

令和6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
～賃貸住宅の残置物処理問題に関するセミナー～

残置物の処理等に関する国土交通省の取組

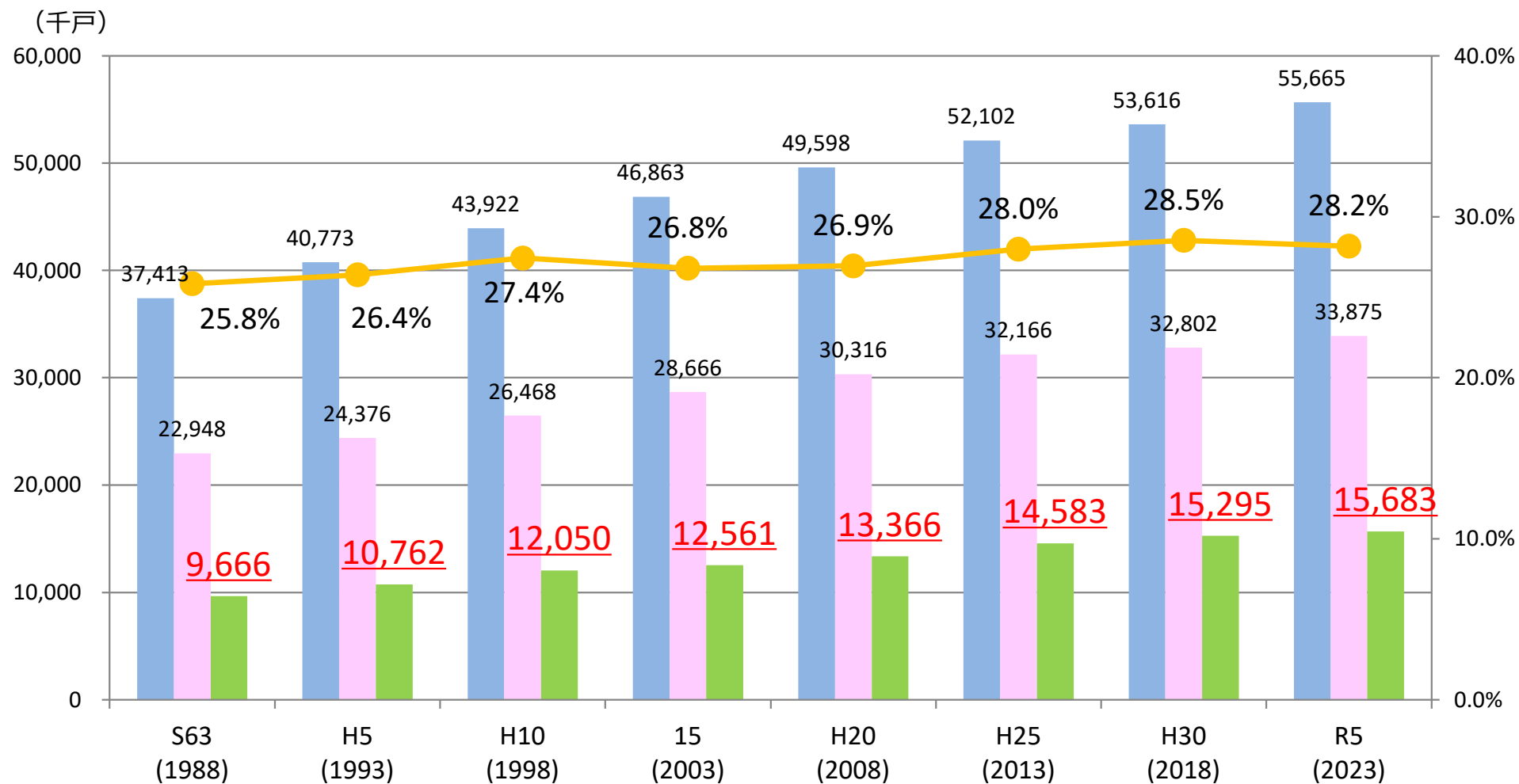
国土交通省 住宅局

参事官(マンション・賃貸住宅担当)

課長補佐 船田 一元

住宅ストック数の推移と民間賃貸住宅の割合の推移

○ 住宅ストック数の※増加に伴い、民間賃貸住宅数も増加しており、住宅ストックに占める割合は25～29%で漸増傾向



■ 住宅ストック数※

■ 持ち家

■ 民間賃貸住宅 (借家の内数)

● 住宅ストック数に占める
民間賃貸住宅の割合

民間賃貸住宅入居者の年齢

○ 民間賃貸住宅に入居している者のうち、60歳以上の割合は増加傾向（※）

※家計を主に支える者の年齢

60歳以上の割合

10.7%

11.2%

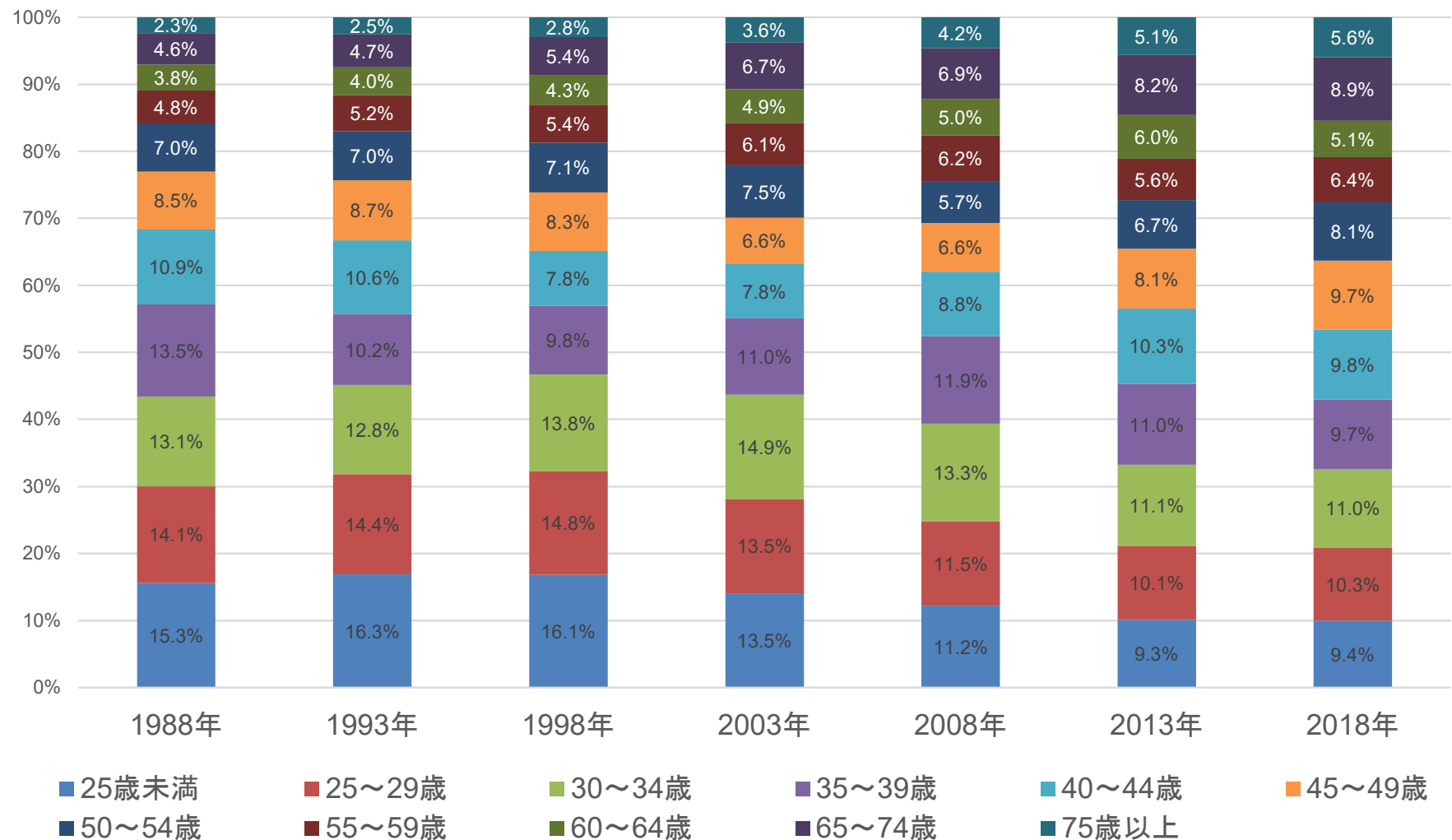
12.5%

15.2%

16.1%

19.3%

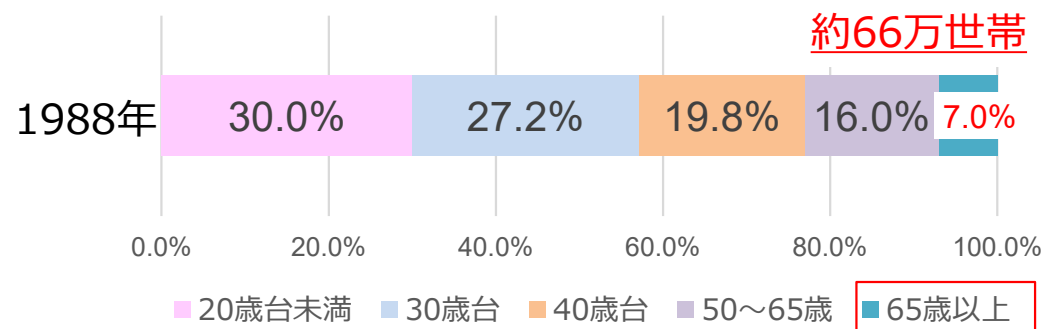
19.6%



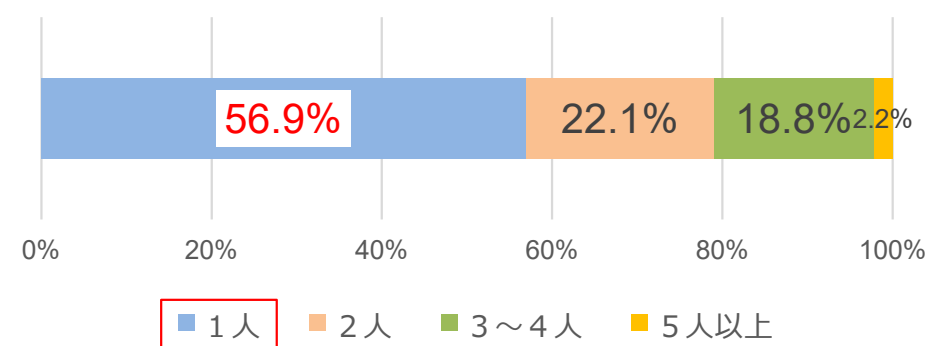
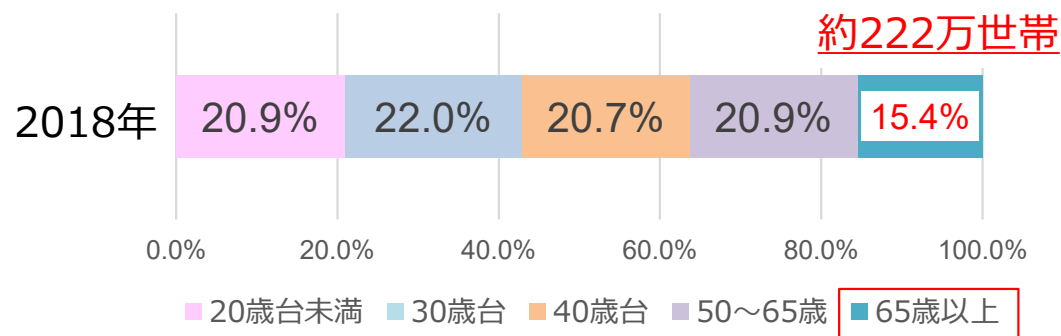
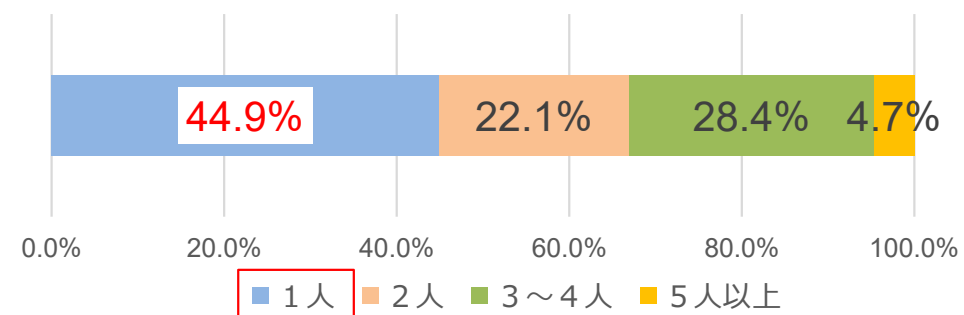
民間賃貸住宅の居住世帯の状況

- 民間賃貸住宅における65歳以上の入居者の割合は30年間で約2倍に増加。一人世帯の割合も増えている。

入居者年齢

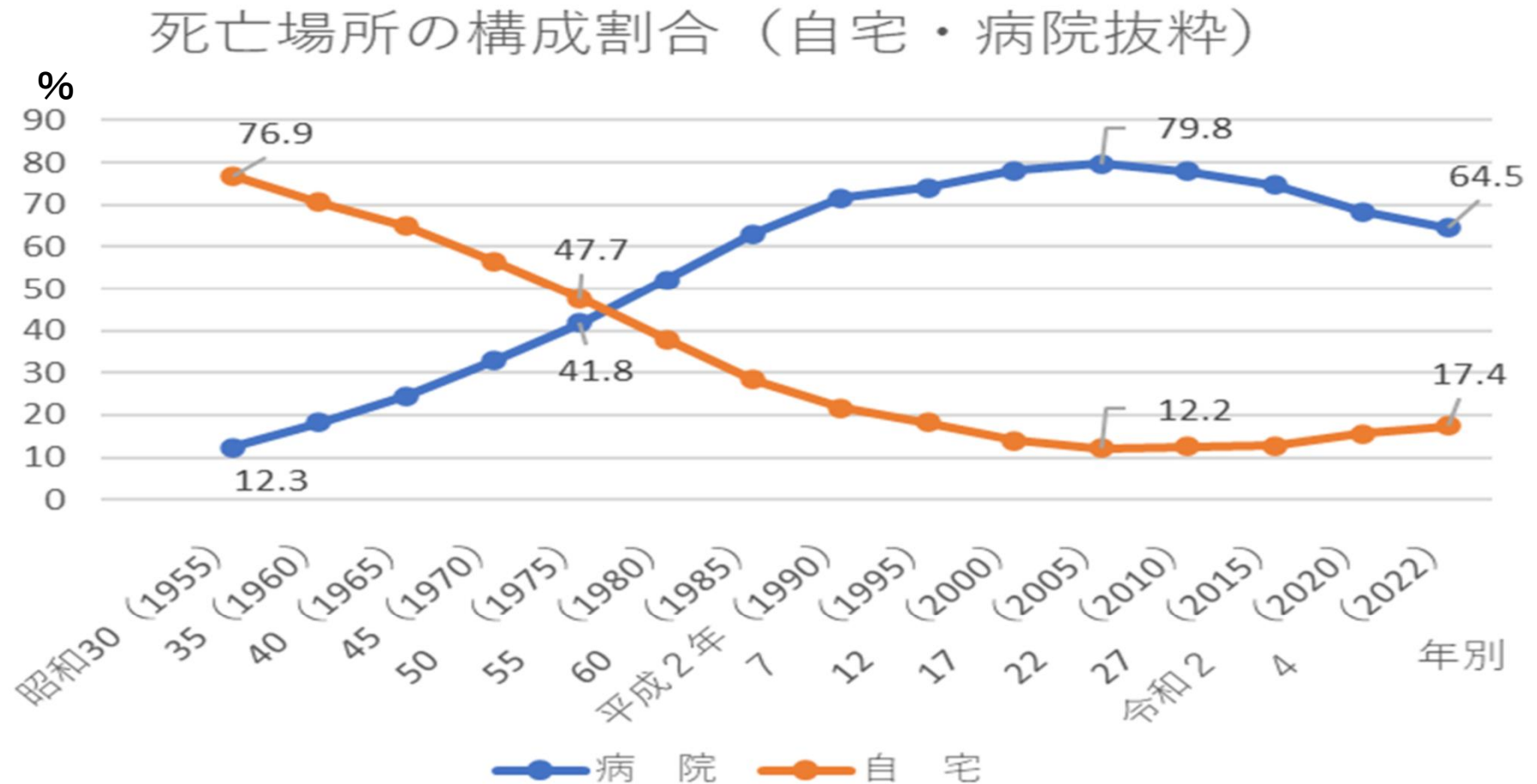


世帯人員



死亡場所の構成割合の推移(自宅・病院)

- 昭和30年代は約8割が自宅で死亡
- 昭和50年代に病院での死亡割合が自宅と逆転
- 自宅での死亡割合は平成17年の最小値（12.2%）から増加傾向

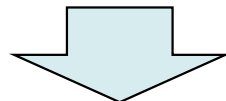


データ出典: 厚生統計要覧(令和5年)第1編人口・世帯第2章人口動態 第1-25表(厚生労働省)

残置物の処理等に関するモデル契約条項の策定

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。



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)

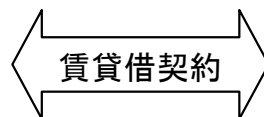
- 国土交通省及び法務省において、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃貸人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

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



<賃貸人>



<賃借人>



①賃貸借契約の解除
②残置物の処理



<受任者>

<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

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

住生活基本法

平成18年6月施行

住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

住生活をめぐる現状と課題

○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

○気候変動問題

- ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

② 「居住者・コミュニティ」の視点

目標5

住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

（基本的な施策）

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

（基本的な施策）

- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施
- 賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

（成果指標）

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率
25%（R2）→ 50%（R12）

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

（基本的な施策）

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

（基本的な施策）

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

（成果指標）

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円（H30）→ 14兆円（R12）
- ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15%（R1）→ 50%（R12）

改正住宅セーフティネット法による居住支援法人の業務への位置付け

【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。

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

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

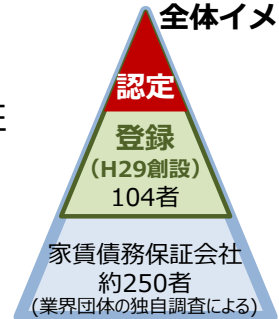
入居中のリスク

- ・ **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

モデル契約条項の利用促進に向けた取り組み

1. 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

■ 残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに分かりやすく解説したガイドブック

- 文字が多く難解なモデル契約条項を、マンガやイラストを活用して解説することで、委任者、受任者双方にモデル契約条項を理解してもらいやすくすることを目的として作成
- 居住支援法人が受任者となるケースを例として解説
- 普段、なじみのない供託の手続きの流れや書類の記載例なども掲載

- ステップ1** 単身高齢者の刈照さんが居住支援法人を受任者とする「残置物の処理等に関する契約」を締結し、大家の井江望さんと「賃貸借契約」を締結するまで
- ステップ2** 入居後、刈照さんが受任者である居住支援法人のサポートを受けて指定残置物の指定を終了するまで
- ステップ3** 刈照さんが亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで
- ステップ4** 受任者である居住支援法人による残置物への対応

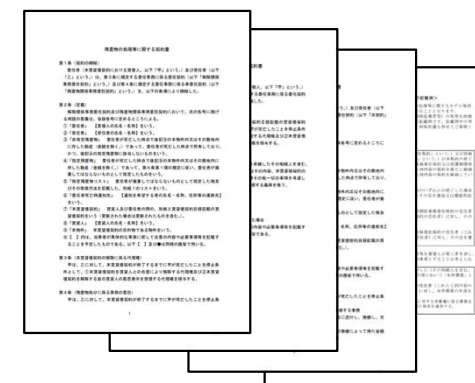


2. 使いやすい契約書式

■ 委任契約締結の際に使いやすい契約書式

- モデル契約条項は、賃貸借契約の終了と残置物の処理に関する委任契約がそれぞれ別々なものとなっており契約書の形となっていないため、利便性向上をはかるため契約の内容に応じた複数の契約書式を作成
- 委任契約の締結を前提とした賃貸借契約書を締結する場合の賃貸借契約書の記載例を作成

- [1] 解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約を1つの契約書にまとめた契約書式
- [2] 解除関係事務委任契約に関する契約書式
- [3] 残置物関係事務委託契約に関する契約書式
- [4] 残置物処理等に関する委任契約の締結を前提とした賃貸借契約を締結する場合に、関連する条項を賃貸借契約書に特約条項として盛り込む際の記載例



モデル契約条項活用ガイドブックの紹介

ステップ1

単身高齢者の刈照さんが居住支援法人を受任者とする「残置物の処理等に関する契約」を締結し、大家の井江望さんと「賃貸借契約」を締結するまで



2

ステップ2

入居後、刈照さんが受任者である居住支援法人のサポートを受けて指定残置物の指定を終了するまで

1 居住支援法人による指定残置物の指定についての説明

刈照さんの引っ越しもすんで家財道具等も揃って生活が落ち着いた頃、居住支援法人Aの担当者が刈照さん宅を訪問します。



9

- ・不動産さがしから残置物の処理に至るまでの流れをマンガで紹介！
- ・居住支援法人が受任者となる場合のストーリー！



モデル契約条項活用ガイドブックの紹介

ステップ1 ステップ2 **ステップ3** ステップ4

ステップ3

刈照さんが亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで

賃貸人の刈照さんが亡くなってからの次の流れについて解説します。

- 1 大家さんから解除事務受任者(居住支援法人A)に対する通知
- 2 解除事務受任者(居住支援法人A)による賃貸借契約の解除
- 3 大家さんから残置物処理事務受任者(居住支援法人A)に対する通知
- 4 残置物処理事務受任者(居住支援法人A)から委任者死亡時通知先への通知

1 大家の井江望さんが解除事務受任者である居住支援法人Aに刈照さんの死亡事実を通知

賃貸人の刈照さんが亡くなったことを知った場合、大家の井江望さんは解除事務受任者である居住支援法人Aに刈照さんが亡くなったことを書面又は電磁的記録(メール等)で通知しなければなりません。

賃貸人の刈照さんが亡くなる

賃貸人(大家の井江望さん)

解除事務受任者(居住支援法人A)

2 受任者である居住支援法人Aが代理権を基に賃貸借契約を解除

解除事務受任者である居住支援法人Aは賃貸人の刈照さんの死亡通知を受け、委任者が死亡した場合の賃貸借契約の解除に係る代理権に基づき、大家の井江望さんとの合意により賃貸借契約を終了させることができます(※)。

賃貸人(大家の井江望さん)

解除事務受任者(居住支援法人A)

賃貸借契約を終了させる

※賃貸人の刈照さんが亡くなって賃料が支払われない場合には、大家の井江望さんは、解除事務受任者である居住支援法人Aに対して債務不履行を理由として賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすることにより、賃貸借契約を終了させることもできます。

12

ステップ1 ステップ2 ステップ3 **ステップ4**

ステップ4

受任者である居住支援法人による残置物への対応

賃貸人が亡くなった後の残置物処理事務受任者による残置物の処理の流れについて解説します。

- 1 物件内への立ち入り
- 2 残置物の状況を確認・記録
- 3 残置物の処理作業
- 4 費用の精算

1 物件内への立ち入り

受任者は賃貸人の協力のもと、残置物の廃棄等を行うため賃貸物件に立ち入ることができます。



2 残置物の状況を確認・記録

受任者は廃棄・送付・換価・保管のために搬出する前の残置物の状況を、第三者※立会いのもと、写真撮影等により確認・記録します。

※相続人、委任者死亡時通知先、賃貸人、管理会社、仲介業者など



3 残置物の処理作業

●指定残置物の送付(※1)

① 指定先への送付
指定残置物リスト等に指定された第三者へ送付します。

② 指定先への送付が困難な場合
第三者の転居先不明等の場合、換価可能な場合は換価し、相続人に返還します。換価が困難な場合は廃棄します。



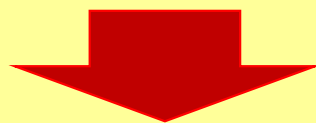
14

- ・ ステップごとに大家、入居者、受任者が行うことを分かりやすく解説！
- ・ 残置物の処理等の業務を行う際に手元にあると便利！



12

- ・ 今後も民間賃貸住宅における単身高齢者世帯は増加が見込まれる
- ・ 自宅での死亡ケースも増加傾向に転じている
- ・ 福祉政策と一体的な住宅確保要配慮者の入居・生活支援の実施
- ・ 改正住宅セーフティネット法により居住支援法人の業務に残置物処理等事務が位置付け（令和7年10月施行予定）



「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の役割は今後一層重要

モデル契約条項を活用した死後事務委任契約の締結や円滑な残置物の処理事例の増加により、単身高齢者等の賃貸住宅への円滑な入居を支援