

令和7年度 国土交通省補助事業

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[2]

改正住宅セーフティネット法における 円滑な残置物処理の推進

国土交通省 住宅局
安心居住推進課

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、
要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ 終身建物賃貸借(※)の利用促進

※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、
死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

・ 終身建物賃貸借の認可手続を簡素化
(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

・ 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

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)
を国土交通大臣が認定

⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による
要配慮者への保証リスクの低減

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2. 参照)

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う
賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○ 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

・ 居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、
安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅
(居住サポート住宅)の供給を促進
(市区町村長(福祉事務所設置)等が認定)

⇒ 生活保護受給者が入居する場合、
住宅扶助費(家賃)について代理納付(※)を原則化

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、
特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒ 入居する要配慮者は認定保証業者(1.参照)が家賃債務保証
を原則引受け

＜居住サポート住宅のイメージ＞

ICT等による安否確認
(例)人感センサー

訪問等による
見守り

福祉サービス
へのつなぎ

福祉サービス
(例)
困窮者自立支援、
介護等

要配慮者

居住支援法人等

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ 市区町村による居住支援協議会(※)設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する
相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した
地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

不動産関係団体
(宅建業者、賃貸住宅
管理業者、家主等)

居住支援法人
福祉関係団体
(社会福祉法人等)

都道府県・市区町村
(住宅部局、福祉部局)

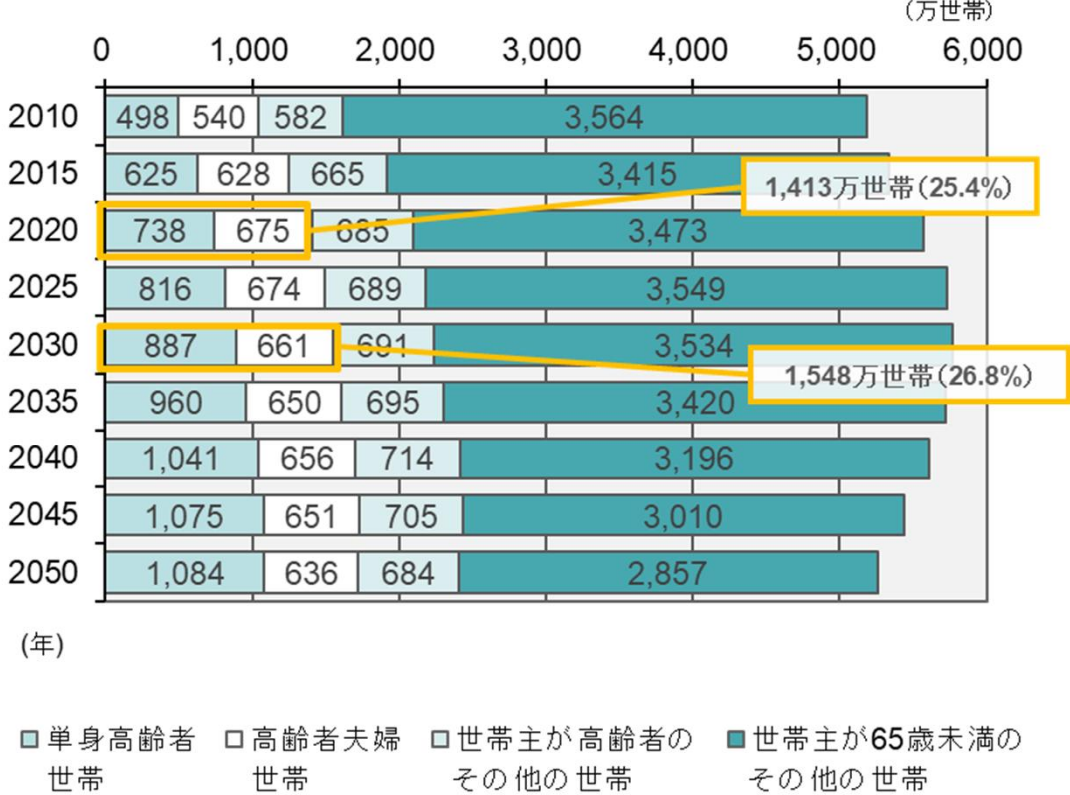
- 1 居住支援法人による残置物処理
- 2 指定・認可のプロセス
- 3 残置物処理等業務規程
- 4 法律に基づくその他のルール
- 5 おわりに

1 居住支援法人による残置物処理

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

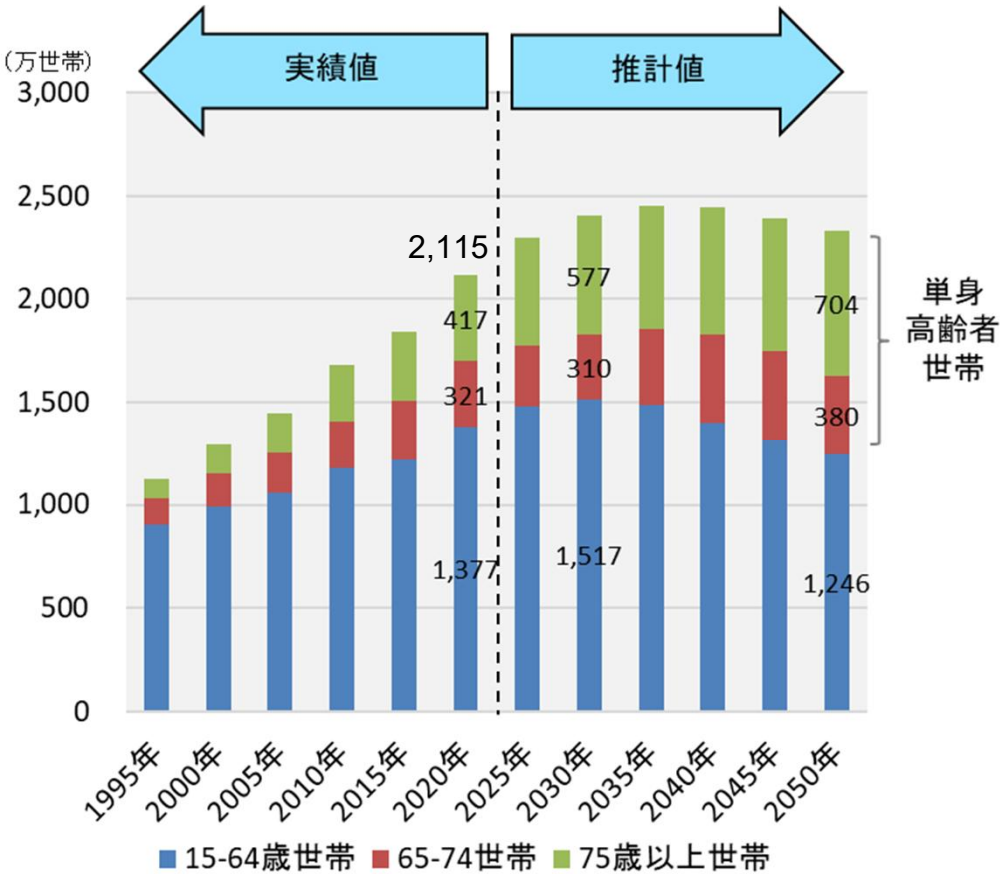
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く(約2,100万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



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25・30年、令和6年推計）をもとに国土交通省作成

【年齢別単身世帯数の推移】

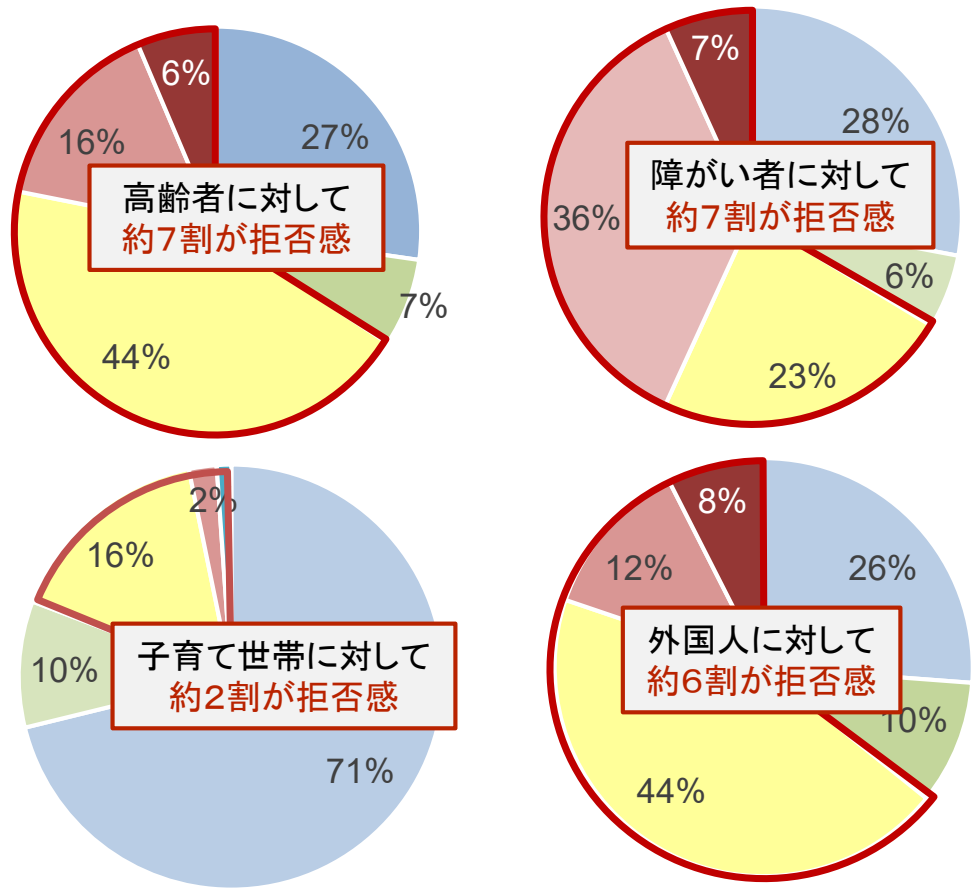


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

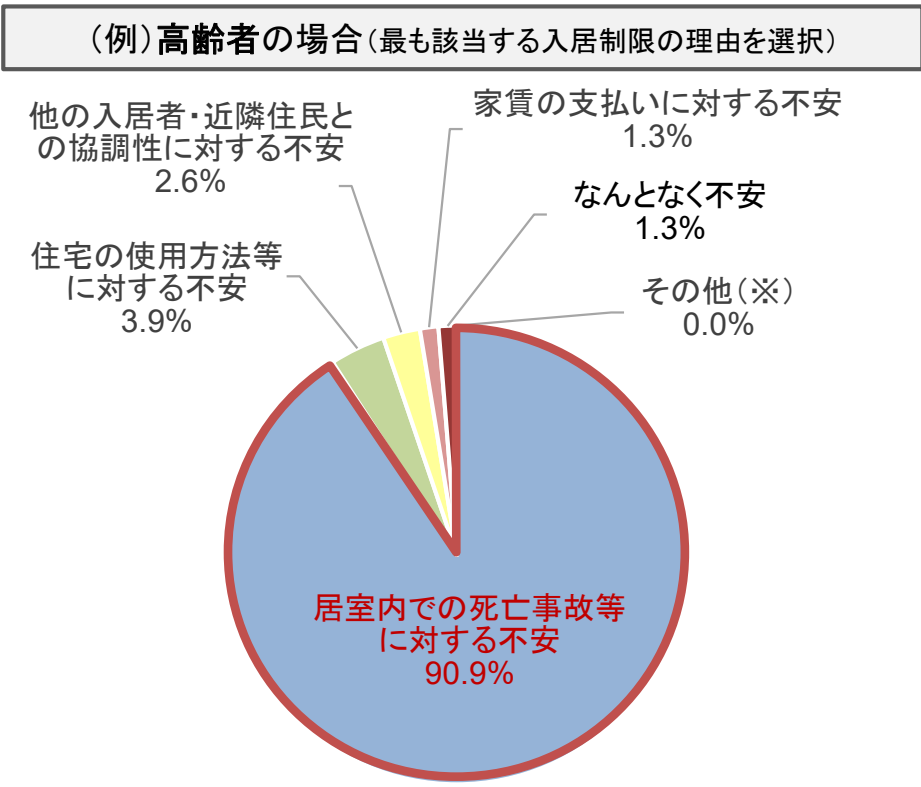
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



■ 従前*と変わらず拒否感はない ■ 従前*は拒否感があったが現在はない
■ 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている ■ 従前*と変わらず拒否感が強い
■ 従前*より拒否感が強くなっている * 5年前との比較

出典：令和3年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
・入居者以外の者の出入りへの不安
・習慣・言葉が異なることへの不安
・生活サイクルが異なることへの不安
・その他

出典：令和3年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

＜全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果＞ （回答数1,988件）

世帯属性	必要な居住支援策（複数回答）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進 死亡時のリスク

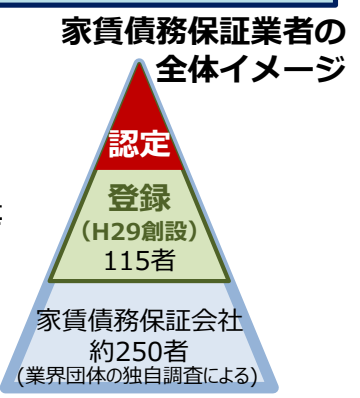
- ・ 終身建物賃貸借※の認可手続を簡素化（住宅ごとの認可から事業者の認可へ）
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及 死亡時のリスク

- ・ 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年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用）

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設 入居中のリスク

- ・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定
◆認定基準：居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等
⇒ (独)住宅金融支援機構(JHF)の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設

入居中のリスク 死亡時のリスク

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

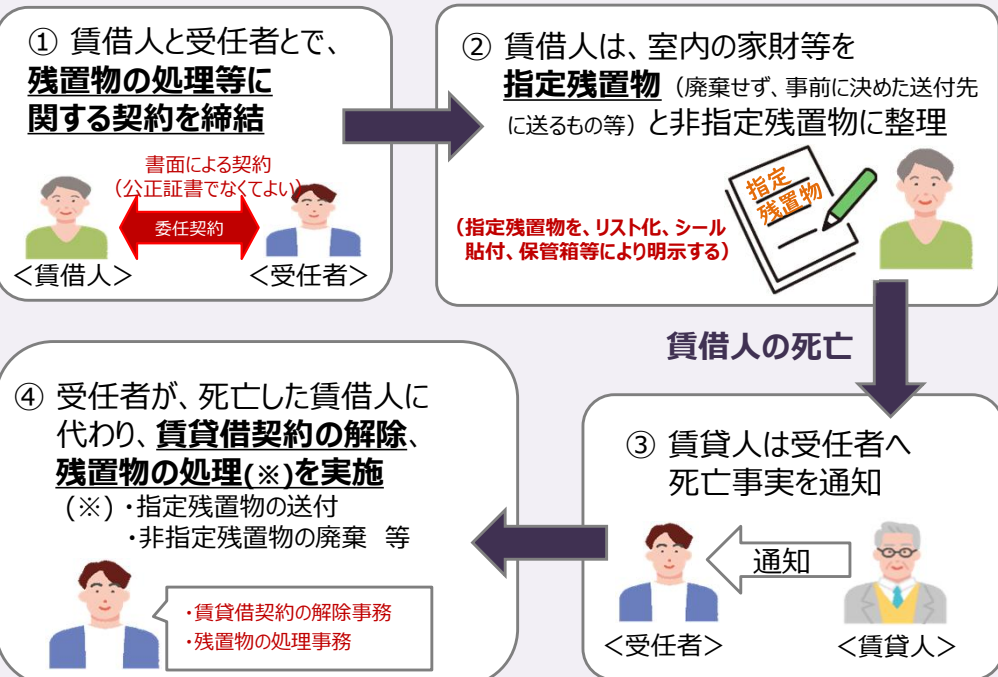
- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人**の業務に**入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

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

モデル契約条項に関する詳しい情報・使いやすい契約書式
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・ 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
 - ・ 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援の担い手として、指定することが可能
- ※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第59条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

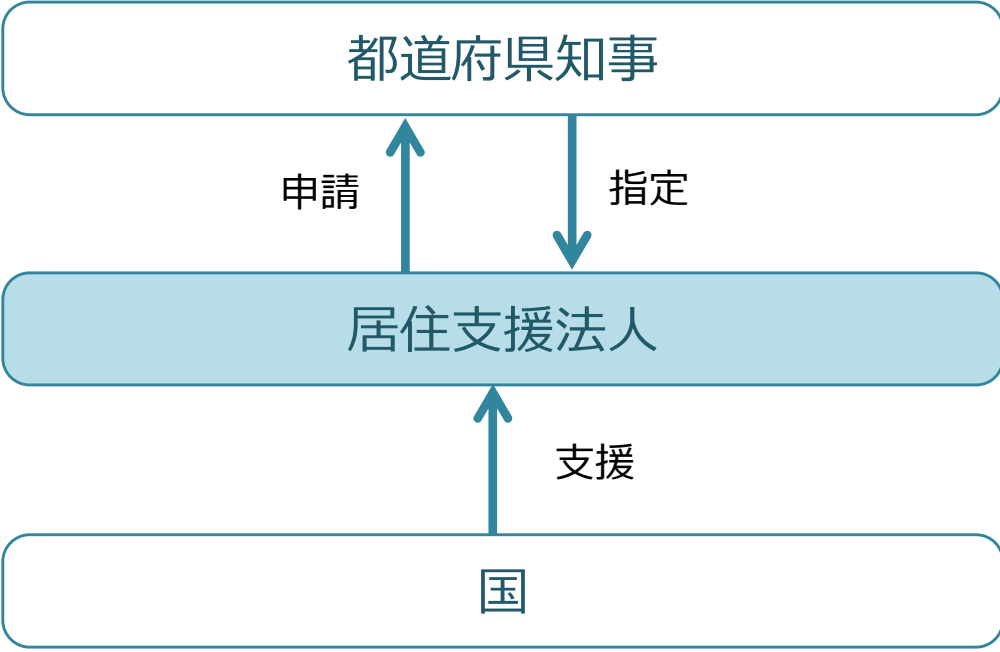
- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など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促進に関する情報提供
- ⑤ 残置物処理等
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～⑥のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】



● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・ [R7年度当初予算] 居住支援協議会等活動支援事業（10.8億円）

Q 法第 62 条第 5 号に規定する「残置物処理等業務」とは、どのような業務ですか。

法第 62 条第 5 号に規定する残置物処理等業務とは、賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における当該住宅確保要配慮者が締結した賃貸借契約の解除並びに当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅及びその敷地内に存する動産の保管、処分その他の処理を行う業務をいいます。したがって、例えば、以下の業務は残置物処理等業務に該当せず、法第 6 章の残置物処理等業務に係る規定は適用されません。

- ・ 相続人、賃貸人、管理業者等の、賃借人である住宅確保要配慮者でない者からの委託に基づき行うもの（相続人が行う「遺品整理」や、賃貸人・管理業者による「原状回復」の一貫として行うもの等）
- ・ 賃借人である住宅確保要配慮者が生きているときに行うもの（生前に行う不用家財の処分等の、いわゆる「生前整理」等）

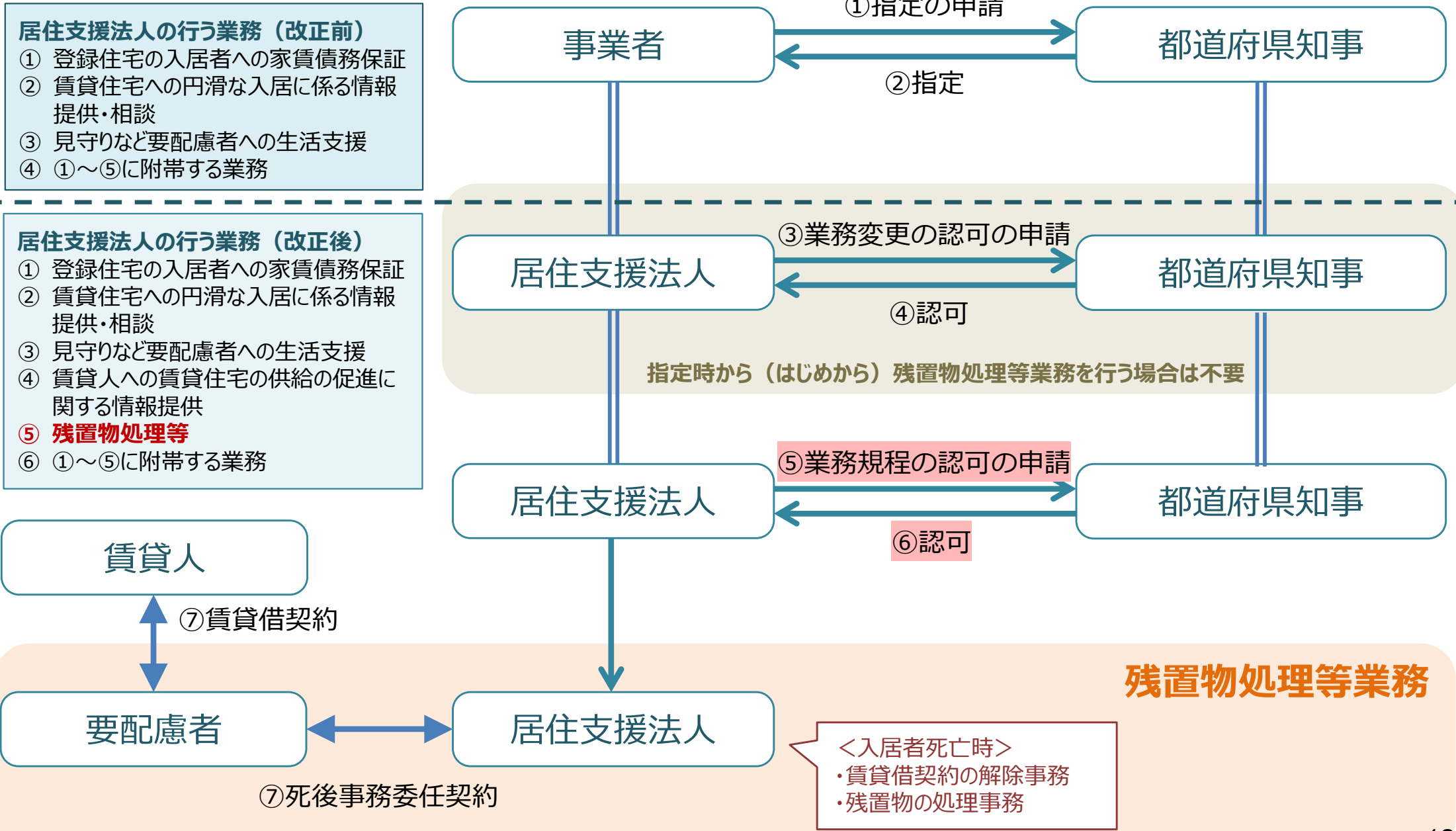
なお、法第62条第 5 号の「保管、処分その他の処理」とは、対象となる動産の所有権の帰属先を決定すること等ではなく、賃貸借契約の終了後に残置物を物件から搬出して送付し、換価し、又は廃棄する等の事務を委託するものです。

したがって、例えば、賃借人が特定財産承継遺言・遺贈・死因贈与等をしようとする場合は、賃借人において別途これらの意思表示や手続き等を行うこととなる一方、残置物処理等業務を受託した居住支援法人においては、これらの対象となる動産について指定された宛先への送付等の事務を行うこととなります。

2 指定・認可のプロセス

指定・認可のフロー

すでに居住支援法人の指定を受けている場合



居住支援法人の指定と残置物処理業務の認可

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年法律第百十二号）
（抄）

（住宅確保要配慮者居住支援法人）

第59条 都道府県知事は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社であつて、第六十二条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

（変更の認可及び届出）

第61条 支援法人は、前条第一項第一号の種別を変更して新たに次条第一号又は第五号に掲げる業務を行う場合には、あらかじめ、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けなければならない。

（債務保証業務規程及び残置物処理等業務規程）

第64条 支援法人は、次の各号に掲げる業務を行う場合には、当該各号に定める規程を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。

二 第六十二条第五号に掲げる業務（以下「残置物処理等業務」という。） 残置物処理等業務に関する規程（以下この条及び第七十条第二項第二号において「残置物処理等業務規程」という。）

居住支援法人の指定手続

申請書

- ・ 組織・人員
- ・ 業務内容
- ・ **【追加】** 自治体・地域の居住支援の関係者との連携
- ・ **【追加】** 居住支援に係る人材育成

指定基準

- ① 支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること
- ② 計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有すること
- ③ 債務保証業務・残置物処理等業務を適正かつ確実に行うに足る知識及び能力・財産的な基礎を有すること
- ④ 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないこと
- ⑤ 支援業務以外の業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないこと
- ⑥ この他、支援業務を公正かつ適確に行うことができること

【着眼点のイメージ】

- ✓ 業務の実施のために必要な組織、人員及び運営の体制を確保していること
- ✓ 特定の者につき不当に差別的な取扱いを行わないものであること
- ✓ 基本方針、供給促進計画に照らして適切なものであること

- ✓ 業務を行うために必要な財源を法人として十分に有していること
- ✓ 要配慮者に対する居住支援活動の実績を有していること

残置物処理等業務・債務保証業務に適用される指定基準

- ✓ 利益相反関係となるおそれのある他の業務を実施する組織との間に、適切な分離がなされていること 等
- ✓ 定款等において業務を実施するために必要な記載がなされていること
- ✓ 業務の実施のための意思決定がなされていること
- ✓ 法令等遵守のために必要な組織体制、内部規則等が適切に整備されていること 等

指定基準(知識・能力) <残置物処理等業務に適用される指定基準>

基本的な考え方

○ **残置物処理等業務の指定基準**
「業務を適正かつ確実にを行うに足りる**知識及び能力** 並びに
当該業務を確実に遂行するために必要と認められる**財産的な基礎**であって 国土交通省令で定めるものを有するものであること」

【A：知識及び能力について】	【B：財産的な基礎について】
<p>① (1)から(3)までの<u>いずれかの業務の経験</u>に基づく知識及び能力であって、</p> <p>(1) 残置物処理等業務以外のいずれかの支援業務</p> <p>(2) 法律に関する専門的な知識経験を必要とする業務</p> <p>(3) その他要配慮者の居住の安定の確保に資する業務</p> <p>② 要配慮者の意向の把握、残置物処理等業務に係る契約の締結、契約に基づく事務の処理その他の業務を要配慮者・相続人等の利益のために公正かつ適確に行うことができるもの</p>	<p>①～③の<u>すべて</u>に適合していること</p> <p>① 指定申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産・損益の状況が良好であること</p> <p>② 財産・損益の状況が申請の日の属する事業年度以降良好に推移することが見込まれること</p> <p>③ 支援業務の内容、規模及び態様に照らし、業務を継続的かつ安定的に実施できる財産的な基礎を有すること</p>

- (1) **残置物処理等業務以外のいずれかの支援業務の経験**
- (2) **法律に関する専門的な知識経験を必要とする業務の経験**
(例) **弁護士、司法書士等の事務所における法律関係業務の経験**
- (3) **その他要配慮者の居住の安定の確保に資する業務の経験**
(例) **社会福祉協議会の事業に係る業務の経験**

- Q. 居住支援法人は全ての支援業務を行わない場合であっても、その「備え」があることの確認が必要とされているが、改正後においても新たに追加された業務を含め、その「備え」の確認が求められるのか。
- A. 改正後においては、残置物処理等業務を含め、全ての支援業務を行う「備え」があることの確認は求めない。
- Q. 既に残置物処理等を行っている居住支援法人は、今後何か手続きが必要か。
- A. 新たに委託を受けて残置物処理等を実施する場合は、都道府県知事の業務変更認可・残置物処理等業務規程を作成して都道府県知事の認可を受ける必要。(認可を受けずに残置物処理等業務を行った場合は、監督命令等の対象となる場合がある。)

3 残置物処理等業務規程

残置物処理等業務規程の認可手続

基本的な考え方

- 「**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
 - ➡ 要配慮者等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
- 居住支援法人が「**残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き**」を活用して規程を作成
 - ➡ モデル契約条項の適確な活用、活用しない場合の具体的な内容や妥当性等を確認して認可を判断

残置物処理等業務規程で定める事項とその記載内容（「手引き」概要）

① 委託者の資格

居住支援法人に残置物処理等業務を委託することができる者の範囲・要件等を記載（単身高齢者等）

② 残置物処理等業務の実施の方法に関する事項（(1)～(4)を記載）

(1) 要配慮者と居住支援法人との間で締結される契約の内容に関する事項

解除関係事務委任契約・残置物関係事務委託契約等を締結し、これらに基づき実施する旨を記載

(2) (1)の契約の締結及び変更に関する事項

書面によって行うこと、委託者への丁寧な説明等について記載

(3) 残置物処理等業務の実施の手順に関する事項

指定残置物の指定、委託者死亡時通知先への通知、非指定残置物の廃棄・換価、指定残置物の送付・換価・廃棄、賃貸借契約の解除に関する事、このほか進め方の詳細について可能な限り具体的に記載

(4) 残置物処理等業務の委託に関する事項

業務の一部を第三者に委託する場合には、その旨を記載

③ 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に関する事項

残置物を換価したとき等の返還方法や委託者・相続人等に対する費用の請求及び精算方法等を記載

④ 残置物処理等業務に関して知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項

確実かつ安全に他に漏れることのない方法で保存すること等を記載

審査の着眼点

- ① 「業務規程」が、残置物処理等業務を、公正・適確に行うことができる内容になっているか
- ② 公正・適確な業務の実施が確認できる程度に、具体的に検討され、定められたものとなっているか

Q 残置物処理等業務の認可申請・変更時の様式・形式の指定はありますか。

法令上は、記載すべき事項が全て記載されていればよく、様式・形式は定めていません。
(認可主体である都道府県知事において定めがある場合は、それに従ってください。)

第1 手引きの目的

近年、高齢者や単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進行し、今後、高齢者、低額所得者等の住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に対するニーズが更に高まることが見込まれています。一方、民間賃貸住宅の賃貸人の中には、住宅確保要配慮者の入居について、居室内での死亡事故、死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する懸念を持つ者も多くいます。こうした状況を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和6年法律第43号。以下「改正法」という。）により、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）が改正され、改正法による改正後の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「法」という。）第59条第1項に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）の業務として、法第62条第5号に掲げる業務（以下「残置物処理等業務」という。）を追加する等の措置が講じられました。

また、居住支援法人は、残置物処理等業務を行う場合には、法第59条第1項の指定又は法第61条第1項の業務の変更の認可に加え、法第64条第1項に基づき残置物処理等業務規程を定め、都道府県知事の認可を受けなければならないこととされました。

賃借人の残置物処理等については、令和3年に、国土交通省及び法務省において、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を内容とした死後事務委任契約等に係る「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。）を作成したところであり、これを活用することにより合理的な死後事務委任契約等が締結され、ひいては単身高齢者の居住の安定確保が図られることが期待されています。これを踏まえ、居住支援法人による残置物処理等業務の実施においてもモデル契約条項の活用が基本となるとの考えに基づき、公正かつ適確な残置物処理等業務の推進の参考となるよう本手引きを作成しましたので、残置物処理等業務規程の作成及び認可の審査において適宜活用していただくようお願いします。

第2 残置物処理等業務規程に記載する項目

残置物処理等業務規程には、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和7年国土交通省令第71号）による改正後の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第30条第2号に掲げる下記2～5を記載するほか、必要に応じて下記1、6及び7を記載することが考えられます。

1. 名称・目的
2. 委託者の資格
3. 残置物処理等業務の実施の方法に関する事項
 - 3－1. 住宅確保要配慮者と居住支援法人との間で締結される契約の内容に関する事項
 - 3－2. 3－1の契約の締結及び変更に関する事項
 - 3－3. 残置物処理等業務の実施の手順に関する事項
 - 3－4. 残置物処理等業務の委託に関する事項
4. 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に関する事項
5. 残置物処理等業務に関して知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項
6. その他必要な事項
7. 附則

1. 名称・目的 / 2. 委託者の資格

項目ごとの記載事項と 留意点

1. 名称・目的【任意】

残置物処理等業務規程を作成する居住支援法人の名称のほか、残置物処理等業務規程を作成する目的等を必要に応じて記載します

2. 委託者の資格【必須】

残置物処理等業務の委託者の資格（居住支援法人に残置物処理等業務を委託することができる者の範囲・要件等）を記載します。

2. 委託者の資格

＜ポイント1＞

具体的には、モデル契約条項において、残置物リスクに対する賃貸用建物の所有者の不安感が生ずるとは考えにくい場面でこれを使用した場合、民法（明治 29 年法律第 89号）第 90 条や消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 10 条に違反して無効となる可能性があるとしていることを踏まえ、原則として単身高齢者（60 歳以上）とし、その他（60 歳未満の者等）については、残置物リスクに対する賃貸用建物の所有者の不安感が生ずると認められる場合を対象とします。

Q 単身高齢者以外（60 歳未満の者等）で、残置物リスクに対する賃貸用建物の所有者の不安感が生ずると認められる場合には、どのようなものがありますか。

推定相続人が存在しない、推定相続人の所在が不明等、賃借人の死亡時において残置物の処理等をすべき者と連絡を取ることが期待できない場合等を想定しています。例えば、賃貸借契約締結時に求められる緊急連絡先に推定相続人を記載できない身寄りのない単身者や死亡時に連絡を取る家族等がいない単身者等がこれに当たると考えられます。

2. 委託者の資格

＜ポイント2＞

モデル契約条項では、賃貸人と賃借人の利害が対立することから、賃貸人が受任者となることは避けるべき（賃借人の利益を一方的に害するおそれがあり、民法第90条や消費者契約法第10条に違反して無効となる可能性がある。）としています。また、賃貸人から委託を受けて物件を管理している者（管理業者）が受任者となることについては、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るとしています。また、家賃債務保証業者が受任者となることについては、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るとしています。委託者の資格を定めるに当たってはこれらの点に留意し、例えば、自らが賃貸する物件（サブリースする物件を含む。）の入居者等については対象外とする等が考えられます。

Q 居住支援法人であっても、自らが賃貸する物件（サブリースする物件を含む。）の入居者からの委託を受けることはできないのですか。また、居住支援法人であっても、家賃債務保証業者として保証委託契約を締結している入居者からの委託を受けることはできないのですか。

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、居住支援法人であっても、相手方と利害が対立することになりはしないと、無効と判断される可能性もあると考えられます。

3－1. 業務の実施方法（締結される契約の内容）

3. 残置物処理等業務の実施の方法に関する事項【必須】

3－1. 住宅確保要配慮者と居住支援法人との間で締結される契約に関する事項【必須】

モデル契約条項を踏まえ、委託者との間で、解除関係事務委任契約（賃借人が賃貸借契約の存続中に死亡した場合に、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）及び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）等を締結し、これらに基づいて残置物処理等業務を実施する旨記載します。

※ 要配慮者と、どのような種類の契約を結ぶかを記載します

※ 実際の契約にはモデル契約条項による契約書のひな形を活用できます

Q 民間賃貸住宅において、60 歳以上の単身高齢者等に対して、居住支援法人との解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約の締結を入居の条件とすることに問題がありますか。

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も差し支えないと考えられますが、賃借人がこれらの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。

3－2. 業務の実施方法(契約の締結・変更)

3－2. 契約の締結及び変更に関する事項【必須】

契約の締結や変更の方法等を記載します。

具体的には、例えば、

- ・ 契約の締結等を書面によって行うこと
- ・ 契約の締結等に際し、委託内容や費用、契約の変更・解約に関する事項等の重要事項を記載した説明書等を交付すること
- ・ 委託者が契約の内容を十分に理解した上で締結できるよう、丁寧な説明を行うこと等を記載することが考えられます。

このほか、残置物処理等業務の実施を一時停止する条件や契約の変更又は終了の条件等を設定する場合には、3－1 又はこの項目において記載します。

Q 契約の締結にあたり、公正証書を作成する必要がありますか。

モデル契約条項では契約書の作成方法を特段指定しておらず、公正証書でなくても構いません。

Q 契約の締結において留意すべき点がありますか。

解除関係事務委任契約や残置物関係事務委託契約といった死後事務委任契約は、契約の締結から履行までの期間が長期になるほか、委託者が自ら契約の適切な履行を確認することができないといった性質があります。このため、事前に契約の内容を十分に理解した上で、締結するかどうか判断することが特に重要です。こうしたことから、居住支援法人においては、これらの契約の締結に際して、その内容を委託者が十分理解できるよう、丁寧に説明する必要があります。

3-3. 残置物処理等業務の実施の手順に関する事項【必須】

残置物処理等業務の実施について、①指定残置物の指定、②委託者死亡時通知先への通知、③非指定残置物の廃棄・換価、④指定残置物の送付・換価・廃棄、⑤賃貸借契約の解除等に関することを記載します。このほか、⑥各業務の実施に当たり、必要な確認・記録を行うこと、⑦動産の搬出前に委託者死亡時通知先に通知すること、⑧物件の立入り及び動産の搬出・保管に係る権限等についても記載します。

業務の進め方の詳細（例えば、指定残置物の指定方法や、指定残置物リスト等の更新頻度、非指定残置物の一時的な保管場所等）についても、必要に応じて、可能な限り具体的に記載します。附帯業務として、委託者の生前の家財の仕分け等を行う場合には、必要に応じてその内容も記載します。

進め方の詳細については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号。以下「廃棄物処理法」という。）や古物営業法（昭和 24 年法律第 108 号）等の他の法令に違反することのないよう、居住支援法人において事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認等を行うことを要する場合がありますので、十分留意してください。

※ モデル条項に基づく実施プロセスの詳細については、各種資料を参考としてください

Q 指定残置物を指定した後、家財の増減等により、指定残置物リストやシール等が機能しなくなる可能性があります、どのような対応が考えられますか。

モデル契約条項では、委任者は、指定残置物リストの作成等により、指定残置物と非指定残置物を明確に区別しておく必要があるとしており、後日新たに指定残置物が生じた場合、委任者において、適宜指定していくことが想定されています。実際の運用としては、例えば、委任者自ら、新たに指定残置物が生じた場合に、都度、その旨の連絡等を行うほか、受任者から委任者に対して、定期的に、指定残置物リスト等の状況確認や更新を促すことを併せて行う方法も考えられます。

なお、モデル契約条項では、受任者は、委任者の死後、死後事務委任契約に基づき、指定残置物リスト等に沿って動産の処理を行います。リストに記載されていない高価な動産等が見つかった場合等には、委任者が指定を失念した可能性等も考慮し、相続人と連絡が可能な場合は確認するほか、それが困難な場合はできる限りこれを換価して相続人に返還する（なお、委任事務を処理するのに必要な費用を支出したときは費用及び利息に充当した上で残額を返還することができます。）等、一切の事情を考慮して、委任者の利益のために事務を処理する必要があるとしており、居住支援法人が残置物処理等業務を行う場合においても、これを踏まえた対応が考えられます。

Q 非指定残置物について、委託者の死亡から「3か月」等の一定期間が経過した後に廃棄等を行うべきとしているのはなぜですか。

モデル契約条項では、残置物の処理に関して事後的に紛争が生ずることを防止するため、委任者の死亡から非指定残置物を廃棄等するまでに一定の期間をおくこととしており、この期間について「3か月」を下回る期間を定めることは避けるべきとしています。

なお、実際には、委任者やその相続人の意向が知れているときはその意向に沿って処理することも考えられます。

3-3. 業務の実施方法(手順)

Q 残置物処理等業務の認可を受けた場合、廃棄物処理法や古物営業法等の規定にかかわらず、廃棄物の処理や古物営業を行うことができますか。

残置物処理等業務の認可を受けたからといって、廃棄物処理法や古物営業法等の規定に関係なく、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるということではありません。

残置物処理等業務を行う上で関係し得る法令の規制は、その業務の実態や実際の状況等に応じて多岐にわたるところ、これらに抵触することのないよう行う必要があります。具体的には、居住支援法人において、例えば、以下のような行為についての法令の規定の適用及び遵守の方法について、事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認等を行うことを要する場合があります。

・ 動産を廃棄する場合

廃棄物処理法の廃棄物は、同法に基づき適正に処理されなければなりません。

すなわち、居住支援法人が残置物処理等業務を行う際、（モデル契約条項の活用の有無にかかわらず、）処理する動産が廃棄物に該当する場合には、当該廃棄物の処理を廃棄物処理法に基づき適正に行う必要があります。具体的には、例えば、廃棄物処理業の許可を受けた事業者等に委託すること等が考えられます。

・ 動産を換価する場合

古物営業法の古物営業に該当する場合、同法に基づく規制の適用を受けます。

なお、居住支援法人が、賃借人である住宅確保要配慮者から金銭を得て当該住宅確保要配慮者の動産の換価を行う場合、古物営業法第2条第2項第1号に規定する「古物を（略）委託を受けて売買（略）する営業」に該当する場合があります。

Q 残置物処理等業務規程の認可に当たり、廃棄物処理法や古物営業法等の関係について、認可主体においてどのような対応が必要となりますか。

残置物処理等業務を行う上で関係し得る法令の規制は、その業務の実態や実際の状況等に応じて多岐にわたるため、居住支援法人において、事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認等を行うことを要する場合があります。

認可主体である都道府県知事においては、当該居住支援法人が必要な確認等を怠ることのないよう注意喚起等に努めるとともに、居住支援法人による当該確認等の結果、実際の残置物処理等業務の実施方法を変更することも想定されることから、居住支援法人が残置物処理等業務規程の認可の申請等とは別途当該確認等を行い、都道府県（居住支援法人担当）においてはその状況を踏まえて残置物処理等業務規程の認可等を行うことが考えられます。

それぞれの法律に基づく取扱いについては、各制度を所管する自治体の窓口等を確認することが重要です

3-4. 残置物処理等業務の委託に関する事項【必須】

居住支援法人が残置物処理等業務をいたずらに第三者に委託することは、残置物処理等業務に係る契約の権利関係が複雑になるおそれがあるためできる限り避けるべきですが、残置物処理等業務の一部を第三者に委託する場合には、その旨を記載します。

なお、受任者が業務の一部を第三者に委託すること（復受任）には、原則として委任者の承諾を要することから、実際に締結する解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約の契約書においてもその旨の特約を記載する必要があることに留意してください。

委託先の選定にあたっては、業務の公正かつ適確な実施を確保するため、必要な知識及び能力並びに財産的基礎を備えていること等をよく確認してください。また、廃棄物の処理の委託等、実施に当たり許認可等を要する業務を委託する場合は、委託先が必要な許認可等を具備しているかどうか、よく確認する必要があることに留意してください。

4. 費用の請求その他金銭の授受

4. 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に関する事項【必須】

モデル契約条項では、

- ① 受任者は、指定残置物・非指定残置物を換価したとき及び物件内に金銭があったときは、委任者の相続人に返還すること
- ② 受任者は、委任事務を処理するのに必要な費用を支出したときは、委任者の相続人に対し、支出の日以後における利息とあわせて請求することができること
- ③ 受任者は、指定残置物・非指定残置物を換価したとき及び物件内に金銭があったときは、委任者の相続人に対し、これらの合計額を費用及び利息に充当した上で残額を返還することができることを定めています。

これを踏まえ、指定残置物・非指定残置物を換価したとき及び物件内に金銭があったときの返還方法や、委託者及び相続人等に対する費用の請求及び精算方法を記載します。

このほか、事前に費用に相当する金銭を受領する場合は、その額（の算定方法）、事務処理後の残額の返還方法、契約変更・解約時の返金の取扱い等についても記載します。

費用のほかに報酬を受領する場合は、その額（の算定方法）や請求及び精算方法等についても記載します。

Q 費用を事前に受領することはできますか。

モデル契約条項には、費用の事前受領を禁止する定めはなく、そのような取扱いも可能です。また、例えば、「預託金」等として費用に相当する金銭を事前受領し、事務処理後に残額を相続人に返還することも妨げられません。

Q 残額等を返還する場合、相続人の有無や所在が明らかでない場合はどのように対応しますか。

相続人が不明である等、残額の返還が困難な場合には、供託することになります。

※ 供託手続や申請方法は、法務省のホームページなどで確認できます
オンライン申請も可能です

Q 事務処理後に請求する場合、相続人の有無や所在が明らかでない場合はどのように対応しますか。

相続人の有無や所在が明らかでない場合等、事務処理後の費用回収が困難な場合には、賃貸人が第三者弁済した上で敷金から差し引くことをあらかじめ賃貸借契約において規定しておく方法や、賃貸人において、敷金から充てることができなかった部分を保証の対象とする保証契約を締結しておく方法等も考えられます。

5～7. 情報管理・秘密保持、その他事項

5. 残置物処理等業務に関して知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項【必須】

残置物処理等業務に関して知り得た情報について、確実かつ安全に他に漏れることのない方法で保存すること、残置物処理等業務に関して知り得た情報を他に漏らし、又は自己の利益のために使用しないこと等を記載します。

6. その他必要な事項【任意】

残置物処理等業務に関する問合せを受ける連絡先や、苦情相談窓口等の体制整備、賃貸借契約における特約条項に関すること等を必要に応じて記載します。

7. 附則【任意】

残置物処理等業務規程の施行日（効力を発する日）等を記載します。

- ※ 残置物処理等業務規程等は、残置物処理等業務を委託する住宅確保要配慮者等が理解し やすいよう、居住支援法人のウェブサイトに掲載すること、事務所で閲覧させること等により、広く周知することが望ましいと考えられます。
- ※ 残置物処理等業務規程には、必要に応じて、住宅確保要配慮者と居住支援法人との間で締結される契約書のひな型や、説明用のリーフレット等を添付することも考えられます。（モデル契約条項の各種資料等を活用してもかまいません。）

4 法律に基づくその他のルール

区分経理・帳簿の保存

【区分経理】

居住支援法人は、残置物処理等業務及びこれに附帯する業務とその他の業務の経理を区分し、それぞれ勘定を設けて整理しなければならない。

【帳簿の保存】

居住支援法人は、残置物処理等業務について、下記①～⑤に掲げるものを記載した帳簿を備え付け、これを残置物処理等業務に係る契約の終了の日から起算して5年を経過する日までの間、保存しなければならない。

- ① 残置物処理等業務の相手方の氏名及び住所
（例）賃借人である住宅確保要配慮者の氏名及び住所
- ② 残置物処理等業務を行った年月日
（例）賃借人である住宅確保要配慮者から委託を受けた年月日（例えば、死後事務委任契約締結年月日、契約変更新年月日）、当該住宅確保要配慮者が締結した賃貸借契約の解除を行った年月日（例えば、賃貸借契約解除事務完了年月日）、動産の保管・処分その他の処理を行った年月日（例えば、指定残置物送付年月日、非指定残置物廃棄年月日、換価・現金返還又は供託年月日、死後事務委任契約完了年月日）
- ③ 残置物処理等業務の内容
（例）・賃貸借契約解除事務の具体的内容（賃貸人からの解除通知受領等）
・残置物処理業務の具体的内容（指定残置物の指定方法、指定状況の確認方法・時期、指定残置物の指定先送付方法、非指定残置物の一時保管方法・廃棄方法等）
- ④ 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に係る事項
（例）残置物を換価して得た金銭等の返還や残置物処理等業務に必要な費用等の請求・精算等に係る方法や金額、これら金銭の授受に係る特約事項の契約書への記載内容等
- ⑤ その他残置物処理等業務に関し必要な事項
（例）残置物処理等業務の実施過程において発生した特殊事情（法的トラブルやその対応等）等

【書類の保存】

居住支援法人は、残置物処理等業務について、下記①～④に掲げる書類又はこれらの写しを、残置物処理等業務に係る契約の終了の日から起算して5年を経過する日までの間、保存しなければならない。

- ① 住宅確保要配慮者との間で締結した契約に係る書類
（例）死後事務委任契約書、指定残置物リスト等
- ② 法第62条第5号の賃貸借契約の解除に係る書類
（例）賃貸借解除通知書等
- ③ 法第62条第5号の動産の保管、処分その他の処理に係る書類
（例）動産の保管、処分その他の処理を行った事実を証する書類等
- ④ 残置物処理等業務に要した費用の請求その他金銭の授受に係る書類
（例）費用の請求その他金銭の授受の事実を証する書類等

5 おわりに

残置物処理についての主なQ&A

残置物の処理等に関するモデル契約条項関係

Q 1 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。

モデル契約条項は、賃借人が死亡した場合の残置物の処理等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を図る観点から策定されており、原則として単身高齢者（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。また、60歳未満の単身者であっても、推定相続人が存在しない場合や所在が不明の場合など、賃借人の死亡時に残置物の処理等をすべき者と連絡を取ることが期待できない場合（緊急連絡先が確保できない等）、賃借人の入居支援のためにモデル契約条項を活用することは否定されるものではありません。

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反して無効となる場合があります。

Q 2 受任者は「委任者の意向が知れているときはその内容」に従って事務処理をするとはあるが、死亡した委任者とその相続人の意向が相反する場合であっても、（死亡した）委任者の意向に従って処理することになるのか。

委任者たる地位を相続した相続人の意向が知れている場合には、その意向を考慮しながら、委任者全体の利益のために委任事務を処理する必要があります。

Q 3 どのような者が受任者となれるか。家賃債務保証業者を受任者にできないか。管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合はどうか。

推定相続人を受任者としてすることが困難な場合、居住支援法人や管理業者などの第三者が受任者となることを想定しています。

なお、家賃債務保証業者は、家賃債務を自ら保証する賃貸住宅の入居者（委任者）と利害が対立することがあるため、受任者とした場合は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。

また、管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合においても、同様の理由から受任者とすることは避けるべきと考えられます。

居住支援法人の残置物処理等業務関係

Q 4 今後、居住支援法人が業務規程を定める必要がある「残置物処理等業務」とはどのような業務か。

賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における賃貸借契約の解除及び当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅や敷地内に存する動産（残置物）の保管、処分その他の処理を行う業務をいいます。例えば、以下は残置物処理等業務には該当しません。

- ・ 相続人、賃貸人、管理業者等の、賃借人である住宅確保要配慮者でない者からの委託に基づき行うもの（相続人が行う「遺品整理」や、賃貸人・管理業者による「原状回復」の一貫として行うもの等）
- ・ 賃借人である住宅確保要配慮者が生きているときに行うもの（いわゆる「生前整理」等）

Q 5 既に残置物処理等を行っている居住支援法人は、今後何か手続が必要か。

改正法の施行後、新たに委託を受けて残置物処理等業務を実施する場合は、業務変更認可と残置物処理等業務規程の認可を受ける必要があります。

Q 6 Q 3 について家賃債務保証業者や転貸人が居住支援法人である場合はどうか。

最終的には個別の事案において判断されることになりますが、家賃債務保証業者等が居住支援法人であっても、相手方と利害が対立することに変わりはないものとして、無効と判断される可能性もあると考えられます。

Q 7 指定残置物を指定した後、家財が増減し指定残置物リストやシール等が機能しなくなる可能性があるが、どのような対応が考えられるか。

後日新たに指定残置物が生じた場合、委任者において、適宜指定していくことが想定されます。例えば、委任者自ら都度指定の連絡等を行うほか、受任者から委任者に定期的に指定残置物リスト等の状況確認や更新を促す方法も考えられます。

Q 8 残置物処理等業務の認可を受けた場合、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）や古物営業法等の規定にかかわらず、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるのか。

残置物処理等業務の認可を受けたからといって、廃棄物処理法や古物営業法等の規定に関係なく、廃棄物の処理や古物営業を行うことができるということではありません。各法人においては、これらの法令に抵触することのないよう、例えば、以下のような行為についての法令の適用及び遵守の方法について、事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認等することが考えられます。

- ・ 動産を廃棄する場合：廃棄物処理法の廃棄物は、同法に基づき適正に処理されなければなりません。具体的には、廃棄物処理業の許可を受けた事業者等に委託すること等が考えられます。
- ・ 動産を換価する場合：古物営業法の古物営業に該当する場合、同法に基づく規制の適用を受けます。

Q 9 残置物処理等業務を行う居住支援法人をどのように見つければよいか。

国土交通省HPに居住支援法人の一覧を掲載しています。残置物処理等業務を実施する法人についても公表予定です。

◆住宅セーフティネット制度

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

【New】～令和7年10月1日に、改正住宅セーフティネット法が施行しました！～

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれています。一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいます。このため、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が改正されました。

▶[改正法 概要資料（1枚）](#)

▶[改正法 概要資料（4枚）](#)

[改正法の詳細はこちら！](#)

◆残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001897889.pdf>

【New】居住支援法人による残置物処理について

入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、令和7年10月1日から、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」が追加されました。

その実施に当たっては、令和3年6月に国土交通省・法務省が共同で策定した「[残置物の処理等に関するモデル契約条項](#)」を活用することとしています。

▶[改正の概要（円滑な残置物処理の推進）](#)

＜施行通知（残置物処理等業務関係、認定家賃債務保証業者関係）（令和7年6月26日発出）＞

▶[住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に向けた準備行為について](#)

▶[残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き](#)

◆残置物の処理等に関するモデル契約条項

- ① 残置物の処理等に関するモデル契約条項
- ② 使いやすい契約書式（残置物の処理等に関する契約書）
- ③ 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック
～単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために～
- ④ 残置物の処理等に関するモデル契約条項に係るQ & A

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

