

令和5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

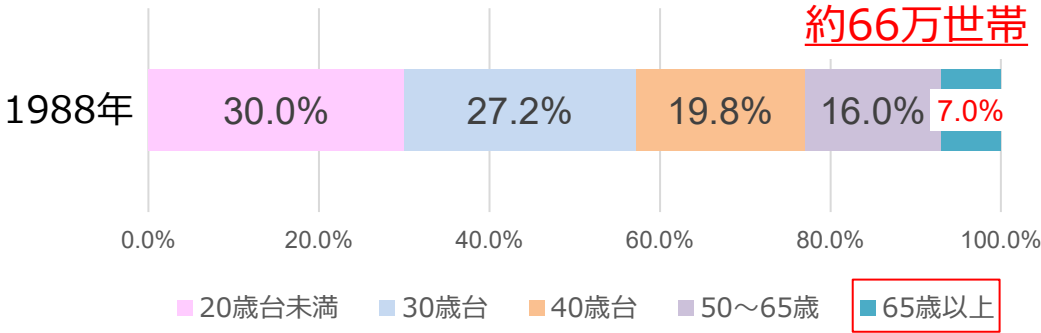
国土交通省住宅局

参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

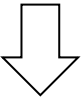
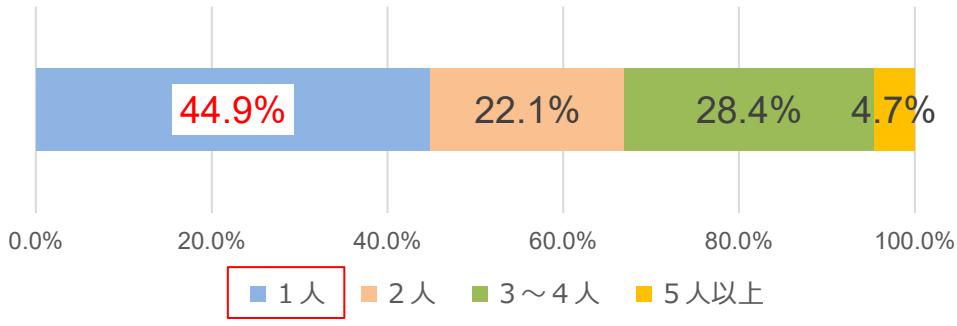
民間賃貸住宅の居住世帯の状況（1988－2018）

■ 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

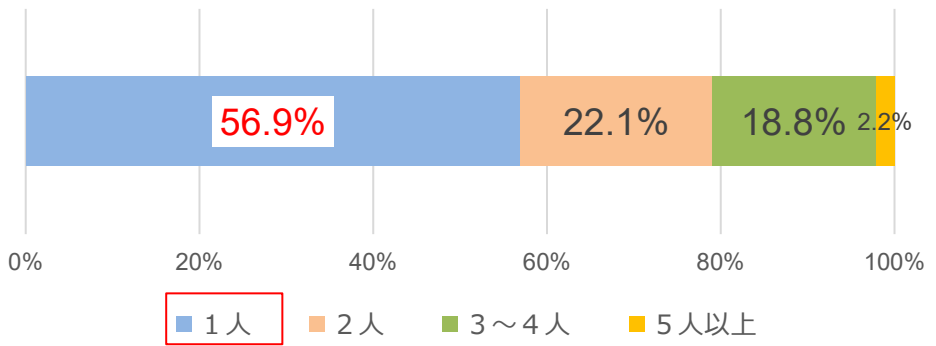
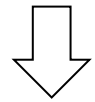
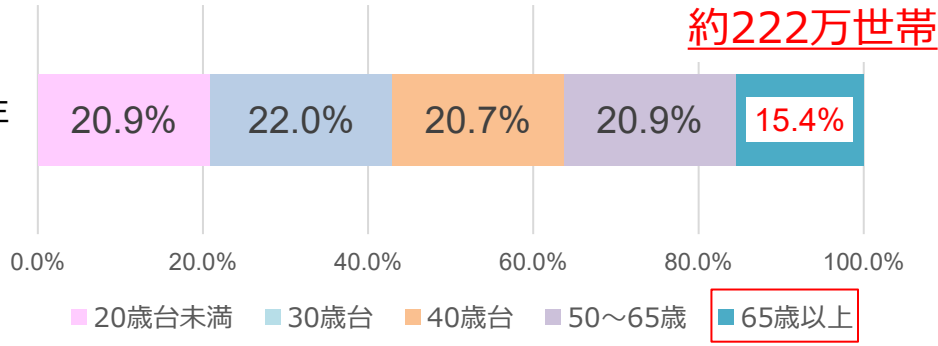
入居者年齢



世帯人員



2018年

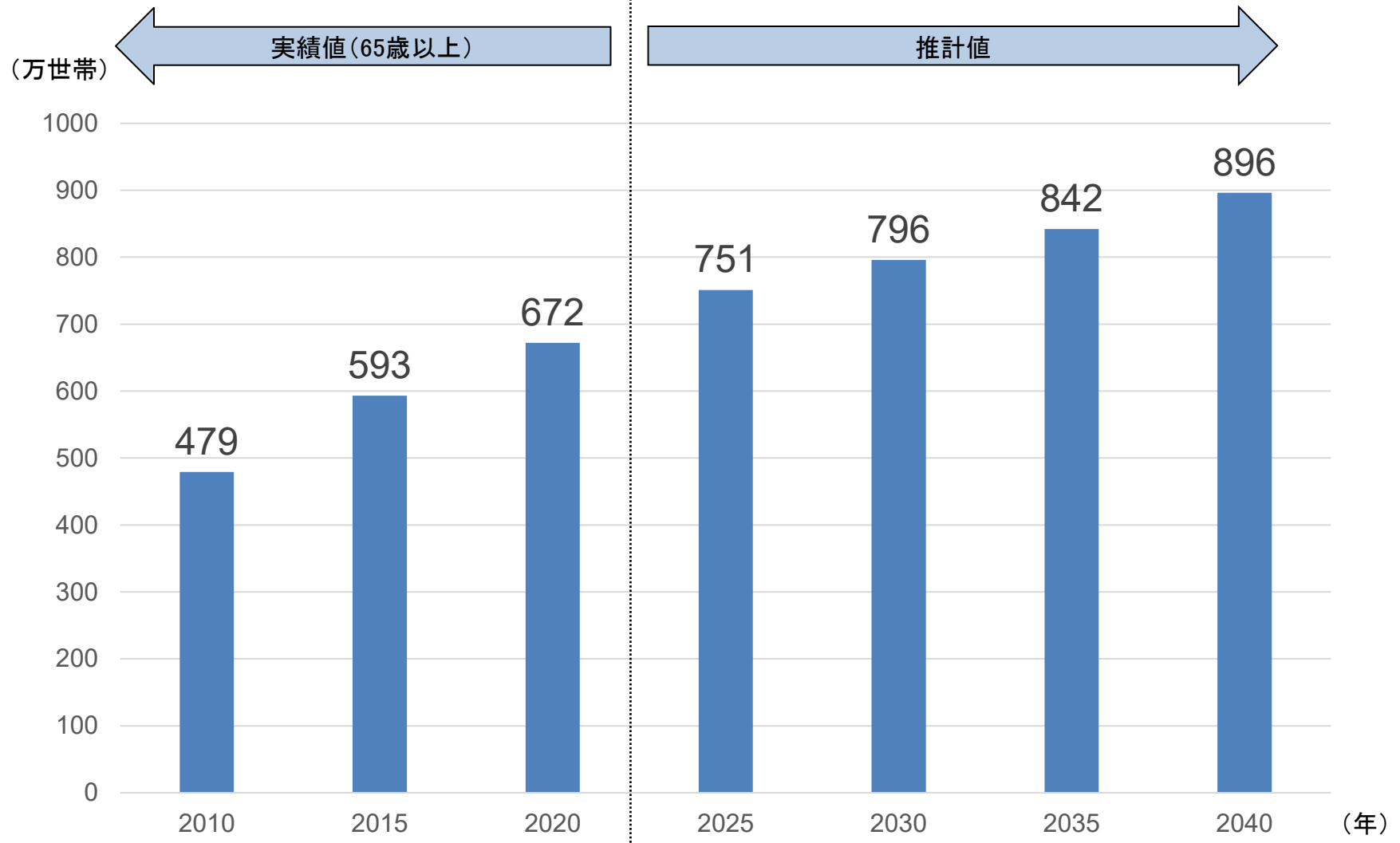


出典：「平成30年住宅・土地統計調査」

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）

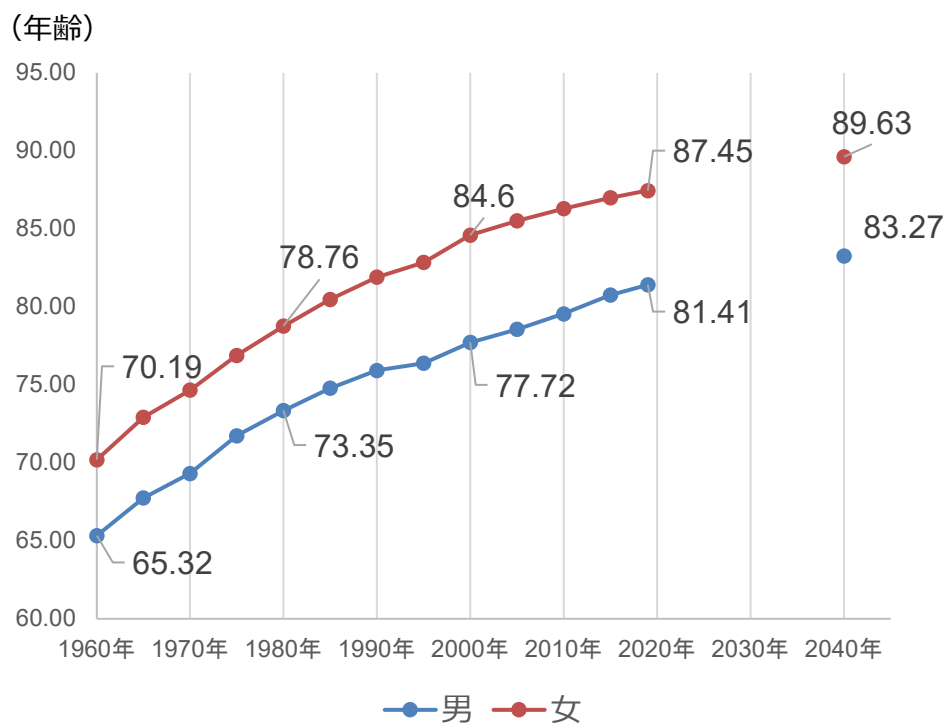


出典：2010～2020年は総務省「国勢調査」、2025～2040年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）をもとに、国土交通省作成

我が国における高齢者の状況（平均寿命・労働状況）

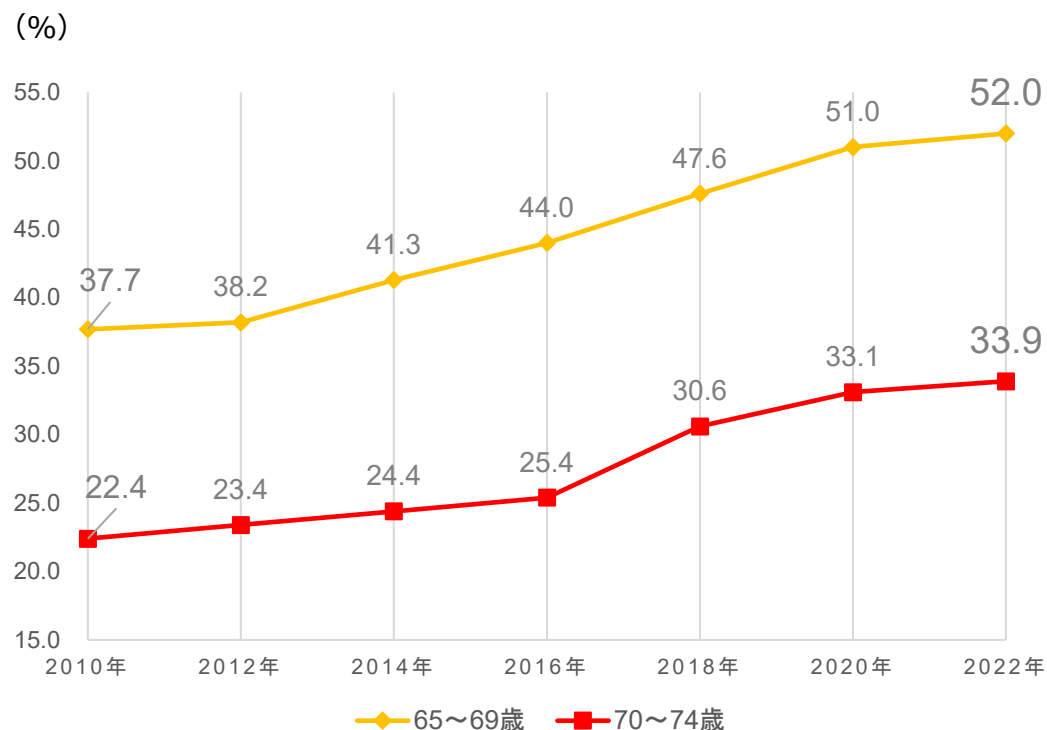
- 我が国の平均寿命は男女ともに伸びており、2019年における平均寿命は男性81.41歳、女性87.45歳。2040年にはそれぞれ83.27歳、89.63歳となる見込み
- さらに、高齢でも何らかの仕事に従事して働いている人の割合も近年増加傾向。65～69歳で働いている人の比率は同年代の52%、70～74歳においては33.9%を占める。

平均寿命のトレンド（1960－2019）



出典：厚生労働省「令和2年版 厚生労働白書」

労働力比率のトレンド（2010－2022）

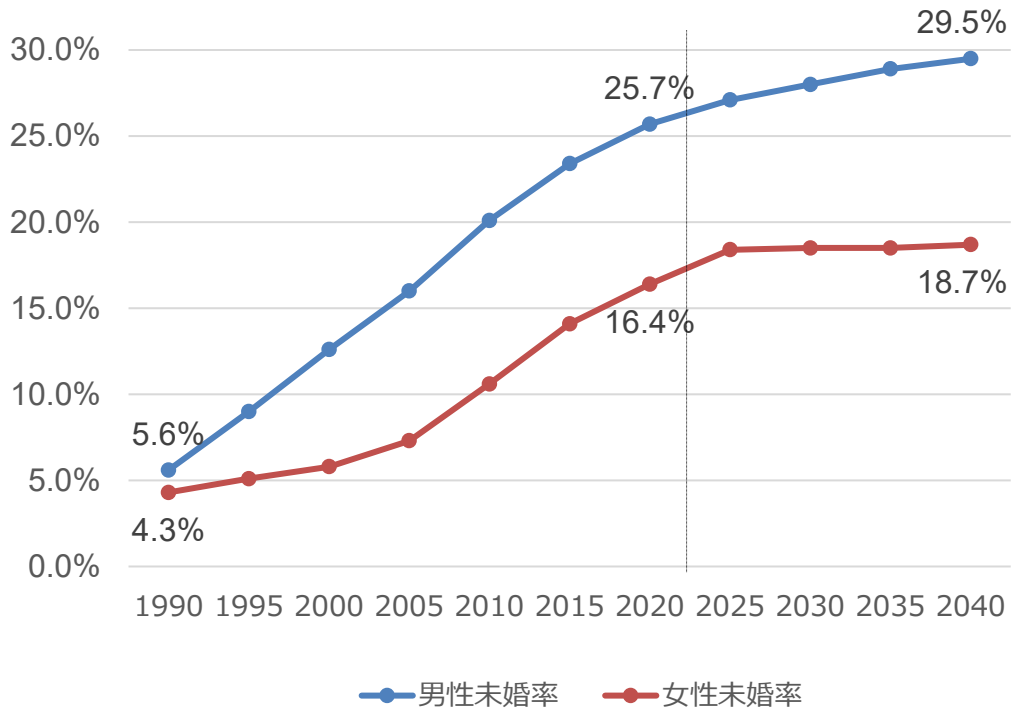


出典：総務省統計局「労働力調査」

単身世帯の動向等

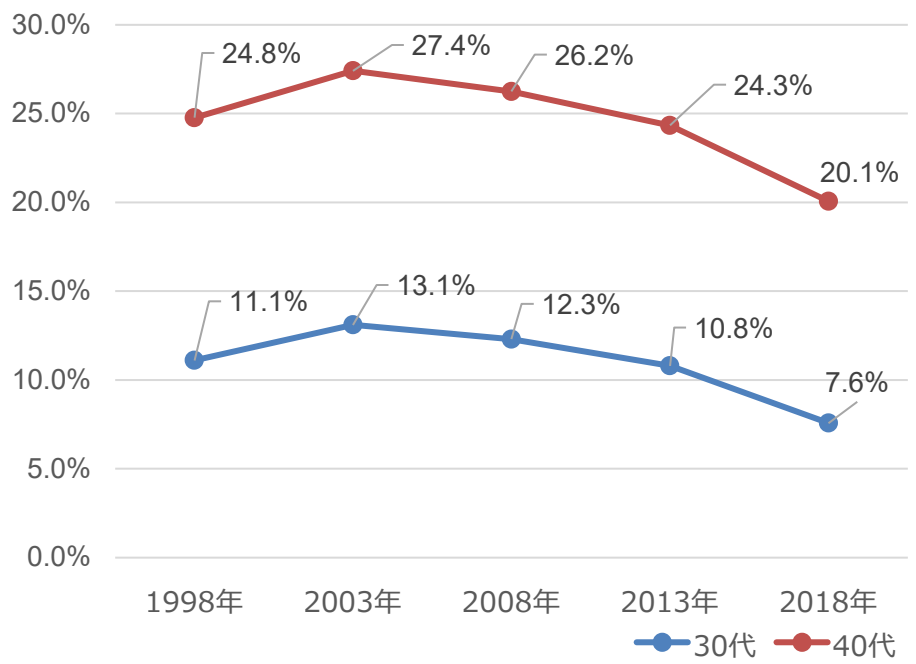
■ 生涯未婚率は男女ともに上昇傾向。また、30代・40代の持ち家率は低下傾向にある

生涯未婚率（50歳時未婚率）



※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。

単身世帯の持ち家率の推移

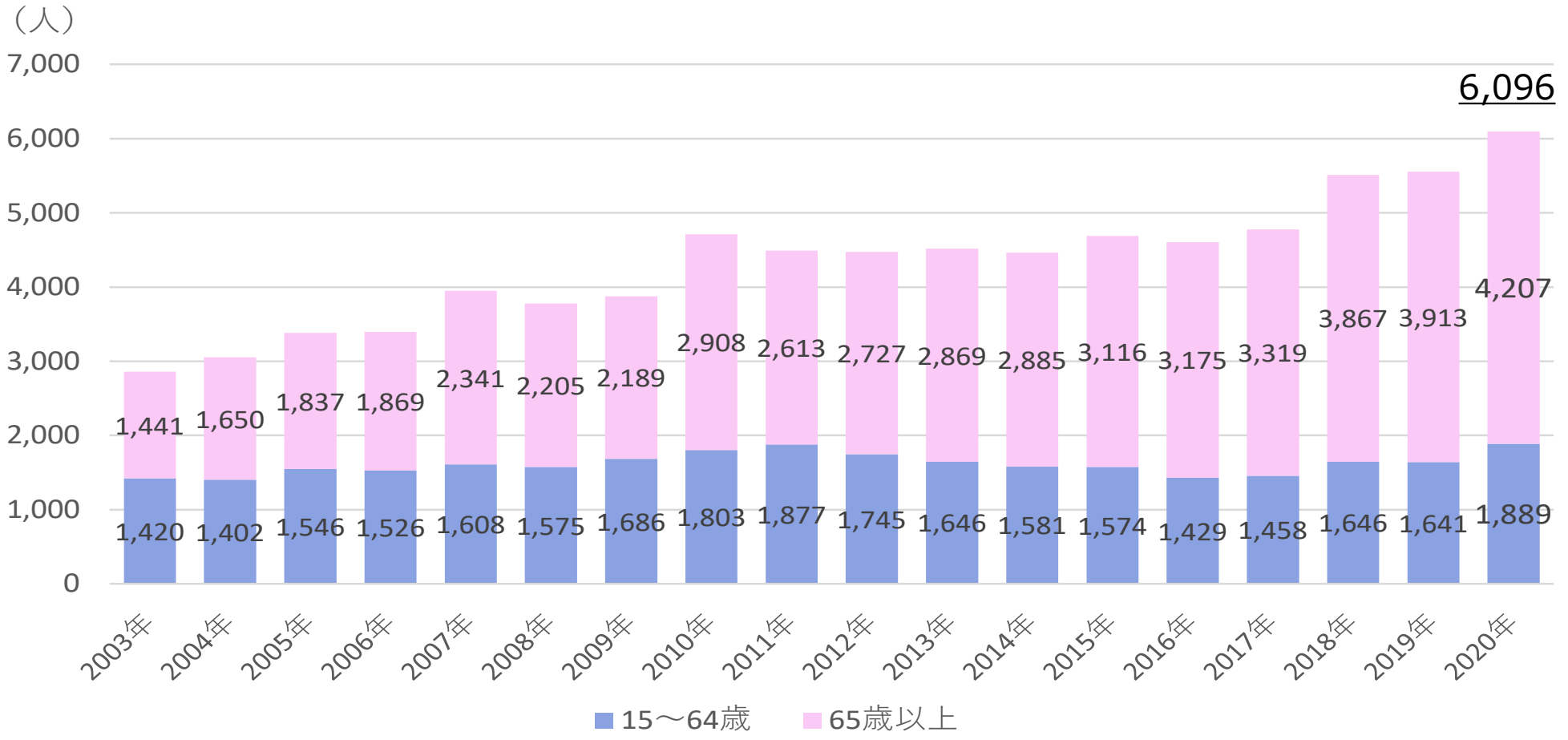


出典：「平成30年住宅・土地統計調査」

出典：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、2020年は6,096件で、うち65歳以上は約7割（4,207件）となっている。

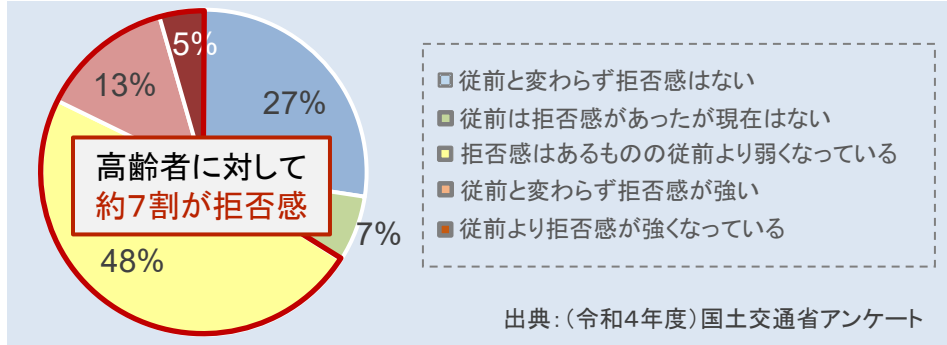


注1：本データでは、孤独死を「異状死のうち、自宅で亡くなられた一人暮らしの人」と定義している。
 注2：異状死は外因死（災害死）とその後遺症・続発症、自殺、他殺、内因か外因か死因が不明な死亡の事例であり、医師による病死との判断がなされず、事件・事故との関連が疑われ、警察署への届出が義務付けられている。
 注3：なお、「0～14歳」に関しては、0件であったため（2003～2020年）グラフ非掲載としている。
 出典：東京都「東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計」より作成

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
高齢単身世帯	● (61%)	● (61%)	◎ (49%)			
高齢者のみの世帯	● (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。

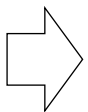
○ 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたもの(※)は廃棄する。

(※)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

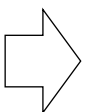
賃貸借契約が解除できない



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

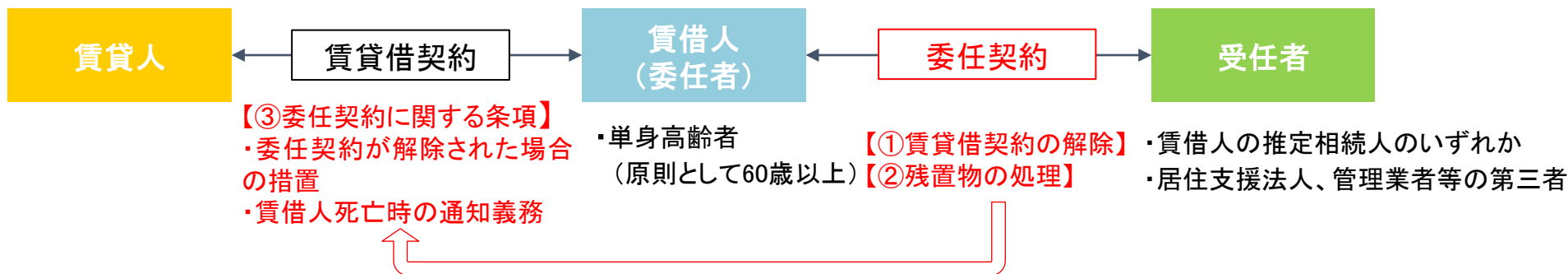


②残置物関係事務委託契約

- ・ 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



モデル契約条項と組み合わせる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

Point

- 2024年4月から、**住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して**、販売等の対象となる住宅・建築物の**省エネルギー性能を表示することが努力義務化**されます。
- 新築住宅・建築物の**省エネルギー性能を表示する際は、規定のラベルを使用することが必要**です。

エネルギー消費性能表示制度

- ✓ **住宅・建築物を販売・賃貸する事業者※**は、その販売等を行う建築物について、**エネルギー消費性能を表示する必要があります**。
※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は**勧告等の措置の対象※**となります。 ※ 当方は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定。
- ✓ **2024年4月以降に建築確認申請**を行うもの等は、告示に従った**ラベルを使用することが必要**です。

表示制度をもっと知りたい！

- ✓ 表示制度の詳細や留意事項についてガイドラインを国土交通省ホームページに公開しています。
- ✓ 表示制度のオンライン講座も公開しています。

省エネ性能ラベル



ラベルの発行

Webプログラムの計算結果等と連動して発行（自己評価）

エネルギー消費性能

- ✓ ★1つで省エネ基準適合
- ✓ 以降★1つにつき10%削減
- ✓ 太陽光発電自家消費分を見える化

断熱性能

- ✓ 断熱等性能等級1～7に相当する7段階で表示

目安光熱費

- ✓ 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて算出

ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ

