

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】

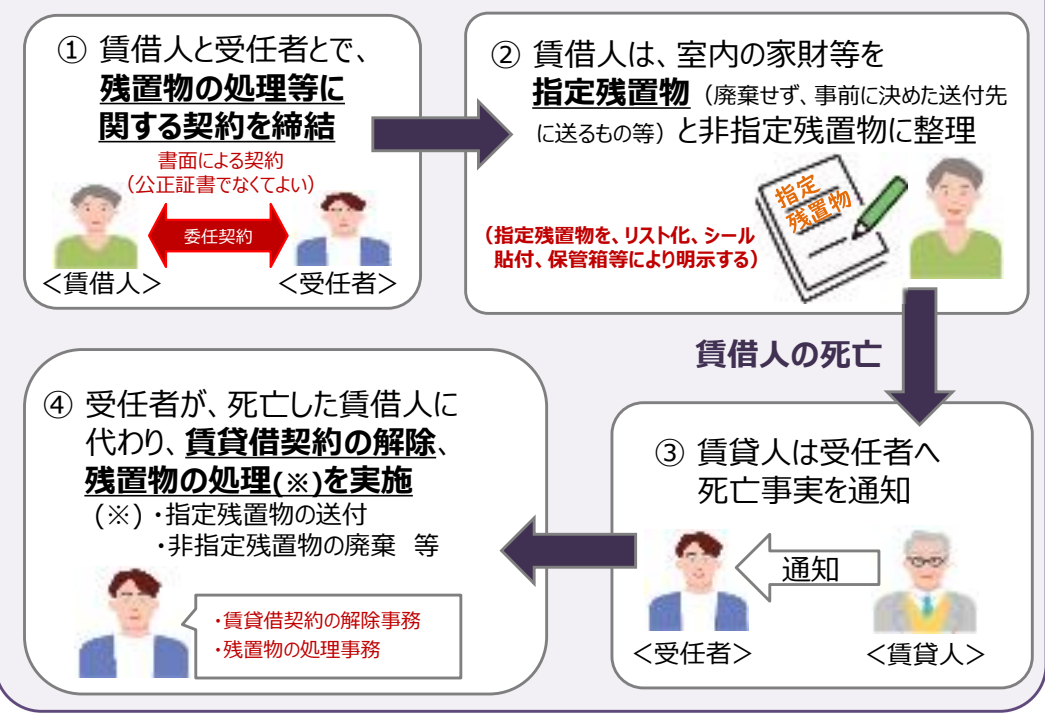
改正のポイント

○ 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)

賃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、生前に賃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
→賃借人の死亡時に**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
→賃借人の死亡時に**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

- ・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）
※賃貸人は、賃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）が賃借人である場合
※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る

