

令和4年度

「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」

# 残置物の処理等に関するモデル契約条項について

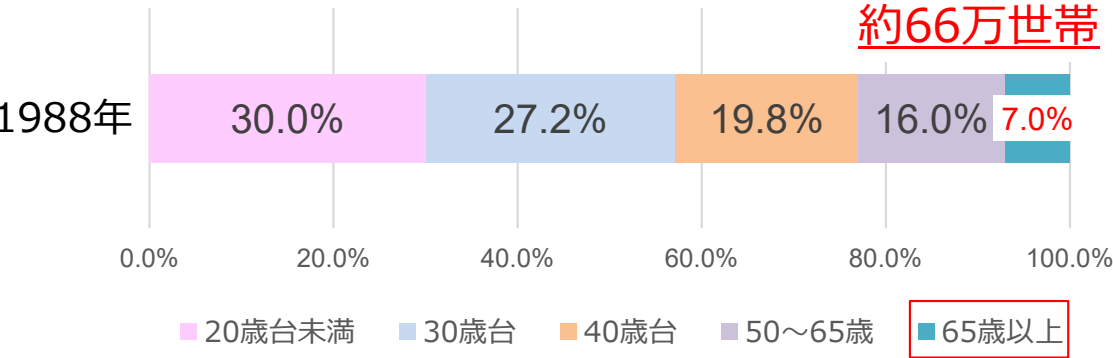
---

国土交通省住宅局 参事官

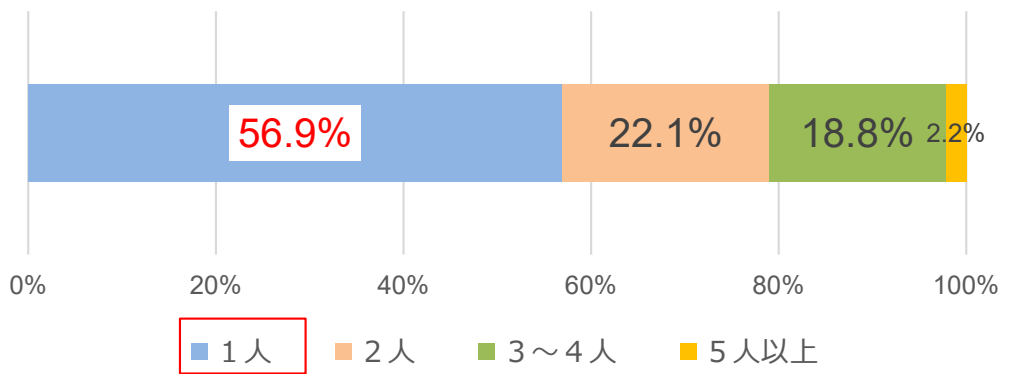
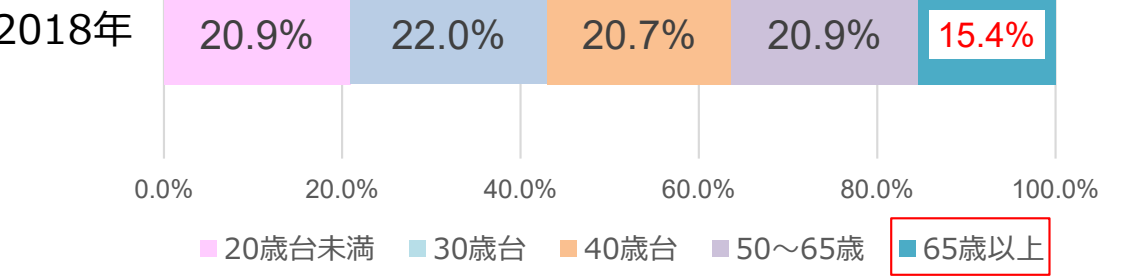
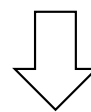
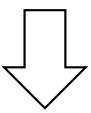
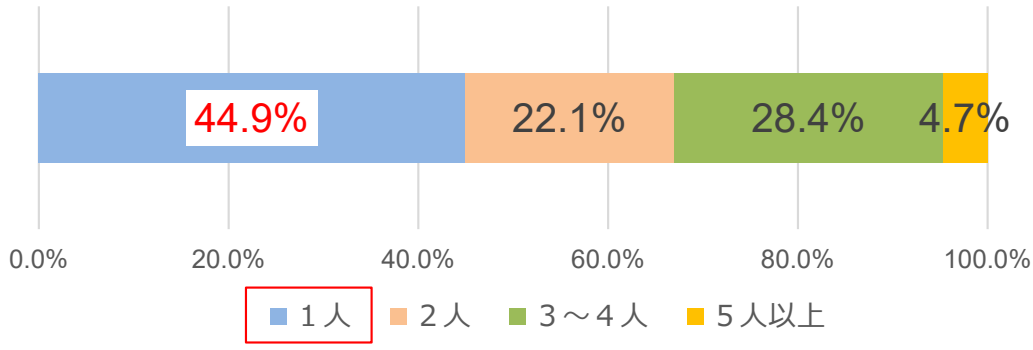
# 民間賃貸住宅の居住世帯の状況（1988－2018）

■ 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



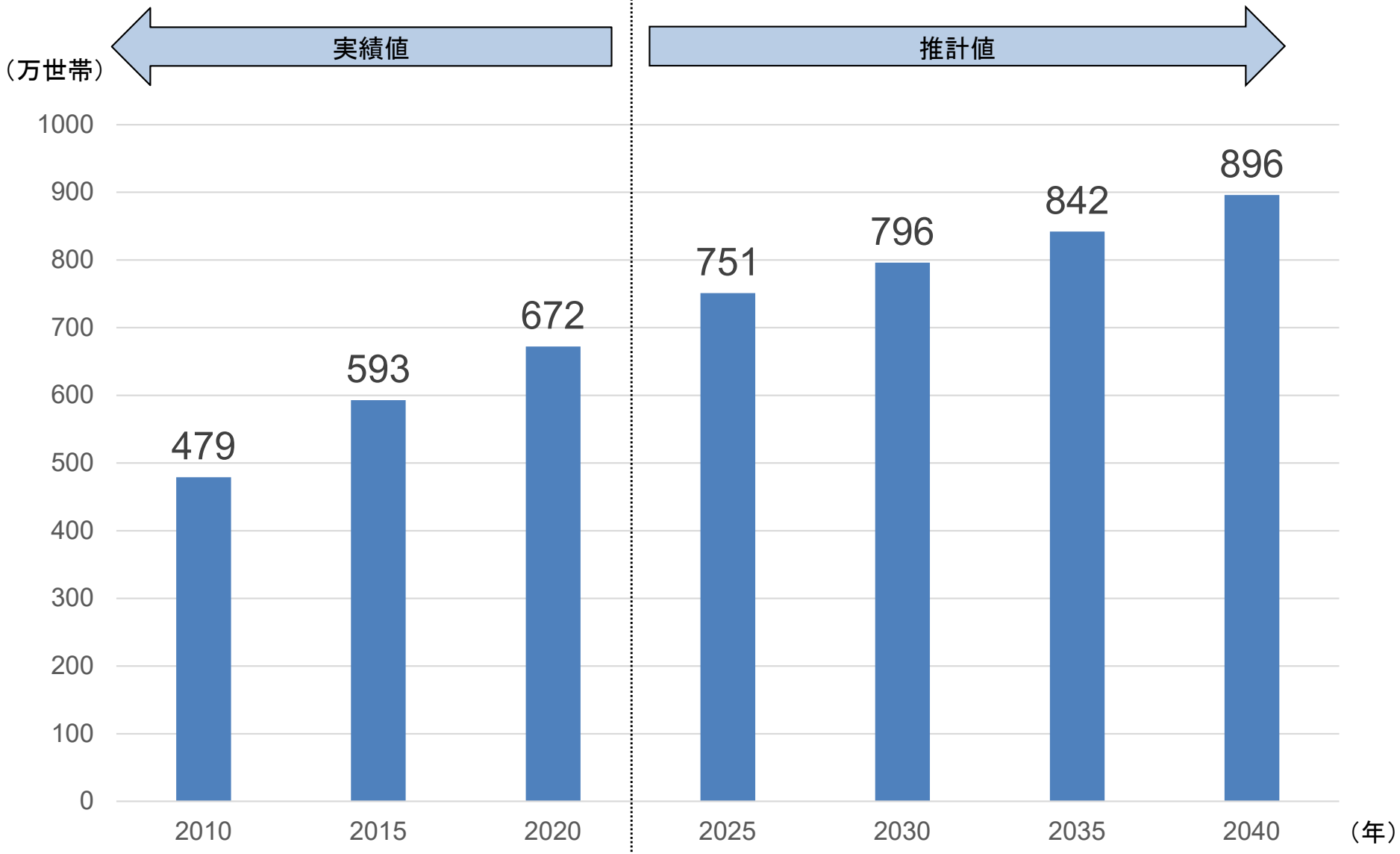
## 世帯人員



# 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

単身高齢者世帯の推移（2010 - 2040）

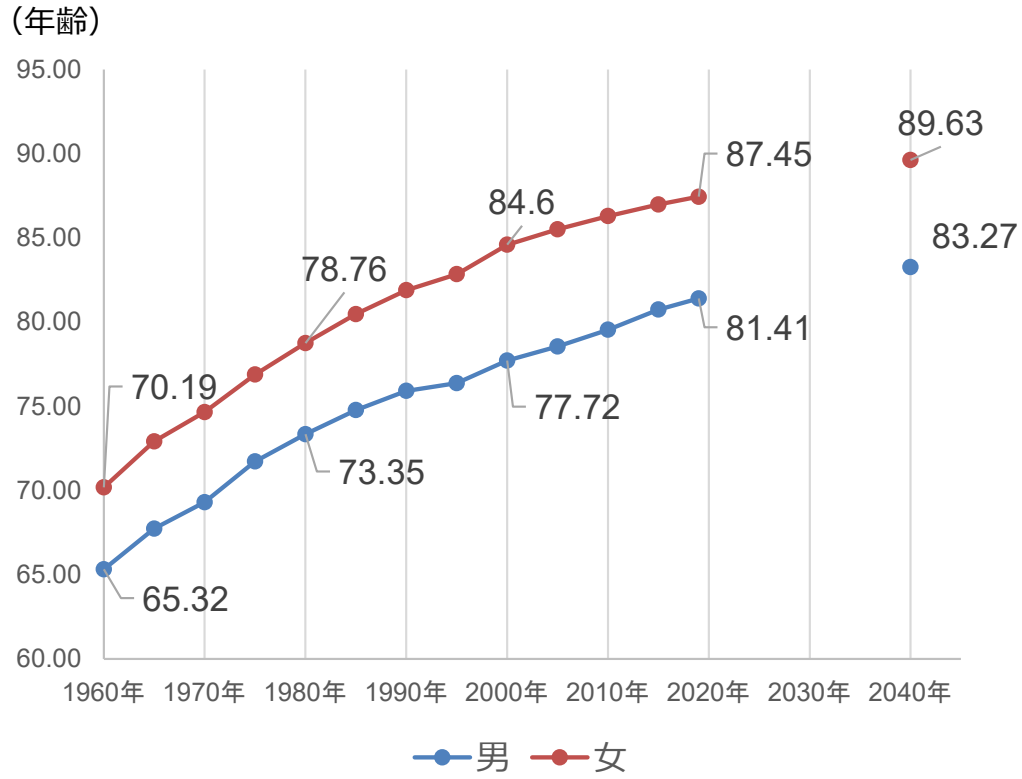


出典：2010～2020年は総務省「国勢調査」、2025～2040年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）をもとに、国土交通省作成

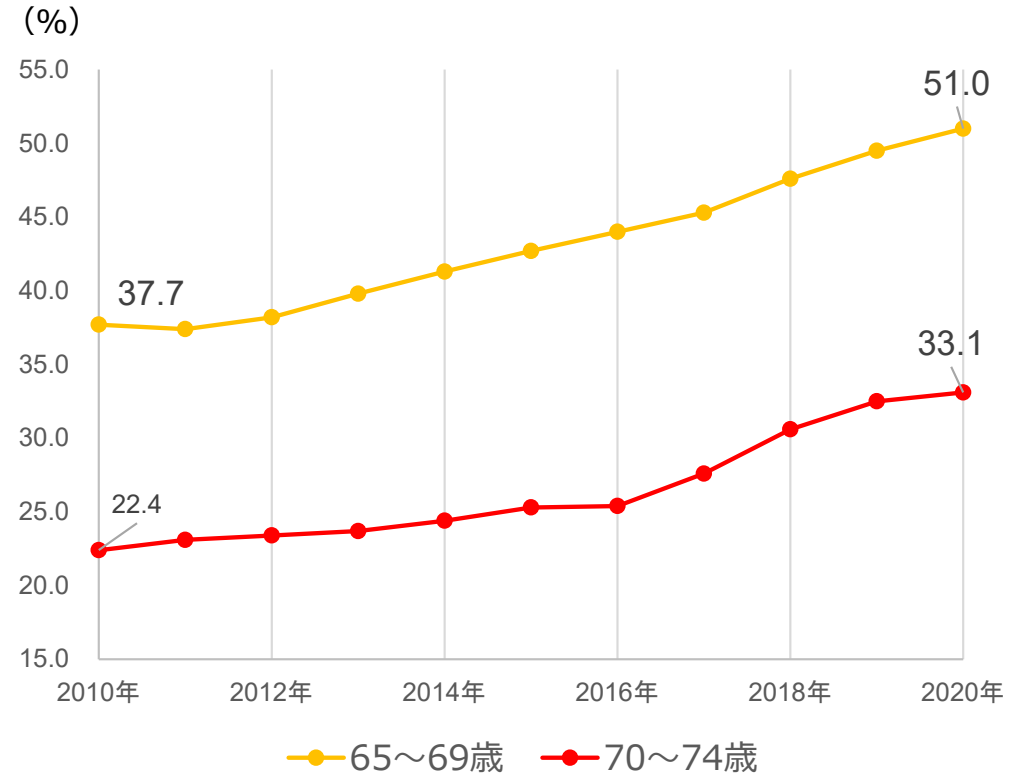
# 我が国における高齢者の状況（平均寿命・労働状況）

- 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）

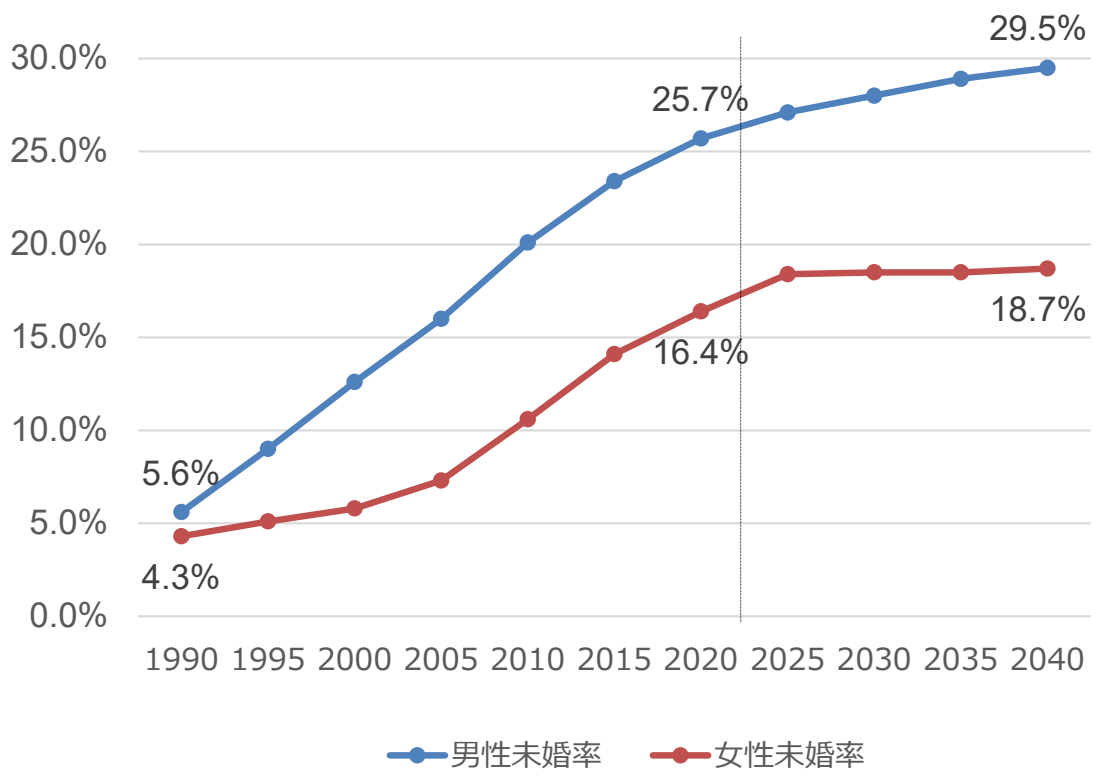


総務省統計局「労働力調査」

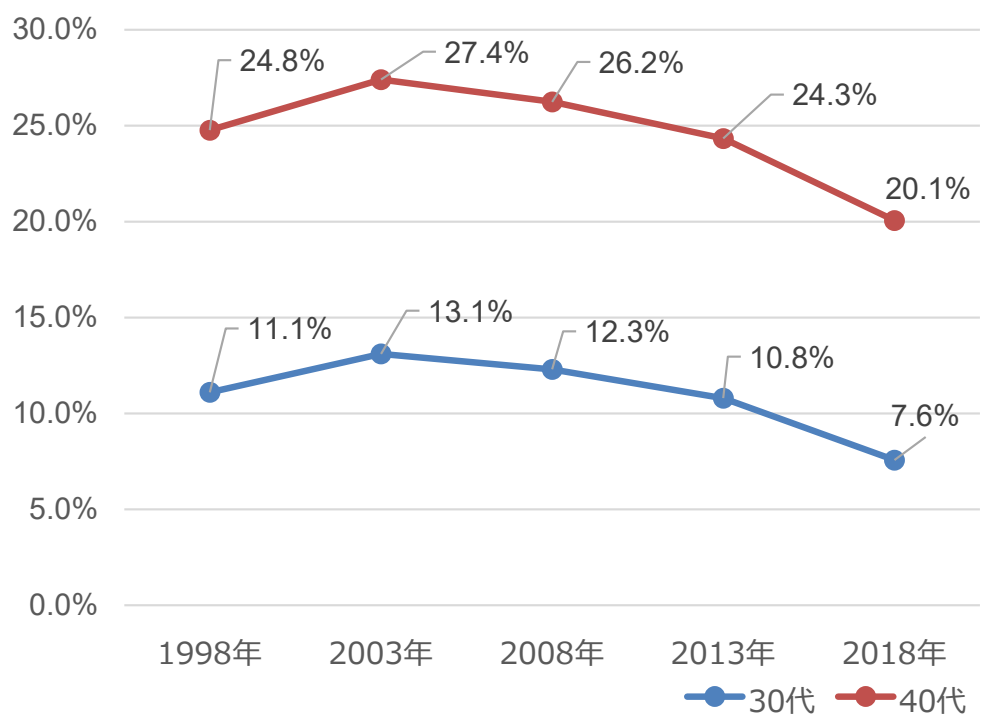
# 単身世帯の動向等

■ 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

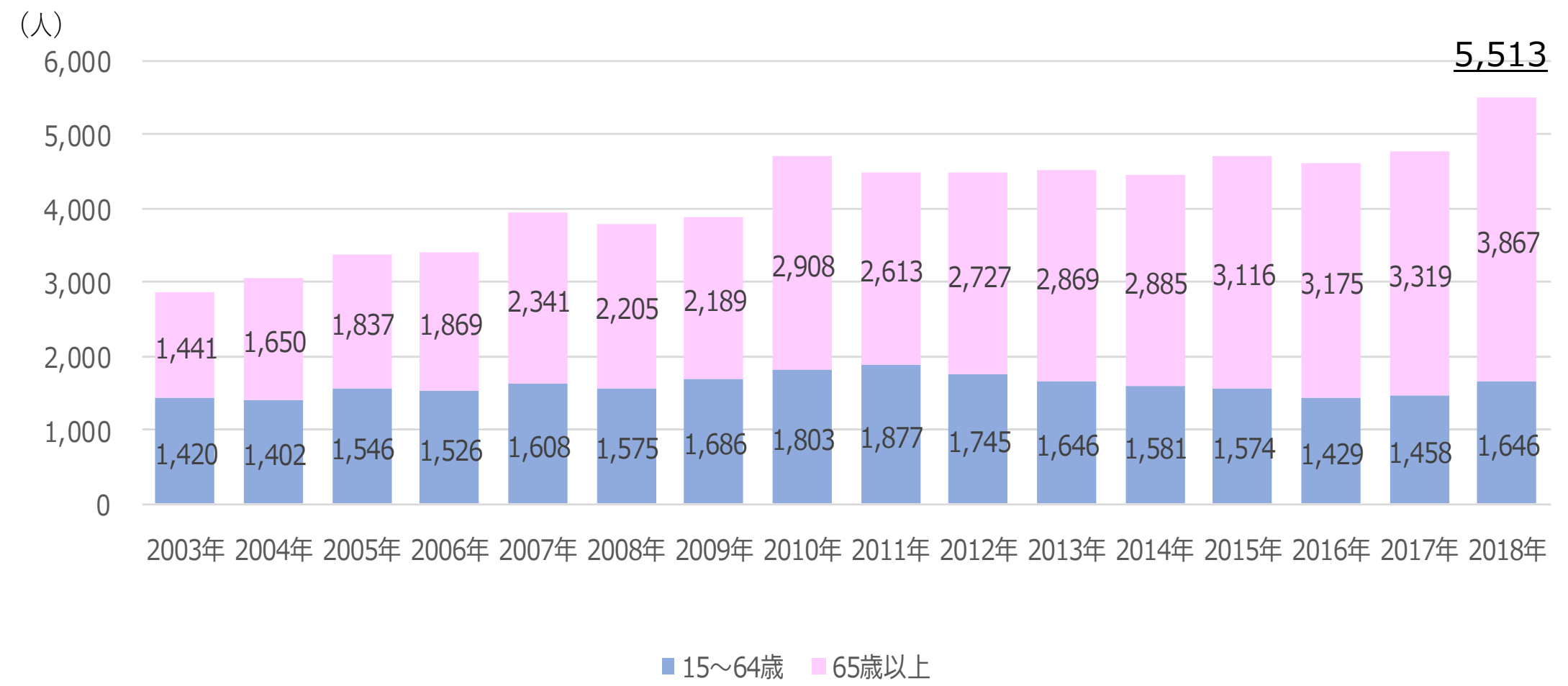


※生涯未婚率：50歳時の未婚率として45～49歳と50～54歳の未婚率の単純平均により算出。

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。

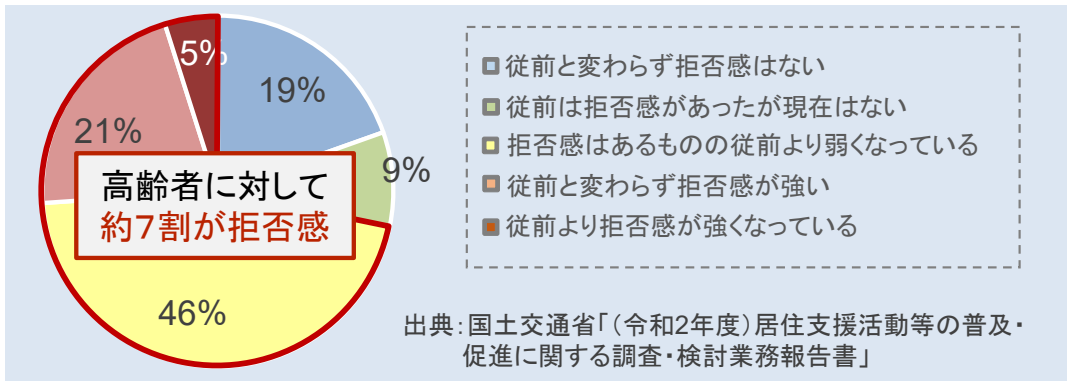


注1：本データでは、孤独死を「異状死のうち、自宅で亡くなられた一人暮らしの人」と定義している。  
 注2：異状死は外因死（災害死）とその後遺症・続発症、自殺、他殺、内因か外因か死因が不明な死亡の事例であり、医師による病死との判断がなされず、事件・事故との関連が疑われ、警察署への届出が義務付けられている。  
 注3：なお、「0～14歳」に関しては、0件であったため（2003～2018年）グラフ非掲載としている。  
 出典：東京都「東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計（平成30年）」より作成

# 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は、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>



## <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
高齡単身世帯	● (61%)	● (61%)	◎ (49%)			
高齡者のみの世帯	● (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)

# 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。

### 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

### 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

### ② 残置物の処理に関する条項

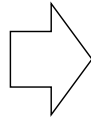
- 受任者に対し、賃借人の死亡時に居室内に残された家財(残置物)の廃棄や指定先へ送付する事務を委任する。
- 賃借人は、「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その送付先を明示する。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたもの(※)は廃棄する。  
(※)換価することができる残置物については、換価するように努める。

等



## 単身高齢者が亡くなった場合の問題

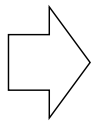
賃貸借契約が解除できない



### 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

物件に残されたもの（残置物）が処理できない

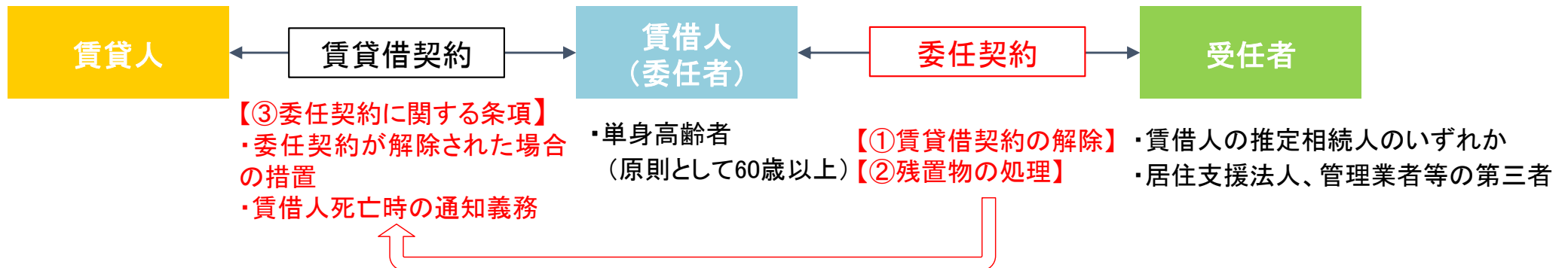


### ②残置物関係事務委託契約

- ・ 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



「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。

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

## ■ 省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

### 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

## ■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

### 住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建  
注文戸建  
賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**  
を追加

### 省エネ性能表示の推進

- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を**表示する方法**等を国が告示
  - ・ 必要に応じ、**勧告・公表・命令**
- ※2024年度までに施行

(類似制度)  
窓・エアコン等の  
省エネ性能表示



### (参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等  
[省令・告示改正]  
一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

## ■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

### 住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

### 形態規制の合理化

省エネ改修で設置

建築基準法

高さ制限等を満たさないことが、  
構造上やむを得ない場合

⇒ (市街地環境を害さない範囲で)  
形態規制の特例許可

高効率の  
熱源設備

絶対高さ制限



## ■ 再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進  
計画

市町村が、地域の实情に応じて、太陽光発電等の  
**再エネ設備\*の設置を促進する区域\***を設定

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。



\* 太陽光発電  
太陽熱利用  
地中熱利用  
バイオマス発電 等

### 再エネ導入効果の説明義務

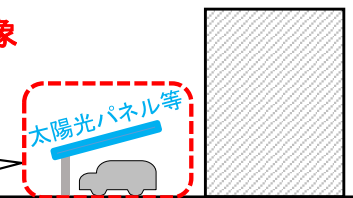
- ・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

### 形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、  
再エネ設備を設置する場合

⇒ 形態規制の特例許可



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加