要

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

<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 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 賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に
関する情報提供
- ⑤ **残置物処理等**
(モデル契約条項を活用して実施)
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

<居住支援法人に指定される法人>

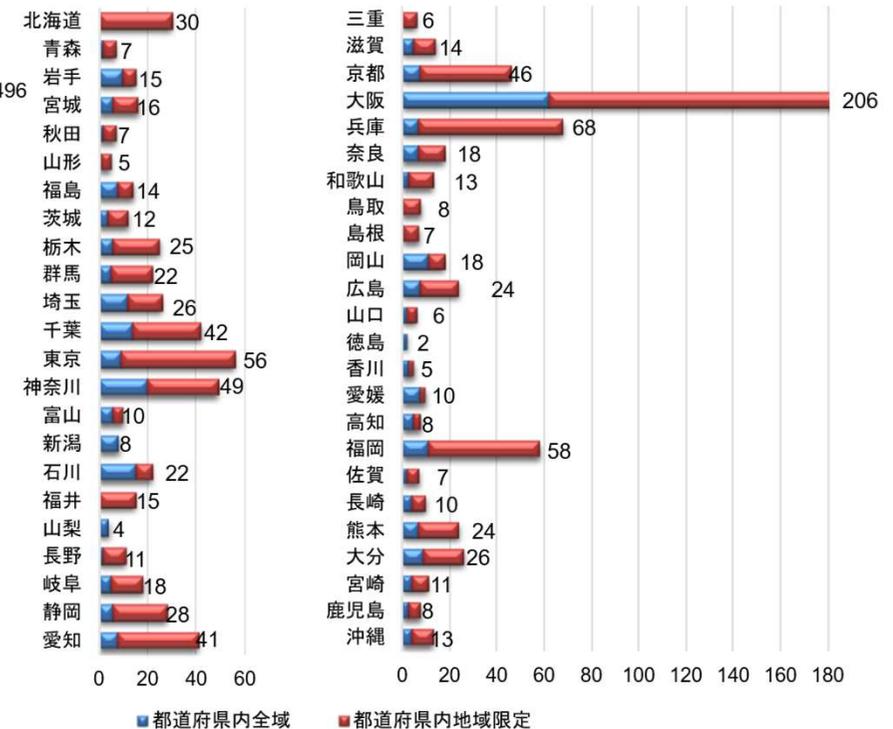
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人 ・居住支援を目的とする会社

指定状況：1,099法人（R7.9末時点）

■ 法人属性別



■ 都道府県別



居住支援法人一覧：[001465934.pdf](#)

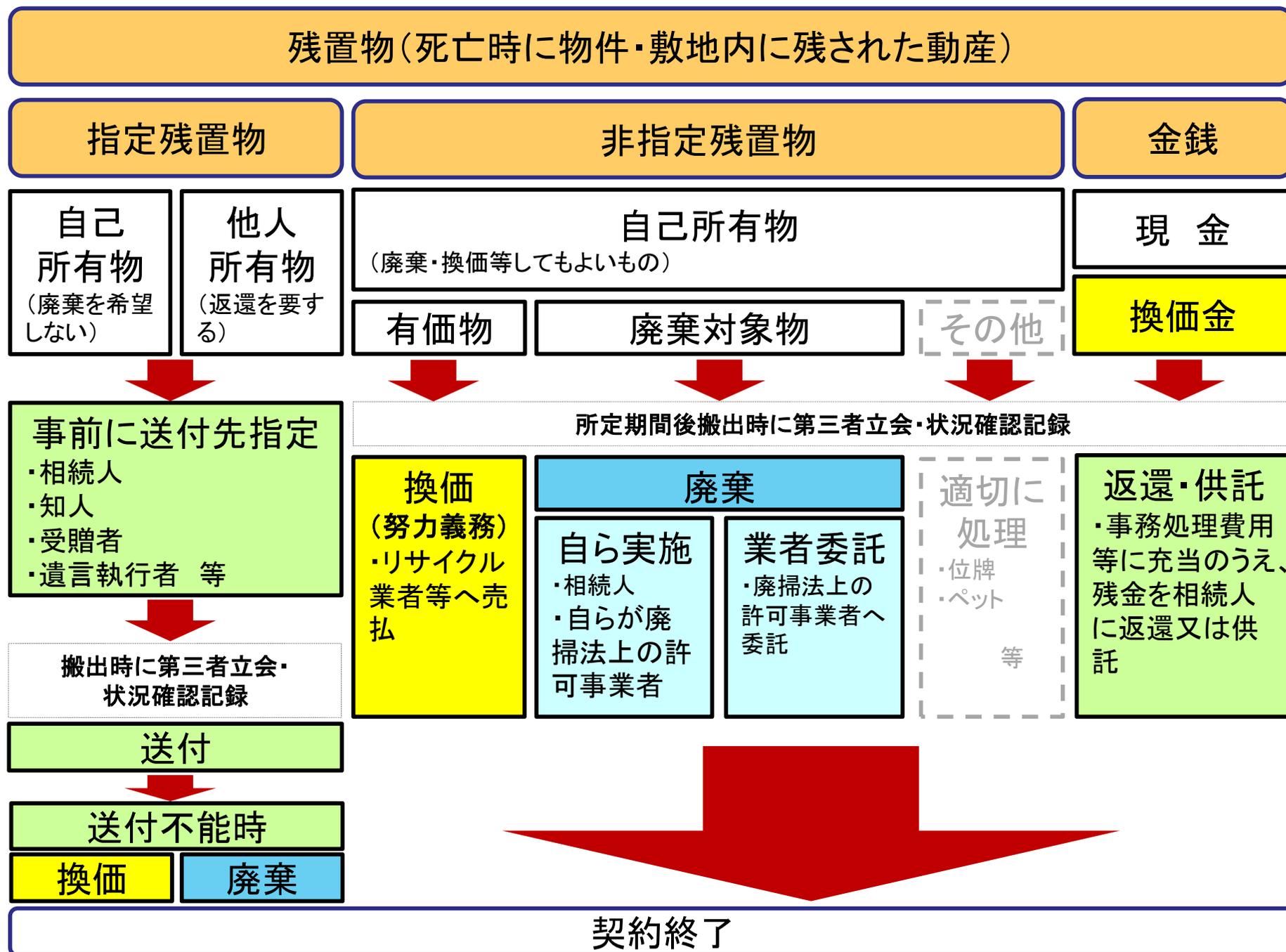
Q 「残置物処理等業務」とは、どのような業務ですか。

法第62条第5号に規定する残置物処理等業務とは、賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における当該住宅確保要配慮者が締結した賃貸借契約の解除並びに当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅及びその敷地内に存する動産の保管、処分その他の処理を行う業務をいいます。

したがって、例えば、以下の業務は残置物処理等業務に該当せず、法第6章の残置物処理等業務に係る規定は適用されません。

- 相続人、賃貸人、管理業者等の、賃借人である住宅確保要配慮者でない者からの委託に基づき行うもの（相続人が行う「遺品整理」や、賃貸人・管理業者による「原状回復」の一貫として行うもの等）
- 賃借人である住宅確保要配慮者が生きているときに行うもの（生前に行う不用家財の処分等の、いわゆる「生前整理」等）

モデル契約条項による残置物処理事務概念図



居住支援法人(残置物処理等業務)の指定基準

基本的な考え方

○ 残置物処理等業務の指定基準

「業務を適正かつ確実に行うに足る**知識及び能力** 並びに
当該業務を確実に遂行するために必要と認められる**財産的な基礎**であって 国土交通省令で定めるものを有するものであること」

【A：知識及び能力について】

- ① (1)から(3)までのいずれかの業務の経験に基づく知識及び能力であって、
 - (1) **残置物処理等業務以外のいずれかの支援業務**
 - (2) **法律に関する専門的な知識経験を必要とする業務**
 - (3) **その他要配慮者の居住の安定の確保に資する業務**
- ② 要配慮者の意向の把握、残置物処理等業務に係る契約の締結、契約に基づく事務の処理その他の業務を**要配慮者・相続人等の利益のために公正かつ適確に行うことができるもの**

【B：財産的な基礎について】

- ①～③のすべてに適合していること
- ① 指定申請の日の属する事業年度の前事業年度における**財産・損益の状況が良好であること**
- ② 財産・損益の状況が申請の日の属する事業年度以降**良好に推移することが見込まれること**
- ③ **支援業務の内容、規模及び態様に照らし、業務を継続的かつ安定的に実施できる財産的な基礎を有すること**

- (1) **残置物処理等業務以外のいずれかの支援業務の経験**
- (2) **法律に関する専門的な知識経験を必要とする業務の経験**
(例) **弁護士、司法書士等の事務所における法律関係業務の経験**
- (3) **その他要配慮者の居住の安定の確保に資する業務の経験**
(例) **社会福祉協議会の事業に係る業務の経験**

残置物処理等業務規程の作成・認可

基本的な考え方

- 「**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
 - ➔ 要配慮者等の権利利益を侵害することのない、公正・適確な残置物処理等業務を推進
- 居住支援法人が「**残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き**」を活用して規程を作成
 - ➔ モデル契約条項の適確な活用、活用しない場合の具体的な内容や妥当性等を確認して認可を判断

残置物処理等業務規程で定める事項とその記載内容（「手引き」概要）

- ① **委託者の資格**
居住支援法人に残置物処理等業務を委託することができる者の範囲・要件等を記載（単身高齢者等）
- ② **残置物処理等業務の実施の方法に関する事項**（(1)～(4)を記載）
 - (1) **要配慮者と居住支援法人との間で締結される契約の内容に関する事項**
解除関係事務委任契約・残置物関係事務委託契約等を締結し、これらに基づき実施する旨を記載
 - (2) **(1)の契約の締結及び変更に関する事項**
書面によって行うこと、委託者への丁寧な説明等について記載
 - (3) **残置物処理等業務の実施の手順に関する事項**
指定残置物の指定、委託者死亡時通知先への通知、非指定残置物の廃棄・換価、指定残置物の送付・換価・廃棄、賃貸借契約の解除に関する事、このほか進め方の詳細について可能な限り具体的に記載
 - (4) **残置物処理等業務の委託に関する事項**
業務の一部を第三者に委託する場合には、その旨を記載
- ③ **残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に関する事項**
残置物を換価したとき等の返還方法や委託者・相続人等に対する費用の請求及び精算方法等を記載
- ④ **残置物処理等業務に関して知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項**
確実かつ安全に他に漏れることのない方法で保存すること等を記載

残置物処理についての主なQ&A Q10～13【追加】

残置物の処理等に関するモデル契約条項関係

Q1 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。

モデル契約条項は、賃借人が死亡した場合の残置物の処理等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を図る観点から策定されており、原則として単身高齢者（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。また、60歳未満の単身者であっても、推定相続人が存在しない場合や所在が不明の場合など、賃借人の死亡時に残置物の処理等をすべき者と連絡を取ることが期待できない場合（緊急連絡先が確保できない等）、賃借人の入居支援のためにモデル契約条項を活用することは否定されるものではありません。

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反して無効となる場合があります。

Q2 受任者は「委任者の意向が知れているときはその内容」に従って事務処理をするところがあるが、死亡した委任者とその相続人の意向が相反する場合であっても、（死亡した）委任者の意向に従って処理することになるのか。

委任者たる地位を相続した相続人の意向が知れている場合には、その意向を考慮しながら、委任者全体の利益のために委任事務を処理する必要があります。

Q3 どのような者が受任者となれるか。家賃債務保証業者を受任者にできないか。管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合はどうか。

推定相続人を受任者とするのが困難な場合、居住支援法人や管理業者などの第三者が受任者となることを想定しています。

なお、家賃債務保証業者は、家賃債務を自ら保証する賃貸住宅の入居者（委任者）と利害が対立することがあるため、受任者とした場合は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。

また、管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合においても、同様の理由から受任者とする事は避けるべきと考えられます。

居住支援法人の残置物処理等業務関係

Q4 今後、居住支援法人が業務規程を定める必要がある「残置物処理等業務」とはどのような業務か。

賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における賃貸借契約の解除及び当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅や敷地内に存する動産（残置物）の保管、処分その他の処理を行う業務をいいます。例えば、以下は残置物処理等業務には該当しません。

- ・ 相続人、賃貸人、管理業者等の、賃借人である住宅確保要配慮者でない者からの委託に基づき行うもの（相続人が行う「遺品整理」や、賃貸人・管理業者による「原状回復」の一貫として行うもの等）
- ・ 賃借人である住宅確保要配慮者が生きているときに行うもの（いわゆる「生前整理」等）

Q5 既に残置物処理等を行っている居住支援法人は、今後何か手続が必要か。

改正法の施行後、新たに委託を受けて残置物処理等業務を実施する場合は、業務変更認可と残置物処理等業務規程の認可を受ける必要があります。

Q6 Q3について家賃債務保証業者や転貸人が居住支援法人である場合はどうか。

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、家賃債務保証業者等が居住支援法人であっても、相手方と利害が対立することには変わりはないものとして、無効と判断される可能性もあると考えられます。

Q7 指定残置物を指定した後、家財が増減し指定残置物リストやシール等が機能しなくなる可能性があるが、どのような対応が考えられるか。

後日新たに指定残置物が生じた場合、委任者において、適宜指定していくことが想定されます。例えば、委任者自ら都度指定の連絡等を行うほか、受任者から委任者に定期的に指定残置物リスト等の状況確認や更新を促す方法も考えられます。

Q8 残置物処理等業務の認可を受けた場合、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）や古物営業法等の規定にかかわらず、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるのか。

残置物処理等業務の認可を受けたからといって、廃棄物処理法や古物営業法等の規定に関係なく、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるということではありません。各法人においては、これらの法令に抵触することのないよう、例えば、以下のような行為についての法令の適用及び遵守の方法について、事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認等することが考えられます。

- ・ 動産を廃棄する場合：廃棄物処理法の廃棄物は、同法に基づき適正に処理されなければなりません。具体的には、廃棄物処理業の許可を受けた事業者等に委託すること等が考えられます。
- ・ 動産を換価する場合：古物営業法の古物営業に該当する場合、同法に基づく規制の適用を受けます。

Q9 残置物処理等業務を行う居住支援法人をどのように見つければよいか。

国土交通省HPに居住支援法人の一覧を掲載しています。残置物処理等業務を実施する法人についても公表予定です。

Q10【追加】 民間賃貸住宅において、60歳以上の単身高齢者等に対して、居住支援法人との解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約の締結を入居条件とすることは可能か。

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も差し支えないと考えられますが、賃借人がこれらの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。

Q11【追加】 費用を事前に受領することはできるか。

モデル契約条項には、費用の事前受領を禁止する定めはなく、そのような取扱いも可能です。

Q12【追加】 事務処理後に費用等を請求する場合、相続人の有無や所在が明らかでない場合はどのように対応するか。

相続人の有無や所在が明らかでない場合等、事務処理後の費用回収が困難な場合には、賃貸人が第三者弁済した上で敷金から差し引くことをあらかじめ賃貸借契約において規定しておく方法や、賃貸人において、敷金から充てることができなかった部分を保証の対象とする保証契約を締結しておく方法等も考えられます。

Q13【追加】 住宅セーフティネット法に基づくその他のルール

残置物処理等業務とその他の業務の経理を区分して整理すること、残置物処理等業務にかかる帳簿の作成・書類の保存等。

残置物の処理等に関する資料

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

～単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために～

大家 井江さん
50代、アパートや小さなマンションをいくつか持っている街の大家さん。最近、身寄りのないお年寄りの住人が亡くなって残置物などに苦労したので、もう高齢者には貸したくないと思っている。

西保さん
30代、不動産屋さん。新しい制度についても詳しい。

これから大家さんとお客様に「残置物の処理等に関するモデル契約条項」をご説明するところです。

劉さん
70代、夫に先立たれる親族がいない。長年借りていたマンションが老朽化で取り壊されることになり、一人暮らしをする部屋を探している。

[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](#) ～単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために～(PDF形式:5.3MB)

残置物の処理等に関する契約の活用手引き

～単身高齢者が亡くなったときのために～

賃借人が死亡すると、賃借権と物件内に残された家財(残置物)の所有権は、その相続人に承継されるため、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あります。このようなリスクが主な原因となり、特に、単身の高齢者に対して賃貸人が建物賃貸借を躊躇する問題が生じています。

残置物の処理等に関する契約を活用しましょう

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に、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①賃貸借契約の解除と②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効と考えられます。

大家 ← 賃貸借契約 → 入居者 → 委任契約 → 受任者

① 賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時に賃借人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。
- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。

② 残置物の処理事務の委任に関する契約

- 賃借人は、「廃棄しない残置物」(相続人等に渡す家財等)を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 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後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、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必要があります。

国土交通省及び法務省では、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公開しています。是非ご利用ください。
また、単身入居者を受け入れる際の様々な工夫や取組を紹介する「(大家さんのための)単身入居者の受入れガイド」についても、是非ご参照ください。

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

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の概要は裏面へ

[残置物の処理等に関する契約の活用手引き](#) (PDF形式:1.4MB)

mlit.go.jp - 全画面表示を終了するには、Esc を押しませう

令和7年10月(第5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わからない」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!!

《活用可能なサービス・制度等》

- 入居者に関する情報の丁寧な聞き取り(2頁)
- 居住支援法人等のサービス(3頁)
- 地方公共団体の補助制度等(5頁)
- 家賃債務保証(6頁)
- 少額短期保険(8頁)
- 損害保険(9頁)
- 残置物の処理等に関する契約(10頁)
- 終身建物賃貸借契約(12頁)

契約前

契約締結

入居中

- 生活パターン(かかりつけ医等)の確認(13頁)
- 会う機会の創出(家賃の手渡し等)(13頁)

死亡

その後

- 相続人等への対応の依頼(13頁)
- 相続財産清算制度(14頁)

1

[〈大家さんのための〉単身入居者の受入れガイド](#)(PDF形式:2.4MB)

終身建物賃貸借 認可申請・届出について

国土交通省

大家のみなさまへ こんなお悩みありませんか？

高齢者の方に
貸したいけど、
亡くなった後のことが
心配…

契約解除のための
相続人探しも
大変と聞かし…



終身建物賃貸借 をご存じですか？

終身建物賃貸借とは…

- ✓ 賃借人の死亡時に終了する(相続されない)賃貸借です
- ✓ 賃借人死亡時に、契約解除のための相続人探しが不要です
- ✓ 次の契約までの手続きをスムーズに進めることができます

裏面ではQ&Aで制度をわかりやすくご紹介しています! ▶▶

終身建物賃貸借 Q&A



Q 終身建物賃貸借はどんな契約？



A 高齢の入居者向けの賃貸借契約で、更新がない代わりに相続も発生しません。

賃借人	高齢者 (①60歳以上 かつ ②単身者or配偶者又は60歳以上の親族と同居する者)
期間・期限	賃借人の死亡に至るまで
相続の有無	なし ※同居配偶者等の一時居住や、申し出に基づく継続居住の契約は可能
賃借人からの中途解約	・老人ホーム等への入所、親族との同居等のため、居住する必要がなくなったとき ・6ヶ月以前の申し入れ 等
賃貸人からの中途解約	・老朽、損傷等により賃貸住宅として維持・回復するのに過分の費用を要するに至ったとき ・賃借人が長期同居せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、認可住宅として適正管理することが困難になったとき ※都道府県(政令市・中核市)の承認が必要
契約方法	書面による契約(公正証書でなくてもよい) ※国土交通省HPで契約書のひな型を公開しています ▶▶ 
住宅の条件	バリアフリーや面積の基準を満たすこと等



Q 終身建物賃貸借のメリットって？



A 安定した家賃収入が見込め、契約解除のための相続人探しも不要です。

- 継続的な入居により空室リスクが低減され、安定した家賃収入が見込めます。
- 入居者死亡時、通常の賃貸借契約では賃借権が相続されるため、大家さんが居室へ立ち入れなかったり、解約解除のため相続人を探したりする必要があります。終身建物賃貸借は、入居者の死亡時点で自動的に契約が終了するため、こうした手続は不要です。
- 法で認められた契約形態で、相続人とのトラブル防止も期待できます。



Q 終身建物賃貸借の手続きって大変そう…



A 令和7年10月より申請しやすくなりました!

終身建物賃貸借を行うには、都道府県(政令市・中核市)の認可を受ける必要があります。令和7年10月から手続きが簡素化され、事前に事業者(賃貸人)として認可を受け、実際に終身建物賃貸借を行うときまでに対象となる住宅を届け出ればよいこととなりました。

終身建物賃貸借を行うまでの **3** ステップ

STEP 1 事業者(賃貸人)として認可を受ける

必要事項を記載した申請書を都道府県(政令市・中核市)に提出

➡

STEP 2 住宅の改修(必要な場合のみ)

実際に終身建物賃貸借を行うときまでに、対象の住宅を改修※
※便所、浴室に手すりを設ける等

➡

STEP 3 対象の住宅を届出

終身建物賃貸借を行う住宅を都道府県(政令市・中核市)に届出

詳細は、都道府県(政令市・中核市)にお問い合わせください

(大家さん向け)終身建物賃貸借リーフレット : [001966185.pdf](https://www.mhlw.go.jp/content/001966185.pdf)

16

家賃の滞納に困らない仕組み～登録・認定家賃債務保証業者制度～

貸主・管理会社
の皆様へ

保証業者をご利用のみなさまへ

令和7年10月

住宅確保要配慮者※が利用しやすい 認定家賃債務保証業者制度 ができました！

※住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」）：低額所得者や高齢者など、住宅の確保が困難な方々

こんなお困りごとはありませんか？

貸主

どの家賃債務保証業者を選べばよいか分からない...

適正に業務を実施できる家賃債務保証業者を利用

安心してお部屋を貸せる！

国が利用を推奨する保証業者（登録家賃債務保証業者）がいます

- 国土交通省では安心して家賃債務保証を利用できるように、**一定の要件を満たす保証業者を登録する制度**を、平成29年10月に創設しています。
- 家賃債務保証を適正かつ確実に実施できる保証業者として、登録には**業務体制や業務適正化のためのルール**の遵守などの要件が定められています。
- 国が利用を推奨する保証業者としてその情報を広く提供しています。

登録家賃債務保証業者
シンボルマーク



家賃債務保証業

登録制度の要件		
<p>登録基準</p> <ul style="list-style-type: none"> 安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上） 法令等遵守のための研修の実施 求債権の行使方法が適切である 相談又は苦情に応ずるための体制整備 法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること等 	<p>業務適正化ルール</p> <ul style="list-style-type: none"> 証明書の携帯、標識の掲示 違約金の制限 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付 契約締結時の書面交付 業務及び財産の分別管理等の状況の報告等 	<p>違反行為には国の指導があります</p> <ul style="list-style-type: none"> 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の取消し

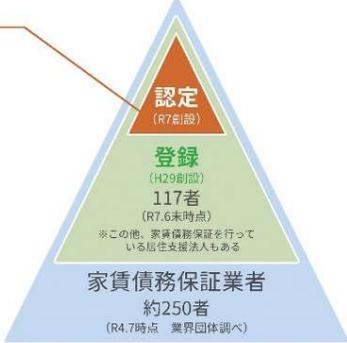
さらに新しい制度が始まります（裏面へ）

要配慮者が利用しやすい認定家賃債務保証業者制度を創設します

登録家賃債務保証業者等から、**要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者として一定の基準を満たす保証業者を認定する制度**が令和7年10月から始まります。

認定制度の基準

- 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正当な理由なく断らない
- すべての要配慮者との契約締結の条件として、
 - 一緊急連絡先を親族などの個人に限定しない（法人でも可とする）
 - 一 家賃債務に係る保証人の設定を求めないこと
- すべての要配慮者との契約に係る保証料が不当に高いものではない
- 要配慮者との契約実績、標準的な契約内容・条件を公表している



認定 (R7創設)

登録 (H29創設) 117者 (R7.6末時点)

※この他、家賃債務保証を行っている居住支援法人もある

家賃債務保証業者 約250者 (R4.7時点 業界団体調べ)

認定家賃債務保証業者は・・・



要配慮者が居住サポート住宅に入居を希望する場合、**正当な理由なく断りません。**

要配慮者に親族などの個人の緊急連絡先や保証人がいない場合でも保証します。

要配慮者が保証業者を利用できるため、**安心してお部屋を貸すことができます。**

Q & A

Q 登録・認定を受けた事業者や制度の内容は、どこで確認できますか？

A 制度の詳細および事業者一覧は、こちらを参照ください

登録制度の詳細はこちら 

認定制度の詳細はこちら 

Q 居住サポート住宅とは何ですか？

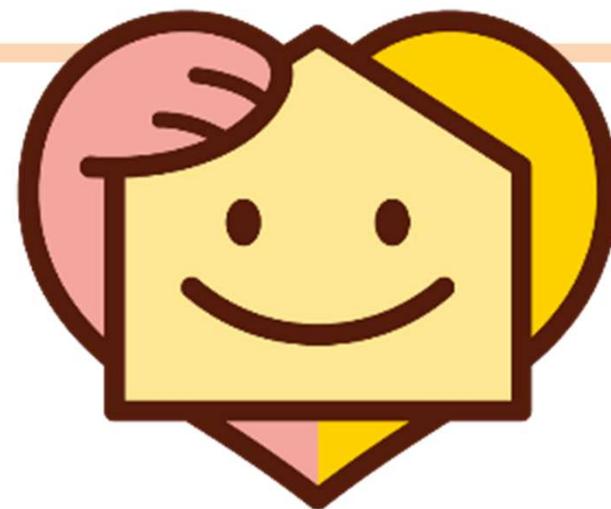
A 居住サポート住宅とは、居住支援法人等が貸主と連携し、
①日常の安否確認、②訪問等による見守り、③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅です

居住サポート住宅制度の詳細はこちら 

お問合せ | 国土交通省住宅局安心居住推進課 電話：03-5253-8111

(貸主・管理会社向け)家賃債務保証リーフレット: [001969132.pdf](#)

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う 賃貸住宅の供給促進



居住サポート住宅
きよじゅまる
公式ロゴマーク（商標出願中）



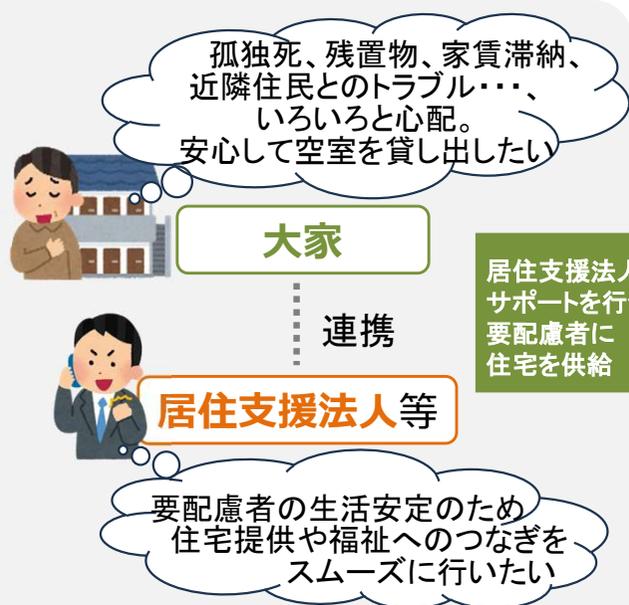
居住支援法人等※が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)を創設

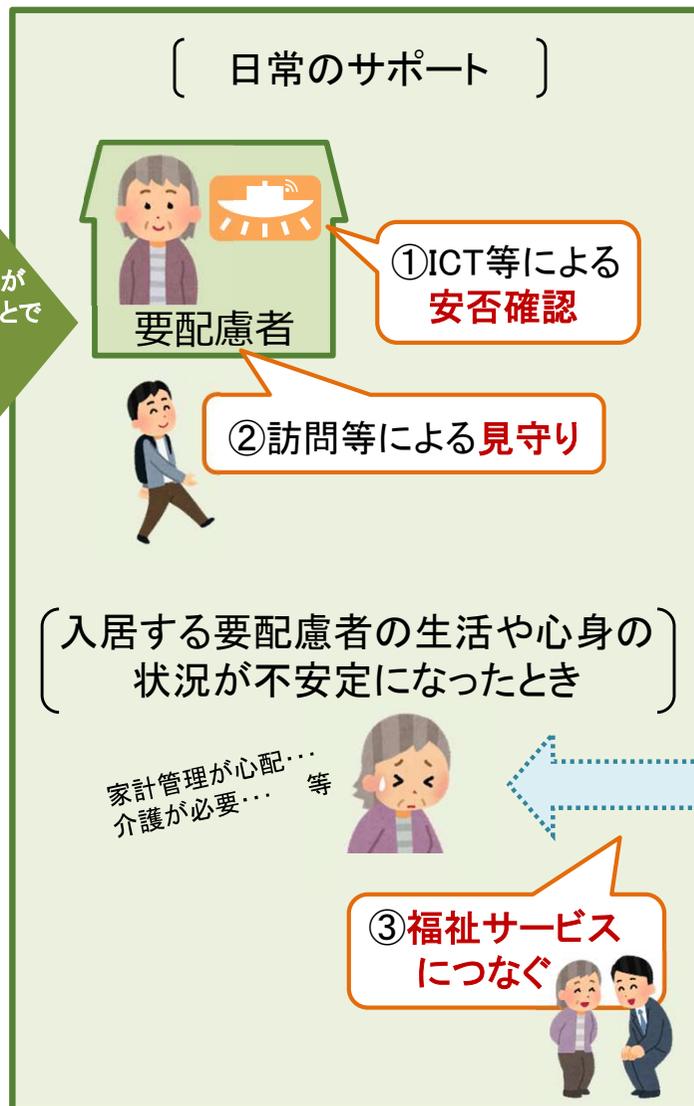
※ サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能

供給体制等

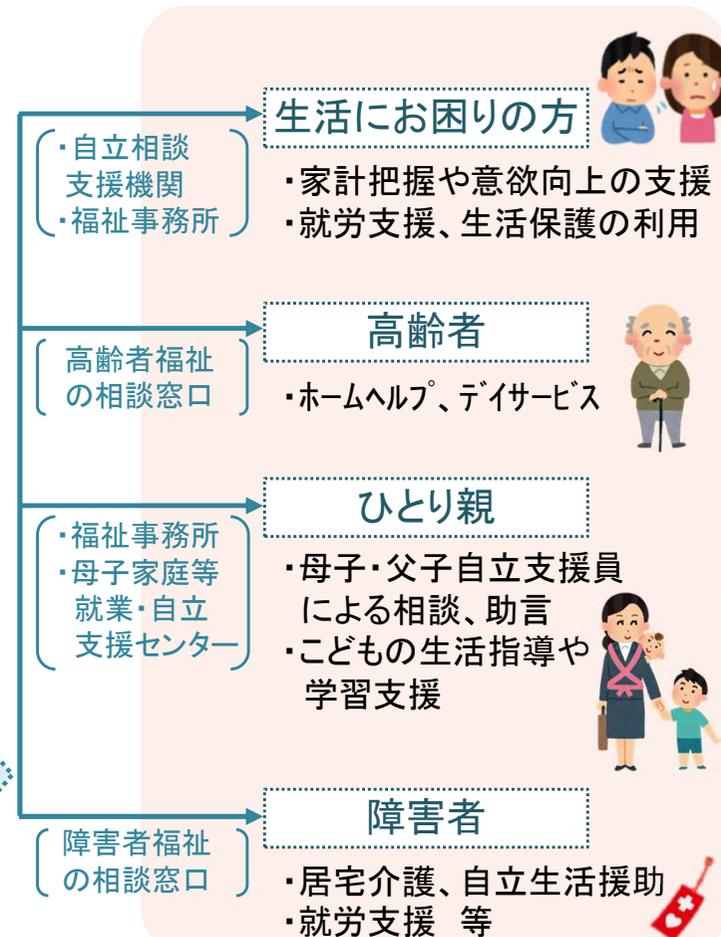


居住支援法人等がサポートを行うことで要配慮者に住宅を供給

居住サポート住宅



つなぐ福祉サービス(例)



手続 ・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき、**計画を認定**

特例 ・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**
・入居者が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**

支援 ・改修費、家賃低廉化等の補助

※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
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合
自立相談支援機関にて受け止め



居住サポート住宅の運営モデル(例)

- 居住サポート住宅の運営は、類似の事例を参考とすると、住宅・サポートの提供の方法として以下のような契約・体制が考えられる。
- 居住サポートの対価は、サポートの提供を受ける入居者が負担する方法のほか、大家が負担する方法(サブリース差額の一部を充てる場合を含む)、これらの組み合わせ等が考えられる。

運営モデル例

※主体や事業の方法は様々であり、これら以外の方法もあり得る

例① 大家と居住支援法人等が協同して実施

〔住宅提供:大家 サポート提供:居住支援法人等〕

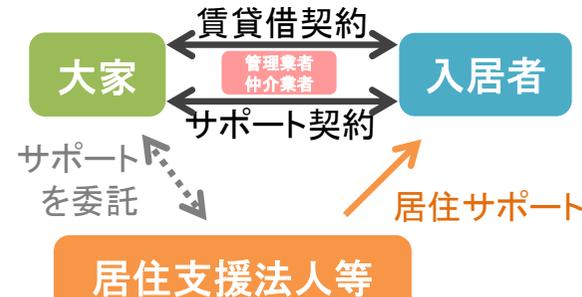


居住サポートの
対価の負担方法

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家が負担 等

例② 大家がサポートを居住支援法人等に委託して実施

〔住宅提供:大家 サポート提供:大家(居住支援法人等に委託)〕



居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家が負担(居住支援法人等に委託料を支払) 等

例③ 居住支援法人等がサブリースで実施

〔住宅提供:居住支援法人等 サポート提供:居住支援法人等〕



居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ マスターリースとサブリースの家賃差額により運営(マスターリース家賃の引き下げによる実質的な大家負担を含む) 等

※公営住宅等の活用も考えられる

例④ 居住支援法人等が自己所有物件で実施

〔住宅提供:居住支援法人等 サポート提供:居住支援法人等〕



居住サポート対価
負担方法の例

- ・ 入居者が負担
- ・ 大家(=居住支援法人等)が負担 等



居住サポート住宅 情報提供システムについて

- 居住サポート住宅をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による認定申請・定期報告や地方公共団体における認定事務等を支援するための「居住サポート住宅 情報提供システム」を広く提供。
- 居住サポート住宅は、認定事業者において、計画の内容の一部や入居に関する問合せ先の公示が必要。その他の項目については、公開・非公開を任意選択可能とする。
※認定された計画の情報を提供するものであり、入居状況等の詳細は掲載しない



(情報提供webサイトの画面)

所在地や家賃等の条件を設定して居住サポート住宅の検索が可能

詳細ページにおいて、計画の内容や入居に関する問合せ先を公示

例

サバリアハイツII

住所 宮城県石巻市平磯町1丁目12-25
交通 仙台線 石巻駅 徒歩30分
バスで4分、八幡1丁目駅で下車 徒歩13分
築年数 築 35年6ヶ月
階建 2階建
居住サポート 公開 非公開
入居に関する問い合わせ先 022-254-7701
みちのくに住まいサポート(建設)株式会社みちのくに賃貸

居住サポート住宅 情報提供システム
<https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php>

総認定件数 15 件 総認定戸数 62 戸

(公示内容)

- 必須項目**
- 認定事業者名
 - 居住サポート住宅の位置 ※市町村名まで
 - 居住サポート住宅の戸数、専用住宅の戸数
 - 家賃その他賃貸の条件
 - 居住サポートの内容、提供の対価
その他提供の条件
 - 入居に関する問合せ先



- 任意項目**
- 居住サポート住宅の詳細位置
※市町村名以下
 - 居住サポート住宅の規模・構造・設備
 - 入居を受け入れることとする要配慮者の範囲
 - その他(外観写真、間取り図等)

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

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

国土交通省と厚生労働省の共管
【住宅セーフティネット法】

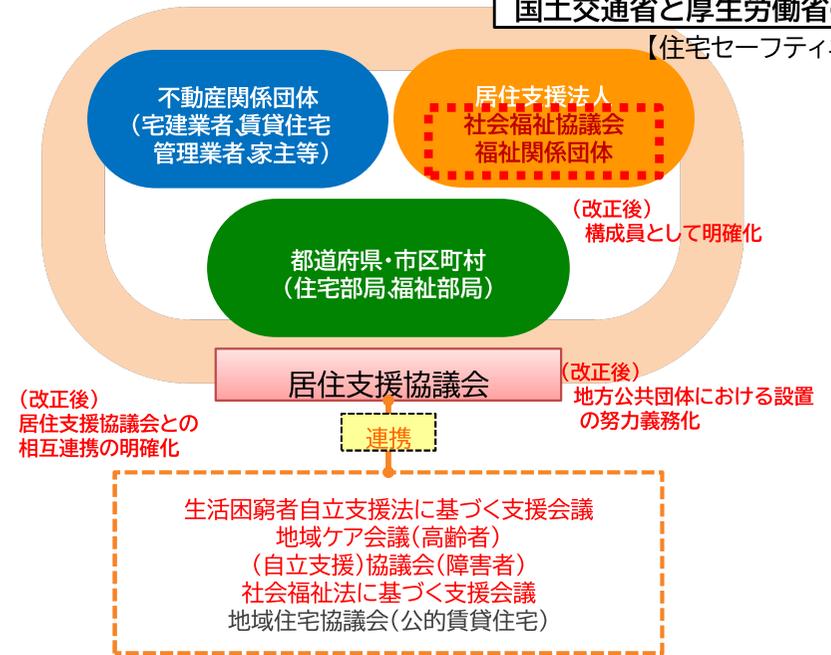
国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

市区町村による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備**を推進。

- ※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
- ※ 令和7年3月に協議会設立の手引きを改定
- ※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在（R7.3末）の居住支援協議会設置状況】
155協議会（全都道府県、117市区町村）



具体的には？

地域の居住支援体制

公営住宅のあり方を見直し



リスク分散の仕組み



物件確保の仕組み



見守りの仕組み



空き家の利活用



住民が相談しやすい環境



関係機関のネットワーク



支援者のスキルアップ



支え合える地域



等々・・・
様々な地域資源が必要

居住支援協議会

地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」