

超

高齢社会が来る

仲介は、管理は、その時どうする

残置物処理等に関する契約終了編



超高齢社会に向き合う
高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会



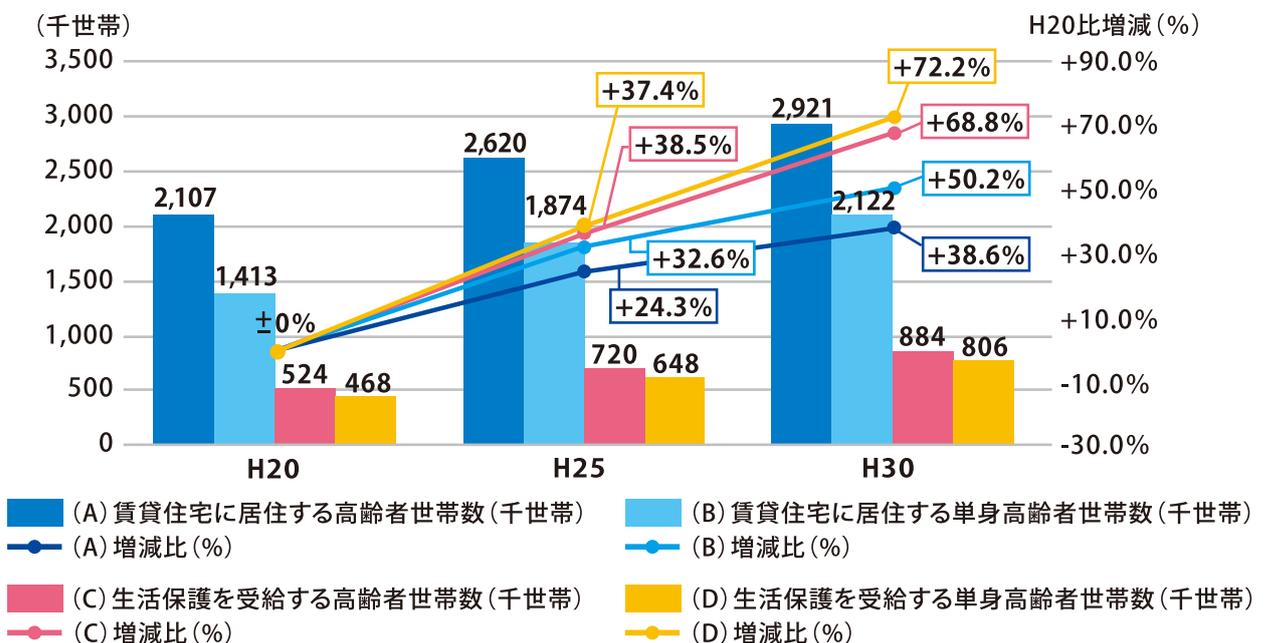
高齢者入居を 難しくさせている 残置物処理



平成30年住宅土地統計調査によると、賃貸住宅に居住する高齢者世帯数は約300万世帯（うち単身高齢者は約213万世帯）であり、10年前（平成20年）の調査時点から38.6%増（うち単身高齢者は50.2%増）と、近年急速に増加しており、今後、高齢者世帯はますます増加し、その賃貸比率も高まっていくことが想定され、賃貸住宅に高齢者を受け入れることは避けられないトレンドとなっていくと考えられます。

しかし、民間賃貸住宅等の賃貸人においては、①相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際の賃貸借契約の終了や、②居室内に残された動産（残置物）の処理に少なからず不安を抱えています。

● 賃貸住宅に居住する高齢者世帯数および生活保護を受給する高齢者世帯数の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成20年、平成25年、平成30年）

不安1

賃貸借契約の終了



賃借権は相続の対象となるため、賃借人が死亡した場合、賃貸借契約は終了せずに、賃借権は相続人に相続されます。したがって、相続人との間で合意解約をし、または相続人に対し解除の意思表示をすることによってはじめて契約関係が終了することになります。

相続人の有無が不明の場合は
賃貸借契約の終了まで時間がかかってしまう!

不安2

賃貸物件内の残置物処理



残置物も相続の対象となるため、賃貸物件内の賃借人の動産類を物件内から運び出し、処分等した場合には、自力救済禁止の法理に抵触し、賃借人に対する不法行為責任が生じます。したがって、賃借人の相続人と連絡を取り、引き取りを要請するか、残置物の処分等につき同意を得ることが基本となります。

相続人の有無が不明の場合は
残置物の処分に時間がかかってしまう!

このようなリスクが主な原因となり、
特に、単身の高齢者に対して

賃貸人が建物^{ちゅう ちよ}を貸すことを躊躇する

問題が生じています。



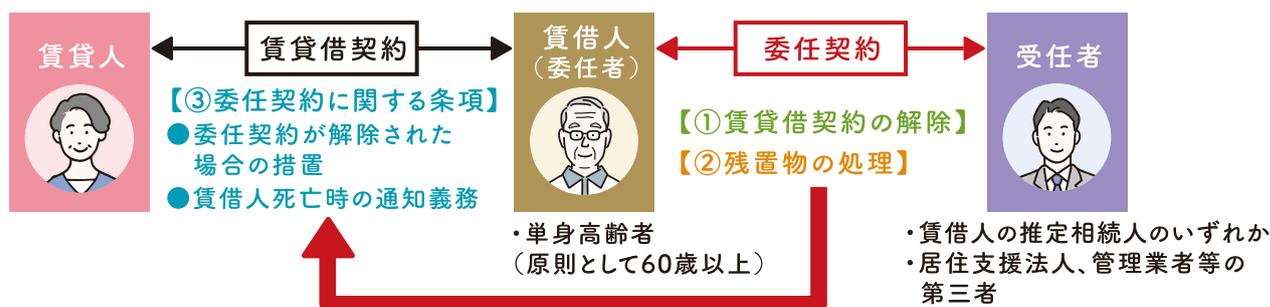
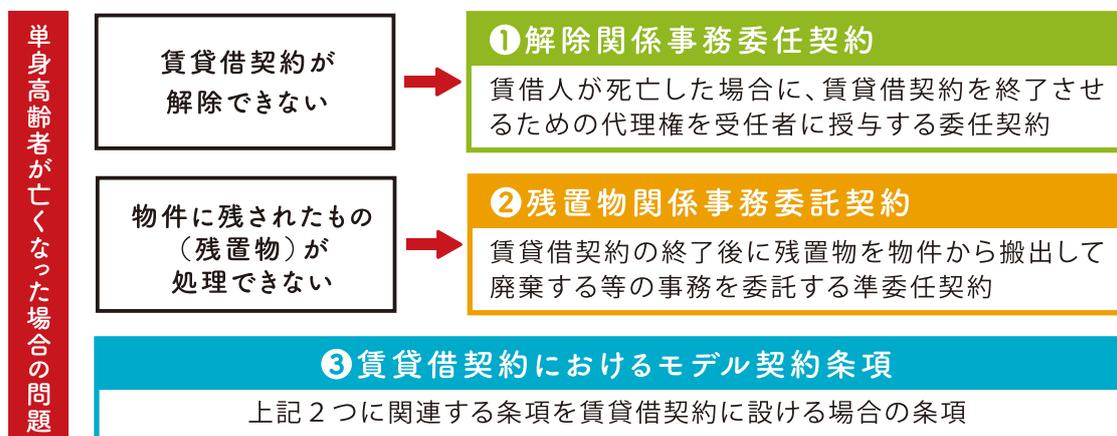
モデル契約条項と各種対応方法

残置物の処理等に関するモデル契約条項概要

あらかじめ契約の段階で、推定相続人の1人を連帯保証人や緊急連絡先とすることが困難な場合には、契約の終了および残置物の処分につき、賃貸借当事者以外の者にその手続きを委ねる方策が必要となります。

そこで、令和3年8月に国土交通省および法務省が、単身の高齢者が住居を賃借する事案において、賃借人が死亡した場合に残置物を円滑に処理することができるようにすることで残置物リスクを軽減し、賃貸用建物の所有者の不安感を払拭することを目的として作成公表したのが、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）です。このモデル契約条項は、60歳以上の単身高齢者が賃借人となるケースが対象として想定されています。

モデル契約条項は、「解除関係事務委任契約」、「残置物関係事務委託契約」および「賃貸借契約に設ける上記（準）委任契約に関連する条項」の3つから構成されています。



出典：国土交通省 令和4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

実務上の取扱いとモデル契約条項の位置づけ

賃借人が死亡したときの契約終了や残置物処理については、モデル契約条項を使わない場合には、実務では相続人に対応してもらうケースがほとんどのようですが、相続人が不明な場合には、処理が困難となり、明確に賃貸借契約が終了しないままに賃貸人や管理者の責任において専門業者に委託して、残置物の廃棄等を行っているという事例も耳にするところです。しかし、そのような処理方法は、法律や契約上の根拠がないものであり、相続人から問題を指摘されたとき、法的にその正当性を主張することは困難でしょう。

一方、モデル契約条項を活用した対応は、現状において法的リスクを甘受しながらやむを得ず貸貸人や管理業者が行っている対応を、賃借人本人の意思に基づき、契約上の取決めの履行として行うこととなりますので、違法不当と評価されるリスクは著しく軽減されることとなります。

- ポイント
- ✓ モデル契約条項は、現状貸貸人や管理業者が実施している処理方法をそのまま実現するものである。
 - ✓ モデル契約条項を活用することによって、契約に従った賃借人の意思に基づく対応とすることで、貸貸人等が負う法的リスクを軽減することが可能となる。

受任者について ▶ 管理業者

モデル契約条項では、解除事務受任者および残置物処理受任者のいずれについても、① 推定相続人、② 居住支援法人等、③ 管理業者の順で、受任者となる資格を有する者を指定していますが、管理業者が受任者となることは、賃借人の利益のために誠実に対応する限りにおいて、きわめて実践的かつ有効な対応であると考えられます。

指定残置物の指定方法について ▶ 指定残置物箱方式

指定残置物の指定方法について、モデル契約条項では、

- ① 指定残置物のリストに掲載する方法
- ② 廃棄してはならない物であることを示す指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置をする方法

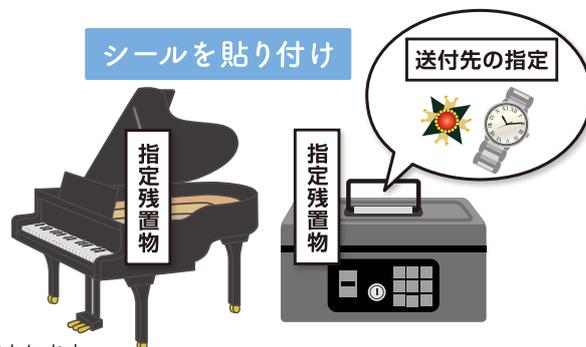
の2つの方法が規定されています。

リストを作成

指定残置物リスト	
指定残置物	【ピアノ(●●社製)】
現在の所在場所	【居間】
所有者	【委任者】
送付先	【氏名、住所など】
備考	【上記送付先に死因贈与したもの】

※廃棄しない家財として指定されていないものは、原則として廃棄されます。

シールを貼り付け



なお、指定残置物として残しておく財産が少ない者については、より簡便な方法として、「中のものは〇〇に送付すること」等と明示したシールを添付した小さな段ボール等に指定残置物を入れてもらうこと(指定残置物箱方式)も可能とされています。このようにすれば、契約時のリスト作成やリストの更新に係る賃借人の手間を省くことができ、かつ、受任者においても指定残置物の探索が容易となるでしょう。



モデル契約条項と各種対応方法

● 非指定残置物の保管について

▶ 保存に適さないものの即時廃棄・別の場所での保管

モデル契約条項では、非指定残置物については、受任者は、まずは「保管に適するもの」と「保管に適さないもの」に分け、後者については即時に廃棄することとしています。

一方前者については、最低3か月間保管し、その間に相続人から引き取り等の要請があったときは、委任者の意思に基づき引き渡すなどの処理をし、「その価値等に照らして、廃棄することが適切ではないと思われるもの（例えば、高価な宝石や衣服など）」については換価するよう努力したうえで（換価代金は相続人に返還。ただし後述のように処理費用に充当することも可能）、最低3か月の経過後に廃棄することとしています。

なお、この場合の保管は、そのまま賃借人の居室内に残しておく方法のほか、あらかじめ、現在未使用の部屋等を残置物保管室などとして用意しておき、そちらに移動させて保管することも可能です。



● 金銭について ▶ 残置物等処理費用に充当

モデル契約条項では、物件内にあった金銭については、委任者の相続人に返還するものとしています。

その一方で、受任者は、上記の金銭について、「本契約に基づく委任事務を処理するのに必要と認められる費用および利息」に充当した上で、その残額を、委任者の相続人に対し返還することができるものとしています。

したがって、残置物の処理等に費用を拠出した受任者は、物件内に残っていた金銭等を当該費用に充当し、その残額を相続人に返還する（相続人の存否等が不明なときは供託する）といった取扱いも可能とされます。



● 処理費用等の回収について

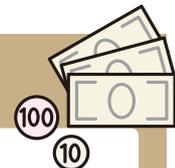
▶ 金銭・換価代金による充当・敷金との相殺・前払い

モデル契約条項では、「委任者は、本契約に基づく委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者の相続人に対し、その費用およびその支出の日以降の利息の償還を請求することができる」(①)としています。

ただし相続人に請求する以外の方法として、物件内に残っていた金銭や指定残置物・非指定残置物を換価した代金を充当する方法があります(②)。

また、賃貸人が代わりに受任者に費用を支払い(第三者弁済)、その求償権と、賃借人(の相続人)への敷金返還債務とを相殺する方法(③)や、さらには、あらかじめ委任者である賃借人から費用の前払いを受けておくといった方法も可能です(④)(民法649条。ただし賃借人が死亡することなく物件から退去したときには返還する)。

モデル契約条項等に定める費用回収の方法まとめ



- ① 相続人への請求
- ② 物件内に残っていた金銭や指定残置物・非指定残置物を換価した代金を充当する
- ③ 賃貸人が代わりに受任者に費用を支払い(第三者弁済)、その求償権と、賃借人(の相続人)への敷金返還債務とを相殺する
- ④ あらかじめ委任者である賃借人から費用の前払いを受けておく



モデル契約条項利用時の各種ポイント

	原則的な方法	実践的な方法
受託者	推定相続人・居住支援法人	管理業者
指定残置物の指定方法	リストの作成・個々の動産へのシールの貼付	指定残置物箱方式
非指定残置物の保管	3か月保管後廃棄等	・保管に適さないものは即時処分 ・別な場所に移動し保管
金銭	・相続人に返還 ・相続人不明の場合供託	処理費用に充当 (残額につき相続人に返還等)
費用の回収	相続人に請求	・物件内に残った金銭等を充当 ・第三者弁済と敷金による精算 ・費用の前払い

残置物の取扱いに係るケーススタディ

単身の高齢者が賃借する以下の4つの具体的なケースについて、契約時および賃借人死亡時の対応方法を検討するケーススタディを記載いたします。

これらのケースのうちモデル契約条項が有効と解されるのは、ケース **2** ~ **4** であり、また、最も必要とされるのは **4** に示す「相続人不明かつ財産がほとんどない」ケースであると考えられます。



1 Aさん ▶ 相続人あり

契約時

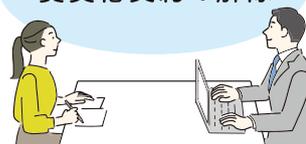
- 普通建物賃貸借契約か、定期建物賃貸借契約（優先再契約交渉権付与）により契約をする。
- 推定相続人を連帯保証人や緊急連絡先とする。
- 有価値の財産については、遺言や信託を活用する。

賃借人死亡時

- 相続人に対応を依頼し、相続人により賃貸借契約を解除する。
- 残置物の処理も相続人に依頼する。
（ただし遺言書記載の内容は遺言執行人による対応となる。）

※モデル契約条項を活用する場合は、推定相続人の1人を受任者とし、モデル契約条項に従った対応をする。

相続人による 賃貸借契約の解除



2 Bさん ▶ 相続人不明・相当の財産あり

契約時

- 普通建物賃貸借契約か、定期建物賃貸借契約（優先再契約交渉権付与）により契約をする。
- モデル契約条項を活用する。ただし有価値の財産については遺言（遺贈）や信託を活用する。
- 敷金を高めに設定する（非指定残置物の廃棄までの賃料相当分を考慮）。
- 残置物処理費用は、委任契約時に前払いする（死亡によらずに退去したときは返還する）。

解除事務委任契約等の内容

- 地域の居住支援法人等（見つからなければ管理業者）を受任者とする。
- 指定残置物はなし（遺言書等で別に対応）。
- 費用は前払いとし、不足分は敷金との相殺・室内に残っている金銭等で充当する。

賃借人死亡時

- 解除事務受任者により賃貸借契約を終了する。
- 残置物の処理は残置物事務受託者により対応する。ただし遺言記載の内容は遺言執行人により対応してもらう。
- 指定残置物となるべきものは遺言により対応されるので、それ以外の残置物は非指定残置物として、保存に適さないと評価されるものは即時廃棄し、それ以外は3か月経過後廃棄する。ただし有価値のものは換価のうえ費用に充当し、残額を供託する。
- 金銭は処理費用に充当し、残額を供託する。
- 敷金は、他の債務とともに費用の不足分に充当後、供託する。

3

Cさん ▶ 相続人不明・若干の財産あり

契約時

- 家賃債務保証業者を活用する。
- 保険、見守りサービスを活用する。
- 普通建物賃貸借契約か、定期建物賃貸借契約（優先再契約交渉権付与）で契約する。
- モデル契約条項を活用する。

解除事務委任契約等の内容

- 地域の居住支援法人等（見つからなければ管理業者）を受任者とする。
- 指定残置物は、個別にリスト・シールの貼付により指定する。
- 費用は前払いで対応し、不足分は敷金との相殺や室内に残っている金銭等で充当する。

賃借人死亡時

- 解除事務受任者により賃貸借契約を解除する。
- 残置物の処理は、残置物事務受託者により対応する。
- 指定残置物は指定に従い送付し、それ以外の非指定残置物につき、保存に適さないと評価されるものは即時廃棄し、それ以外は保管室等に移動して3か月経過後廃棄する（有価値のものは換価のうえ費用に充当し、残額を供託する）。
- 金銭は費用に充当し、残額を供託する。
- 敷金は、他の債務とともに費用の不足分に充当後、供託する。

4

Dさん ▶ 相続人不明・ほとんど財産なし



契約時

- 家賃債務保証業者を活用する。
- 保険、見守りサービスを活用する。
- 普通建物賃貸借契約か、定期建物賃貸借契約（優先再契約交渉権付与）で契約する。
- 敷金を高めに設定し、残置物処理費用と敷金との相殺のための条項を設ける。
- モデル契約条項（一体型）を活用する。

解除事務委任契約等の内容

- 管理業者を受任者とする。
- 指定残置物は、残置物箱方式により指定する。
※残置物箱に入っていないものは非指定残置物として処理するため、定期的に、残しておきたいものは残置物箱中に保管するよう要請する。
- 費用は敷金との相殺により回収する。

賃借人死亡時

- 受任者により、賃貸借契約を解除する。
- 残置物の処理も、受任者により対応する。
- 指定残置物は指定に従い送付し、それ以外の非指定残置物につき、保存に適さないと評価されるものは即時廃棄し、それ以外は保管室等に移転して3か月経過後廃棄する（有価値のものは換価のうえ費用に充当する）。
- 金銭は費用に充当する（残額が生じた場合には供託する）。
- 敷金は、他の債務とともに費用の不足分に充当する（残額が生じた場合には供託する）。

モデル契約条項 ～ 実務上の取扱いQ&A

宅建業者等が実務上の取扱いを理解しやすいよう、下記のとおりQ&Aを作成しました。



Q1 ▶ 管理業者が受託者となることに制限はあるのか。

A モデル契約条項では、①推定相続人、②居住支援法人等、③管理業者の順で、受任者となる資格を有する者を指定しています。推定相続人がいなかったり(①が×)、居住支援法人等による対応が困難な場合(②も×)には、賃借人の利益のために誠実に対応する限り、管理業者が受任者となることは、特段の制限なく許容されているところです。

また、この場合の管理業者について、例えば賃貸不動産経営管理士などを担当者にするなど、「賃借人の利益のために誠実に対応する」との要請を満たしていると客観的に評価されるような対応が望ましいでしょう。

なお、モデル契約条項で想定している管理会社は、当該物件の管理会社です。賃貸借関係の適正化のためにさまざまな業務を行う当該物件の管理会社が、賃借人(その相続人)の意思に従い受任者となることは、きわめて実践的かつ有効な対応と考えられます。

Q2 ▶ 契約で定めた方法により指定残置物として指定されていないものは、非指定残置物として処理してよいか。

A モデル契約条項では、金銭以外の動産については、指定残置物リストへの記載等により指定残置物とされたものを除き、「非指定残置物」となり、委任者の意思に基づき廃棄することが基本的な処理方法となります。

なお、委任者が実際は指定残置物として指定するつもりであったところ、その指定がなされていない(指定残置物リストへの記載漏れなど)ものを受任者が非指定残置物と信じて廃棄等をした場合であっても、受任者に過失がない限り、委任者(の相続人)に対する債務不履行責任や当該動産の所有者に対する不法行為責任は負わないものと解されます。

解説コメントでも、当該動産が遺贈の対象や他人が所有するものであった場合でも、そのことを「受任者が過失なく知らなかった場合には、受贈者や所有者に対する不法行為責任は生じないと考えられる」としています。

また、モデル契約条項では、相続人との関係も配慮して、換価可能なものは非指定残置物であっても、換価して代金を相続人に返還することを努力義務としています。この取扱いについても、解説コメントでは「どんなに少額であっても換価代金が(換価のための)費用を上回る限り換価しなければ債務不履行になるとはいえない」としています。

Q3 ▶ 指定残置物の指定につき、リスト作成等以外の方法があるか。

A 指定残置物の指定方法について、モデル契約条項では、①指定残置物のリストに記載する方法のほか、②廃棄してはならない物であることを示す指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置をする方法を採用することでも構わないとしています(なお、①と②とに優先順位はありません。委任者の意思に基づきどちらを(または両者を)選択することも可能です)。

また、指定残置物リスト方式(①)でも、動産を特定して指定残置物のリストを作成し更新する方法のほか、「特定の金庫や容器内に保管された動産について廃棄してはならない旨をリストに記載しておき、その金庫や容器内に動産を保管しておくことでも差し支えない」とされています。

Q4 ▶ 非指定残置物は、最低3か月は手をつけられないのか。

A モデル契約条項では、非指定残置物を「保管に適するもの」と「保管に適さないもの」とに分け、前者については最低3か月保管する必要があるとする一方で、後者（食料品など3か月間保管することができないもの）については即時に廃棄することとしています。

したがって、実務的には、非指定残置物につき、まずは保管に適さないものを分けて廃棄し、残った「保管に適するもの」について、3か月間保管しておくこととなります。ただし、この場合の「保管」は、借借人が住んでいた居室内にそのまま置いておかなければならないわけではなく、現在使用していない部屋などを残置物保管室として用意しておいて、そちらに移動させて保管することも可能とされています。

Q5 ▶ 室内から金銭が見つかった場合、相続人が判明しないときには必ず供託しなければならないのか。

A モデル契約条項では、物件内にあった金銭については、委任者の相続人に返還するものとし、相続人の存否や所在が明らかでなく、受任者がこれを過失なく知ることができないときは、供託することが想定されています。しかし、委任事務処理費用が発生している場合には、その金銭を費用およびその利息に充当することができる（その残額を供託等する）としています。

したがって、実務上は、まずは残置物の処理等の費用に充て、その残額を供託するという取扱いも考えられるでしょう。

Q6 ▶ 残置物の処分等に要した費用はどのように回収すればよいのか。

A モデル契約条項では、以下の方法を想定しています。

- ① 相続人への請求
- ② 物件内に残っていた金銭や指定残置物・非指定残置物を換価した代金を充当する
- ③ 賃貸人が代わりに受任者に費用を支払い（第三者弁済）、その求償権と借借人（の相続人）への敷金返還債務とを相殺する
- ④ あらかじめ委任者である借借人から費用の前払いを受けておく（民法649条）。

※このうちの③④については、あらかじめ費用の概算を出しておき、それに見合う金銭を委任者である借借人に用意してもらうことが必要となります。

Q7 ▶ 賃貸借契約書に、残置物処理に関しての特約を入れて対応することは問題があるか。

A 賃貸借契約書に賃貸人が処分等をする旨定めることは、過去の裁判例にかんがみれば、借借人が任意に明渡しをしたのちの残置物に関する場合以外は、公序良俗に反し無効とされる可能性があります。借借人の死亡の場合には、借借権および残置物の所有権が相続されるため、同様に、相続人との間で賃貸借契約を解除し、相続人の同意の上、残置物を処分等できるのが原則です。また、モデル契約条項は、利益相反の関係から、賃貸人が受任者となることは避けるべきであるとしています。したがって、一般的に賃貸借契約書において賃貸人が残置物の処分等できる旨を定めることは、問題があるといえましょう。

残置物処理モデル契約条項の活用を補完するための書式（案）

これまでに示したとおり、モデル契約条項は解釈・運用の工夫により、賃借人死亡時の契約解除および残置物処理に有効に活用できるものですが、賃貸借の現場においては認知度が低く、十分活用されていないという課題があります。現場における活用の阻害要因の1つとして、モデル契約条項本体だけでは内容が複雑で、契約締結時に賃借人となる高齢者自身（＝契約当事者）が契約内容を理解しづらいことが挙げられます。また、委任者（＝賃借人）の明確な意思により委任契約が締結されることが重要であることから、委任者が契約内容を正確に理解できるよう説明を行う必要があります。

そこで、高齢者への賃貸住宅斡旋において宅建業者がモデル契約条項の活用を勧める際の支援ツールとして、「残置物処理モデル条項の活用を補完するための書式」（案）を以下のとおり作成しました。



① 入居相談時における荷物の取扱い等に関する意向確認書（案）

単身高齢者等に賃貸住宅を斡旋するにあたり、相続人の有無や、賃借人死亡時の契約解除、残置物の取扱い等に関し、入居相談時における荷物の取扱い等に関する賃借人の意向を簡易に確認するためのツールとして、意向確認書（案）を作成しました（P14）。本確認書を活用することで、死亡時の賃貸借契約の終了や、残置物処理が円滑になされないと賃借人に負担がかかることについて、賃借人への理解を促すとともに、モデル契約条項を活用することの要否判断および合意形成に役立てることが期待できます。

② モデル契約条項の趣旨の理解を支援する「事前説明書」（案）と「契約書の概要」（案）

モデル契約条項をベースとした委任契約の締結に先立ち、モデル契約条項を知らない賃借人に向けて趣旨を説明するためのツールとして、契約主旨を簡潔な表現で記載した事前説明書（案）を作成しました（P15）。

また、モデル契約条項を活用した解除関係事務委任契約および残置物関係事務委託契約を締結するにあたり、モデル契約条項のポイントを極力簡潔でわかりやすい表現で要約し、契約当事者に理解を促すためのツールとして、事前説明書と一体をなす契約書の概要（案）を作成しました（P16）。

③ 「残置物の処理等に関する契約書」（案）

モデル契約条項に含まれる、解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約の2つの契約内容を、1つの契約書にまとめた契約書様式（案）を作成しました（P17・P18）。内容は、国交省が作成した一体型のモデル契約条項をもとに、当事者がより分かりやすいよう一部表現を見直しました。

なお、報酬に関しては、モデル契約条項においても特約として盛り込むことは否定していないと解されるため、特約で定める場合の例示を行っています。



残置物処理契約モデル条項の活用を補完するための書式(案)

参考(1) 「入居相談時における荷物の取扱い等に関する意向確認書」(案)

入居相談時における荷物の取扱い等に関する意向確認書(案)

借主様がお部屋を借りられている最中に万が一お亡くなりになった場合、賃貸借契約は終了せずに、相続人がいる場合は相続人に借主の地位が引き継がれます(相続人の方が借主となります)。そのため、相続人が契約解除をするまで賃貸借契約は継続し、相続人の方が相続を放棄したり、賃貸借契約の終了手続きをしない限り、賃料等その間に発生する費用を相続人にご負担いただくこととなります。また、室内にあった荷物などについても、相続され、相続人が引取ったり廃棄する必要があります。

もし身寄りのない場合や相続人がいてもこれらの手続きを期待できない場合には、賃貸借契約の取扱いや室内の荷物などの処理につき、大家さん等の関係者に負担を強いることとなります。

そこで、このような大家さん等の関係者の不安を解消し、円滑な入居手続き等を行うことができるようにするため、次のご質問にお答えください。

■相続人(ご家族)の有無について

連絡の取れるご家族はいますか	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
----------------	-----------------------------	------------------------------

→「はい」とお答えの場合、以下もご回答ください。正確でなくて結構です。

- ご家族はどなたになりますか
 - ご子息、ご息女(名) ※すでにお亡くなりになられている場合は孫(名)
 - 父母 兄弟姉妹(名)
- 賃貸借契約の終了や借主様のお荷物の取扱いにつき、上記ご家族に協力いただけますか。
 - はい いいえ

■賃貸借契約の解除について

ご自身が亡くなった場合、賃貸借契約の解除を希望しますか	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
-----------------------------	-----------------------------	------------------------------

→「はい」と回答の方。相続人(ご家族)の負担を回避するため、「解除関係事務委任契約」を締結することにより賃貸借契約の解除に関する代理権を一定の方に授与することができます。

■借主様のお荷物について

ご自身が亡くなられた後のお部屋の中のお荷物(残置物)の扱いはどのよう にお考えですか。	<input type="checkbox"/> 全て処分してほしい <input type="checkbox"/> 全部相続人等に残したい <input type="checkbox"/> 一部相続人等に残したい
--	--

→「残置物関係事務委託契約」を締結することで、上記手続きを円滑に行うことができます。

※相続人等に残す場合、「指定残置物リスト」等の作成や相続人等(お荷物をお送りする方)の情報をご提供いただくこととなります。

※お荷物をお送りする場合は、別途費用をご負担いただきます。

■確認事項：残置物の処理等に関する契約をした場合の取扱いについて

相続人等に残さないお荷物や、相続人等に残すお荷物であってもその者が行方不明その他の理由により送付することができないときは、換価し、又は廃棄することとなります。	<input type="checkbox"/> 承諾しました
お荷物を換価して得た金銭や本物件内に残されていた金銭については、賃貸借契約の終了やお荷物の処分等に要した費用に充当されることがあります(この場合、充当後の残額が相続人に返還されることとなります)。	<input type="checkbox"/> 承諾しました

年 月 日

相談者氏名： _____

参考(2) 「残置物の処理等に関する契約 事前説明書(借主用)」(案)

残置物の処理等に関する契約 事前説明書(借主用)(案)

万が一賃貸借契約中に借主様がお亡くなりになった場合、賃貸借契約は終了せずに、相続人がいる場合は相続人に借主の地位が引き継がれます(相続人の方が借主となります)。そのため、相続人が契約解除をするまで賃貸借契約は継続し、相続人の方が相続を放棄したり、賃貸借契約の終了手続きをしない限り、賃料等その間に発生する費用を相続人にご負担いただくこととなります。また、室内にあった荷物などについても、相続され、相続人が引取ったり廃棄する必要があります。

もし身寄りのない場合や、相続人がいてもこれらの手続きを期待できない場合には、賃貸借契約の取扱いや室内の家財・荷物などの処理につき、大家さん等の関係者に負担を強いることとなります。

そのような大家さん等の関係者の不安を解消し、円滑に賃貸借の契約手続きを進めることができるようにするため、賃貸借契約の終了や室内の荷物の取扱いなどについて事前に第三者の方との間で契約をしていただくのが、「解除および残置物の処理に係る契約」です(以下「本契約」といいます。なお、本契約の内容は、国土交通省と法務省が作成した残置物の処理等に関するモデル条項に準拠したものとなっています。)

本契約は、借主様が賃貸借契約の存続中にお亡くなりになった場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を第三者(受任者)に授与する契約(以下「解除関係事務委任契約」といいます。)と、室内の家財・荷物を搬出して相続人などに送付したり破棄したりする事務を第三者(受任者)に委託する契約(以下「残置物関係事務委託契約」といいます。)の2つの内容から構成されています。

それぞれの契約の主な内容は、次のとおりです。

解除関係事務委任契約

借主様が賃貸借契約中にお亡くなりになったときに、大家さんとの間で賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えるものです。

受任者は、この代理権に基づき、大家さんとの合意などにより、賃貸借契約を終了させることとなります。

残置物関係事務委託契約

借主様がお亡くなりになり、解除関係事務委任契約に基づく解除等により賃貸借契約が終了したときに、室内の家財・荷物(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するものです。

受任者は、借主様がお亡くなりになり、賃貸借契約が終了したときは、残置物を次の方法で処理することとなります。

- 借主様により「廃棄しない残置物」(相続人等に渡す家財・荷物)として指定された残置物については、借主様が指定した送付先に送付します
- そのような指定がされなかった残置物については、廃棄します。ただし、換価できる物については、換価するように努めます。
- 室内にあった金銭や、換価によって得られた代金は、相続人に渡します(相続人が所在不明等の場合には、供託します)

まずは賃貸借契約の締結前に借主様と第三者(受任者)との間で本契約を締結していただき、そのうえで、本契約に関連する内容を盛り込んだ賃貸借契約を締結していただくこととなります。

本契約を結んでいただいた借主様には、本契約及び賃貸借契約を締結して入居後、室内にある家財・荷物について次のような作業をしていただくこととなります。

- ・借主様が亡くなられた後に廃棄する家財・荷物と、廃棄せずに相続人等に渡す家財・荷物とに分類していただきます。
- ・「廃棄しない家財・荷物」については、そのことがわかるように、リストを作成したり、目印となるシールを貼っていただきます。また、リストに記載したり目印となるシールを貼った金庫等に保管するといった方法も可能です。いずれにしても、廃棄しない家財・荷物であることを受任者が認識できるようにしてください。また、これらは借主様が指定した相続人などに送付することとなりますので、送付先である相手の住所等についてもリストに記載したりシールに記載するなどして、受任者が分かるようにしてください。
- ・なお、室内の家財・荷物が賃貸借契約中に増えた場合も想定し、定期的に室内の家財・荷物を確認し、新たに「廃棄しない家財・荷物」とするものについては以上の作業を行っていただくようお願いいたします。

参考(2) 「残置物の処理等に関する契約書の概要」(案)

残置物の処理等に関する契約書の概要 (案)

残置物の処理等に関する契約書の概要は次のとおりとなりますので、ご確認ください。

解除関係事務委任契約部分	該当条文
借主が死亡した場合に受任者に対して委任する事務は以下のとおりです。 ① 賃貸人との合意により賃貸借契約を解除する代理権 ② 賃貸人から賃貸借契約の解除の意思表示を受領する代理権	第2条

残置物関係事務委託契約部分	該当条文
借主が死亡した場合に受任者に対して委託する事務は以下のとおりです。 ① 借主様が指定した家財・荷物以外の廃棄又は換価 ② 借主様が指定した家財・荷物の指定された送付先への送付 ③ 送付先として指定された方が行方不明その他の理由により送付することが不可能又は困難な場合の換価、廃棄 ④ 換価によって、また物件内に存した金銭の相続人への返還、又は供託	第3条
借主が物件内に存する家財・荷物を廃棄しないものと指定した場合、その対象及び送付先を明らかにする必要があります。 ・指定したい(廃棄しない)物品がある場合は、リスト等の作成が必要となります。 ・指定する物品がない場合は、全て処分することとなります。	第5条
借主が死亡したときの通知先を定めた場合、受任者が借主の死亡を知ったときは、直ちにその旨を通知先に通知します。	第6条
借主が指定した家財・荷物は、指定された第三者に送付します。ただし、送付先として指定された方が行方不明その他の理由により送付することが不可能または困難な場合は、換価または廃棄します。	第7条
借主が指定した家財・荷物以外は、原則として3ヶ月の保管期間経過後に廃棄又は換価します。	第8条
換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭は、相続人に返還し、又は供託します。	第9条
受任者は、借主の死亡後、委託事務を処理するため物件内に立ち入り、必要に応じて物件内の動産を搬出し、物件以外の場所で保管することがあります。	第10条
受任者は、廃棄、換価又は搬出に当たっては、第三者の立会いのもと、残置物の状況を確認・記録します。	第11条

共通事項	該当条文
受任者は、委任者である借主(及びその相続人)の表示した意向等を考慮して、委任者の利益のために事務を遂行します。	第4条
受任者は、委任事務処理に係る費用について、借主の相続人に請求できます。また、換価によって得た金銭又は物件内に存した金銭を当該費用に充当することができます(充当後の残額を相続人に返還等します)。	第12条
(特約条項の内容)	第14条

※該当条文は、別添の残置物の処理等に関する契約書における条番号です。

参考(3) 「残置物の処理等に関する契約書」(案)

残置物の処理等に関する契約書 (案)

下記賃貸人及び賃借人間の下記賃貸物件 (以下「本物件」という。) を目的物とする賃貸借契約 (以下「本賃貸借契約」という。) の賃貸人 _____ (以下「委任者」という。) と _____ (以下「受任者」という。) は、本賃貸借契約を対象として、残置物の処理等に関する契約を締結した。

賃貸人	氏名又は 商号	
	住所又は 所在地	
賃借人 (委任者)	氏名	
	住所	
賃貸物件	名称	
	所在地	階 号室

第1条 (契約の締結)

委任者及び受任者は、第2条に規定する委任事務に係る委任契約 (以下「解除関係事務委任契約」という。) 及び第3条に規定する委任事務に係る委任契約 (以下「残置物関係事務委託契約」という。) を、以下の条項により締結した。

第2条 (本賃貸借契約の解除に係る代理権)

委任者は、受任者に対して、委任者が死亡したことを停止条件として、以下の代理権を授与する。

- ① 賃貸人との合意により本賃貸借契約を解除する代理権
- ② 賃貸人から本賃貸借契約の解除の意思表示を受領する代理権

第3条 (残置物の処分に係る事務の委託)

- 1 残置物とは、委任者が死亡した時点で、本物件内又はその敷地内に存した委任者の所有に属する動産 (金銭を除く。) をいう。
- 2 委任者は、受任者に対して、本賃貸借契約が終了するまでに委任者が死亡したことを停止条件として、次に掲げる事務を委託する。
 - ① 委任者が指定した残置物以外の残置物を廃棄し、又は換価する事務
 - ② 委任者が指定した残置物を指定された送付先に送付する事務
 - ③ 委任者が指定した残置物につき、送付先として指定された第三者が行方不明その他の理由により送付することが不可能又は困難な場合に換価し、又は廃棄する事務
 - ④ 換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を相続人に返還し、又は供託する事務

第4条 (受任者の義務)

受任者は、委任者 (委任者の地位を承継したその相続人を含む。以下この条において同じ。) の表示した意向その他一切の事情を考慮して、委任者の利益のために委任事務を遂行しなければならない。

第5条 (廃棄してはならない残置物の指定)

- 1 委任者が、廃棄してはならない残置物として指定する場合、遅滞なく、その指定方法を受任者に通知するものとする。ただし当該指定方法は、対象とする残置物を特定し、かつ、送付先を明らかにするものでなければならない。
- 2 本物件内に委任者以外の者の所有に属する物が存するに至ったときは、委任者は、前項の規定に基づき、遅滞なく廃棄してはならない残置物として指定しなければならない。
- 3 本物件内に存する動産を遺贈し、又は委任者の死亡によって効力を生ずる贈与をしたときは、委任者は、第1項の規定に基づき、遅滞なく廃棄してはならない残置物として指定し、遺言執行者当を送付先としなければならない。

第6条 (委任者死亡時通知先への通知)

委任者は、委任者が死亡したときの通知先を定めることができる。この場合において、受任者が委任者の死亡を知ったときは直ちに、第7条又は第8条本文により換価又は廃棄しようとするときはその2週間前までに、その旨を当該通知先に通知しなければならない。

第7条 (指定した残置物の取扱い)

受任者は、本賃貸借契約が終了したときは、委任者が廃棄してはならないものとして指定した残置物を指定された第三

参考(3) 「残置物の処理等に関する契約書」(案)

者に送付する。ただし、送付先として指定された第三者が行方不明その他の理由により送付することが不可能又は困難な場合は、委任者の死亡から3ヶ月が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に限り、これを換価し、又は廃棄することができる。

第8条 (指定した残置物以外の取扱い)

受任者は、委任者が死亡し、かつ、本賃貸借契約が終了したときは、委任者が廃棄してはならないものとして指定しなかった残置物について、3ヶ月の保管期間経過後に廃棄し、又は換価するものとする。ただし、保管に適さないものについては、委任者が死亡したときに廃棄するものとする。

第9条 (金銭の取扱い)

受任者は、残置物を換価して得た金銭及び本物件内に存した金銭について、相続人に返還するものとする。ただし相続人の存否等が不明なときは、供託するものとする。

第10条 (受任者の権限)

- 1 受任者は、委任者の死亡後、委託事務を処理するため物件内に立ち入ることができる。この場合において、受任者は、賃貸人に対し、必要な協力を求めることができる。
- 2 委任者は、必要に応じて残置物を本物件内から搬出し、本物件以外の場所で保管できるものとする。

第11条 (搬出等の立会い)

受任者は、第7条、第8条又は前条第2項に基づき残置物を廃棄し、換価し、又は本物件内から搬出するに当たっては、賃貸人や管理業者等の第三者の立会いのもと、残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第12条 (委任事務処理費用)

- 1 受任者は、本契約に基づく委任事務を処理するに当たって必要な費用を支出したときは、委任者の相続人に対し、その費用及びその支出の日以後における利息の償還を請求することができる。
- 2 受任者は、委任者の相続人に対し、換価によって得た金銭又は本物件内に存した金銭を第1項の費用及び利息に充当したうえで、その残額を返還することができるものとする。

第13条 (本契約の終了)

- 1 解除関係委任契約は、以下の場合に終了する。
 - ① 本賃貸借契約が終了した場合
 - ② 受任者が委任者の死亡を知ったときから6か月が経過した場合
- 2 残置物関係受託契約は、以下の場合に終了する。
 - ① 本賃貸借契約が終了した時に委任者が死亡していない場合
 - ② 受任者が委任者の死亡を知った時から6ヶ月が経過するまでに本賃貸借契約が終了しなかった場合

第14条 (その他特約事項)

特約事項は、以下のとおりとする。

(例)

1. 報酬額の定め

受任者は、本件事務処理に当たって、委任者又はその相続人に対し、以下に定める報酬額の支払を請求することができる。

 - ① 解除関係委任事務： _____
 - ② 残置物関係委託事務： _____
2. 報酬の支払時期

前項に基づく報酬の支払時期は、次のとおりとする。

 - ① 解除関係委任事務： _____
 - ② 残置物関係委託事務： _____

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、委任者、受託者が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

委任者	氏名	Ⓜ	TEL
	住所		
受任者	氏名又は商号	Ⓜ	TEL
	住所又は所在地		

モデル契約条項と組み合わせて効果を発揮するサービス



これまで示したとおり、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です。

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が期待されます。

	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の リスク回避 ●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



● 残置物の処理等に関するモデル契約条項

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

● 高齢者等住宅確保要配慮者の居住支援のあり方に関する研究報告書

https://www.zentaku.or.jp/cms/wp-content/themes/zentaku2020/assets/pdf/research/estate/research_project/archive2023/report_dl1-2.pdf

