

【事業報告】

| | |
|---------|--|
| 事業名称 | 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を活用した死後事務委任契約のスキームおよび運用体制の構築 |
| 補助事業者 | 一般社団法人家財整理相談窓口(以下、当法人という。) |
| 連携先 | 弁護士事務所、少額短期保険会社、家賃債務保証会社 |
| 対象地域 | 首都圏から開始し全国展開を目指す |
| 事業概要 | 1. 居住支援法人の「残置物処理等業務」に要する費用に充当する財源の調査 2. 死後事務委任契約(解除事務委任契約、および残置物関係事務委託契約)の受任体制の構築 3. 死後事務委任契約を周知、活用促進するためのセミナー開催、提案ツール作成 |
| 成果 | 1. 少額短期保険会社27社が販売する「家財保険」を調査し、約款分析、およびヒアリングを実施することで、11社の「家財保険」が、「残置物処理等業務」に要する費用に充当できることを確認した。 2. 「残置物処理等業務」に要する財源確保を受け、当法人が死後事務委任契約の受任者となるスキームを構築した。 3. 居住支援法人の「残置物処理等業務」の実施にあたり適切な廃棄物処理について調査し、公正・適確に行う「残置物の処理作業」に係るスキームを構築した。 4. 当法人の死後事務委任契約の活用促進のための提案書、チラシを作成した。 5. モデル契約条項の活用や当法人の死後事務委任契約を周知するためのセミナーを3月6日岡山市、3月10日金沢市で開催し、一定の成果を得た。 |
| 成果の公表方法 | 弊法人ホームページ (https://www.kazaiseiri-soudan.org) に成果物を公表 |
| 今後の課題 | 1. 「残置物処理等業務」に要する費用の財源として、家財保険から支払われる保険金を充当するスキームを構築したが、今後、家財保険の損害率が上昇傾向になる懸念がある。持続可能な対策が課題となる可能性がある。 2. 当法人の死後事務委任契約の利用促進を図るためには、委託者を紹介いただくことが必要であり、居住支援法人、居住サポート運営事業者等、紹介元との連携が課題となる。 3. 全国展開していくためには、更なるネットワークの確保・拡大が必要である。 4. 一般廃棄物収集運搬業者等、廃棄物収集運搬業者との連携が不可欠であり、連携先の確保・拡大が課題である。 |

1. 事業の背景及び目的

高齢者世帯は増加傾向にあり、2030年には1,500万世帯を超えるものと想定されている。また、現在、単身世帯は総世帯数の4割近くを占めているが、これは増加の傾向の見通しであり、2030年には単身高齢者世帯は900万世帯に迫ると想定されている。

今後、単身高齢者世帯の増加が想定される中で、単身高齢者が賃貸住宅への入居を希望する際、賃貸人の「残置物リスク」等に関する不安感により、単身高齢者の賃貸住宅への賃貸が拒否される実態がある。

そこで、令和7年10月の住宅セーフティネット法の改正により、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」が追加された。

当法人は、残置物の処理等に関するモデル契約条項(以下、モデル契約条項)を活用した死後事務委任契約の受任者として、「残置物処理等業務」のスキームを構築し推進することで、賃貸人の「残置物リスク」に対する不安感を払拭させ、単身高齢者等の住宅確保に繋げられるような業務実施体制の構築を図り、もって、単身高齢者等の住宅確保の促進に寄与し、社会貢献を図ることを事業の目的とした。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

- 1) 単身高齢者等が、当法人が提供する死後事務委任契約を利用する際、あらたな負担を求めないスキームの構築を目指す必要があると考え、「残置物処理等業務」に要する費用に充当する財源の調査を実施する。
- 2) 当法人が死後事務委任契約の受任者として、「残置物処理等業務」のスキームを構築する。
- 3) 委任者死亡後の事務について、法律を遵守し、公正・適確に業務運用できる体制を構築する。
- 4) 当法人が提供する死後事務委任契約の利用促進を図る施策を実施する。

(2) 事業の手順

| 具体的な取組内容 | 業務内容 | 役割分担 |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| 家財保険（損害保険商品、少額短期保険商品）調査、家賃債務保証商品調査 | 家財保険調査・約款分析、少額短期保険会社ヒアリング | 当法人、少額短期保険会社、損害保険会社 |
| | 家賃債務保証商品調査、ヒアリング | 当法人、家賃債務保証会社 |
| 死後事務委任契約に係る契約書等作成 | 「残置物の処理等に関する契約書」、賃貸人と交わす「覚書」等作成 | 当法人、弁護士事務所 |
| 「残置物処理等業務」に係るマニュアル、関連帳票等作成 | 業務工程表、受任マニュアル、家財整理事業者作業マニュアル、関連帳票作成 | 当法人および会員、弁護士事務所 |
| 「残置物処理等業務」における廃棄物処理方法調査 | 23区への書面による調査実施 | 当法人、23区廃棄物担当課 |
| | 区内清掃事務所、廃棄物担当課へのヒアリング実施 | |
| 死後事務委任契約に係る周知用提案書・チラシ作成 | 死後事務委任契約の活用促進のための提案書、チラシを作成 | 当法人 |
| 「残置物処理等業務」連携先の確保・拡大 | 「残置物対応作業」実施事業者確保・拡大、提携一般廃棄物収集運搬業者確保・拡大 | 当法人、家財整理事業者、一般廃棄物収集運搬業者 |
| 死後事務委任契約に係る周知セミナー開催 | モデル契約条項の活用や死後事務委任契約を周知するためのセミナーを開催 | 当法人 |

| 具体的な取組内容 | 令和7年 | | 令和8年 | | |
|---|-------|-----|------|----|----|
| | 11月以前 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
| 「残置物処理等業務」に要する費用の財源検討（損害保険、少額短期保険、家賃債務保証会社） | ■ | | | | |
| 「残置物処理等業務」に要する費用の財源として、少額短期保険会社の家財保険・約款分析、ヒアリング | | ■ | | | |
| 賃貸人と締結する覚書、残置物処理に関する契約書作成 | ■ | | | | |
| 受任マニュアル、関連帳票等作成 | | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 周知用チラシ、活用促進提案書作成 | | | ■ | ■ | |

| | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|--|
| 地域毎に法律を遵守した廃棄物処理方法の確認と確立 | | | | |
| 家財整理事業者ネットワーク構築、提携一般廃棄物収集運搬業者開拓 | | | | |
| 周知セミナー準備・開催 | | | | |

(2) 事業の詳細

1) 「残置物処理等業務」に要する費用に充当する財源の調査

損害保険会社、少額短期保険会社、家賃債務保証会社へのヒアリング等による「残置物処理費用」を補填する家財保険および家賃債務保証サービスの調査を実施した。

① 損害保険会社

- イ) 入居者が賃貸住宅に入居する際に契約を求められる家財保険が、「残置物処理費用」の財源として活用できるか否かについて、大手損害保険会社が販売する家財保険について調査を実施した。(調査実施会社4社)
- ロ) 当法人が調査した大手損害保険会社が販売する入居者が契約する家財保険では、遺品整理費用が補償される家財保険は確認できなかった。これにより、居住支援法人が実施する「残置物処理等業務」に要する費用の財源には適当ではないと判断した。

② 少額短期保険会社

- イ) 入居者が賃貸住宅に入居する際に契約を求められる家財保険が、「残置物処理費用」の財源として活用できるか否かについて、少額短期保険会社が販売する家財保険の調査を実施した。
- ロ) 家財保険を販売する少額短期保険会社の内、27社の家財保険を調査したところ、「残置物処理費用(少額短期保険会社では「遺品整理費用」と定義している会社が多い。)」について、ほとんどの少額短期保険会社が補償対象としていることを確認した。
- ハ) 「残置物処理費用」が補償対象であることを確認したものの、居住支援法人が実施する「残置物処理等業務」に要する費用の財源としての活用の可否について、3つのポイントにおいて、各社の約款を分析、また、ヒアリングを実施し確認した。

【3つのポイント】

● 保険金請求者

「残置物処理費用」は、入居者である被保険者が死亡後に発生する費用であり、保険金請求者が被保険者の相続人や連帯保証人のみである場合は、当法人が提供する死後事務委任契約においては、委任者の相続人が不在、または相続人との連絡が取りにくいケースが大半であり、「残置物処理等業務」に要する費用の財源には活用できない。このことから、保険金請求者の確認が必要であり、調査を実施した。

● 入居者の居室外死亡が補償対象であるか

「残置物処理等業務」は入居者の死亡により発生する業務である。居室内死亡のみを補償する家財保険では、病院に入院後、死亡する等の居室外死亡のケースでは、「残置物処理等業務」に要する費用の財源には充当できないことから、居室外の死亡が補償対象か否かの調査を実施した。

● 3ヵ月間の保管費用の補償

残置物モデル契約条項では、委任者(=入居者)死亡後、非指定残置物について、3ヵ月間の保管が推奨されているが、この費用が補償対象であれば、「残置物処理等業務」に要する費用の財源として活用し易い。3ヵ月間の保管費用が補償されるか否かが3つめの調査ポイントとした。

【3つのポイントの調査結果】

- 「残置物処理費用」の保険金請求者については、契約等で「残置物を撤去する者」が定められている場合に保険金請求が可能としている家財保険が1社の商品で確認ができ、当該家財保険では、契約で受任者が残置物処理を行うとしている場合は、受任者の保

険金請求が可能になる。また、残置物処理について、賃貸人が入居者から被る損害賠償補償として、賃貸人の保険金請求が可能としている家財保険が10社の商品で確認ができた。これら11社の家財保険は、いずれも入居者の居室外死亡も補償対象としている。

- また、損害賠償補償は、被害者が被った損害に対して保険金が支払われることからすると、3ヵ月間の保管費用は、2社のヒアリングにおいて、補償対象との回答を得ており、賃貸人が入居者から損害賠償を被った費用の一部として、保険金請求ができるのではないかと考えている。
- 現時点で、調査会社27社の内、11社の家財保険が「残置物処理等業務」に要する費用の財源として、概ね活用できると判断している。
- 「残置物処理費用」については、約款上、家財整理業者が保険金請求することができるのは1社のみであるが、賃貸人が被る損害賠償補償として、賃貸人を經由すれば他の10社も請求可能であり、当法人が残置物処理等業務を実施する上においては、賃貸人の協力が不可欠であると考えた。
- 家財保険の保険金請求を賃貸人が行い、支払保険金を「残置物処理等業務に要する費用」に充当すると定めた「覚書」を、当法人と賃貸人との間で締結する事が課題を解決する仕組であると考えた。
- また、家財保険の保険料は、生活保護者の場合、一定の範囲で住宅扶助費の対象になり得ることも家財保険を活用する上におけるポイントである。

③ 家賃債務保証会社

- イ) 家賃債務保証会社1社の保証契約約款の分析、およびヒアリングを実施した。
- ロ) 家賃債務保証会社の商品では、「残置物処理費用」について、保証対象としている商品があることを確認した。
- ハ) しかし、保証サービスは、本来、賃借人が負担すべき費用を賃借人の代わりに家賃債務保証会社が代位弁済するサービスであり、賃借人が負担すべき「残置物処理費用」について、家財保険の支払保険金で充当されるのであれば、保証が受けられない。
- 二) また、仮に家賃債務保証会社が「残置物処理費用」に係る保証を行い、当該「残置物処理費用」を補償対象としている家財保険の引受保険会社に当該家賃債務保証会社が求償した場合、引受保険会社は、当該「残置物処理費用」を支払わざるを得ないことを少額短期保険会社のヒアリングで確認した。

【参考：別のスキームの検討】

居住支援法人の「残置物処理等業務」に特化した専用保険について

- イ) 令和6年度に大手損害保険会社に新たに金融庁に商品認可を取得いただき開発した「残置物処理費用保険」（以下、本保険）の活用方法について検討した。
- ロ) 本保険の概要
 - A) 居住支援法人の「残置物処理等業務」に特化した専用商品で、居住支援法人の保険金請求が可能
 - B) 「残置物処理等業務」に要した費用について保険金請求が可能
 - C) 居住支援法人が「残置物処理等業務」の対応に要した追加人件費も補償対象
 - D) 「残置物処理費用」の補償に限定した保険商品で原状回復費用等、他の補償は対象外
 - E) 「残置物処理等業務」のリスクに対応した商品であることから、マーケット特性により、保険料が比較的高い。
- ハ) 本保険の評価
 - A) 居住支援法人が保険金請求可能であることから、「残置物処理等業務」に要する費用の財源として、家財保険を活用する場合に必要な賃貸人との「覚書」の締結が不要である。
 - B) 委任者が本保険の保険料を負担する等、保険料の財源を確保できるのであれば、本保険は活用し易い。

二) 本保険の検討状況

- A) 全国居住支援法人協議会(以下、全居協)に、本保険の会員向けの募集を提案し、採用は決定した。募集方法について引受保険会社と全居協との間で交渉中である。
- B) 今後、募集方法が確立され、本保険の募集が行われる際は、「残置物処理等業務」に要する費用の財源として検討したい。

2) 当法人の死後事務委任契約の受任体制の構築

① 当法人が残置物モデル契約条項に基づく死後事務委任契約の受任者となり、サービスを提供する事務スキームを構築した。

イ) 当法人の死後事務委任契約のポイント

当法人が残置物モデル契約条項に基づく死後事務委任契約の受任者となり、賃借人(要配慮者等)である委任者(60歳以上の単身高齢者または賃貸人が賃貸住宅を賃貸する際に「残置物リスク」に関する不安感が生じると認められる場合に限定)との間で死後事務委任契約を締結し、委任者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するスキームの構築

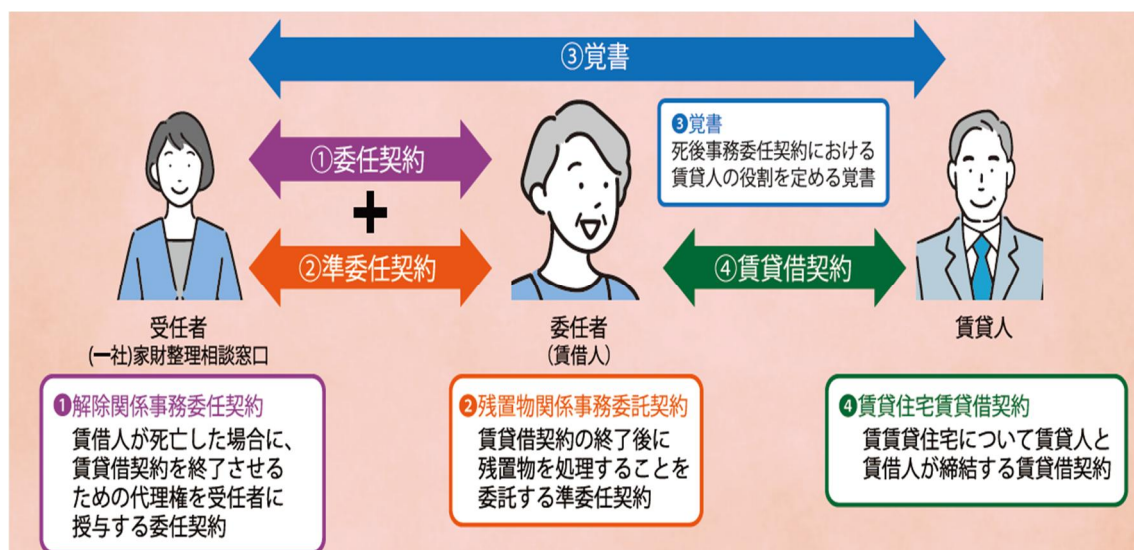
ロ) 関係者と締結する契約書類の作成・整備

「残置物処理等業務」に要する費用に充当する財源の調査結果を踏まえ、モデル契約条項に基づく賃借人と締結する「残置物の処理等に関する契約書(解除関係事務委任契約+残置物関係事務委託契約)」、および賃貸人と締結する「覚書」を作成した。

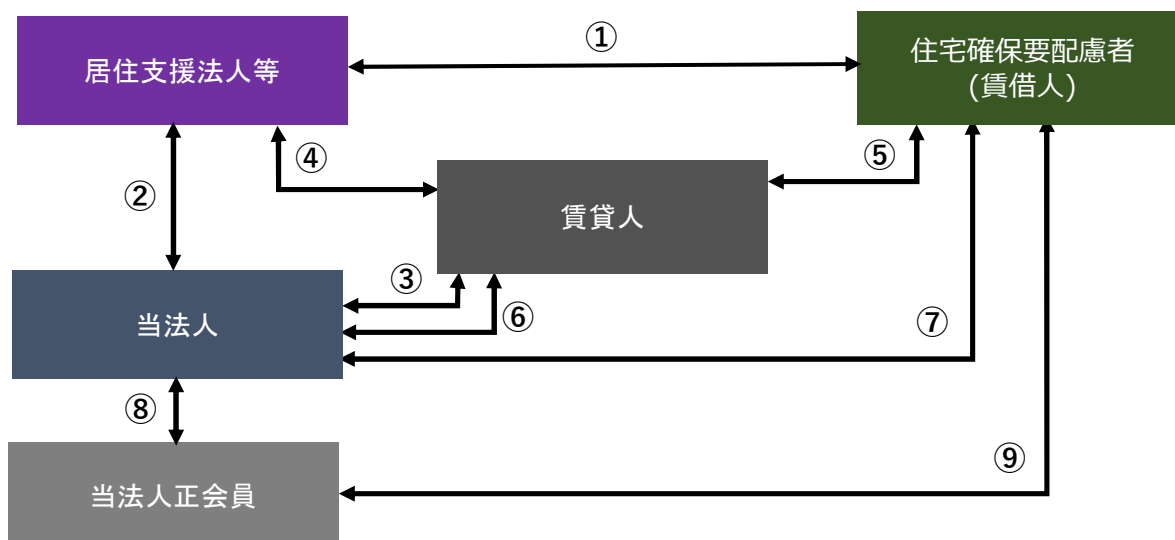
ハ) 当法人が受任者として、死後事務委任契約を締結し「残置物処理等業務」を実施する条件の設定

- A) 委任者が、当法人が推奨する家財保険を契約し、継続すること。
- B) または、賃貸人が、当法人が行う「残置物処理等業務」に要する費用が保証される家賃債務保証契約を契約し、継続すること
- C) 当法人と賃貸人との間で「覚書」が締結されること
- D) A) または B) のいずれか、および C) がクリアされ、当法人と委任者との間で「残置物の処理等に関する契約書」が締結されること

【(一社)家財整理相談窓口の死後事務委任契約の関係者と契約関係】



【(一社)家財整理相談窓口の死後事務委任契約締結時事務フロー】



【死後事務委任契約締結時の事務】

①賃貸物件入居相談 ②死後事務委任契約受任案件の紹介 ③家財保険契約確認、覚書締結意思確認 ④賃借条件交渉、入居受託 ⑤賃貸借契約締結 ⑥覚書締結 ⑦残置物の処理等に関する契約（解除関係事務委任契約、残置物関係事務委託契約）締結 ⑧「残置物対応作業」に係る指示・依頼 ⑨委託者宅訪問調査・ヒアリング等実施

②「残置物処理等業務」の認可取得

当法人が居住支援法人として、「残置物処理等業務」を実施するためには、実施自治体において、「残置物処理等業務」の認可取得が不可欠である。「残置物処理等業務規程」および、「残置物処理等業務実施計画書」を作成し、14の自治体から「残置物処理等業務」の認可を取得した。

認可取得自治体：北海道、福島県、栃木県、群馬県、東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県、愛知県、大阪府、兵庫県、岡山県、福岡県、沖縄県（令和8年2月末日現在）

③当法人会員のネットワーク強化

「残置物処理等業務」を公正・適確に実施するためには、当法人の会員の拡大が不可欠である。新会員の加入はあるものの、脱退もある。現在、会員拡大に繋がる施策をし始めたところであり、今後、会員拡大を図っていく。

④廃棄物収集運搬業者との提携関係構築

「残置物処理等業務」を効率的に推進していくためには、廃棄物収集運搬業者との連携が必要である。今後、当法人と提携する廃棄物収集運搬業者の開拓を推進していく。

3) 当法人の委任者死亡後の死後事務委任契約事務体制の構築

①「残置物処理等業務」における廃棄物処理方法の確立

「残置物処理等業務」の認可を取得した居住支援法人が、「残置物処理等業務」を実施する上において、廃棄物を廃棄する際の適正な方法の確立が望ましい。その際、以下の点に留意することが重要である。

イ) 事業系廃棄物を家庭系廃棄物として処理した場合、不法投棄として判断される可能性があること

ロ) 一般廃棄物の処理は再委託が禁止されていること

そこで、東京都から「残置物処理等業務」について認可を受けた居住支援法人自身が残置物処理を行う場合の廃棄物処理の適正な方法について、23区の環境部局にアンケートを実施し、確認した。

【アンケート回答結果】

- イ) アンケートの回答率：12区/23区＝52.2%
- ロ) 「廃棄物処理は、入居者宅が所在する区内の清掃事務所※に依頼する。」と回答：2区
※ 23区では家庭系一般廃棄物収集運搬業者の許可がなく、区毎に設置された清掃事務所が区内の家庭系廃棄物の収集運搬を行っている。
- ハ) 「廃棄物処理は、居住支援法人の事業活動に伴い生じた廃棄物として、事業系一般廃棄物または産業廃棄物に分けて、それぞれの許可業者に依頼する。」と回答：6区
- ニ) 「廃棄物処理は、居住支援法人の事業活動に伴い生じた廃棄物として、産業廃棄物処理業者に混合産廃として依頼する。」と回答：1区
- ホ) 「廃棄物の所有権が居住支援法人に移転する場合は、廃棄物処理は、事業系一般廃棄物または産業廃棄物に分けて、それぞれの許可業者に依頼する。廃棄物の所有権が移転しない場合は、廃棄物処理は、清掃事務所に依頼する。」と回答：2区
- ヘ) 「廃棄物処理は、ケースバイケース」と回答：1区

【アンケート総括】

- イ) 残置物処理等業務において発生した廃棄物は、居住支援法人の事業活動に伴い生じた廃棄物として判断した自治体が7区で全体の58.3%を占めた。
- ロ) 残置物処理等業務において発生した廃棄物は、家庭系廃棄物と判断した自治体が2区で全体の16.7%
- ハ) 残置物処理等業務において発生した廃棄物は、廃棄物の所有権により相違すると判断した自治体が2区で全体の16.7%
- ニ) 清掃事務所による家庭系一般廃棄物の収集運搬については、一部の自治体へのヒアリングにより、「一時多量ゴミの収集を行っていない。」「希望の収集日に収集を行っていない。」といった実態があることを把握した。
- ホ) 全ての清掃事務所がニ)と同様の実態があるとは限らないものの、事業系一般廃棄物と産業廃棄物に分けて、それぞれの許可業者に依頼する方法が可能であれば、そのような方法で廃棄物処分をすることが効率的であると考えている。
廃棄物の排出者が残置物処理の委託を受けた事業者が残置物を一定期間保管したうえで仕分作業を実施し、その結果、排出された廃棄物について、当該事業者が直前の廃棄物の占有者として、排出者とする考え方がある。
そこで、廃棄物処理方法を地方自治体に確認する際、居住支援法人が「残置物処理等業務」を実施する際の廃棄物処理は、事業活動に伴い生じた廃棄物であることを主張した上で判断を仰ぐことが有効な対応例の一つであると考えた。
- ヘ) 廃棄物の所有権によって、処理方法が相違すると回答した自治体が2区であったが、モデル契約条項を活用した死後事務委任契約では、残置物の所有権は受任者に移転しないことから、これら2区は、清掃事務所への依頼が適切との回答となる。
- ト) 結果、事業系一般廃棄物と産業廃棄物による廃棄物処理が適切とする区が7区、清掃事務所による廃棄物処理が適切とする区が4区となる。
- チ) アンケートの結果、自治体によって、判断が異なる可能性があることを把握したことから、廃棄物処理事案の発生の都度、委任者宅が所在する地方自治体に処理方法について確認することが賢明であると判断した。

- ② 「残置物処理等業務」の一部を「残置物対応作業」と定め、当法人の正会員が実施することとした。

「残置物対応作業」:

- 委任者の指定残置物の指定の支援
- 残置物の状況に係る確認・記録
- 残置物の処理作業

イ) 当法人が選定する当法人の正会員※(以下、「作業員」という。)に、「残置物対応作業」を依頼する。

※ 当法人の正会員は、当法人の社員の地位を有することから、当法人が死後事務委任契約の受任者となり、「残置物対応作業」を当法人の正会員が行う場合であっても、受任者自らが「残置物対応作業」を実施することになる。

ロ) 「残置物対応作業」の依頼に関して、委任者と受任者が取り交わす「残置物処理等に関する契約書」に明記する。

③ 委任者死亡後の「残置物処理等業務」の事務工程表を作成

イ) 当法人は、賃貸人より委任者死亡の連絡を受ける。

ロ) 当法人は、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、賃貸人との合意により賃貸借契約を解除する。

ハ) 作業員は、「残置物の状況に係る確認・記録」を実施するまでの2週間の期間内に廃棄物の処理方法について、委託者宅の所在地を所管する地方公共団体に確認する。

ニ) 作業員は、地方自治体の指示による廃棄物処理方法に応じて、廃棄物の収集運搬を委託する事業者と日程調整を行い、廃棄物の収集日程を決定する。

ホ) 当法人は、「委任者死亡時通知先」に対して、委任者が亡くなられた事、残置物処理等業務を受任している事、指定残置物、非指定残置物、廃棄物に関する事、残置物についての作業に関する日程、を通知する。

ヘ) 作業員は、残置物処理作業実施日に賃貸人協力のもと、委任者宅に立入りし、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(相続人、委任者死亡時通知先、賃貸人、管理会社、仲介業者、委任者の紹介元等)の立会のもと、写真撮影等を行い確認・記録する。

ト) 作業員は、「指定残置物リスト」に記載された送付先に連絡し、指定残置物の受領について了解を得た場合に「指定残置物リスト」に記載された第三者に送付する。

チ) 「指定残置物リスト」に記載された残置物の内、送付先の第三者と連絡が取れない場合、第三者が既に死亡している場合、第三者に受領を拒否された場合等、第三者への送付が不可能・困難な場合は、当該残置物については、非指定残置物に分類する。

リ) 非指定残置物は、「保管に適したもの」、「価値等に照らし廃棄が適切ではないもの」、「保管に適しないもの」、「金銭」に分類し、「保管に適しないもの」については、「廃棄物の処理および清掃に関する法律」を遵守し、処理方法について、委任者宅の所在地を所管する地方公共団体に確認し適切に行う。

ヌ) 「保管に適したもの」、および「価値等に照らし廃棄が適切ではないもの」は、委任者宅近くの所定の倉庫に移動させ、死後、残置物関係事務委託契約において定めた期間(概ね3ヵ月以上)、保管する。保管期間終了後、換価可能なものは、「古物営業法」を遵守し換価し、換価できないものは、「廃棄物の処理および清掃に関する法律」を遵守し、処理方法について、委任者宅の所在地を所管する地方公共団体に確認し適切に行う。

ル) 「保管に適したもの」の内、専門家による換価金額の算出が必要な物は、保管期間中に換価金額を算出する。

ヲ) 倉庫については、可能な限りレンタルトラックルームを利用する。なお、レンタルトラックルーム以外の作業事業者指定の倉庫に保管する場合は、「倉庫業法」を遵守し適切に保管する。

ワ) 金銭については、別途、施錠が可能な金庫に他の金銭等と分けて保管する。

④ 「残置物処理等業務に要する費用」の精算

イ) 「残置物対応作業費用」の算出

保管期間終了後、「残置物対応作業」を行った作業員は、「残置物対応作業費用」を算出する。

A) 換価金額等の算出

- 保管した残置物の内、換価可能な残置物について、換価金額を算出する。
 - 換価金額と金銭の合計額を算出する。
- B) 指定残置物対応に要した費用の算出（指定残置物の送付費用等）
- C) 作業費用（保管費用、仕分その他作業費用）の算出
- D) B)～C)の合計額からA)を控除した金額を「残置物対応作業費用」とする。
- E) 「残置物対応作業費用」がマイナスの場合は、当法人事務局に請求し、プラスの場合は「残額費用」として精算する。
- ※ 一般廃棄物収集運搬委託費用については、作業実施時に精算する。
- ロ) 「残置物対応作業費用」の請求
- A) 作業者は、「残置物対応作業費用」を当法人に請求する。
- B) 当法人は、「残置物対応作業費用」に一般廃棄物収集運搬費用を合算した金額を「残置物処理等業務費用」として、賃貸人に請求する。
- C) 賃貸人は、家財保険引受少額短期保険会社、または、家賃債務保証会社に「残置物処理等業務費用」を請求する。
- D) 当法人は、「残置物対応作業費用」を作業者に支払う。
- ハ) 「残額費用」の精算
- A) 相続人が存する場合は、「残額費用」を相続人に支払う。
- B) 相続人が存しない場合は、「残額費用」を供託する。
- 4) 当法人の死後事務委任契約の周知、利用促進施策
- ① 残置物モデル契約条項の活用推進セミナーの開催
- イ) セミナーの目的
- 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」についての理解を深め、「家財整理業界の実態及び適正なサービス」及び「当法人が受任者となる死後事務委任契約」に関する情報提供を行い、残置物モデル契約条項の活用促進を図る。
- ロ) プログラム
- 〔主催者挨拶〕
- (一社)家財整理相談窓口 代表理事 大邑 政勝
- 〔講演1〕
- 「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用について」
- 講師：国土交通省 住宅局 担当官
- 内容：残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用
- 〔講演2〕
- 「居住支援法人に安心して残置物処理を依頼するために」
- 講師：(一社)家財整理相談窓口事務局
- 内容：・改正住宅セーフティ法の概要説明(居住支援法人の残置物処理業務等)
- ・家財整理業界の実態と事業者選びのポイント
 - ・居住支援法人による残置物処理における留意点～廃棄物処理法とは～
 - ・残置物処理等業務規程の作成のポイント
- ハ) 対象者
- 自治体職員、居住支援法人、家財整理事業者、不動産関係者 等
- 二) 開催地・日程
- 岡山：令和8年3月6日(金) 13時30分～15時40分
- 金沢：令和8年3月10日(火) 13時30分～15時40分
- ホ) 岡山市セミナー開催結果
- A) セミナー参加者
- 32名（講師、開催者除く） 内訳：自治体関係者 4名、居住支援法人 7名、家財整理事業者 2名、不動産関係 14名、その他 5名

B) セミナー終了後のアンケート結果

別紙、参照

C) 岡山市セミナーの総括

- セミナーの全体を通して、及びテーマの設定について、「満足した」、「やや満足した」 合計で93%であった。
- 講演の内容について、「満足した」、「やや満足した」 合計で96.5%であった。
- 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に関する認知度は、「概要は知っていたが、セミナー受講して詳細まで理解できた」と回答いただいた方が全体の63.0%であり、知識のある方でも理解を深められたようである。
- 全体の57.7%の方が、当法人のセミナーに「参加したい」と回答しており、「やや参加したいと思う」を含めると92.3%であることから、今後も情報の発信の必要性を感じた。
- アンケート結果から、ほとんどの参加者が満足いただいたようでセミナーは成功したものとする。

へ) 金沢市セミナー開催結果

A) セミナー参加者

44名（講師、開催者除く） 内訳：自治体関係者 18名、居住支援法人 12名、家財整理事業者 3名、不動産関係 7名、その他 4名

B) セミナー終了後のアンケート結果

別紙、参照

C) 金沢市セミナーの総括

- セミナーの全体を通して、及びテーマの設定について、「満足した」、「やや満足した」 合計で90.7%であった。
- 講演の内容について、「満足した」、「やや満足した」 合計で85.9%であった。
- 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に関する認知度は、「概要は知っていたが、セミナー受講して詳細まで理解できた」と回答いただいた方が全体の61.4%であり、知識のある方でも理解を深められたようである。
- 全体の45.2%の方が、当法人のセミナーに「参加したい」と回答しており、「やや参加したいと思う」を含めると85.7%であることから、今後も情報の発信の必要性を感じた。
- アンケート結果から、ほとんどの参加者が満足いただいたようでセミナーは成功したものとする。

- ② その他、当法人の死後事務委任契約の周知、および活用促進を目的としたチラシ(対象毎に3種類)、提案書等を作成したので、今後の活動に活かしたい。

(4) 成果

1) 「残置物処理等業務」に要する費用に充当する財源について

- ① 少額短期保険会社が販売する27社の家財保険の調査の結果、11社の家財保険が「残置物処理等業務」に要する費用の財源に概ね活用できることが確認できた。
※「家財保険調査結果一覧表」を作成(非公表)。今後、当法人の「残置物処理等業務」に活用する。
- ② 家賃債務保証会社の商品には残置物処理費用を保証するサービスがあるものの、家賃債務保証は代位弁済の機能であることから、家財保険の保険金支払いが家賃債務保証に優先されることが判明し、居住支援法人が「残置物処理等業務」に要する費用については、家財保険で支払われる保険金を優先的に活用するべきであることが確認できた。
- ③ 家財保険、および家賃債務保証契約について、「残置物処理等業務」の財源として有効であるものの、それらの活用には賃貸人の協力が不可欠である。賃貸人と覚書を締結することで、家財保険で支払われる保険金、または、家賃債務保証契約から得られる金銭を当法人の死後事務委任契約における「残置物処理等業務」に要する費用に充当することとした。

2) 死後事務委任契約の受任体制の検討・構築

- ① 「残置物処理等業務」に要する財源の目処を付けたことで、当法人が実施するモデル契約条項を活用した死後事務委任契約に使用する契約関係書類(「残置物の処理等に関する契約書(委任者との間で締結する書類)」、「覚書」)を作成した。
- ② 契約関係書類の作成を受け、死後事務委任契約締結時の事務フローを構築した。

3) 委任者死亡後の事務体制の検討・構築

- ① 居住支援法人が「残置物処理等業務」を実施するにあたり、適切な廃棄物処理について東京都23区の担当部局に調査を実施した。廃棄物の廃棄物収集運搬業者への委託方法を確認し、その方法の確立を目指したが、地方自治体へ事案発生の都度、確認することが賢明であることが必要であると判断した。
- ② 適正な廃棄物処理方法の確認を受け、委任者死亡後の工程表を作成した。工程表の中に、地方公共団体への廃棄物処理方法の確認時期を定め、また、廃棄物処理委託業者の廃棄物収集日に残置物の処理作業日を合わせることを原則とするスキームとした。

4) 事務処理が適確に行われるように、死後事務委任契約の受任マニュアル、家財整理事業者の作業マニュアル、ツールを作成した。

5) 残置物モデル契約条項の活用促進を目指し、当法人の死後事務委任契約の説明、および周知・活用、当法人のネットワーク拡大を目的としたセミナーを、岡山市、金沢市で開催した。両セミナー共に90%以上の参加者が「満足した。」と回答をいただき、成果を得た。

6) 当法人の死後事務委任契約の活用を促進するために今後の活動に活用する提案書、チラシを作成した。

【作成した帳票、ツール】

| No | 名称 | 目的 |
|----|----------------------------------|--|
| 1 | 家財保険調査結果一覧表 | 少額短期保険会社の家財保険商品の約款を分析した結果一覧表。死後事務委任契約を受任する際の家財保険確認の際に利用する。 |
| 2 | 残置物処理等業務規程 | 残置物処理等業務を実施する際の規程 |
| 3 | 残置物処理等業務規程実施計画書 | 残置物処理等業務を実施する際の計画書 |
| 4 | 残置物処理等業務実施マニュアル | 残置物処理等業務を実施する際のマニュアル |
| 5 | 残置物対応作業実施マニュアル | 残置物対応作業を実施する際のマニュアル |
| 6 | 残置物の処理等に関する契約書 | 当法人が死後事務委任契約の受任者として、委任者と締結する際の契約書 |
| 7 | 覚書 | 当法人が死後事務委任契約の受任者として、委任者と締結する際の賃貸人と締結する「覚書」 |
| 8 | 「残置物の処理等に関する契約書」 内容説明兼意向確認シート | 委任者と「残置物の処理等に関する契約書」を締結する際に委任者に説明し意向確認する際に使用 |
| 9 | 残置物処理等業務工程表 | 残置物処理等業務を適正に運用するために、都度、確認する為に使用 |
| 10 | 委託者ヒアリングシート | 委託者と死後事務委任契約を受任する際に使用 |
| 11 | 指定残置物リスト | 委任者とヒアリングし、指定残置物の指定、送付先等を確認する際に使用 |
| 12 | 委任契約提案チラシ | 当法人の委任契約を提案する際に使用(居住支援法人向け、賃貸人向け、入居者向けに3種類作成) |
| 13 | 委任契約活用のおすすめ | 当法人の委任契約を提案する際に使用 |

3. 評価と課題

(1) 評価

- 1) 「残置物処理等業務」については、専門性を発揮できる家財整理事業者の社会的な役割であると認識し、当法人がモデル契約条項を活用した死後事務委任契約の受任者となり、委任者死亡時の賃貸借契約の解除、および公正・適確に実施する残置物処理体制を構築した。死後事務委任契約事務スキームおよび運用体制の構築が、モデル事業の目的であることから、達成できたものとする。
今後、実績を積み、修正を加えながら、より良いサービスとして発展させていきたい。
- 2) 居住支援法人が「残置物処理等業務」を実施する場合の留意点(残置物処理費用の財源に関すること、廃棄物処理に関すること)について示すことができたとする。「残置物処理等業務」を行う居住支援法人がこれらを参考としていただければ幸いである。
- 3) 当法人の死後事務委任契約の提供は首都圏から開始し、正会員が所在する地域においてサービスを提供していくことを考えている。今後、サービス提供地域を拡大するために正会員の確保・拡大を目指していきたい。

(2) 今後の課題

- 1) 当法人の死後事務委任契約は、賃貸人の協力を得ながら、原則として、少額短期保険会社が販売する家財保険から支払われる保険金を「残置物処理等業務」に要する費用に充当するスキームである。この方法は、今後、下記の問題が想定される。
 - ① 死後事務委任契約において、残置物処理等業務を実施するのは、委任者死亡後である。死後事務委任契約の対象者は、60歳以上の単身高齢者が大半を占めることから、近い将来、保険金支払いが少額短期保険会社の想定以上になる可能性がある。
 - ② 保険金支払いが少額短期保険会社の想定以上になると、少額短期保険会社は、保険料を上げたり、補償内容を変更(遺品整理費用を補償対象から外す等)することが想定される。
 - ③ 当法人の「残置物処理等業務に要する費用」を家財保険の支払保険金を充当するスキームを持続させていくために下記の取組が重要である。
 - イ) 委任者になる単身高齢者が契約する家財保険が、特定の少額短期保険会社の家財保険に偏ることのないように留意する。
 - ロ) リサイクル、リユースによる換価を積極的に行い、「残置物対応作業」に要する費用の低減化を図り、家財保険から支払われる保険金を削減する。
 - ハ) 単身高齢者等へ見守りサービスを併用して提供することで、家財保険の原状回復費用の支払保険金を抑えることで損害率の低減化を図る。
- 2) 当法人の死後事務委任契約の委任者となる単身高齢者等の紹介を得る必要がある。居住支援法人、居住サポート住宅運営会社、住宅を賃貸する際に不安感がある賃貸人(現入居者に不安感を生じている場合を含む。)等との連携を深めていくことが必要である。
- 3) 当法人の「残置物処理等業務」の内、「残置物対応作業」については、正会員が実施していくことになるが、サービス提供地域を拡大するためには、正会員の拡大が不可欠である。
- 4) 「残置物対応作業」を効率よく実施していくためには、一般廃棄物収集運搬業者との連携が不可欠であるが、現時点で提携関係にある一般廃棄物収集運搬業者はない。まずは首都圏から提携先を確保し、全国的なネットワーク構築を目指す。
- 5) 当法人会員の居住支援法人指定を促進し、残置物処理事務の担い手としての居住支援法人指定会員の拡大を図っていく。

4. 今後の展開

- (1) 当法人が提供する死後事務委任契約の活用について、居住支援法人、居住サポート住宅運営会社、サブリース運営会社等へ提案し、連携関係を構築することで死後事務委任契約活用の促進を図っていく。これにより、賃貸人の不安を解消する仕組みの普及を図り、単身高齢者の住宅確保を促進させ、社会貢献を図る。
- (2) 当法人の死後事務委任契約の提供地域の拡大及び強固な受任体制を整備するために、会員拡大によるネットワークを構築すると共に、提携する一般廃棄物収集運搬業者を確保・拡大することでネットワーク化を図る。
- (3) 当法人の居住支援法人の指定地域拡大を推進し、合わせて、会員の居住支援法人の指定促進を推進していく。
- (4) 死後事務委任契約を提供する居住支援法人から「残置物処理等業務」の一部業務を受託し、居住支援法人の「残置物処理等業務」を支援し、単身高齢者等の住宅確保に貢献する。

【補助事業者の概要及び担当者名等】

| | |
|---------|---|
| 団体設立年月日 | 平成27年2月12日 |
| 代表者名 | 一般社団法人家財整理相談窓口 代表理事 大邑 政勝 |
| 担当者名 | 大和田 昭治 |
| 連絡先 | 住所 東京都中野区中野2丁目24-11 住友不動産中野駅前ビル19階 |
| | 電話 03-5287-4387 |
| ホームページ | https://www.kazaiseiri-soudan.org |