

賃貸住宅等における残置物問題に関する検討会
報 告 書

令和3年6月

国土交通省 国土交通政策研究所

賃貸住宅等における残置物問題に関する検討会

〔 委 員 〕

笹原 直和 弁護士

服部 毅 青山リアルティアー・アドバイザーズ（株）代表取締役副社長

武藤 祥郎 東京大学不動産イノベーション研究センター特任教授

住本 靖 国土交通省国土交通政策研究所長

柳原 拓治 国土交通省国土交通政策研究所副所長

〔 国土交通政策研究所 研究官 〕

戸川 秀俊 国土交通省国土交通政策研究所総括主任研究官

竹井 昭彦 国土交通省国土交通政策研究所研究官

別府 篤人 国土交通省国土交通政策研究所研究官（令和3年3月31日まで）

酒井 聡佑 国土交通省国土交通政策研究所研究官（令和3年4月1日から）

賃貸住宅等における残置物問題に関する検討会 開催日程

第1回 令和2年10月8日(木) 14:00～17:00

第2回 令和2年11月5日(木) 14:00～17:00

第3回 令和2年12月4日(金) 14:00～17:00

第4回 令和3年1月28日(木) 14:00～17:00

第5回 令和3年3月2日(火) 14:00～17:00

第6回 令和3年4月14日(水) 14:00～17:00

目次

1. 検討の背景・趣旨
2. 残置物処理の実態
 - (1) 残置物処理の方法
 - (2) 残置物処理の費用と負担者
3. 遺品整理業者の活動
 - (1) 遺品整理業者の実状
 - (2) 遺品整理サービスの内容
4. 適正な残置物処理の確保のために考えられる手法
 - (1) 検討の方向性
 - (2) 残置物と遺失物の類似性
 - (3) 残置物処理の統一的ルール
 - 1) 届出・公告
 - 2) 残置物の搬出
 - 3) 残置物の保管
 - 4) 残置物の処分（換価・廃棄）
 - 5) 精算
 - 6) 報告・確認
 - (4) 第三者機関の役割・任務
 - (5) 遺品整理業者に関する規制
5. 残された課題（残置物処理の正当化根拠）
 - (1) 賃借人からの残置物処理委託
 - (2) 賃貸借契約の終了

別紙

残置物処理ルール（イメージ）

参考資料

一般的な残置物処理の手順（遺品整理業者に頼んだ場合）
遺失物法上の物件の取扱手続

1. 検討の背景・趣旨

近年、高齢化、核家族化、未婚者の増加などが相まって、一人暮らしの高齢者（単身高齢者）が増加傾向しており^{*1}、賃貸住宅においても単身高齢者の入居機会の拡大が求められている。しかしながら、単身高齢者の中には、子や兄弟姉妹がいないなど、いわゆる身寄りのない人も少なくない^{*2}。賃貸住宅の所有者（賃貸人）としては、そのような単身高齢者が賃貸住宅に入居中に亡くなった場合には、相続人と連絡がとれず、賃貸借契約を終了させ、居室内にそのまま残された物（残置物）を円滑に処理することが困難になる。それが要因の一つとなり、賃貸人が単身高齢者に住戸を賃貸することを忌避・敬遠しがちであるという状況が生じている^{*3}。

このような実態を踏まえ、単身高齢者を入居させることについて賃貸人が負う負担の軽減と不安感を払拭し、単身高齢者の賃貸住宅への入居機会の拡大を図るために、契約上の方策の一つとして、国土交通省住宅局から「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」という）が今般示された^{*4}。最近では、単身高齢者があらかじめ弁護士、司法書士、行政書士等の法律専門家といわゆる死後事務委任契約を結んで、自宅の残置物処理を含む自らの死亡後の諸々の事務手続を一括して委任しておくような例もあるようであるが^{*5}、相応の報酬・費用が必要なこともあって広く普及しているとまでは言えず、賃貸住宅における残置物の処理については、新たにモデル契約条項の活用が期待されることである。

一方で、今後さらに単身高齢者の増加が予想されることに鑑みると、そのような契約による措置とは別に、死亡した借借人の相続人以外の者による円滑・適正な処理を可能とするための統一的なルール・手続を整備することも有用であると考えられる。本報告書は、そのための一助として、残置物処理の実態や適切なあり方について、調査検討した結果をまとめたものである。

2. 残置物処理の実態

（1）残置物処理の方法

残置物処理における賃貸人（賃貸人から委託を受けて物件を管理している管理業者を含む。以下同じ）の現状の対応としては、最初に借借人の連帯保証人に事後処理を依頼し、連絡がとれない場合は、借借人の相続人を探すこととなる。しかし、相続人とも連絡がとれない場合は、相続財産管理人の選任申立を行った後、その相続財産管理人に処理を依頼することが考えられる（民法 952 条、957 条、958 条）。一方で、選任申立の手続きには時間と費用がかかるため、この相続財産管理人を選任する方法は行われたい場合が多いというのが実態のようである^{*6}。したがって、賃貸人としては、一定期間様子を見た上で、やむなく賃貸人側で残置物を処理した上で、新しい入居者を探さなければならないという事態が生じている。

こうしたことから、賃貸借契約において契約終了時の残置物引取人を決めている事例もあるが^{*7}、いずれにしても、賃貸人は残置物処分の法的根拠の不明確さなどのため、対応に苦慮しており、その結果、単身高齢者の賃貸住宅への入居機会が狭まっているという悪循環を生じていることは否定できないであろう。なお、昨今では、遺族に代わって遺品の整理をする遺品整理業者が存在しており、実際の処分は業者に一括して頼んでいる例も多い^{*8}。

(2) 残置物処理の費用と負担者

単身高齢者等の単身賃借人が亡くなった後の残置物処理の費用の額は、当研究所が入手できた5つの見積事例を見ると、1件当たり平均で約40万円程度かかることがわかった。内訳は人件費、運搬費、梱包費、処分費、特殊作業費（エアコン外し等）、鍵費（鍵の解錠、施錠にかかる費用）等である。これらの費用のうち、占める割合が高いのは人件費と処分費で、それぞれが全体の3～4割程度の費用を占めていた。これらの見積では処分費について1㎡当たりの単価が定められており、居室内の残置物の体積が増えるほど処分費も大きくなる仕組みである^{※9}。

このような費用への備えとして、家賃債務保証業者や損害保険・少額短期保険業者が提供する商品があるが^{※10}、①補償を受けるには賃貸借契約が終了していることが必要となる、②賃借人が契約・加入する商品については、その要否は賃借人死亡事故に対するリスクと保険料等の費用について賃借人の判断次第となり、高齢者の入居に必ずしも積極的でない賃借人の利用は限定的なものとなる、③賃借人が契約・加入する商品については、賃借人の保証料・保険料負担能力が十分でない、賃借人自ら加入する動機付けが弱い、保証会社から相続人への求償が困難である、といった事情がある。

したがって、保証・保険を活用せず、やむなく賃借人が費用を負担しなければならないケースも多く存在すると考えられる。

3. 遺品整理業者の活動

(1) 遺品整理業者の実状

遺品整理業者の実状について、令和2年3月に総務省行政評価局が「遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査結果報告書」を公表している。この報告書によると、遺品整理サービスに関して法令上定義しているものはなく、いわゆる業法のようなものもない。また、遺品整理業者の特徴として、他業種から転じた、あるいは兼業している業者も少なくない。例えば、遺品整理業の他に廃棄物処理業、ハウスクリーニング業、道路貨物運送業等を営んでいる事業者も存在する。さらに、平成21年以降に遺品整理サービスを始める事業者が多かったことから、近年ニーズが高まっている業種であるといえる。一方で、遺品整理業に関するトラブル事例もいくつか報告されている。例えば、強引な勧誘・作業の実施、作業中の遺品の破損や、高額な料金請求などが挙げられている^{※11}。

指定法人のような法制度上の位置付けを有するものではないが、一般社団法人遺品整理士認定協会が「遺品整理士」という民間資格を定め、業界の健全化や実務のノウハウを身につけることなどを目的として活動している。同協会には2万人を超える会員が存在する。また、同協会では、遺品整理不正防止情報センターを設置し、郵送やメールによる問合せ、相談を受け付ける体制を設けている^{※12}。

(2) 遺品整理サービスの内容

複数の遺品整理業者の作業手順を調査・確認したところ、①相談・打合せ、②現地調査・見積・買取査定、③契約、④分別・梱包、⑤搬出、⑥清掃 ⑦精算、⑧運搬、⑨保管又は廃棄、という流れが多かった。

分別・梱包（上記④）する物の区分としては、買取が可能な物、無償で引き取ることが可能な物、廃棄する物等が挙げられる^{※13}。買取を行うには古物商許可の取得が必要となる。無償で引き取った物は、海外に輸出してリユースするなどして活用される。

清掃（上記⑥）は、事業者によって基本サービスに含まれるかどうか異なるようである。

家庭から出る廃棄物の運搬（上記⑧）にあたっては、一般廃棄物収集運搬業許可が必要となる。その他、廃棄物以外の物であっても、他人の需要に応じて有償で運搬する際には、一般貨物自動車運送事業許可等が必要になる。この他、遺品整理サービスの一環として、居室内の消毒・リフォームが必要な場合の特殊清掃や、遺族の要望に応じて遺品の供養を行っている事業者も存在する^{※14}。

4. 適正な残置物処理の確保のために考えられる手法

（1）検討の方向性

以上のような残置物処理の実態や遺品整理業者の活動を踏まえると、残置物の円滑・適正な処理を図るためには、実際の残置物処理において事実上大きな役割を担っている遺品整理業者を法制度上に位置づけるとともに、賃貸人による処理が賃借人及びその相続人と利益相反的なものとならない形で、統一的なルールを整備することが望ましいと考えられる。

その際、以下のように、残置物の実態が遺失物法における遺失物と類似していることに着目しつつ、賃貸人の財産管理権への配慮、賃貸人の利益相反行為の防止や実効性の確保（賃貸人・賃借人双方に過度の負担とならないこと）に留意すべきであると考えられる。

（2）残置物と遺失物の類似性

亡くなった賃貸人の残置物については、そもそも相続人がその権利を承継することとなるが、ここで問題となるのは、相続人の有無や所在が不明で、また連帯保証人もいない等の事情により、引き取り手が見つからない残置物である。そのような残置物は、家庭裁判所に選任された相続財産管理人が所定の手続に従い管理・処分することが本来の姿であると考えられるが、前述のとおり、賃貸人がその選任申立手続を行うには一定の時間と費用がかかるため、あまり活用されていないようである。

そもそも残置物は、所有者が不明な状態のまま現場に残された物件であるという意味では、遺失物法における遺失物と類似していると考えられることができる。たしかに、残置物は相続人に観念的な占有があるため、死亡直後は占有離脱物である遺失物とは法的性格が異なるが、所有者等の占有権原を有する者が不明な状態にあるという点においては両者に共通性が認められる。そうだとすると、遺失物法に基づく運用が実務的に確立されている遺失物取扱手続を参考に^{※15}、あるいは仮借して、残置物の統一的な処理方法をルール化することは、円滑・適正な残置物処理を確保するための一つの有意な解決策だと言える。

（3）残置物処理の統一的ルール

遺失物法における遺失物取扱手続には、拾得者からの届出、遺失物の公告・保管、売却・廃棄、拾得者又は保管者（都道府県又は特例施設占有者）への所有権帰属（遺失者が現れなかった場合）

という一連の流れがあり、上記（２）の考え方に従うと、残置物処理についてもこの手続を応用することが可能である。

一方、残置物については、①居室内にある諸々の物件一式という集合動産的な側面がある、②賃貸人の相続人による所有権・占有権の承継が観念される、③遺失物の取扱いにおける拾得者と保管者の両方の立場を賃貸人が担うことになるなど、遺失物とは異なる特性があることにも注意を要する。

これらの点を踏まえ、残置物処理ルールとして適切と考えられる手続を次に示す（別紙参照）。

1) 届出・公告

残置物処理を開始する前に、賃貸人が第三者機関に届出を行い、その第三者機関がインターネットで次の内容を公告する。

- ① 死亡した賃借人の氏名及び生年月日
- ② 死亡の事実が判明した日
- ③ 賃貸住宅の所在地
- ④ 賃貸人の連絡先

これは、賃借人の相続人の有無・所在についての調査に要する多くの時間・費用にかかる賃貸人の負担を軽減するとともに、残置物に権利を有する（潜在的な）相続人等に賃借人死亡の事実を知る機会を作り、残置物を引き取る契機を与えるものである。

2) 残置物の搬出

1) の公告後、相続人等からの異議がないまま２週間経過した残置物は、居室から一括して搬出することができる。

賃借人に相続人がいる場合には、その相続人が賃借権を相続することになるが、そのような場合に、既に他の場所に生活の本拠を有している相続人が当該賃貸借契約を引き継ごうとすることはほとんどないのが実態であろう。また、残置物が居室に残っている以上は、賃貸借契約の存続の有無にかかわらず家賃相当の賃料支払債務を相続人が負い続けなければならないことから、残置物をできるだけ早く居室から搬出することは、相続人の利益にもかなうと考えられる。また、他の場所にいったん一定期間保管するための搬出であれば、権利侵害の程度・可能性も低い。

ただし、残置物をできるだけ現状のままで相続人が財産管理を行う権利も尊重する観点から、公告から搬出までに一定の猶予期間を置くことが望ましい。その期間としては、民事法上、住所等が不明な相手方に対して公示により意思又は事実を通知する場合に、当該相手方がそれを了知し得る状態に置かれるために十分な期間として２週間が設定されている例（公示送達：民法 98 条 3 項、民事訴訟法 112 条 1 項）」に倣い、公告後２週間とすることが適当と考えられる。また、残置物と同様に所有者が不明な財産の取扱いについて定めた「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」において所有者不明土地の収用裁定手続に対して権利者が異議を申し出ることができる期間が２週間とされていること（所有者不明土地法 28 条）や、遺失物法において日常生活品など一定の保管物件については公告後２週間以内に遺失者が判明しないときは売却可能とされていること（遺失物法 9 条 2 項、同施行令 3 条）も参考になろう。

なお、搬出の際は、明らかなゴミ、生活用品、壊れた電化製品、滅失・毀損のおそれがある物等のように、保管しておく価値がないと判断される物は、廃棄することができる。また、作業の適正さを担保するために、搬出物の目録を作成し^{※16}（現金、有価証券、預金通帳、貴金属・宝石等の高価品、大型の家電・家具、パソコン等の電子情報機器などは、内容と数量を個別に特記して明示する）、第三者機関から指名された適格者が現場に立ち合い確認することとする。

3) 残置物の保管

居室から搬出した残置物は、倉庫など適当な場所で一括して保管する^{※17}。

4) 残置物の処分（換価・廃棄）

1) の公告後、相続人等の引き取り手が現れないまま3ヶ月が経過した残置物については、現金を除く残置物を換価する。その際、換価が困難な物（換価する市場がなく換価できないと認められる物、換価に過大な手間と費用を要する物など）は、廃棄することができる。

この公告後残置物処分までの3ヶ月という期間は、保管期間があまり長期にわたると保管費用が無駄にかさんでしまうことも考慮に入れ、民法における相続の承認・放棄期間（民法 915 条）及び遺失物の拾得者が公告後所有権を取得するまでに必要な期間（民法 240 条）の例に倣ったものである。

5) 精算

残置物処分後に現金や換価額の残金がある場合は、賃貸人は、それら残金をまとめて供託することを可能にすることが相続人等の権利保護の観点からは妥当と考えられる（なお、供託制度における整合性は別途検討が必要となる）。

賃借人に未払賃料等の賃貸借契約に基づく債務が残存している場合、敷金による清算でもなお足りないときは、賃貸人は、上記の残金から未払賃料等に相当する金額を控除（相殺）して供託することも許されると考える。これについては、賃借人に他の一般債権者がいた場合は、賃貸人の債権に事実上の優先弁済を認めることになり、債権者平等の原則との関係が問題となり得るが、賃貸人は賃貸借関係から生じた債権については、賃借人の動産に対して不動産賃貸の先取特権を有することとされている（民法 312 条）ことに鑑みれば、清算後の残金を賃貸人が未払賃料等に充当することも許されるのではないだろうか。

6) 報告・確認

残置物処理を全て行った後、賃貸人は第三者機関に結果内容を報告し、第三者機関の確認を受ける。これにより、残置物処理の適正性が担保されることになる。

(4) 第三者機関の役割・責務

上記(3)において、第三者機関は、不適切な残置物処理を防ぐために、中立的な立場でその手続に関与するものである。この第三者機関については、残置物処理開始前の公告、残置物搬出時の現場立ち合い、残置物処理終了時の確認を確実にを行うため、指定法人等の法律上の位置づけが検討されるべきと考えられる。また、そのほか、賃借人の相続人など利害関係者からの苦情の受付処理や賃貸人及び遺品整理業者の指導を行うことも考えられよう。

(5) 遺品整理業者に関する監督等

残置物処理において遺品整理業者が大きな役割を果たしていることを踏まえると、上記(3)ないし(4)の作業については、賃貸人が遺品整理業者を活用して行うのが通常となる。そうであれば、新たに遺品整理業者の登録制度を設け、賃貸人には残置物処理作業を登録業者に行わせることを義務づけるとともに、登録業者に対する報告徴求のような監督措置など、遺品整理業者による適正な残置物処理を確保するための制度を用意しておくことが考えられる(前述の総務省行政評価局調査報告書(令和2年3月)参照)。

5. 残された課題(残置物処理の正当化根拠)

上記4.においては、適正な残置物処理の確保のための統一的な手続について検討したが、賃借人が死亡した場合に相続人の意思を確認することなく残置物処理を正当に行えることとするためには、そもそもそのための根拠づけとして、次の二点について検討しておく必要がある。

(1) 賃借人からの残置物処理委託

賃借人死亡時の残置物処理を正当化するには、賃貸借契約を新たに締結・更新する際に、生前の賃借人自身からあらかじめ残置物処理についての委託を受けておくことが考えられる。

この委託(準委任)契約は、賃貸借契約に付随するものとして、賃借人を委託者とし賃貸人を受託者とする委託契約という形をとるのが実務上簡便な方法であると考えられるが、賃貸人が受託者となることについては、賃借人(の相続人)と賃貸人の利害が対立することもあり得ることから、賃貸人が受託者となることは適切ではないとの指摘がある。しかしながら、上記4.(4)のような第三者機関の関与と上記4.(5)のような登録業者の活用義務付けを前提とした適正な手続を整備すれば、賃貸人が自ら受託者となることも許されてよいのではないだろうか。

上記の方法に加え、賃借人が直接、遺品整理業者との間で残置物処理委託契約を結ぶことも考えられるが、その場合、実際の残置物処理作業は賃貸人の指示・協力を仰ぎながら行うことになるのは変わりなく、また、契約上の賃貸人の位置づけや賃借人・遺品整理業者・賃貸人の間の相互の権利義務関係が複雑になることから、あえてそのような方式をとる意義は乏しいと考えられる。また、賃借人(の相続人)の利益を重視する観点からは、賃借人が居住支援法人や(居住支援を行う)社会福祉法人のような完全な第三者に委託する方式をとることも期待されるが、この完全な第三者への委託方式が実務上どこまで利用されるかは、モデル契約条項の普及状況の中で注視していく必要がある。

さらに、既存の賃貸借についてそもそもそのような残置物処理委託契約があらかじめ締結されていない場合、また、残置物処理委託契約において(モデル契約条項とは異なり)生前の賃借人から個別具体的な残置物処理方法が示されていない場合であっても、一定の手続を踏んだ残置物処理に正当性を与えるため、上記4.のような残置物処理ルールを法的制度として統一的に整備しておくことは重要であると考えられる。

(2) 賃貸借契約の終了

残置物処理を行うに当たっては、その前提として、賃貸借契約が終了した状態になっているこ

とが必要だろうか。

亡くなった賃借人の相続人の有無や所在が明らかでない場合は、賃貸借契約を合意解除して終了させることが本来は必要であっても、賃借人側に意思表示をする者がいないために合意解除できないという不都合な事態が発生・継続していることとなる。そのままの状態では、観念的には、賃借人の死亡後も賃貸借契約は相続人との間で存続するため、残置物処理のための居室内への立入りが不法になり、相続人の賃借権の侵害と見られるおそれも否定できない。そのため、モデル契約条項においては、賃借人が自らの死亡後における賃貸借契約の解除に係る代理権をあらかじめ賃貸人以外の者に与えておき、残置物処理を行う前提として賃貸借契約を合意解除により終了させる形がとられている。

一方で、残置物処理の問題と賃貸借契約終了の問題は別のものであり、賃貸借契約が明確に終了していなくても生前の賃借人からの委託があれば残置物処理を行うこと自体に問題はなく、上記4.(3)2)のような手続を踏んで残置物が搬出され、住戸に対する占有が消滅した段階で、賃貸借契約はその目的を達成して終了すると考えることもできよう（そう解さなければ、賃貸借契約が存続している限り、空室になっても賃借人の相続人は賃料債務を負担し続けることとなり、そのようなことは賃借人の相続人も望んでいないだろう）。

いずれにせよ、このような賃借人側と賃貸人側のお互いに不幸な状態をなくし、適正な残置物処理を可能にするためにも、単独で入居している賃借人が亡くなった際に、賃貸借契約の承継を希望する相続人が現れない場合は賃貸人が速やかに賃貸借契約を終了させることができる、又は当然に賃貸借契約が終了することとする法的手当を検討する必要があるのではなかろうか。単身高齢者等の賃貸住宅への入居機会の拡大のためには、賃借人はもちろん、賃貸人にとっても単身高齢者等に安心して住戸を貸せるための法制度の整備は重要である。平成13年に、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、一定の基準に適合し認可を受けた高齢者向けの賃貸住宅については終身建物賃貸借制度が用意されているところであるが^{※18}、その後さらに社会の高齢化は進んでいる。今後は、広く普通建物賃貸借についても、一定の場合に単独入居者の死亡によって賃貸借契約が終了する制度（終身借家制度）の創設を検討する必要性が生じてきていると思われる。それは相続制度と借家制度の根本法理に絡む大きな問題ではあるが、今後解決されるべき課題として提起しておきたい。

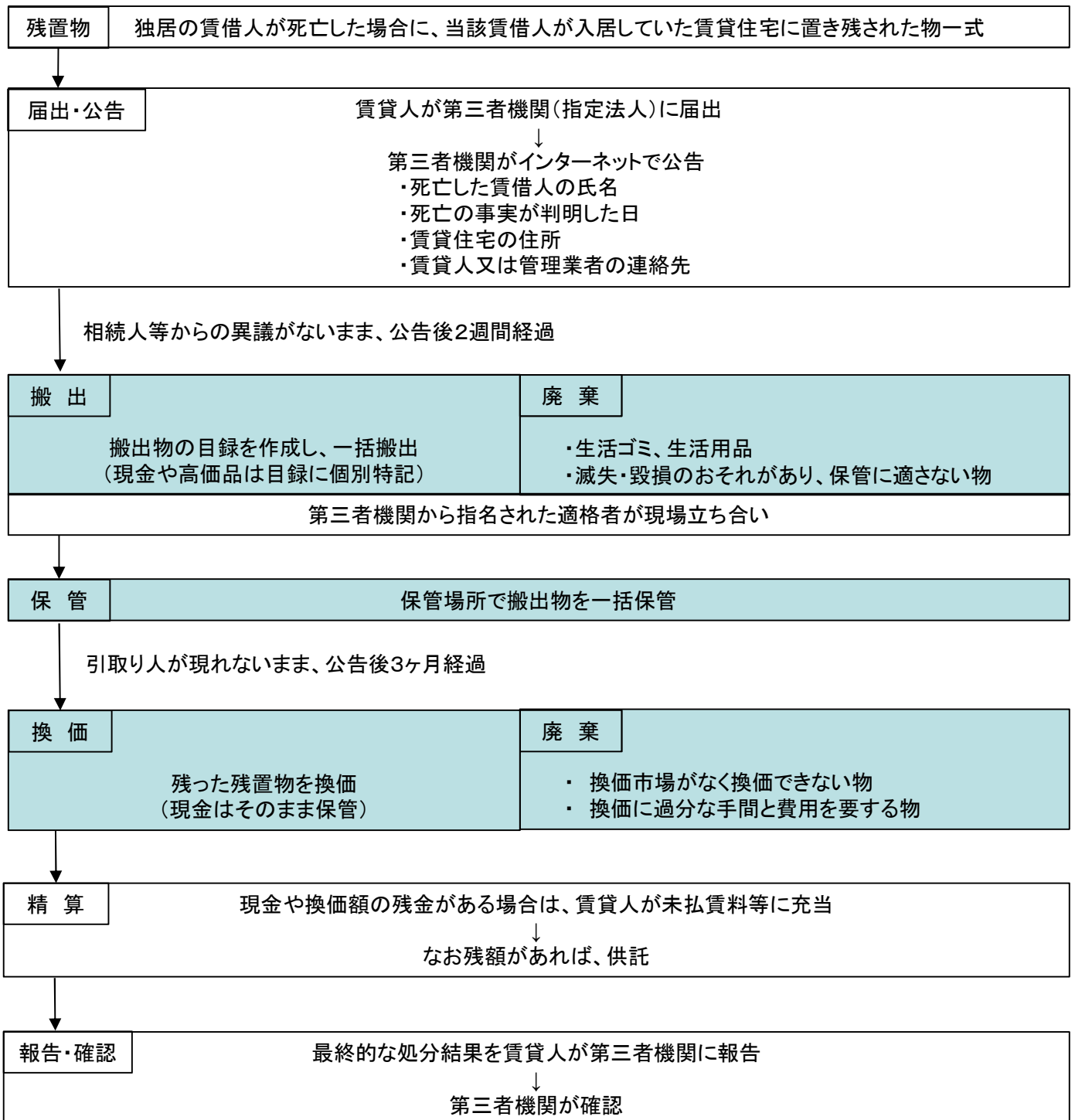
以上

-
- 1 高齢者人口及び割合の推移（統計トピックス No.121 「統計からみた我が国の高齢者」令和元年 総務省統計局）
親族世帯数に占める核家族世帯数の比率の推移（「人口動態・家族のあり方等社会構造の変化について」平成28年 総務省自治行政局）
50歳時の未婚割合の推移と将来推計（令和2年版 少子化社会対策白書）
65歳以上の一人暮らしの者の動向（令和2年版 高齢社会白書）
 - 2 子のない高齢者世帯数の推移（日本総研 Research Focus 「超高齢社会に相応しい身元保証システムの構築を～「ヒト」に依存した身元保証は早晩行き詰まる恐れ～」令和元年 日本総研）
 - 3 高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書（平成25年3月 国土交通省住宅局）
多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組みについて（参考資料）（平成28年4月 安心居住政策研究会（国土交通省住宅局））
 - 4 残置物の処理等に関するモデル契約条項（令和3年6月 国土交通省住宅局）
 - 5 新しい死後事務の捉え方と実践（令和2年 死後事務研究会）
おひとりさまの終活「死後事務委任」（令和2年 國安耕太）
死後事務委任契約の実務（第2版）（令和元年 吉村信一）
 - 6 最高裁判所 HP,
遺品整理コンプライアンス（平成27年 阿部鋼）
公営住宅の孤独死－9 都県市遺品廃棄－国「法的に問題」（朝日新聞平成25年2月17日）
 - 7 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック 解説版（平成29年 国土交通省住宅局）
 - 8 残置物撤去に関するヒアリング（令和2年高齢者住宅財団）
 - 9 残置物処理費用の実例（国土交通政策研究所入手）
 - 10 大家さんのための単身入居者の受入れガイド（第2版）（令和2年 国土交通省住宅局）
 - 11 遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査結果報告書（令和2年 総務省行政評価局）
 - 12 一般社団法人遺品整理士認定協会 HP, 遺品整理不正防止情報センターHP
 - 13 一般社団法人家財整理相談窓口 HP, 遺品整理ロード HP, 株式会社絆 HP, 遺品整理オラフグループ HP, リリーフ HP 等
 - 14 遺品整理オラフグループ HP 等
 - 15 遺失物法、遺失物法施行令、遺失物法施行規則、遺失物法等の解釈運用基準（平成29年警察庁）
 - 16 残置物目録の実例（国土交通政策研究所入手）
 - 17 残置物保管の実例（国土交通政策研究所入手）

18 終身建物賃貸借制度の概要（平成 31 年 国土交通省住宅局）

残置物処理ルール（イメージ）

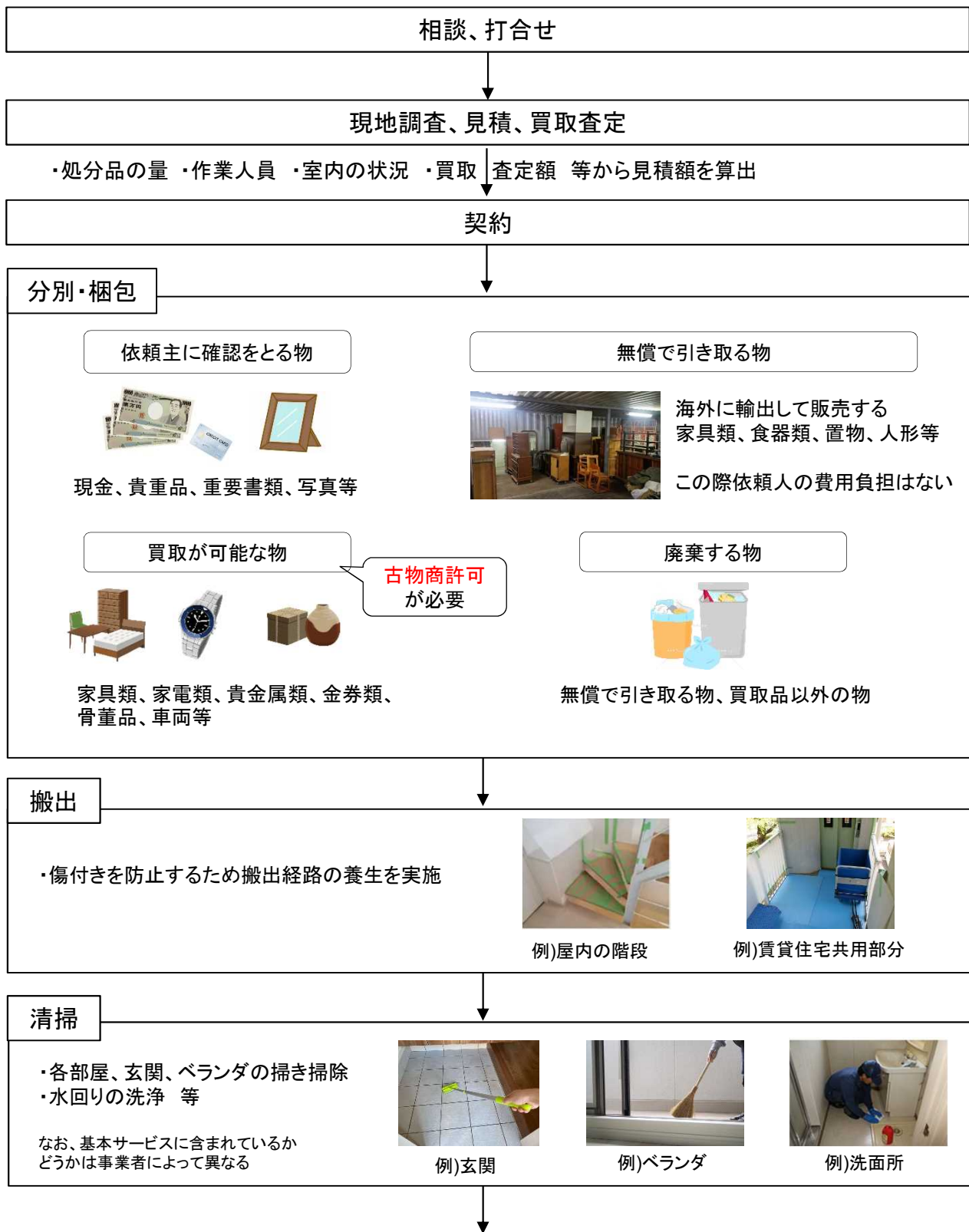
（別紙）



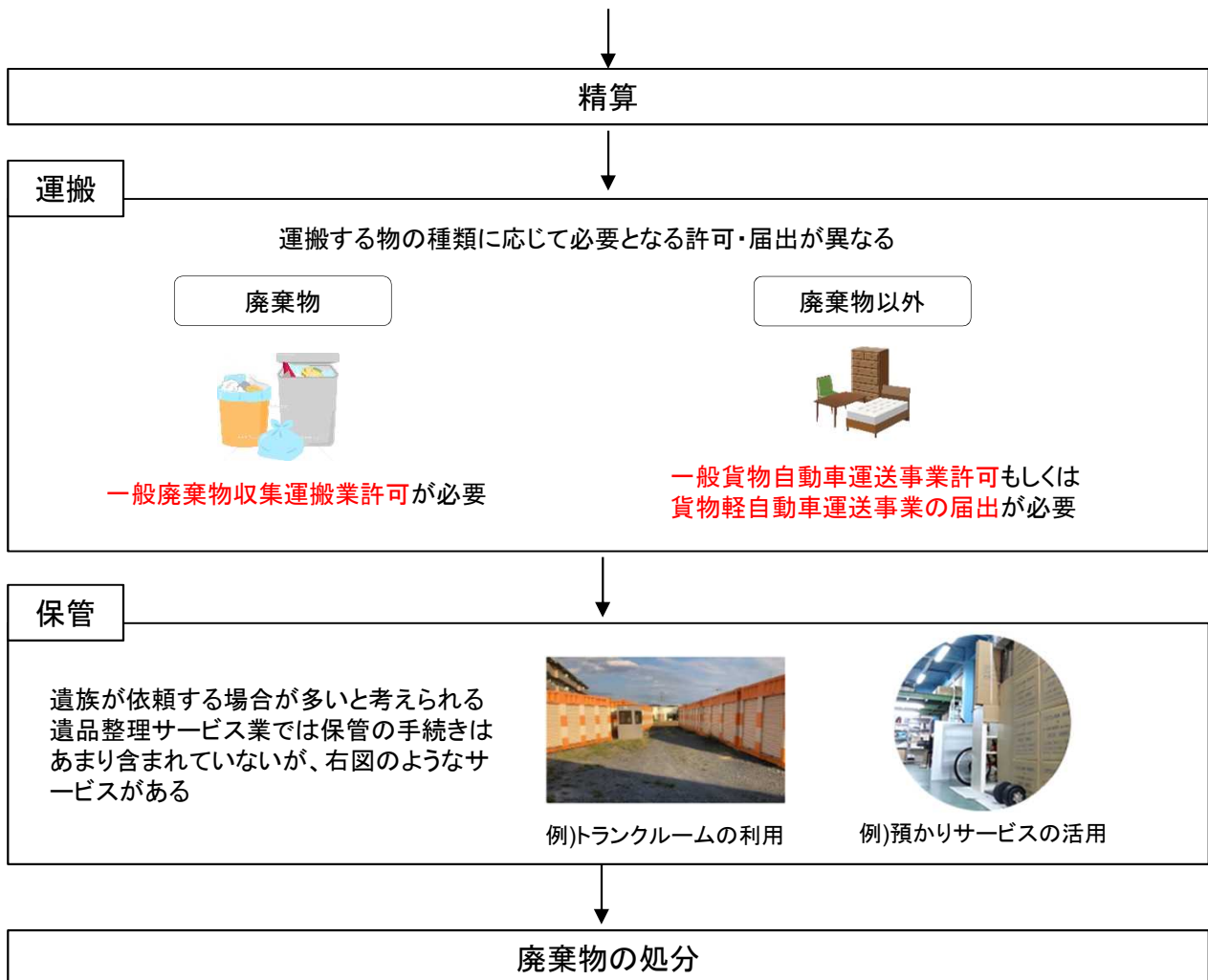
※ 青色部の作業は、賃貸人又は管理業者から依頼された遺品整理業者が行う。

参 考 资 料

一般的な残置物処理の手順 (遺品整理業者に頼んだ場合)



一般的な残置物処理の手順 (遺品整理業者に頼んだ場合)



遺失物法上の物件の取扱手続

青字の補足説明は、警察庁の解釈運用基準等による

物 件	<ul style="list-style-type: none"> ● 遺失物（法2条1項）－ 占有者の意思に基づかず、かつ奪取によらずにその所持を離れた物で、発見者の占有に属していないもの ● 準遺失物（法2条1項） <ul style="list-style-type: none"> ・ 誤って占有した物（例：間違えて持ち帰った他人の傘、履き違えた他人の靴） ・ 他人の置き去った物（例：他人が置き忘れていった傘、私有地に置き去りにされた自転車） ・ 逸走した家畜 ● 埋蔵物（法2条1項）
-----	--

↓
拾得者が提出

保 管	<ul style="list-style-type: none"> ● 警察署（法7条） ● 特例施設占有者（法17条）：善管注意義務（法15条）、3年間の帳簿保管義務（法23条・規則39条） <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通機関（令5条1～4号） ・ 百貨店、遊園地などで、多数の物件を適切に保管できるとして都道府県公安委員会から指定された者（令5条5号） <p>※ 10万円以上の「現金、有価証券、貴金属・宝石等」は、警察署で保管（令6条）</p>
公 告	<ul style="list-style-type: none"> ● 保管者による掲示又は閲覧簿備え付け（法7条） ● 警察によるインターネット公表（法8条）

↓
売 却

↓
廃 棄

- すぐに売却できる物件（法9条1項）
 - ・ 滅失・毀損のおそれがある物
（例：生鮮食料品、生花）
 - ・ 保管に過大な費用や手数を要する物
（費用の例：保管場所の借上費、保管を委託した場合の委託費、動物の檻や餌の購入費
手数の例：物件の損壊を防ぐため特別な梱包整理が必要な際の人件費、動物への餌やりに要する人件費）
- 公告から2週間後に売却できる物件（法9条2項）

傘、衣服、ハンカチ・マフラー・ネクタイ・ベルトなど衣服と共に身に着ける小物、履物、自転車、動物（令3条）

- 廃棄できる物件（法10条）
 - ・ 売却につき買受人がない物件
 - ・ 売却代金の見込額が売却費用の額に満たない物件
（例：使用済みのビニル傘）
 - ・ 売却できないと認められる物件
（例：汚れた衣服、破れた傘、腐っている生鮮食料品のよう、物件が無価値であるかそれに近い状態にあり、到底買受人があるとは認められない物）

売却後は、売却差益（売却代金－売却費用）を物件とみなして保管（法9条4項）

↓
公告後3ヶ月（埋蔵物は6ヶ月）経過

遺失者が判明しなかった物件は、拾得者が所有権を取得（民法240条・241条）

↓
拾得者が権利放棄した又は2ヶ月以内に引き取らなかった場合

↓
都道府県・特例施設占有者に所有権が帰属（原始取得）（法37条）

↓
都道府県・特例施設占有者が自らの財務規則等に従って売却・廃棄等の処分を行う