

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

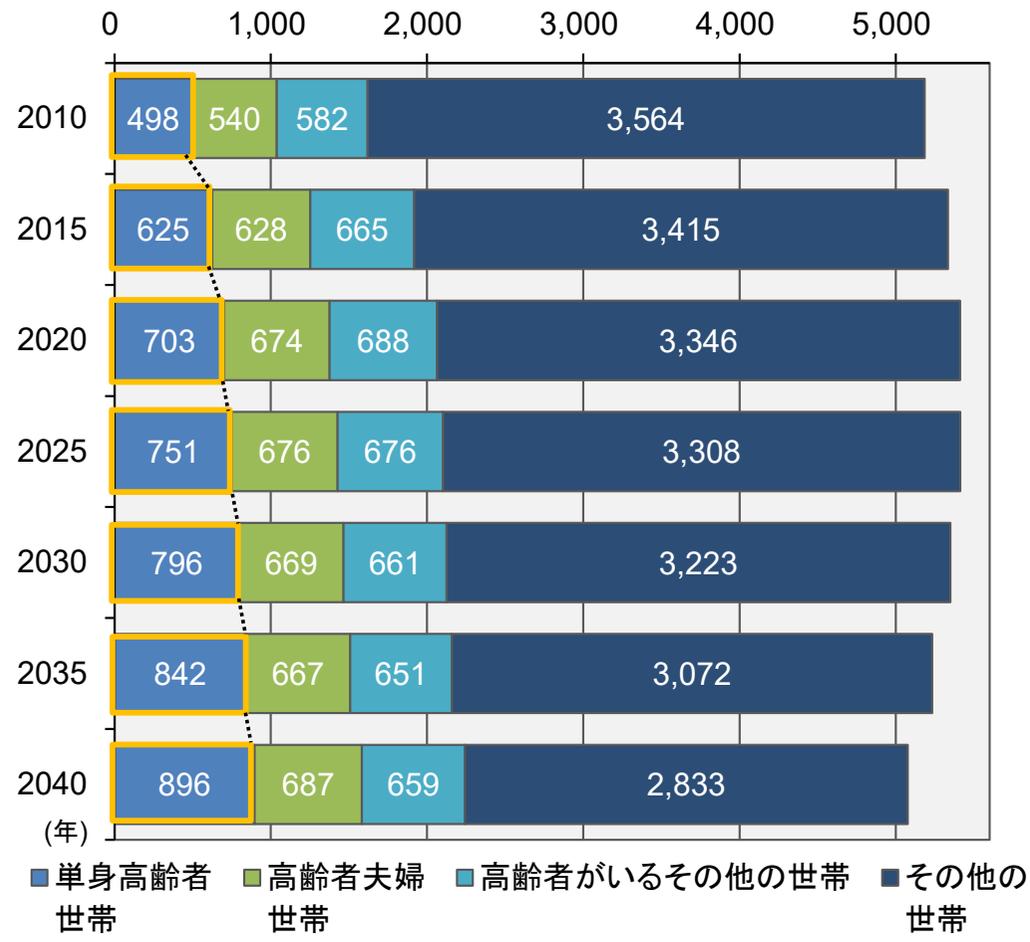
令和3年10月

単身高齢者の受入れについて

背景・必要性

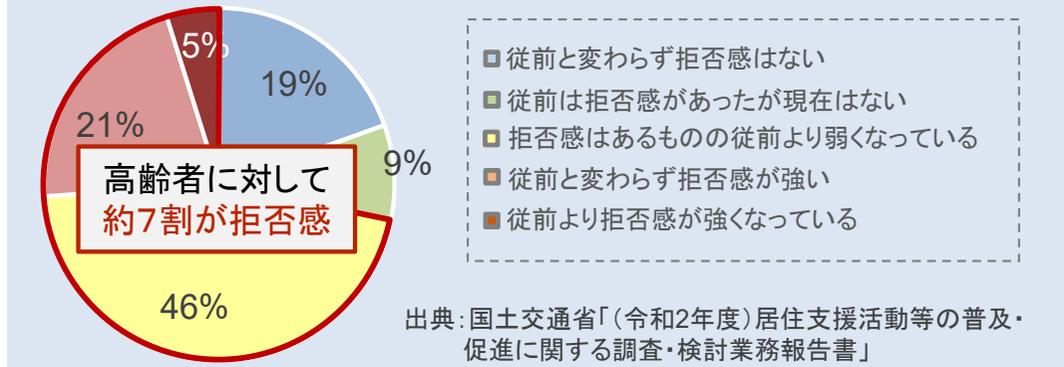
- 単身高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。
- 単身高齢者の居住の安定確保を図るためには、賃借人の死亡時に居室内に残された家財の処理への不安から生じる賃貸人の入居拒否感を払拭する必要がある。

＜世帯数の推移＞ (万世帯)



出典：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）及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

＜高齢者（60歳以上）に対する賃貸人の入居拒否感＞



出典：国土交通省「(令和2年度)居住支援活動等の普及・促進に関する調査・検討業務報告書」

＜世帯属性別に必要な居住支援策＞ (N=320)

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	見守りなどの居住支援	家賃債務保証の情報提供	入居トラブルの相談対応	入居を拒まない物件の情報発信	契約手続きのサポート
単身高齢者世帯(60歳以上)	● (61%)	◎ (53%)	○ (36%)			
高齢者のみ世帯	◎ (40%)	● (43%)	○ (33%)			
障がい者のいる世帯		● (40%)	◎ (26%)	○ (25%)		
ひとり親世帯		◎ (21%)	● (36%)	○ (18%)		
低額所得世帯			● (48%)	◎ (26%)	○ (20%)	
外国人世帯			◎ (36%)	● (48%)		○ (33%)

出典：鹿児島県居住支援協議会平成29年度賃貸住宅管理業者へのアンケート調査結果

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

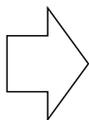
- 受任者に対し、賃借人の死亡時に居室内に残された家財(残置物)の廃棄や指定先へ送付する事務を委任する。
- 賃借人は、「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その送付先を明示する。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたもの(※)は廃棄する。
(※)換価することができる残置物については、換価するように努める。

等

モデル契約条項の構成

単身高齢者が亡くなった場合の問題

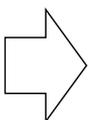
賃貸借契約が解除できない



①解除関係事務委任契約

- ・ 借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

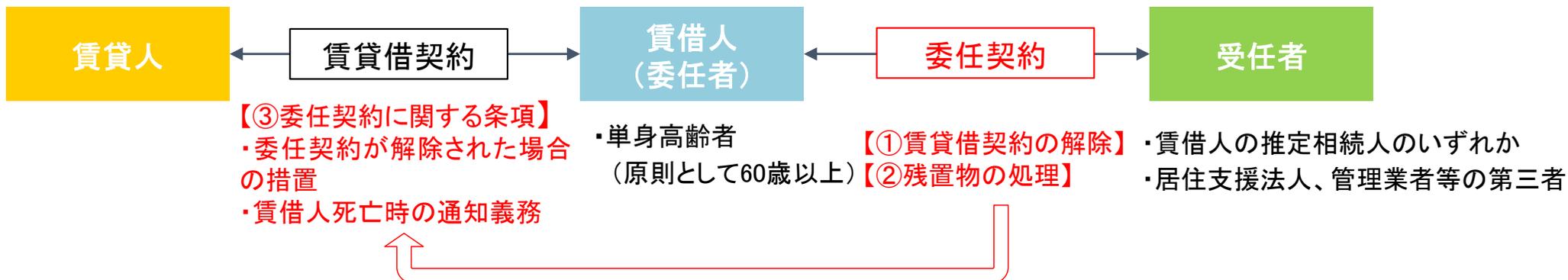


②残置物関係事務委任契約

- ・ 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任する準委任契約

(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



モデル条項についての報道

○令和3年6月21日（月） 「NHKニュース おはよう日本」

- ・ 賃貸住宅の大家の約7割が高齢者の入居に拒否感があることが判明。入居中に死亡した場合、相続人と連絡がつかず、遺品処理の手続きが進まないことなどがその要因。
- ・ 国土交通省と法務省は、亡くなった後の手続きを任せる相続人や第三者を事前に決めておけば入居を断られる事態が減らせると考え、契約書の見本をつくり、利用を促していくことになった。

○令和3年7月14日（水） 「読売新聞夕刊 1面」

- ・ 国交省、法務省は賃貸住宅の入居者が死亡時に備え、賃貸契約解除や遺品の処分を第三者にあらかじめ委任しておくための契約書のひな型となる「モデル契約条項」を作成。独り暮らしの高齢者らが亡くなっても退去手続きをスムーズに行えるようにすることで、大家の不安を和らげる狙い。
- ・ 入居者が死亡すると、賃借権と持ち物の所有権は相続人に移り、相続人と連絡が取れない場合、契約解除などに手間取るため、単身の高齢者に部屋を貸すのをためらう一因となっており、高齢者が住む場所に困るだけでなく、大家にとっても経営上のリスクとなるおそれがある。入居者の死後に賃貸契約を解除するために「受任者」を決め、受任者は遺品の廃棄や遺品を指定先に送ることもできる。

よくあるお問い合わせ①

Q. 単身の高齢者（60歳以上の者）以外にも、モデル契約条項を利用できるか。

A. モデル契約条項は、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感が強いことを踏まえ、賃借人の死後の契約関係の処理や残置物の処理に関するリスクに対する賃貸人の不安感を払拭することにより単身高齢者の居住の安定確保を図る観点で策定しています。そのため、本モデル契約条項については、単身高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合に利用して頂くことを想定しています。なお、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ります。

Q. 民間賃貸住宅において、60歳以上の単身高齢者に対して「残置物の処理等に関する契約」の締結を入居の条件とすることに問題はあるか。

A. 契約自由の原則により、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の締結を賃貸借契約締結の条件とすることは差し支えないと考えられますが、賃借人が解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の内容を十分に理解した上で同意していることが必要と考えられます。

Q. 受任者はまずは賃借人の推定相続人のいずれかとするのが望ましいとされているが、推定相続人以外が受任者になる場合に相続人調査を実施する必要があるのか。

A. 推定相続人の所在が明らかでない場合など推定相続人を受任者とするのが困難な場合には、相続人調査により推定相続人の所在や有無を明らかにすることまでは求めておらず、居住支援法人や管理業者などの第三者を受任者とすることを想定しております。

Q. 家賃債務保証業者を受任者にできないか。

A. 最終的には個別の事案において判断されることとなりますが、賃貸借契約の終了が遅くなれば保証の対象である家賃債務の額が増えるなど、家賃債務保証業者は委任者と利害が対立することがあり、また、親族など賃借人と一定の人的関係がある者が行うことが多い個人保証の場合と異なり、賃借人との人的関係も存在しないと考えられるため、家賃債務保証業者を受任者とした場合、公序良俗に反して無効と判断される可能性もあると考えられます。

Q. 管理業者が転貸人の立場にある場合など、管理業者と賃借人（の相続人）の利害が対立することがあるが、管理業者を受任者とすることに問題は無いのか。

A. 管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合においては、受任者とすることは避けるべきと考えられますが、管理業者がそのような立場にない場合は、直ちに無効であるとはいえないものの、賃貸人の利益を優先することなく、委任者である賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応する必要があります。

Q. 指定残置物の送付先が明示されていない場合、どのように対応すればよいか。

A. 指定残置物について、送付先が明示されていないことをもって、その指定が無効とまではいえないと考えられます。もっとも、送付先が明示されていない場合には、第2の第7条の「指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合」に該当し、一定期間経過後に受任者において換価等することができるものと考えられます。



その他の「Q&A」につきましては、国土交通省ホームページをご参照下さい。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

※検索方法

検索

国交省 残置物