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

令和６年３月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

1. 研究会の趣旨および背景 2

1-1 研究会の趣旨 2
1-2 報告書の構成 2
1-3 背景の整理 3

2. 高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋をめぐるこれまでの施策と残課題 9

2-1 全宅連によるこれまでの取組 9
2-2 国によるこれまでの施策 9
2-3 残課題をふまえた本研究会のテーマの設定 13
2-4 研究会の設置 14

3. 契約の終了時の対応についての実態と課題 15

3-1 残置物の処理等に関する全宅連会員向けアンケート調査結果 15
3-2 単身高齢者が死亡した場合の対応実態と課題等について 22
3-3 残置物処理に係る課題の整理 24
3-4 対応策の方向性 24

4. 対応①:残置物のモデル条項をより使いやすくするために 25

4-1 残置物処理モデル条項の解釈および実務上の取扱い 25
4-2 残置物処理モデル条項の活用を補完するための書式(案) 34
4-3 残置物処理モデル条項の活用を補完するための書式(案)のユースケース 35
4-4 残置物処理に関する今後の法改正の動向 44

5. 対応②:家賃保証会社の活用の可能性 45

5-1 保証会社を選択するにあたってのチェックポイントの整理 45
5-2 (参考)家賃債務保証の概要と利用状況 46
5-3 家賃保証に係る今後の法改正等の動向 47

6. 対応③:終身建物賃貸借の活用における課題と対応策 48

6-1 終身建物賃貸借の活用における課題について 48
6-2 終身建物賃貸借契約の活用状況に係る全宅連会員向けアンケート調査結果 49
6-3 終身建物賃貸借に関する今後の法改正の動向 54

7. (参考)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改正の動き 55

8. 高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋をめぐる残課題 57

9. 総括 58

9-1 研究会の成果と今後の取り組みについて 58

1．研究会の趣旨および背景

1－1　研究会の趣旨

高齢者社会が進展し、社会における経済格差が広がる中、住宅確保要配慮者の居住の確保について、宅建協会や宅建業者が果たすべき役割は大きい。

全宅連不動産総合研究所では、高齢者の居住支援をテーマに、不動産業者が今後この問題に積極的に取り組めるように、また、より円滑に進めるために、制度上の課題や必要な方法を明らかにし、その解決方法について３年間にわたり研究を行い、報告書をまとめるとともに、入居斡旋を促進するため、受付から契約終了までの一連のプロセスにおける注意点や対応方法などを盛り込んだガイドブックを作成した。さらに、研究会の結果を国に提言し、「宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン」や「残置物の処理等に関するモデル条項」が策定されるなど、一定の成果を上げてきた。このように、国によって制度やツールはかなり整備されたものの、残置物の処理や賃貸借契約の解除など、入居者が亡くなった後の対応については依然として課題が残っており、大家の不安が払しょくしきれていないのが実態である。そのため、高齢者に対する民間賃貸住宅への住居の斡旋は進んでいない現状がある。

以上を鑑み、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の斡旋に係る各種施策の課題を把握するとともに、既存制度をより使いやすいものにするための方策等について議論することを目的として、2023 年 10 月より「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会」（以下、研究会）を設置した。

研究会は 2023 年度において全３回開催し、弁護士・宅建業者・司法書士等からなる委員から現場の課題感の共有や、解決に向けた提言等を適宜受けつつ、議論を行った。

また研究会に先立ち、全宅連会員（全宅連ハトサポメンバー）を対象として、宅建業の現場における居住支援の実態や課題について把握するためのアンケート調査を実施した。加えて、居住支援に係る先進的な取組を行う宅建業者や家賃保証会社等に対するヒアリング調査を実施し、研究会にて事例や知見等の共有を行った。

1－2　報告書の構成

本報告書では研究会の検討・議論に基づきその成果をまとめている。構成は下図の通り。

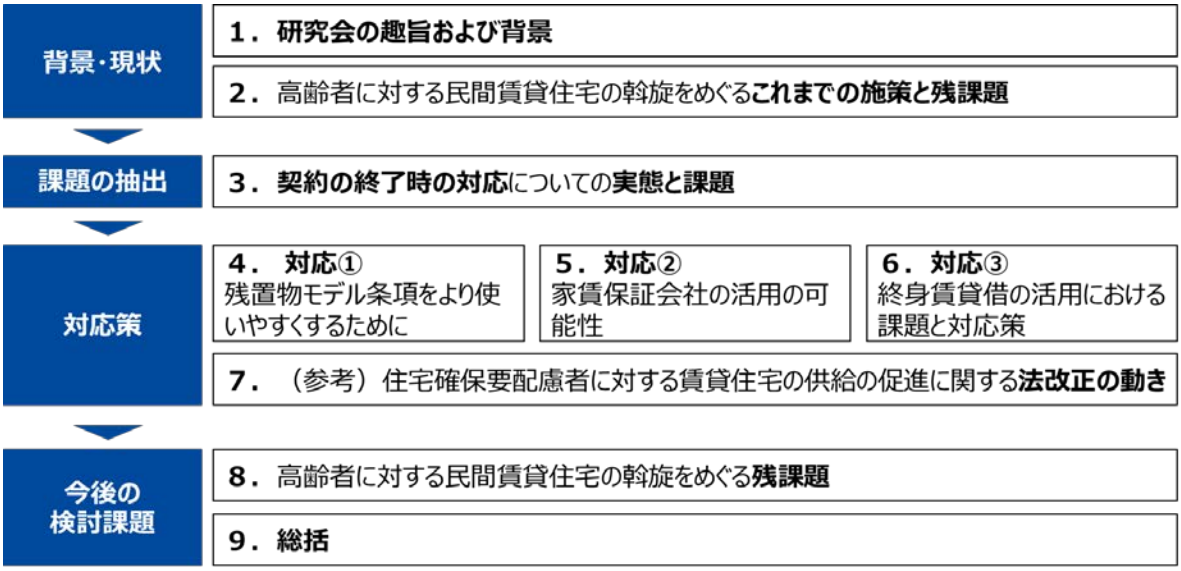


図 1　本報告書の構成

1－3　背景の整理

（１） 高齢者賃貸をめぐる市場環境

１） 賃貸住宅に居住する高齢者のボリューム

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いる。一方、令和２年度被保護者調査によると、生活保護を受給している高齢者世帯数は約 90 万世帯であり、10 年前（平成 20 年）の調査時点から 72.6%増と、大幅に増加している（図 2）。

また、全国の高齢者世帯における持家または賃貸住宅に住む世帯の割合をみると、持家に住む世帯の比率（以下、持家比率）が 76.8%と高く、民間賃貸住宅に住む世帯の比率（以下、賃貸比率）は 14.2%と低い。ただし、単身高齢者世帯においては賃貸比率が高まる（持家比率：66.4%、賃貸比率：21.8%）。

さらに、地域別にみると都市部においては賃貸比率が高まり、持家比率は下がる傾向にある。例えば東京都の単身高齢者世帯においては、持家比率が 54.8%、賃貸比率が 28.5%となっている（図 3）。

また、現在の 40 代・50 代においては賃貸比率が高まっており、今後これらの層が高齢化すると、現状よりもさらに高齢者世帯における賃貸比率は高まっていくことが想定される。

生活保護受給世帯に着目すると、民間賃貸住宅は、生活に困窮している高齢者世帯が住宅を確保するうえで主要な選択肢となっている。一般に、生活保護における住宅扶助費は賃貸住宅居住者に支給されることを前提として、賃貸住宅に居住する世帯のうち、住宅扶助を受給している世帯の割合を算出すると、高齢者全体で 30.8%、単身高齢者においては 38.0%と、高い割合となっている（表 1）。

以上の動向から、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る。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ことが考えられる。

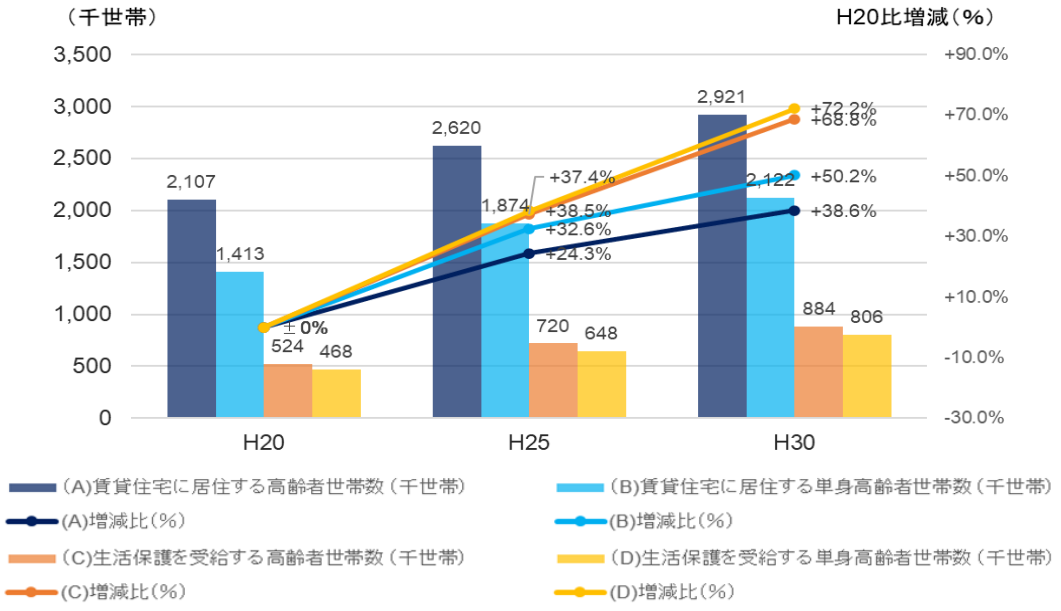


図 2　賃貸住宅に居住する高齢者世帯数および生活保護を受給する高齢者世帯数の推移
（出典：住宅・土地統計調査（平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年））

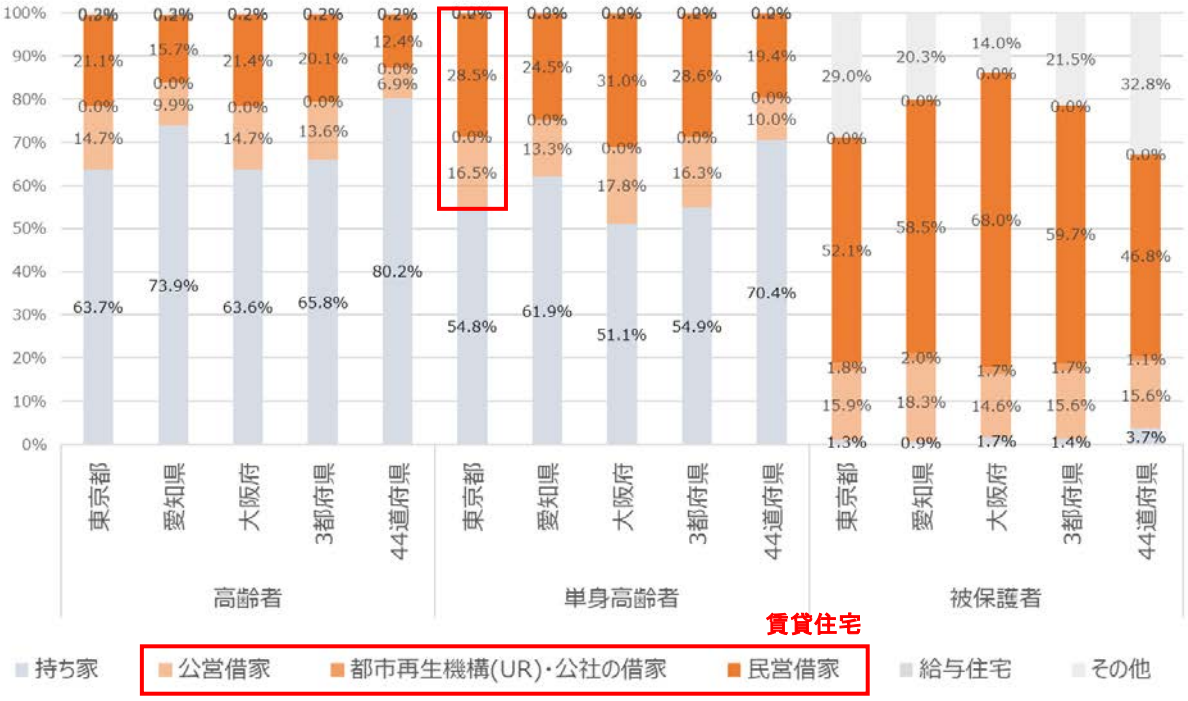


図 3　地域別・属性別にみた賃貸住宅に居住する世帯の割合

（出典：平成 30 年住宅土地統計調査、2019 年度被保護者調査）

表 1　賃貸住宅に居住する世帯のうち、住宅扶助を受給している世帯の割合

	H30	(C) /(A)
(A)賃貸住宅に居住する高齢者世帯数	2,921	30.3%
(C)生活保護を受給する高齢者世帯数	884	

	H30	(D) /(B)
(B)賃貸住宅に居住する単身高齢者世帯数	2,122	38.0%
(D)生活保護を受給する単身高齢者世帯数	806	

2）　増加する単身高齢者世帯を対象とする賃貸住宅市場拡大のポテンシャル

年々増加する高齢者世帯は、大きなボリュームを有する宅建業の新たな顧客層としても捉えることができる。65 歳以上の高齢者の仲介を専門に行っている宅建業者の調査によると、その顧客層の家賃は比較的高額の場合も多いこと（例：６～８万円が 50%を占める）、半数以上で保証人が存在すること、長期間入居する傾向であることがわかる（参考：全宅連資料：以下同じ）。また、部屋に対するニーズをみると、通常では決まりにくい築古などの物件でも抵抗がなく、１階の部屋も好まれる傾向がうかがえる。高齢者が借主となる場合の諸課題を解決・管理することができれば、高齢者の入居受け入れには、宅建業者にとってメリットとなる側面もあるといえる。

３） 高齢者への賃貸住宅斡旋に関するオーナー・宅建業者の抵抗感（会員向けアンケートより）

高齢者マーケットが拡大する一方で、民間賃貸住宅の入居が困難な理由を把握するため、宅建業者による単身高齢者への住宅斡旋の現状および斡旋を阻害する要因について、研究会実施に先立ち全宅連会員を対象とするアンケート調査を行い把握した。調査概要および回答結果は下記の通り。

① 調査概要

調査の目的：「残置物の処理」及び「終身建物賃貸借」などの業務の実態把握を目的とする
調査期間：2023 年８月１日～８月 31 日
調査対象：全宅連ハトサポメンバー
調査方法：インターネットによるアンケート調査
調査内容：「残置物の処理」及び「終身建物賃貸借」の業務について
回答数：1,644 票
※以下に示す調査結果のうち、構成比は小数点以下第２位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合がある。

② 単身高齢者への住宅斡旋の現状および斡旋を阻害する要因に関する回答結果（Q4～Q7）

※ 賃借人死亡時の契約終了の対応、残置物モデル条項の活用状況等に関する回答結果（３－１、p. 15）、終身建物賃貸借に関する回答結果（６－１、p. 48）は後段に記載

【Q4】単身高齢者向けの物件斡旋の現状について尋ねた設問によると、積極的に高齢者への斡旋を行う回答者が 13.7%存在する一方、単身高齢者への物件斡旋を行っていない事業者は回答者全体の 19.6%を占める（図 4）。

【Q5】斡旋しない理由としては「大家の理解が得られないから」（19.9%）、「自社にとってリスクがあるから」（14.9%）、「自社にとっての手間暇がかかるから」（12.4%）の順に多く回答が得られた（**図 5**）。なお「その他」（52.8%）の回答内容としては、ほとんどが「そのような案件・申し込みがない」旨の回答であったが、そのほかに「保証人が付けられないことが多い」「部屋で亡くなった場合に、家主等の負担・出費や作業が多い。営利事業であるので難しい」といった回答もみられた。

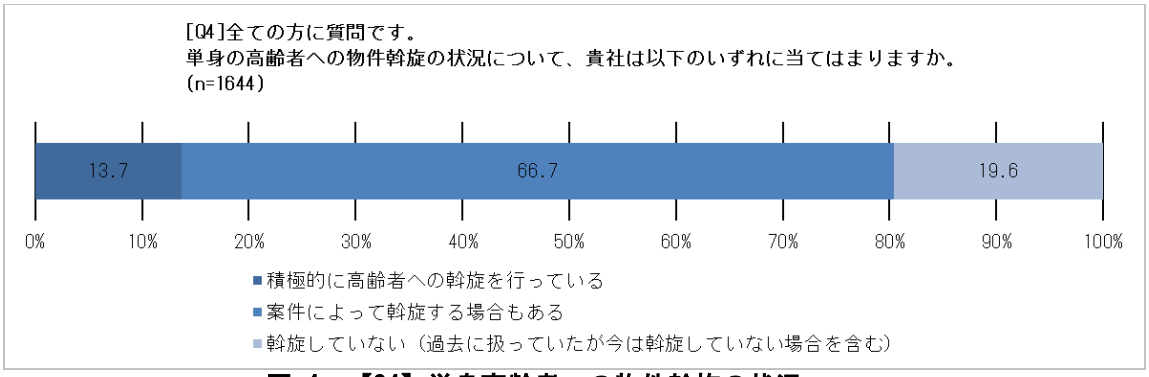


図 4 【Q4】単身高齢者への物件斡旋の状況

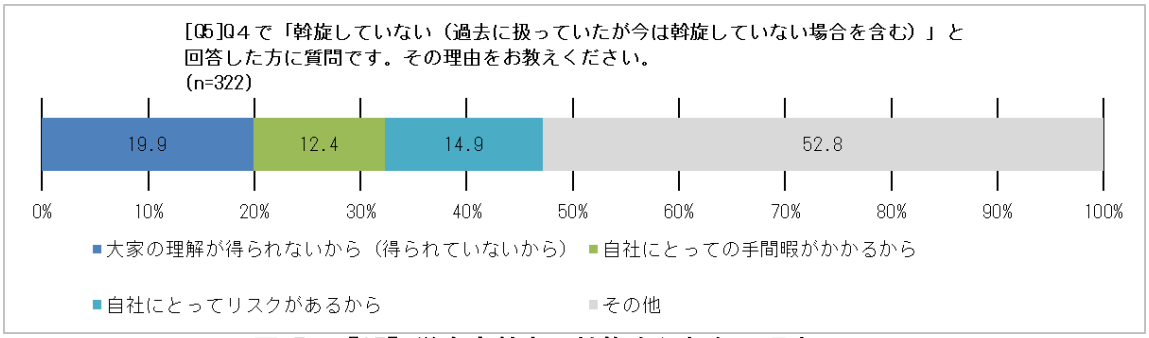


図 5　【Q5】単身高齢者へ斡旋を行わない理由

表 2　【Q5】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋）

単身高齢者の問い合わせが無いから
保証人などが付けられないことが多々あるから等
固定収入が無い、近隣に近親者がいなければ生活もままならないケースがある、貸し部屋で亡くなった場合に家主、また管理会社負担の出費や作業が多い等。営利事業であって慈善事業では無いので難しい。

【Q6】大家の理解を得られないと考える理由（図 6 上図）として、「孤独死の恐れがあるから」（82.8%）が最も多く挙げられたほか、「残置物の処理に不安があるから」（51.6%）、「意思能力を喪失する恐れがあるから」（50.0%）、「賃貸借契約の解除が容易ではないから」（43.8%）なども回答者の約半数の割合で挙げられた。

【Q7】自社にとっての手間暇やリスクがあると回答した場合のその具体的な内容について尋ねた設問（図 6 下図）においても同様に、「孤独死した場合の対応等」（67.0%）、「残地物の処理の対応等」（53.4%）、「意思能力を喪失した場合の対応等」（53.4%）が多く挙げられた。

以上の結果から、単身高齢者に対する住宅斡旋にあたり「孤独死」「残置物処理」「賃貸借契約の解除」が大きな課題として認識されていることが分かった。またこれらの理由を背景として、大家の理解が得られないことや、宅建業者自身がリスク・手間暇を恐れて回避することが、単身高齢者に対する住宅斡旋を阻害する要因となっていることが把握された。

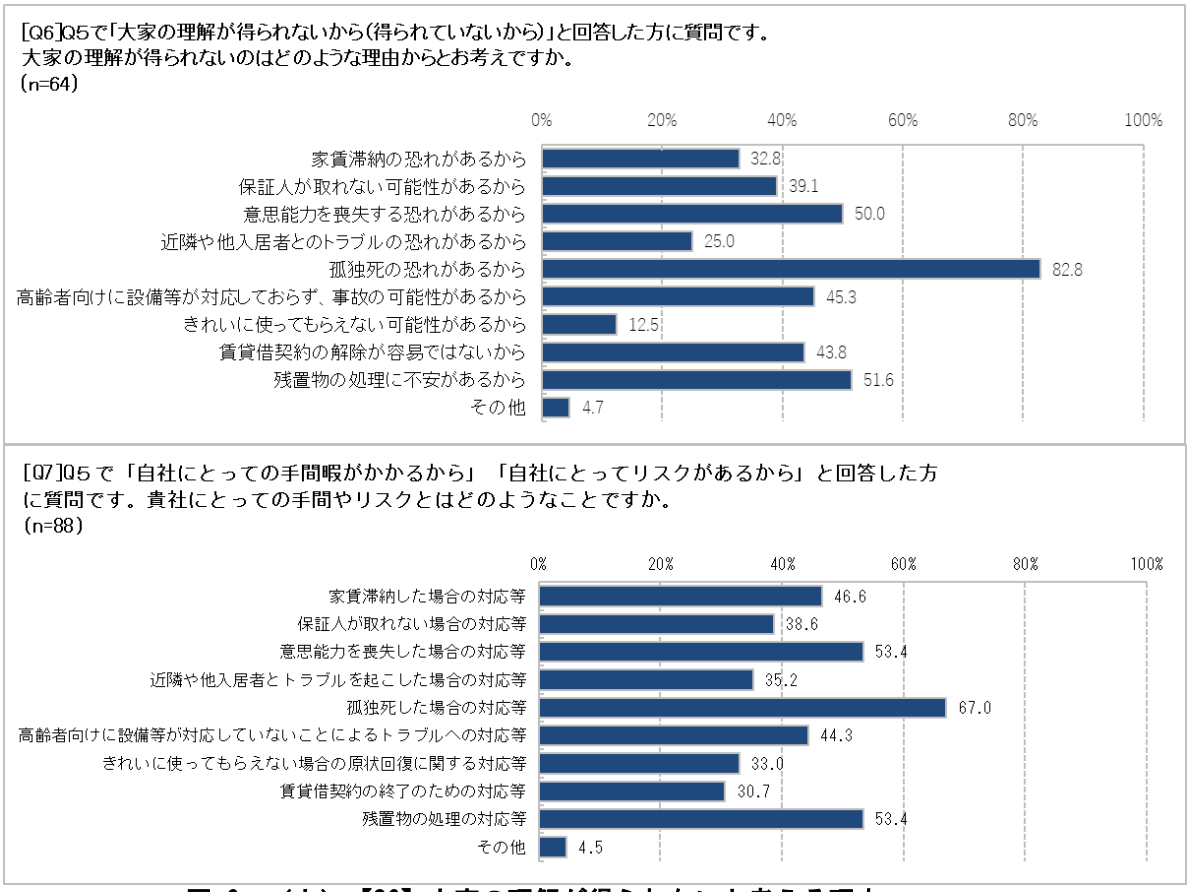
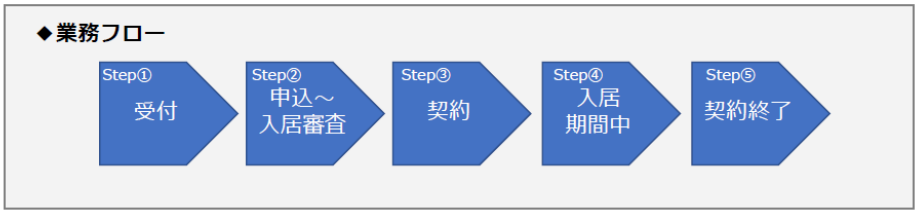


図 6　（上）【Q6】大家の理解が得られないと考える理由
（下）【Q7】自社にとっての手間暇またはリスクの内容

（２） 高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋をめぐる一般的な課題

管理会社や大家の視点からみた、高齢者に対し賃貸住宅を提供することの一般的な課題および対応方法について、不動産取引（主に賃貸借を想定）のフローに沿って整理した。

表 3　不動産取引のフローにおける高齢者への住居斡旋に関する課題と対応方法



取引場面ごとの課題と対応方法

場面	課題（大家が不安に思うこと）	個社の対応方法
受付～申込時	「連帯保証人が見つかるか」 「緊急連絡先が見つかるか」	・入居者情報シート(次ページ参照)
契約時	「家賃滞納が起こらないか」	・代理納付制度 ・家賃保証会社の活用
入居期間中	「入居中に本人の状態の変化に気づかない」 「孤独死が起きたらどうしよう」 →事故物件化して次の借り手が見つからなくなる不安	・見守り機器や見守りｻｰﾋﾞｽの活用 ・福祉事業者とのネットワークの構築 ・令和3年10月に国土交通省より「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」公表
契約終了時	**「残置物の処理をどうしようか」** **「賃貸借契約の解除をどうしようか」**	・令和3年6月に国土交通省及び法務省より公表された「残置物の処理等に関する契約等に係るモデル契約条項」の活用 ・「終身建物賃貸借契約」の活用

１） 受付～申込時・契約時

高齢者の賃貸住宅への入居にあたっては、賃借人の身に何かあった場合に頼ることのできる人物が存在することが重要である。身寄りのない高齢者においては、連帯保証人や緊急連絡先のなり手がいないことが、賃貸住宅の斡旋における障壁となっている現状がある。

また、定期収入の乏しい高齢者においては家賃滞納の恐れもある。対応策として生活保護受給世帯の場合は代理納付制度を活用することができるほか、生活保護の受給にかかわらず家賃債務保証を付けることが必要となる。ただし、高齢者に対する審査のハードルは高くなることが多く、審査に通らないケースもある。

身寄りのない高齢者の場合は、残置物処理および賃貸借契約解除に係る死後事務委任についても、賃貸借契約の締結時に併せて検討する必要がある。しかし、死後事務委任を行いたくても、受任者のなり手が見つからないことが課題となる。

２） 入居期間中

入居中の賃借人の状態について、管理会社が常に把握することは難しい。入居中に病院への入院や介護施設等への入所、認知症の発症などがあると、賃貸借契約に係る権限を賃借人本人が持ち続けることとなるため、賃貸借契約を解除できず、賃料が支払われないまま年月が経ってしまう恐れがある。対応策としては入居中から福祉団体等と連携できることが望ましいが、個人情報を理由に入居者の情報を共有してもらえないという実態がある。

また孤独死についても、早期発見できなかった場合は、特殊清掃費用が必要になるなど高額な原状回復費用が発生する等の課題がある。事故物件化のリスクについては「人の死の告知に関するガイドライン」の公表により、自然死については原則告知不要となったものの、新たな入居者とのトラブル回避等の観点から、依然として一律に告知することを選択する宅建業者も多い。早期発見のための対応策としては見守りサービスの活用が挙げられるが、賃借人に費用負担が発生するため、導入にあたっては賃借人との合意形成が必要となる。

３） 契約終了時

残置物処理および賃貸借契約の解除については、前述の通り、契約時に死後事務委任契約を締結していれば、契約に従って対応することができる。死後事務委任契約を締結していない場合、原状回復、相続人探索、残置物の保管・処理等の費用や、契約終了まで次の募集ができないなど、大家や管理会社が自ら対応し、コストを負担せざるを得ない状況に陥る恐れがある。

２.高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋をめぐるこれまでの施策と残課題

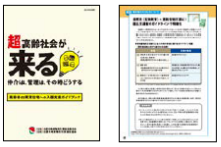
２−１　全宅連によるこれまでの取組

前章にて示したような課題を解決し、不動産業者が今後この問題に積極的に取り組めるよう、全宅連ではこれまで平成 30 年度～令和２年度の３年間にわたり、高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋を推進するために調査・研究を行った。

なお、令和４年度は、コロナ禍における住宅確保要配慮者の居住実態の把握を目的として、高齢者に限らず若年の生活困窮などを対象に、公表統計およびアンケート調査による実態調査を行った。

４か年の調査研究の成果として、1）受付～申込時・契約時の課題に対しては、入居者情報シートの活用による緊急時の支援者の把握や代理納付制度、家賃保証会社の活用　2）入居期間中の課題に対しては、“孤独死の定義”や福祉事業者との連携、見守り機器の活用　3）契約終了時の課題に対しては、残置物の処理等に関するモデル契約条項や終身建物賃貸借制度の利用　といった対応策をまとめることができた。特に、高齢者に対する民間賃貸住宅を斡旋する上で大きな障がいとなっていた、“孤独死の定義”や残置物処理に関する提言は国の政策に影響を与えることができた。さらに、全国の不動産業者が高齢者への入居斡旋を促進するため、受付・入居の申し込みから契約、入居期間の対応から契約終了までの一連のプロセスごとに、注意すべきポイントや対応方法などを盛り込んだガイドブックを作成した。

表 4　高齢者等の居住の確保に関する全宅連のこれまでの取組

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和４年度
テーマ	□高齢者受入れリスクの整理 □住宅セーフティネット改正法の現状の課題 □宅建業者が居住支援に取り組むための啓発	□孤独死が発生した場合、次に入居者を募集する際の「説明・告知のあり方」考え方について整理	□「入居期間中の見守りの方策」の整理 □「契約終了時の対応」として制度面や法律面の課題である①賃借権の相続、②残置物の処理について	□主にコロナ禍における住宅確保要配慮者の居住実態の把握
成果物	□高齢者に対する民間賃貸住宅の提供状況等のアンケートを全宅連モニター・全宅管理メルマガ会員に実施 □研究会報告書 □高齢者の入居支援ガイドブック「超高齢社会が来る！」(仲介・契約編) 	□研究会報告書 →孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方について研究会では下記の通り整理 ① 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。 ② ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要があるものとする。 ③ ②の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該 物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。 ④ 媒介業者は、業者としての通常の注意に基づき②の事実を知った場合に限り、上記②③と同等の取扱いをするものとする。	□研究会報告書 □**第3版 2021年10月発行** **高齢者の入居支援ガイドブック** **「超高齢社会が来る！」** 研究会での議論の内容を踏まえ、ガイドブックをアップデート 	□令和５年３月 生活困窮者への居住支援方策に係る調査報告書 □首都圏在住の一般消費者を対象としたウェブアンケート調査 （p９～10参照）

２−２　国によるこれまでの施策

全宅連の取り組みと時期を同じくして、国交省も高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋がスムーズに行われるよう、さまざまな施策を講じてきた。主なものは以下の通り。

（１） 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン（R3.10）

不動産取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、宅地建物取引業者による適切な調査や告知に係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことで、円滑な流通や、安心できる取引が阻害されていることを踏まえ、国土交通省では令和３年 10 月に「宅地建物

取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を公表した。

本ガイドラインは取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものである。例として以下の事項等について整理している（出典：国土交通省ウェブサイト）。

- 宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・賃貸人に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
- 取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）については、原則として告げなくてもよい。
- 賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね３年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。
- 人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・賃借人から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

（２） 残置物の処理等に関するモデル契約条項（R3.6）

相続人の有無や所在が分からない単身高齢者に対して賃貸人が建物を貸すことを躊躇する問題をふまえ、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、令和３年６月、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」が策定・公開された。また、令和６年３月には、受任者が同一の場合のモデル契約条項も公表されたところである。

モデル契約条項を活用すると、単身高齢者である賃借人と受任者の間で死後事務委任契約を締結することにより、賃借人死亡後の賃貸借契約の解除および残置物の処理を円滑に遂行することができる。モデル契約条項の使用は法令で義務づけられているものではないが、合理的な死後事務委任契約等の締結、ひいては、単身の高齢者の居住の安定確保が図られることを期待し、国として普及に努めている（出典：国土交通省ウェブサイト）。

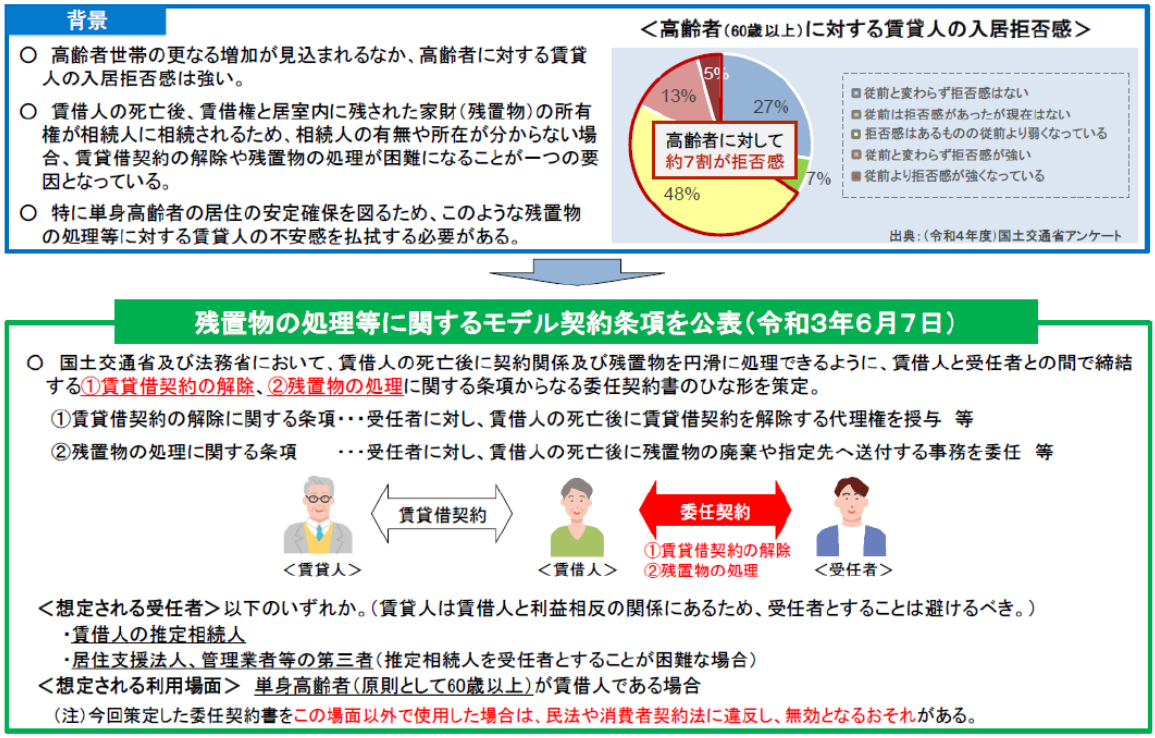


図 7　「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の公表に係る背景と概要
（出典：国土交通省資料等により全宅連作成）

（３） 終身建物賃貸借標準契約書（H30.2 月公表 / H30.3、R3.6　R4.4 改定）

終身建物賃貸借制度は、バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、知事が認可した住宅（賃貸人は許可を受けた事業者）において、入居者（60歳以上であれば誰でもなることが可能）が生きている限り存続し、死亡時に終了する入居者本人「一代限り」の賃貸借契約を結ぶことができる制度である。しかしながら、申請者の事務的な負担が大きい等の課題があったことを踏まえ、省令改正等により「添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和」等が行われた（公布・施行：平成 30 年９月 10 日）。具体的な緩和の内容は図 8、図 9 の通り。

その後、令和３年 10 月に「残置物の処理に関するモデル契約条項」が策定されたことに伴い、終身建物賃貸借標準契約書についても当該条項を含む形に改定された。

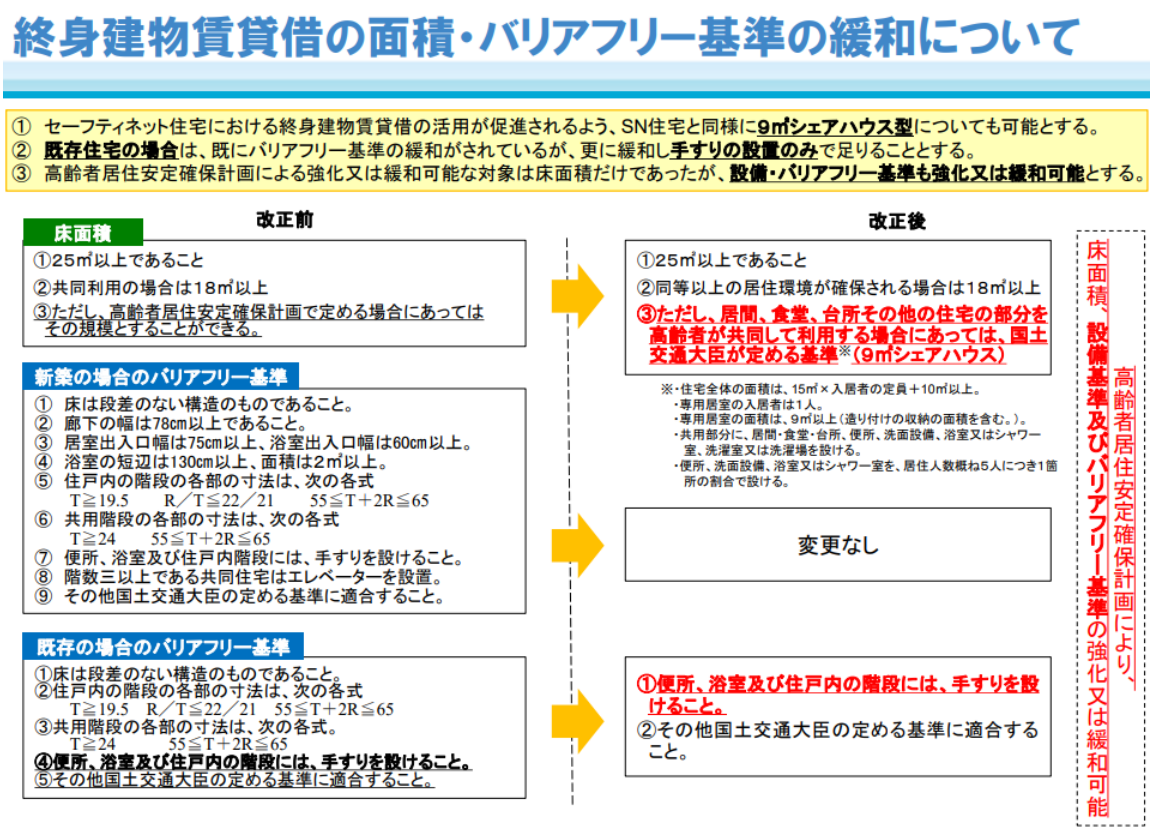


図 8　終身建物賃貸借の面積・バリアフリー基準の緩和（平成 30 年 9 月施行）
（出典：国土交通省ウェブサイト）

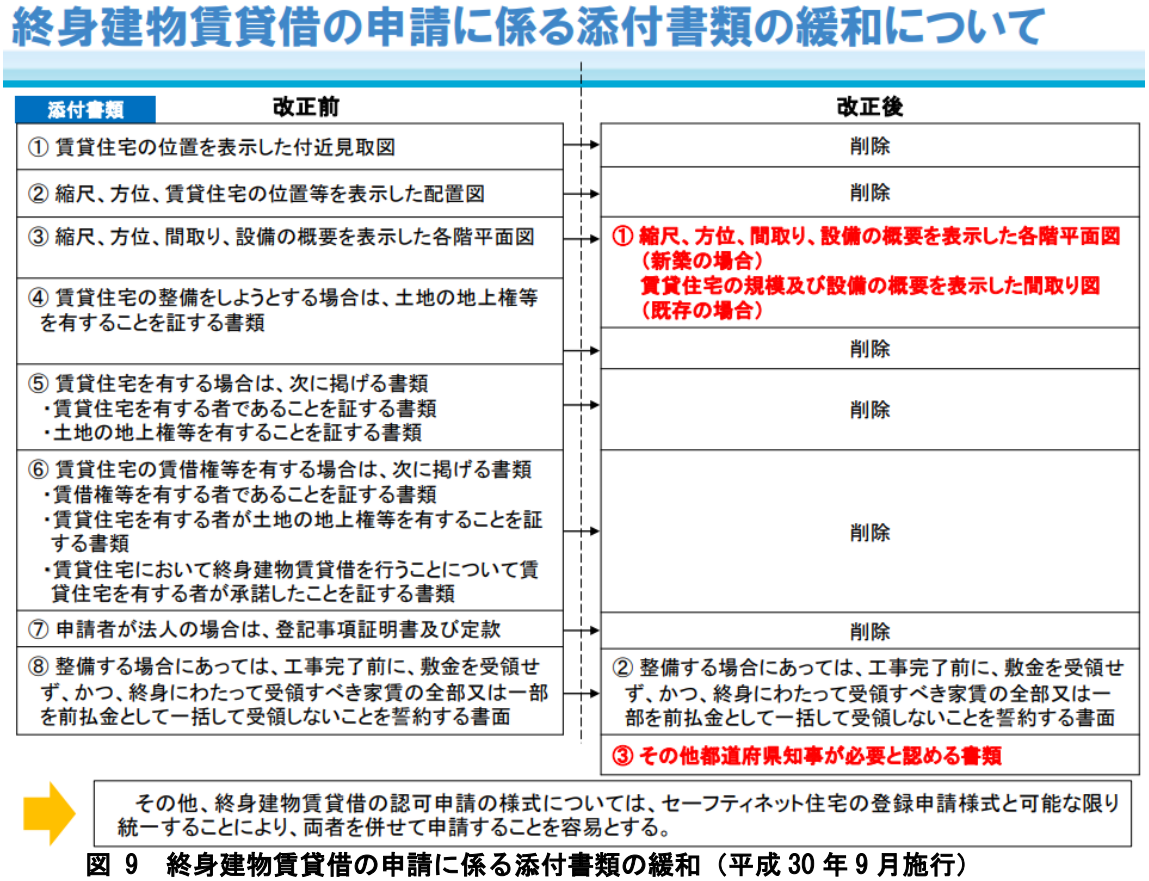


図 9　終身建物賃貸借の申請に係る添付書類の緩和（平成 30 年 9 月施行）
（出典：国土交通省ウェブサイト）

2－3　残課題をふまえた本研究会のテーマの設定

以上の通り、単身高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋を促進するための全宅連の取組および国の施策により、制度等の改善や支援ツールは年々充実しつつある。しかし、契約終了時に関する残置物の処理や賃貸借契約の解除等については、既存施策が十分に活用されておらず、依然として課題が残っていることが考えられる。

そこで今年度研究会では「契約終了時の対応」をテーマとして設定し、改めて現状の実態を把握するとともに、モデル契約条項や終身賃貸借制度等の既存施策の活用をより促進するための、対応策を検討することとした。

表 5　これまでの取組・施策をふまえた残課題の抽出

場面	受付時～申込・契約時	入居期間中	契約終了時
（管理会社、大家目線の）課題	● 連帯保証人、緊急連絡先が確保できず、入居審査が通らない ● 家賃滞納の恐れ	● 入居中に本人の状態の変化に気づかず、トラブルに対処できない恐れ ➡個人情報の問題があり、入居者に対する見守りに福祉事業者との連携が困難 ● 孤独死が起こっても長期間気づかない恐れ ➡事故物件化して次に貸す際、賃料が下がる不安 ➡原状回復に通常以上のコストがかかる	● 残置物の処理 ● 賃貸借契約の解除 ➡次の募集をするまでに時間とコストがかかる ● 相続人探索～撤去まで 6ヶ月～1 年かかる ● 残置物の保管、処理は大家の負担
全宅連の取組	● **（H30 年度公表→R3 年度改定）「高齢者の入居支援ガイドブック」**：宅建業者向けに高齢者入居支援業務の一連のプロセスごとにポイント等を周知		
	● （H30 年度）高齢者受け入れの実態と課題の把握	● （R1 年度）「孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方」を整理・提言 ● （R2 年度）「入居期間中の見守りの方策」の整理（特に福祉事業者との連携における課題）	● （R2 年度）賃借人死亡時の賃借権相続、残置物処理に係る課題を抽出
国の施策	● **（R2.4 取扱変更）「代理納付制度」**：家賃滞納者に対し代理納付を原則化	● **（R3.10）「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」**の公表	● **（R3.6）「残置物の処理等に関する契約等に係るモデル契約条項」**の公表 ● **（H30.3 改定）「終身建物賃貸借制度」**：事務負担緩和・基準緩和等 **➡既存施策の活用が進まず、現場の課題感も依然大きい** **➡「契約終了時の対応」を今年度研究会のテーマとして設定**

2-4　研究会の設置

研究会の開催スケジュールおよびメンバーは下記の通り。

表 6　研究会メンバー

【座長】
佐藤 貴美氏（佐藤貴美法律事務所）
【不動産総合研究所所長】
吉村 岩雄氏
【委員】
伊部 尚子氏（株式会社ハウスメイトマネジメント）
太田垣 章子氏（司法書士）
矢田 尚子氏（日本大学法学部准教授）
高橋 一夫氏（全宅連副会長）
岡田 日出則氏（全宅連理事）
【オブザーバー】
国土交通省
※上記に加え、検討テーマに応じて適宜ゲストスピーカーを招聘
【調査協力】
株式会社価値総合研究所
【事務局】
全国宅地建物取引業協会連合会　不動産総合研究所

表 7　開催スケジュール

◆2023 年 10 月：研究会の立ち上げ

第 1 回（2023 年 10 月 6 日（金）14:00-16:00@全宅連会館）

1. 本研究会の趣旨
2. これまでの高齢者賃貸を巡る経緯と主な論点
3. 単身高齢者が死亡した場合の対応実態と課題等について
4. 意見交換

第 2 回（2023 年 12 月 21 日（木）14:00-16:00@全宅連会館）

1. 残置物処理の課題の整理
2. 課題を踏まえた対応案
3. 意見交換

第 3 回（2024 年 2 月 26 日（月）13:00-15:00@全宅連会館）

1. 残置物処理モデル条項の活用を補完するための書式（案）
2. 家賃債務保証会社の活用等
3. 住宅セーフティネット法等の改正動向
4. 本研究会のとりまとめの方向性

３.契約の終了時の対応についての実態と課題

３－１　残置物の処理等に関する全宅連会員向けアンケート調査結果

前述（１－３（１）３）、p.5）の全宅連会員向けアンケート調査において、賃借人死亡時の契約終了の対応、残置物モデル条項の活用状況等について尋ねる設問を設けた。調査結果は下記の通り。

（１）調査概要（再掲）

調査の目的：「残置物の処理」及び「終身建物賃貸借」などの業務の実態把握を目的とする
調査期間：2023 年８月１日～８月 31 日
調査対象：全宅連ハトサポメンバー
調査方法：インターネットによるアンケート調査
調査内容：「残置物の処理」及び「終身建物賃貸借」の業務について
回答数：1,644 票
※以下に示す調査結果のうち、構成比は小数点以下第２位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合がある。

（２）賃借人死亡時の契約終了の対応、残置物モデル条項の活用状況等に関する回答結果（Q8～Q23）

※単身高齢者への住宅斡旋の現状および斡旋を阻害する要因に関する回答結果は前段（１－３（１）３）、p.5）に記載
※ 終身建物賃貸借に関する回答結果は後段（６－１、p.46）に記載

１）賃借人死亡時の契約終了の対応

【Q8】賃借人が亡くなった時に契約の終了をさせるためにどのような対応をとっているかを尋ねる設問では、緊急連絡先（51.2%）や保証人（49.2%）を通じて相続人に連絡してもらうとの回答や、「保証人や緊急連絡先の了承をとり終了させる」（46.8%）との回答がいずれも全体の約５割でみられた。なお、相続人が保証人である場合は、保証人の了承を取り契約終了することが可能であるが、実務上、保証人は相続人以外の第三者である場合も考えられる。

また「その他」の回答として、「生活保護の場合は役所を通じて相続人に連絡してもらう」「警察が親族を探して、その情報により関係者に連絡する」「賃貸借解除に関する委任事務を受任している」といった回答もみられた。

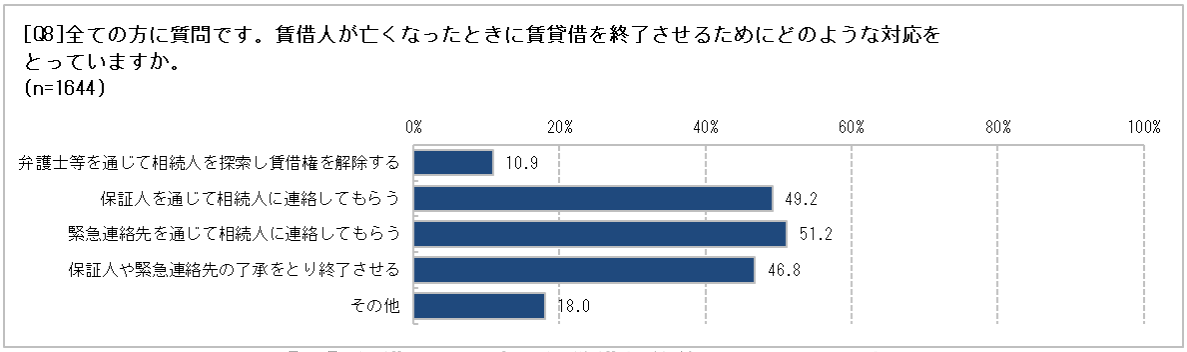


図 10　【Q8】賃借人死亡時の賃貸借契約終了のための対応

表 8　【Q8】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋）

現時点において賃借人が亡くなった事例は無いが、生活保護者が自助努力では生活できなくなった際に市役所の福祉課により介護施設への転入、家財処分を代行いただき事なきを得ている。
孤独死の場合は警察が親族を探してくれて連絡が取れて終了させることもある
賃貸契約書の解除に関する委任事務を受任している。
殆ど前例がなく、一度、孤独死をした入居者がいて、相続人等がいなかったため、知り合いの弁護士に相続財産管理人になってもらうようお願いして、処理したケースがあった。

２）　「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の活用状況

【Q9】「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を「知っている」と回答したのは全体の 63.9%であり、残りの約４割は「知らない」という現状が把握された。

【Q10】Q9 で「知っている」と回答した回答者に対し、ガイドライン公表後の実務上の変化を尋ねたところ、10.9%の回答者が「高齢者賃貸がしやすくなった」と回答した。

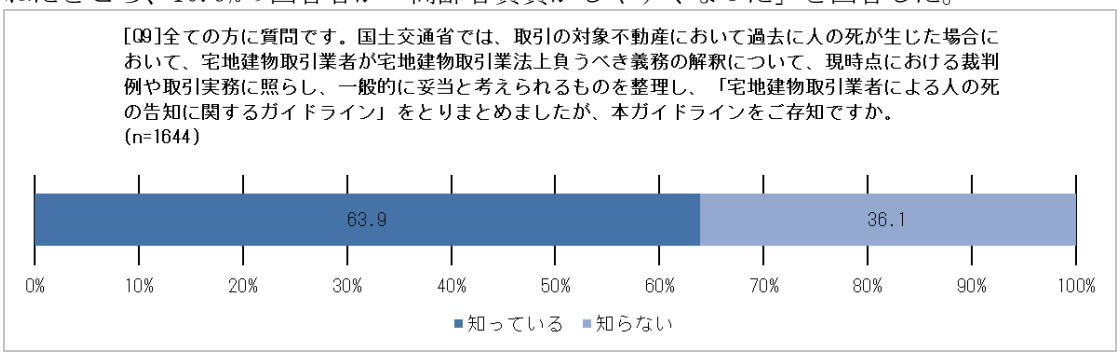


図 11　【Q9】「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の認知度

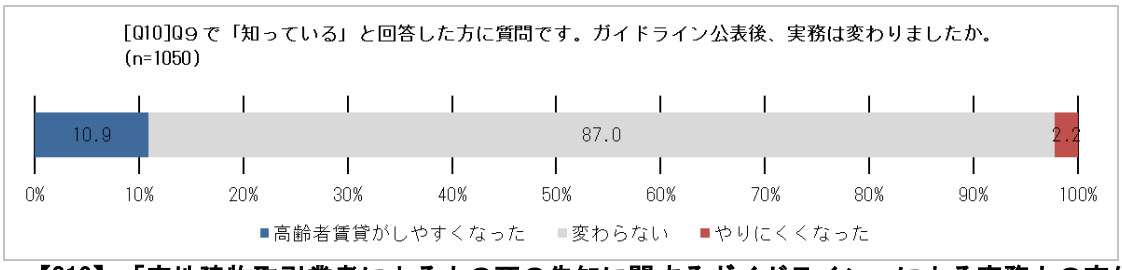


図 12　【Q10】「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」による実務上の変化

【Q11】賃借人が亡くなった場合の新たな入居者に対する告知の対応について尋ねたところ、「ガイドラインに沿って対応している」の回答が最も多く 41.5%、次いで「ガイドラインに関わりなく一律で告知している」が 34.0%を占める。

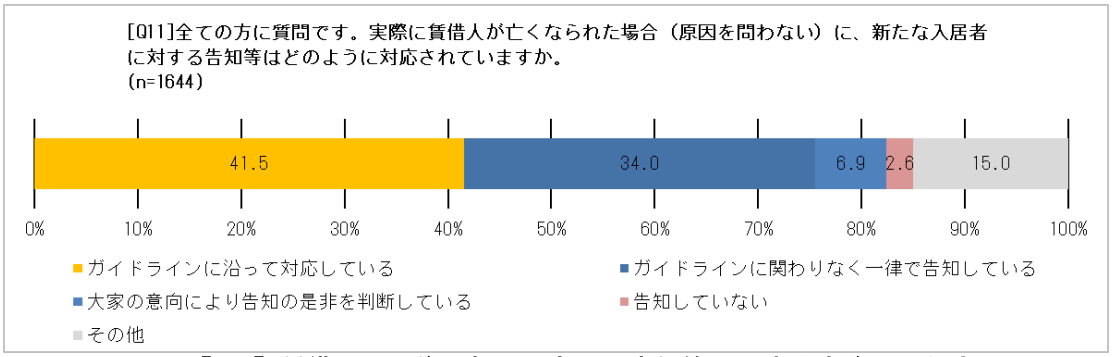


図 13　【Q11】賃借人死亡後の新入居者への告知等に関する実務上の対応

３） 高齢者への賃貸住宅斡旋に係るリスク回避対策

【Q12】高齢者への民間賃貸住宅を斡旋に当たりどのようなリスク回避対策が必要だと思うかについて尋ねた設問においては、「高齢者世帯向け家賃保証会社の充実」（71.1%）、次いで「見守りサービスを実施する医療系や福祉系の法人・団体等とのネットワークの構築」（64.4%）の回答が多く挙げられた。「その他」の回答の中には、「どのような対策をしても貸主、大家が納得しないと厳しい」といった、貸主側の意識に対する問題意識や、「個人情報保護法がネックになっている」「身寄りのないことのほうがネックになっているので、その対策がまず必要ではないか」「貸主への金銭的損失の補填が有効」といった意見も挙げられた。

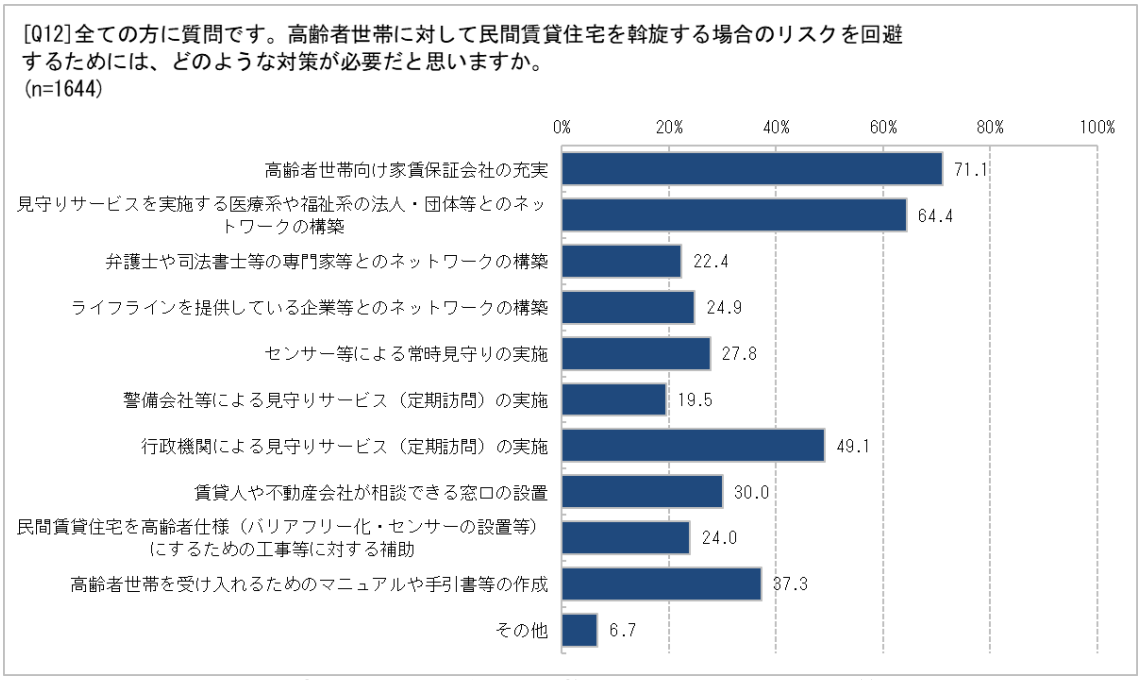


図 14 【Q12】高齢者への賃貸住宅斡旋に必要なリスク回避対策

表 9 【Q12】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋）

大家が泣き寝入りしない対策（賃料未払い・原状回復費未払い・死亡時の空室賃料・トラブル時の退去・入院中の賃料・行方不明時の家財道具の保管・立退料をせびろうとする家族など）
貸主の金銭的損失を補填できる何か。
存命中は見守りサービス、死亡後は死後事務委任契約を付帯したサービスの充実が必要
葬儀費用の預かりと葬儀会社との契約
何をしても貸主が納得しないとダメ。現状、貸主にとっては高齢者のイメージがあまり良くないため、それを超える何かサービスが無いと厳しい。
センサー見守りは原則家族から契約してもらう。管理会社は個人情報を理由に行動まで監視しないことにしている。また、自然死含めて遺体の溶解などで室内に損害がある場合、修理が高額になることがあるため、その対応をする保険に、貸主や借主も保険に入ってもらうことを目標にしている。借家人賠償特約の火災保険特約に、死亡時の損害復旧費用も含む特約も、保険会社に準備してほしい
受任者に契約解除権を授与する事務委任契約、残置物を搬出、廃棄する（準）事務委託契約で受任者に委任、委託することになるが、高齢者の中には身寄りがなく受任者のなり手がいない方も多く、その辺りを行政がサポートするシステム（一部の地方公共団体で行われている）が必要な

のではと考えている。
政府の責任で国が民間賃貸住宅の空き室を借り上げ、所得に応じた低廉な家賃で貸し出す。
民法の変更により連帯保証人の限度額が設定されたことによって高齢者の入居が難しくなった為、その変更改正が必要と考える

４） 残置物の処理等に関する対応状況／モデル条項の活用状況

【Q13】モデル条項の認知度については「公表されたことを知っているし内容も理解している」の回答が全体の 12.5%と少数にとどまる。「公表されたことは知っているが内容はよくわからない」が 42.1%、「モデル条項ができたこと自体知らない」が 45.4%と、モデル条項の内容について認知度が極めて低い現状が読み取れる。

【Q14】モデル条項について「公表されたことを知っているし内容も理解している」と回答した回答者に、実際にモデル条項等を導入して残置物の処理等に関する契約を締結した実績について尋ねたところ、「モデル条項を導入したことがある」と回答した割合は 10.2%にとどまり、活用が十分に進んでいない現状が見て取れる。

【Q15】モデル条項を活用した契約実績のある回答者に受任者の設定を尋ねたところ、「入居者の推定相続人のいずれか」（71.4%）の回答が最も多かった。次いで「管理会社等の第三者（貴社）（※注：回答者自身を指す）」（33.3%）、「居住支援法人」（14.3%）の回答もみられた。

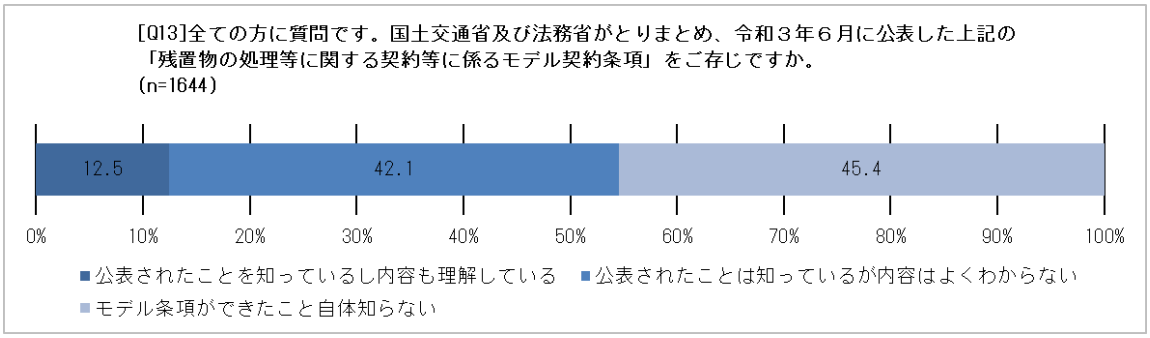


図 15 【Q13】モデル条項の認知度

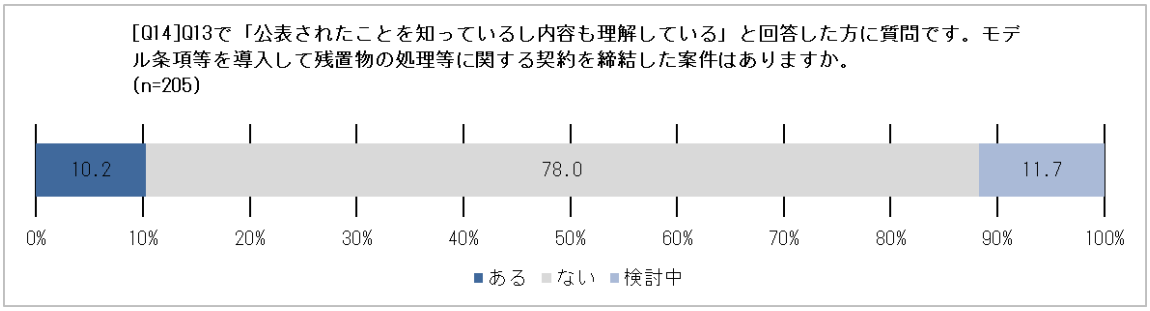


図 16 【Q14】モデル条項を活用した残置物の処理等に関する契約締結の実績

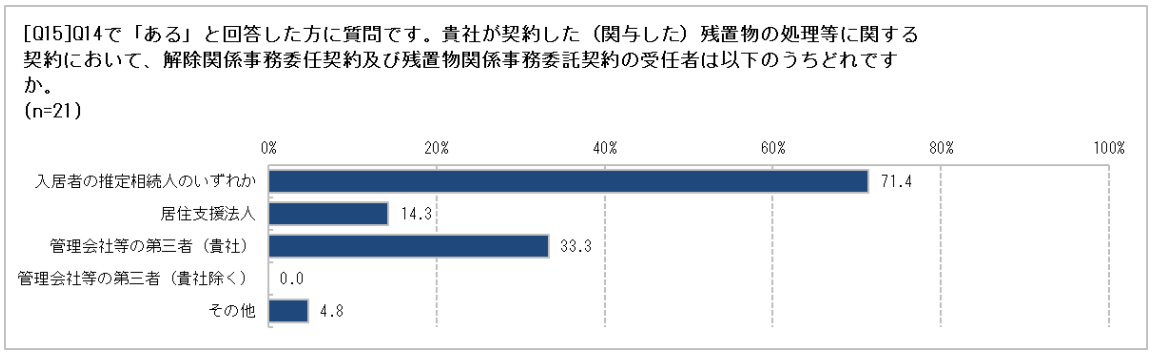


図 17　【Q15】モデル条項を活用した契約における受任者の設定

【Q16】モデル条項を使わない場合に残置物の処理に関してどのような契約をしているか尋ねたところ、大半は「残置物の処理に関して、特に定めていない」（76.3%）の回答であったが、「賃貸借契約書の中に、所有権放棄や貸主において残置物を処分できる条項を設けている」（20.2%）の回答が全体の約２割、「賃貸借契約書とは別に、死後事務委任契約を締結している（モデル条項以外）」（3.5%）の回答が数%見られ、モデル条項に基づかない死後事務委任契約を実務上活用している宅建業者が一定数存在することがわかる（図 18）。

【Q17】Q16 で「賃貸借契約書の中に、所有権放棄や貸主において残置物を処分できる条項を設けている」と回答した方に対して、実際の適用場面を尋ねたところ、回答は大きく「一律に条項を設けているケース」「対象を限定して条項を設けているケース」の２つにわけることができる（表 10）。後者の対象を限定して条項を設けているケースでは、単身高齢者で身寄りがない場合等、高齢者の死亡時に立ち行かない状況となりうる契約において条項を設けている旨の回答が非常に多くみられた。

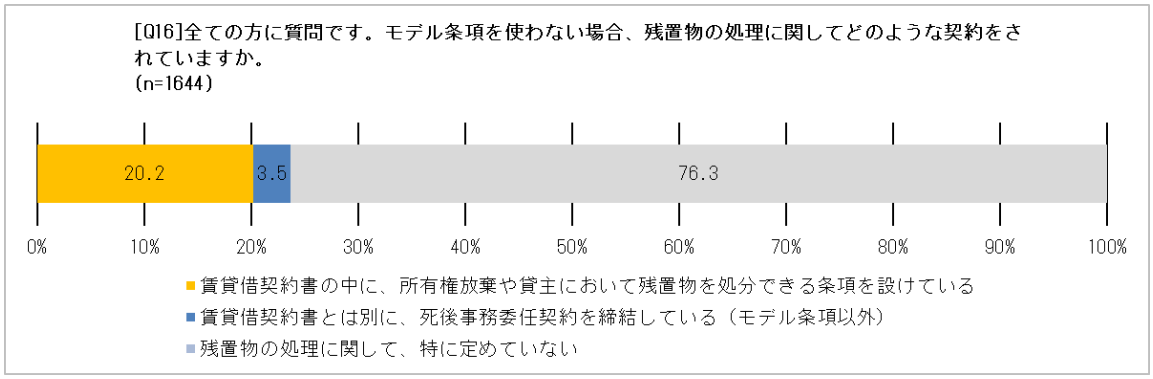


図 18　【Q16】モデル条項を使わない場合の残置物処理に係る契約の状況

表 10　【Q17】Q16 で「賃貸借契約書の中に、所有権放棄や貸主において残置物を処分できる条項を設けている」と回答した回答者における、実際の適用場面に関する回答（自由回答を一部抜粋）

一律に条項を設けているケース	
1	存在不明の事態となった場合に適用する条項を定めている
2	夜逃げ等（日本人、外国の方の別にかかわらず）の場合でも適用できるようにしている。
3	高齢者に限らず「連帯保証承諾書」と委任状という形式でＡ４用紙１枚に纏めて、契約締結時に頂戴しています。「委任状」の内容としては、借主に行方不明等の状態が発生した場合には、①契約の解約②残置物の処分を連帯保証人に委任するという文言です。
4	高齢者に限らず条項を設けている。ただし、保証人や緊急連絡先に連絡がつく場合はそちら

	の判断を優先させている
5	家族親戚などの身内がいない人には、高齢者関係なく万が一の為に残置物の所有権放棄の条項を入れる場合がある。保証会社が対応してくれる事が多そうなのでそんなに神経質になっていません。
6	高齢者に限らず、残置物があった場合には、貸主もしくは仲介業者が処分しても異議申し立てをしない旨の特約条項を設けている。
7	賃借人が２ヶ月以上連絡不能、賃料滞納の場合高齢者に限らず条項を設けている。
	等
対象を限定して条項を設けているケース	
1	高齢かつ身寄りがない場合
2	高齢で保証人が実子等でない場合
3	賃借人も連帯保証人も高齢者の時に設けている。（基本的には連帯保証人が残存物処理ができない場合に限定している）
4	高齢者及び生活保護受給者に設けている 。
5	独居高齢者の場合設けている
	等
実際に適用した事例に関する回答	
1	高齢者では相続人が見つかり適用した事例は無い。家賃不払いでの夜逃げの場合に適用したことがある
2	いままでに備品（トイレットペーパー、洗剤等）程度しかなかった。
3	実際の適用事例はない。法的に問題になる恐れがあると認識している。
4	緊急連絡先に報告し許可を得るもしくは処分をしてもらう
5	保証人等に通知し（了解を得て）、換価できる物は「市役所へ通知」し、その他は「ゴミの日」等に、搬出している。
	等

【Q18】モデル条項を使わない場合又は契約で残置物の扱いについて定めていない場合の、残置物の処理の対応方法について尋ねたところ、「相続人に対応してもらう」（55.8%）の回答が最も多く、次いで「保証人に対応してもらう」（50.1%）、「保証会社に対応してもらう」（33.0%）が多く挙げられた（図 19）。また、「その他」の回答として「貸主の負担で処分する」「家財保険等で遺留品処分費を対応している」といった回答も挙げられた（表 11）。

【Q19】Q17 で「保証人に対応してもらう」と回答した回答者に、保証人はどのような対応をとっているかを尋ねたところ、「相続人に連絡をとって残置物の処分等を依頼する」が最も多く 76.1%、次いで「保証人自身で残置物を搬出する」が 66.1%であった。「その他」の回答としては「相続人や保証人の了承を得て業者が対応する」ケースが多く見受けられた。

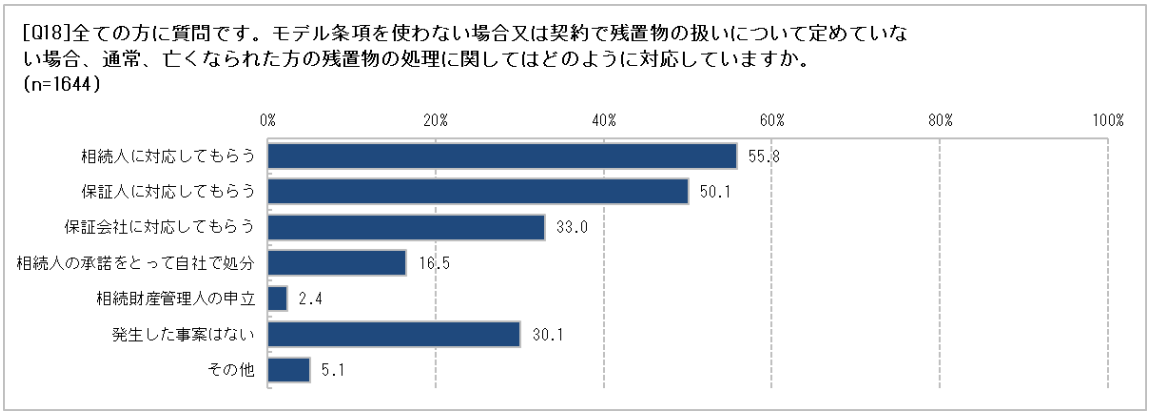


図 19　【Q18】モデル条項を使わない場合又は契約で残置物の扱いについて定めない場合の対応

表 11　【Q18】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋）

弁護士を入れて協議する
オーナー負担で対応するケースが多い
できる事を全て行い記録を付け、且つ簡易書留などを送付し返送された、受取があったなどの記録もつける。そのうえで、一定期間約１ヵ月強（２カ月目の弁済期を超過迄）待って、処分する。
民間企業のサービス利用
賃貸管理会社に任せている。
賃借人加入の借家人賠償責任保険から遺留品処分費用を請求し処分します

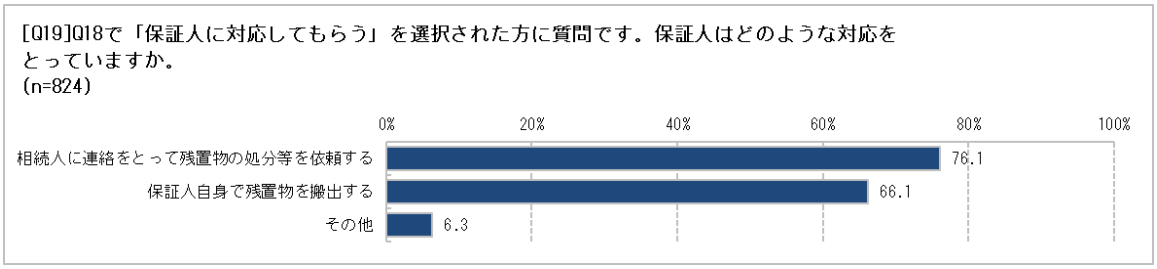


図 20　【Q19】保証人による残置物処理の対応方法

表 12　【Q19】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋）

保証人、相続人等の了解を得て、自社で搬出する。
手続きを保証人にしてもらい、業者に依頼。費用は保険で対応。
保証人が親族の場合は相続放棄を選択される方が多く、荷物の放棄書を記入のみしてもらっている

【Q20】処理完了までの残置物保管の方法について尋ねたところ、「発生した事案はない」の回答が 53.3%に次いで「当該居室にて保管」（47.0%）が多く挙げられ、倉庫等で保管する旨の回答は少数にとどまった。

【Q21】Q20 で「発生した事案はない」以外の回答を行った回答者に対し、処理完了までの平均的な期間を尋ねたところ、１か月以内とする回答が最も多く、大半の回答が３か月以内であった。

【Q22】今後残置物処理等の受任者となる旨の依頼があった場合の対応について尋ねた設問で

は、「受け入れる」（7.1%）、「条件次第で受け入れる」（40.2%）が合計で約５割を占める一方、「受け入れない」の回答が 8.9%、「現状では何とも言えない」の回答が５割弱であった。

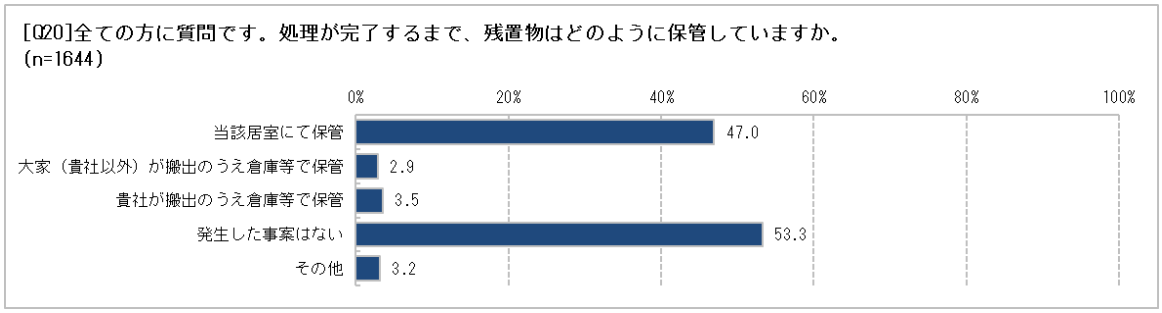


図 21　【Q20】残置物保管の方法

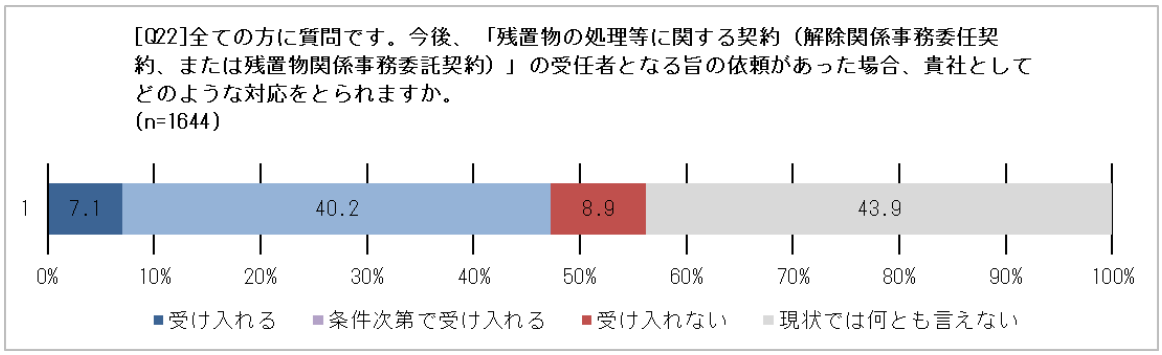


図 22　【Q22】残置物の処理等に係る契約の受任者となる旨の依頼への対応方針

【Q23】モデル条項について使いづらい点を尋ねたところ、最も多い回答は「費用と報酬の回収の見込みが立たない」（58.2%）であった。次いで多いのは「残置物の処理等に関する契約の中身がわからない」（44.3%）と、モデル条項の内容を十分に理解できていない層が厚いことが課題として読み取れる。このほか「指定残置物リストの作成」が 38.9%、「受任者が確保できない」が 34.1%の割合で挙げられた。「その他」の回答の中には「家主が受任者になれないので、いつ処理が終わるか分からない。その間、家賃の問題もあるため、一斉に所有権を放棄してもらうといった内容のほうが進めやすいのではないか」「生活困窮者や生活保護世帯は処分費を回収できない現状があるにもかかわらず、有価物が残っているケースの条項になっている点」といった意見が挙げられている。

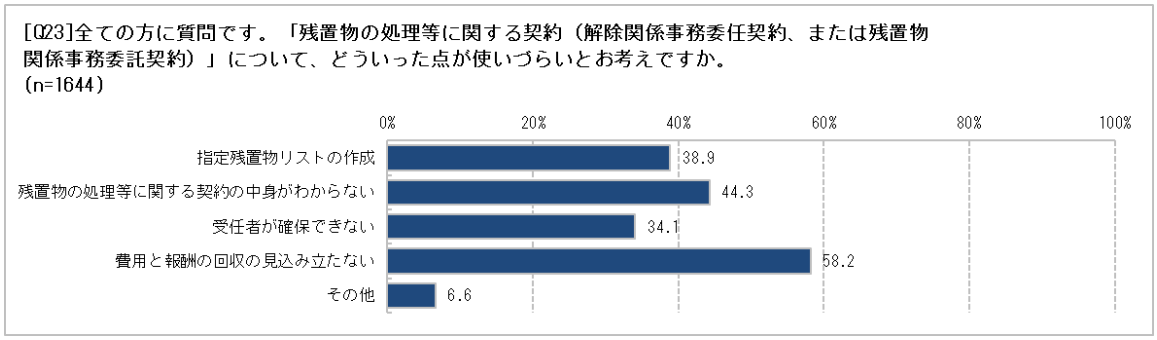


図 23　【Q23】モデル条項による契約の使いづらい点

３－２　単身高齢者が死亡した場合の対応実態と課題等について

高齢者等への賃貸借および死亡時の対応の実務に携わる立場から、単身高齢者が死亡した場合の対応実態と課題等について、以下の通り指摘があった。

（１） 身寄りのない独居高齢者の住宅確保に関する課題の現状（伊部委員）

オーナーや管理会社は高齢者入居に向けて不安を抱えており、その解決が必要である。それは、以下の５つに大きく分類可能である。

表 13　高齢者入居に係るオーナー・管理会社が抱える不安と取組の現状

	オーナー・管理会社の不安	解決への取り組みの現状
①	孤独死の際、原状回復費用が高額	各種保険で対応可能だが、様々な種類があり、補償内容も異なる
②	孤独死で事故物件化し、家賃が下落	「死の告知に関するガイドライン」で告知不要に。しかし、早期発見するための方法が課題
③	孤独死の際、賃貸借契約が解除できない/荷物処分ができない	「残置物の処理等に関するモデル契約条項」ができたが、利用が進んでいない
④	滞納発生	家賃債務保証会社でカバーできるが、審査が通りにくい
⑤	認知症・問題行動・高齢者特有の行動様式	地域包括支援センターと連携（迷惑行為等に対し、責任を持ってくれる人はいないため、リスクは残る）

- ①について：孤独死保険は様々な商品・サービスに付帯している。それらの活用促進が必要と考えられる。
- ②について：早期発見には見守りサービスが活用できる。ただし、通知を受けたとしても現地へ行き救護を行うことは難しい。あくまでも救護ではなく早期発見を目的としたサービスであることを共通認識とすることが必要。一方、身寄りのない高齢者の場合、通知の受け手の確保が困難という課題も残る。
- ③について：残置物の処理等に関するモデル契約条項については、残置物を保管しなくともよいことを契約で確認する、部屋に残った金銭の取り扱いを簡便にする等、使いやすくなることが望まれる。
- ④について：生活保護受給者の場合は代理納付制度があるが、年金生活の単身高齢者の場合、緊急連絡先を確保するなど、家賃債務保証の審査を通しやすくする必要がある。ただ、家賃保証会社によっては法人が緊急連絡先になることを了承しない場合もある。
- ⑤について：加齢に伴って生じる心身の問題は、管理会社とオーナーだけでは対応できないため、相談できる体制をつくることが求められる。

（２） 高齢者にまつわる賃貸トラブル事例と問題点（太田垣委員）

現行法は賃借人保護の観点が強く、認知症の人が大家や周辺住民に迷惑を掛けるようなことがあったとしても、当人に賃貸借契約上の権限が残っていると、行政を含め誰もなすすべがない状況。

公的なセーフティネット施策はさまざまあるが、本当に支援が必要な人はそうした情報にたどり着けないという課題もある。8050 問題や身寄りのいない高齢者、家族と絶縁状態になった高齢者に対して、支援が届いていない。そうした方が孤独死した際に、残置物がある場合や、金銭が住宅内で見つかった場合においては、関係者から相続人への連絡が必要になる等、大変な手間が

かかる。

さらに、裁判にて明け渡しの判決が出たとしても、行政書士等が次の入居先を見つける等、対価のないシャドーワークが多く発生している状況がある。例えば、生命保険を死後事務委任の費用として使えるようにする等、認知症対応や孤独死を想定した仕組みづくりが求められる。

3－3　残置物処理に係る課題の整理

以上に挙げられた現状を踏まえ、高齢者等住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住に係る課題のうち「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に関連する事項について、下表の通り整理を行った。ただしこれらの課題の中には、モデル条項の解釈によっては解決が見込まれる内容も含まれる。モデル条項の解釈および実務上の取り扱いについては後段（4－1（1））で詳述する。

表 14　残置物処理に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に関する課題

<table>
<tr><th></th><th>課題</th><th>対応策・残課題</th></tr>
<tr><td>受任者</td><td>● 身寄りのない賃借人にとって、解除事務等委任契約の受任者を見つけることが困難
● 資力がない賃借人にとって、解除事務等委任契約の委任費用を捻出することが困難</td><td>➢ 管理会社や居住支援法人が引き受けやすくすることが望ましく、必要な報酬を得られる環境・仕組みの整備も重要</td></tr>
<tr><td>指定残置物の指定方法</td><td>● 賃借人にとって、残置物の仕分けや、リスト作成・更新作業が手間
● 入居中、リスト表の内容が変わる場合の見直しができるようにする必要あり</td><td rowspan="3">➢ 残置物モデル条項の活用しだいで改善が見込まれる
➡３－４対応策の方向性</td></tr>
<tr><td>非指定残置物の保管</td><td>● 賃貸人にとって、残置物を直ちに処分できないため新規の入居者募集ができない
● 賃貸人にとって、残置物の保管が手間（費用が発生する場合もある）</td></tr>
<tr><td>金銭</td><td>● 賃貸人にとって、残置物に金銭が含まれていた場合の供託手続きが手間</td></tr>
<tr><td>費用の回収</td><td>● 賃貸人にとって、残置物の処分や原状回復ための費用負担が大きい
● 賃借人にとって、費用の前払いの負担が大きい</td><td>➢ 賃借人に配慮しつつ、敷金や預り金の位置づけで受け取ることも要検討
➢ 生活保護受給者の場合は住宅扶助費を充当できると望ましい</td></tr>
<tr><td>モデル条項全般</td><td>● 賃貸人にとって、賃借人保護の観点が強く、実務上使いづらい
※その結果、賃貸借契約書に特約条項を設け、残置物の処分や契約の終了に関する　取り決めをしているケースも見受けられる</td><td>➢ 残置物モデル条項の活用しだいで改善が見込まれる
➡３－４対応策の方向性</td></tr>
</table>

3－4　対応策の方向性

契約の終了時の対応における宅建業者の業務上の課題として、①残置物処理モデル条項が高齢者賃貸の現場で十分に活用できていないこと、②家賃債務保証会社には補完的なサービスを提供する会社もあり、家賃債務保証会社と効果的な連携をすることで課題解決の可能性があること、③賃貸借の相続の問題を解決するためには、終身賃貸借契約の普及・活用が必要であること　の３点を重点課題として抽出した。

これらの重点課題への対応として、宅建業者による高齢者等への民間賃貸住宅の仲介を促進・円滑化する観点から、下記の対応策・支援ツールを作成した（次章以降に詳述）。ただし③に関

しては、直近で法改正が予定されているため、その動向を把握するに留め、普及のための対応策の検討は来年度以降行うこととした。

表 15　重点課題の抽出と対応

重点課題	研究会での対応	掲載章
①残置物処理モデル条項が高齢者賃貸の現場で十分に活用できていない	● モデル条項の解釈の範囲で実現可能な柔軟な運用のあり方を提示。 ● それに伴う Q&A 集の作成。 ● モデル条項の活用を補完するための書式として、意向確認書（案）、事前説明書（案）、契約の概要（案）、契約書様式（案）を作成。	**4.**
②家賃債務保証会社との効果的な連携が必要	● 管理会社が保証会社の商品・サービスを比較選択する場合のポイントについて整理。	**5.**
③終身賃貸借契約の普及・活用が必要	● 法改正の動向を踏まえ、来年度以降、残課題の把握・対応策を引き続き検討。	**6.**

4. 対応①：残置物のモデル条項をより使いやすくするために

4－1　残置物処理モデル条項の解釈および実務上の取扱い

前項に示した課題の中には、既往の「残置物の処理等に関するモデル条項」の解釈の範囲内で解決できる可能性のある事項も含まれる。そこで、「残置物の処理等に関するモデル条項」およびその解説コメントに基づき実現可能な対応案について、下記の通り検討した。

（１） 残置物処理モデル条項の活用に係る解釈の解説

１） 総論

① 残置物の処理等に関するモデル条項とは

賃貸人が契約期間中に賃貸借契約を終了させるためには、賃借人との間で合意解約をし、または賃借人に対し解除の意思表示をする必要がある。賃借権は相続の対象となるため、普通建物賃貸借契約・定期建物賃貸借契約の契約期間中に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る。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る。

また、賃貸借が終了し、賃借人等による任意の明渡が完了しない間に、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る。したがって、賃借人と連絡を取り、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る。そして、賃借人が死亡した場合、残置物についても相続の対象となるため、相続人を確認し、引き取りを求めるか、処分の同意を得ることが必要となるところである。

あらかじめ契約の段階で、推定相続人の一人を連帯保証人や緊急連絡先とすることができれば、相続人による契約の終了等をすみやかに実施することが可能となり、単身高齢者が死亡した場合のリスクを回避することができる。

しかし、賃貸借契約手続きにおいて上記のような推定相続人による対応が困難な場合には、契約の終了及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る。そこで、令和３年８月に国土交通省及び法務省が、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。）である。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るところである。

② モデル契約条項は使いにくい？

以上のようにモデル契約条項は、令和３年８月に作成公表されたところであるが、公表後２年以上が経過した現在においても、その活用は進んでいないと言われている（３−１アンケート調査による）。

その要因として、ア）モデル契約条項では第三者を受任者とすることが想定されているところ、なかなか受任者がみつからない点、イ）相続人等に引き渡すことを想定した財産については賃借人がその旨を指定する「指定残置物リスト」を作成する必要があるところ、当該リストの作成・記載が面倒である点、ウ）室内に残った小銭等の供託が面倒な点、エ）廃棄予定の動産も３か月は手が付けられず費用が掛かる点、オ）残置物の処理費用の回収が困難である点などが挙げられる。

しかし、モデル契約条項の解説コメントでは、受任者については管理業者もその任に当たることができるとされ、指定残置物についてもリストの作成以外に簡便な方法（その中に保管された動産を廃棄してはならない旨記載したシールを貼った金庫や容器内に動産を保管しておく方法など）によることも可能とされている。

さらに、小銭等については処理費用に充当することができ、廃棄予定の動産も未使用の部屋等に移動し保管する対応も可能である（そもそも保管に適さないものは即時処分が可能とされている）。また、費用については上記のとおり室内に残った金銭を充当したり、賃貸人が第三者弁済したうえで賃借人から交付されていた敷金から控除することも可能とされているところである。

③ 実務上の取扱いとモデル契約条項の位置づけ

ところで、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、２割程度の会員が賃貸借契約書の中に条項を設けて対応しているが、特段何の取り決めをしていないケースが圧倒的に多い（図 18）。モデル契約条項を使わない場合には、実務ではそのほとんどが相続人や保証人に対応してもらうとされているが（図 19）、相続人が不明な場合には、処理が困難となり、保証人の承諾をとるだけで明確に賃貸借契約が終了しないままに賃貸人や管理業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ある。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なかなか困難であろう。

実は、以上のような実務上の処理方法は、モデル契約条項を使用しつつ、解説コメントに示されている方法や考え方を組み合わせた場合とほぼ同じ内容となる。そうすると、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賃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るため、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る。

ここでは、以上のような観点に基づき、モデル契約条項の普及に資することを目的として、モデル契約条項及び解説コメント中に記載されている内容をもとに、より実務に沿ったモデル契約条項等の使い方を検討していく。

【ポイント】

・モデル契約条項は、現状賃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、賃貸人等が負う法的リスクを軽減することが可能となる。

2） モデル契約条項・解説コメントに基づく対応方法

（以下、モデル契約条項の各条文を引用する際は、解除事務委任契約のモデル条項については「解除〇条」、残置物事務委託契約のモデル条項については「残置物〇条」、解除事務及び残置物事務を同一の者に委任する契約のモデル条項については「一体型〇条」と記載し、解説コメントを引用する際は、「モデル契約条項 P〇」と記載する。）

① 受任者について～管理業者

モデル契約条項では、解除事務受任者及び残置物処理受任者のいずれについても、「まずは賃借人の推定相続人のいずれかにするのが望ましく、その上で、推定相続人の所在が明らかでない、又は推定相続人に受任する意思がないなど推定相続人を受任者とすることが困難な場合には、居住支援法人や居住支援を行う社会福祉法人のような第三者を受任者とすることが望ましいと考えられる。」とする。そのうえで、賃貸人を受任者とすることは避けるべきとしつつ、「賃貸人から委託を受けて物件を管理している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。」とされている（モデル契約条項 P2/P7）。

以上のように、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る。相続人がいなかったり、相続人の所在が不明である賃借人の場合、居住支援法人等が受任者となることが理想的であるが、60 歳以上の単身高齢者が賃借人となるケースの数に比して、居住支援法人等がすべて対応することは、少なくとも現状では困難であると考えられる。そうすると、賃借人の利益のために誠実に対応する限りにおいて、管理業者が受任者となることは、きわめて実践的かつ有効な対応であると考えられる。

なお、モデル契約条項で想定している管理業者は、賃貸人の委託により当該物件を管理する管理業者であるが、これについては利益相反の観点から許されないのではないかとの疑念もありうる。しかし、一般的に管理業者は、賃貸人の委託に基づき「物件の維持管理」や「家賃等の収納」（以下まとめて「管理業法上の管理業務」という）を行うほか、賃借人の入居時、契約期間中及び契約終了時のすべての場面において、賃貸借関係の適正化のために様々な業務（以下「契約管理業務」という）を行っている。このうち契約管理業務については、賃貸人の利益のみならず、賃借人の利益にも十分に配慮して行うことが求められ、かつ、当該業務の中には、居住者間トラブルに係る苦情処理業務のように実質的には賃借人の委託に基づき行われるものもある。賃貸住宅管理業法も、法の目的として「賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保」もうたい（管理業法１条）、同法 10 条の業務処理の原則(信義を旨とし誠実に業務を行わなければならない)に係る解釈運用の考え方において、「常に賃貸住宅のオーナーや入居者等の視点に立ち、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、賃貸借契約の更新に係る業務、契約の管理に関する業務、入居者への対応に関する業務のうち・・維持保全には含まれないものなど、法第２条第２項

に定める業務以外の賃貸住宅の管理業務を含め、賃貸住宅管理業の円滑な業務の遂行を図る必要がある」としているところであって（解釈運用の考え方第 10 条関係）、賃貸住宅管理業法は、管理業者について、賃貸人のみならず、賃借人など入居者等の視点にも立ち、賃借人等の利益のためにも業務を行うべきことを当然の前提としていると評価することが可能であろう。

そうすると、賃借人が死亡した場合の賃貸借関係の適正な処理に関し、当該物件の管理業者が賃借人（その相続人）の意思に従い受任者となることは、契約管理業務に付随する業務として認められ得るものであり、契約管理業務の本質からすれば、（少なくとも実質的には）利益相反に該当するとは言えないと考えるべきであろう。

② 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る（残置物４条１項）。

しかし、指定残置物リスト方式（①）であっても、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」とされている。また、それ以外の方式（②）であっても同様に、「（例えば、当該金庫や容器にシールを貼って、そこにその中の動産を廃棄してはならない旨記載することにより）明示した上でその金庫や容器内に動産を保管しておくことなどが考えられる。」としている（モデル契約条項 P12。以下これを「指定残置物箱方式」という。）。

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、この指定残置物箱方式を活用し、小さな段ボール等に指定残置物を入れてもらうことにすれば、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ろう。

③ 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

残置物モデル条項では、非指定残置物については、「受任者は、委任者の死亡から【３か月】が経過し、かつ、本賃貸借契約が終了したときは、非指定残置物（保管に適さないものを除く。）を廃棄するものとする。ただし、受任者は、換価することができる非指定残置物については、できるだけ、換価するよう努めるものとする。」としている一方で、「受任者は、委任者が死亡したときは、非指定残置物（保管に適さないものに限る。）を廃棄するものとする。」としている（残置物６条１項・２項）。

したがって、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」（モデル契約条項Ｐ17）に分け、後者については即時に廃棄することになる。

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になる。

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ある。

また、非指定残置物の処理全般について、「一般的なリサイクル業者等に換価の可否を査定してもらうなどのように、取引通念からみて相当な方法で換価するという実務が考えられる。物件内の動産全体を見積もってもらい、換価できるものは換価し、廃棄するものも含めて引取ってもらうというような実務も考えられる」ともされている（モデル契約条項 P16）。

指定残置物・金銭以外＝非指定残置物
↓
保管に適さないものの廃棄
↓
換価可能なものは換価～代金は費用に充当・相続人に返還
↓
それ以外は【３か月】保管～保管庫への移動も可
↓
廃 棄

④ 金銭について～残置物等処理費用に充当

残置物モデル条項では、受任者は、指定先への送付が不可能・困難な指定残置物を換価した代金（残置物７条１項但書）や非指定残置物を換価した代金（残置物６条１項但書）、本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る（残置物８条１項・一体型 12 条１項）。そして、これらにつき「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、供託することになると考えられる。」としている（モデル契約条項 P19）。

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及び利息」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るところである（残置物 10 条２項・一体型 12 条２項）。

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る。

物件内の金銭・換価代金
↓
残置物処理等の費用に充当
↓
相続人に返還
（相続人の存否等不明な場合）
↓
供 託

⑤ 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

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、その費用及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」としている（残置物 10 条１項・一体型 12 条１項）。

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（残置物 10 条２項・一体型 12 条２項・上記（４）参照）や、

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もあり（モデル契約条項 P21）、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を受けておく（ただし賃借人が生前に物件から退去したときは返還する）ことも可能であると解される（民法 649 条）。

表 16　ポイントの整理

	原則的な方法	解説等が認める実践的な方法
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	保管に適さないものは即時処分 別室に移動し保管
金銭	供託	処理費用に充当
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

（２） 残置物の取扱いに係るケーススタディ

前項に解説した解釈について、以下、４つの具体的なケースについて、契約時及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行った。これらのケースのうちモデル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る。

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、推定相続人の一人を受任者とし、モデル契約条項に従った対応をする。

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る対応する。ただし遺言記載の内容は遺言執行者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を充当後、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を充当後、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。

【解除事務等委任契約の内容】
・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を充当する（残額が生じた場合には供託する）。

（３）実務上の取り扱いに係るＱ＆Ａ

（１）に示した解釈の内容について、宅建業者等が実務上の取り扱いを理解しやすいよう、下記の通り Q&A を作成した。

Q1　管理業者が受託者となることに制限はあるのか。
A1　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順番に指定しています。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特別の要件（賃貸住宅管理業法に基づく登録業者であることなど）は求められていませんが、例えば賃貸不動産経営管理士（倫理規程で中立性がうたわれています）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。

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。
A2　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（モデル契約条項 P13）。
　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が、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」としているところです（モデル契約条項Ｐ16）。

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。

A3　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こととしています（残置物４条１項。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）であっても、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」とされているところです。

Q4　非指定残置物は、最低３か月は手をつけられないのか。

A4　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になります。ただし、この場合の「保管」は賃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、そちらに移動して保管しておくことも可能とされています（残置物９条３項）。

Q5　室内から金銭がみつかった場合、相続人が判明しないと必ず供託しなければならないのか。

A5　残置物モデル条項では、本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（残置物８条）、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（モデル契約条項 P19）。しかし、委任事務処理費用が発生している場合には、その金銭を費用及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）ともしています（残置物 10 条２項）。

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。

A6　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（残置物 10 条１項）

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（残置物 10 条２項）

③ 賃貸人が代わりに受任者に費用を支払い（第三者弁済し）、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（モデル契約条項 P21）

④ あらかじめ委任者である賃借人から費用の前払を受けておく（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しておき、それに見合う金銭を委任者である賃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。

A7　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、賃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。賃借人の死亡の場合には賃借権及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、相続人の同意のうえ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、賃借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言えましょう。仮に賃貸借契約書中に賃貸人が残置物の処分等ができる旨の特約するのであれば、実質的に利益相反に当たらないと評価できる場合、例えば賃借人の相続人が既に自宅を保有しているなどにより賃借権を相続する意向のないことが客観的にも明らかであるような場合で、残置物の取扱いにつき相続人の意向も確認できるときに限り、以下のような規定とすることが考えられます。

（特約案）

賃借人は、本件契約の期間中に賃借人が死亡し、本件契約が終了することを停止条件として、室内の残置物の処分（第三者（賃借人の相続人を含む）への送付等を含む）を賃貸人に委託するものとする。この場合において、賃貸人が残置物を処分するに当たっては、相当な方法により賃借人の相続人の意向を確認するものとする。残置物の処分に要する費用は、賃借人及びその相続人の負担とする。

４－２　残置物処理モデル条項の活用を補完するための書式（案）

前項に示した通り、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及び残置物処理に有効に活用できるものであるが、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課題がある。現場における活用の阻害要因のひとつとして、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る。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る。

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）を以下の通り作成した。

これらの書式をモデル契約条項とセットで活用することにより、モデル契約条項の内容を賃借人に対して円滑に伝えることができ、モデル契約条項の活用促進に寄与することが期待される。

（１） 来店時における荷物の取扱い等に関する意向確認確認書（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、残置物の取り扱い等に関し、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）を作成した（図 24）。本確認書を活用することで、死亡時の賃貸借契約解除や残置物処理が円滑になされないと賃貸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できる。

（２） モデル条項契約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）を作成した（図 25）。

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任契約を締結するにあたり、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）を作成した（図 26）。

（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任契約の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）を作成した（図 27）。内容は、一体型のモデル契約条項をもとに、当事者がより分かり易いよう一部表現を見直した。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る。

４−３　残置物処理モデル条項の活用を補完するための書式（案）のユースケース

以上に示した（１）～（３）のツールの利用については、以下のユースケースを想定している。

●（１）～（３）のツールの利用例

１　顧客の来店時、入居者情報シートを作成する際に（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」に記入してもらう。

２　（１）の記入情報をもとに、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委任契約の必要性を判断する。必要な場合は（３）**残置物の処理等に関する契約書案**を作成する。

３　宅建業者が委任契約の締結に関与するときは、賃貸借契約に先立ち、（２）**「事前説明書」及び「契約書の概要」**を用いて、契約の内容等を説明して受任者との間で（３）により残置物の処理等に関する契約を締結する。

図 24　「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になります。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になります。

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	□はい	□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。

1　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）

2　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	□はい	□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。	□全て処分してほしい □全部相続人等に残したい □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。	□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になります）。	□承諾しました

年　　月　　日

相談者氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿

図 25　「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になります。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になります。

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になります。

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になります。 ○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になります。

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になります。

・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になりますので、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。

図 26　「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。

図 27 「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。）の賃借人＿＿＿＿＿＿＿＿(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　解除関係事務委任契約は、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：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

③ 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		

４−４　残置物処理に関する今後の法改正の動向

令和６年３月８日閣議決定「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案」（以下、改正法案）において、居住支援法人による残置物処理を推進するため、居住支援法人の業務として、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加することが検討されている。

※改正法案に関する概要は後段（７．、p. 55）に記載している。

５．対応②：家賃保証会社の活用の可能性

５－１　保証会社を選択するにあたってのチェックポイントの整理

入居者の死亡前後に発生し得る課題と対応策について、賃貸借契約解除の前後に分け、課題と対応策を整理した（図 28）。

賃貸借契約解除前においては、入居中の家賃の滞納や、入居者が死亡してから賃貸借契約を解除するまでの家賃が回収できないケースが想定される。この背景には、入院や介護施設への入所等、入居者の状況変化によって居所が変わる場合に、大家や管理会社にその事実が知らされないという実態がある。

賃貸借契約解除以後においては、残置物の処分や残置物の管理に係る費用、死亡して長期間見つからなかった場合などの特殊清掃費用などの原状回復費用の負担や、次の募集までに賃料収入が見込めないことによる負担が考えられる。これらの負担軽減のための対応策として、①入居期間中の見守りサービスの導入、①モデル契約条項の活用、②敷金の金額を調整する（増やす）ことが考えられるが、その際、家賃保証会社のサービスを利用することで、原状回復費用、空室期間の賃料、残置物処理費用を補填する方法も有力な手段になる（国交省の調査では賃貸借契約の約８割が利用（図 30 参照））。

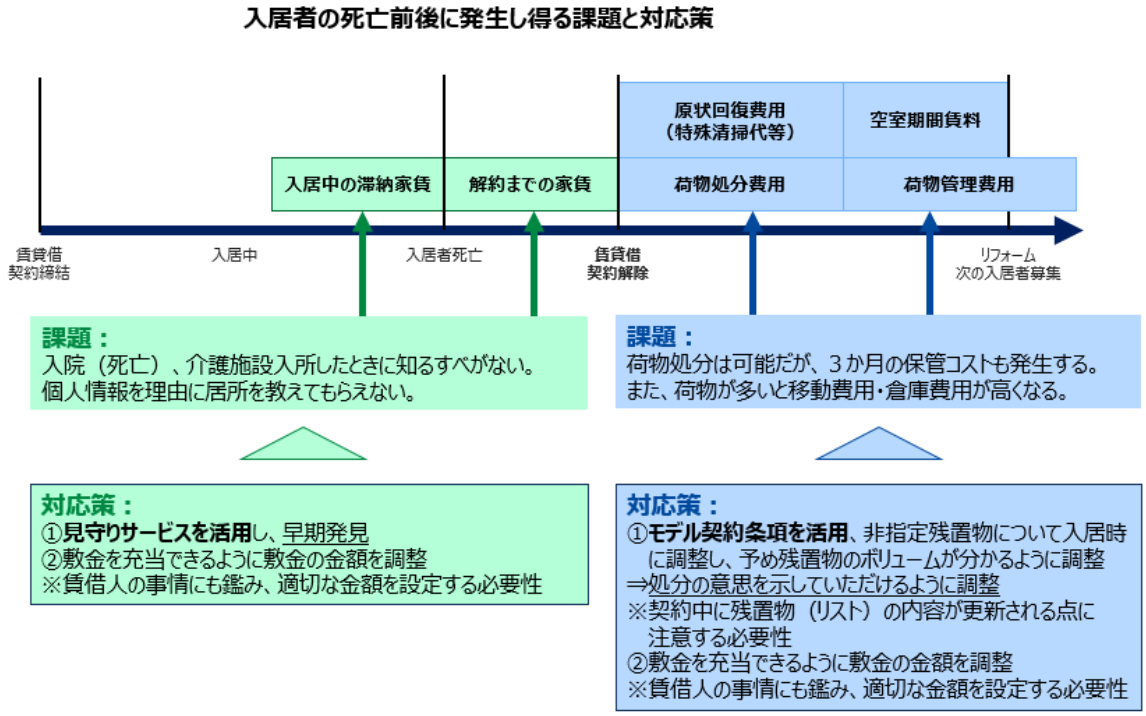


図 28　入居者の死亡前後に発生し得る課題と対応策

しかし、家賃保証会社のサービス内容は各社まちまちであり、必要なサービスが提供されないこともある。そこで、大家や管理会社が家賃保証会社を選択する上で比較する際のポイントについて、下図のとおり整理した（図 29）。まず、財務の健全性を中心とした信頼性、次に保証範囲（保証内容）や保証金額。特に保証範囲に関して、住宅確保要配慮者が賃借人となる場合においては、原状回復費用に限らず、賃借人が室内で死亡した場合の「家賃損失」や「残置物処理費用」、早期発見に向けた「見守りサービス」※を保証の対象としているかどうかの確認が必要だ。さらに、連帯保証人の要否や保証の終了についての免責事項など、保証の条件も重要なチェックポイントとなる。

※ 見守りサービスの例として、電力使用状況による異変検知、安否確認、緊急連絡先への状況連絡、SIM 内蔵の電球による異変検知：緊急連絡先への通知、緊急連絡先からの依頼による運送会社の訪問、トイレのドアセンサーによる異変検知→ 警備員による駆けつけ　等が挙げられる。

■ 管理会社（宅建業者）が商品を比較する際のポイント

信頼性	□ 「家賃保証業者登録制度」への登録や、財務健全性が高い等、商品を提供する家賃保証業者に**一定の信頼性があるか**
保証範囲	□ 賃料（共益費・管理費）以外に**何が保証されるか**
保証条件	□ 賃借人が道端や病院などの**居室外で死亡した場合にも**原状回復費用や荷物処分費用が**保証されるか** □ 入居時または入居後※に初回の保証契約を行う際、**賃借人が保証の対象となるか** ※ 入居後、連帯保証人が死亡した場合に初回の契約を行う「途中契約」を想定 □ 年齢制限の有無、連帯保証人の要否、免責（保証の終了）、緊急連絡先の定義（３親等まで・法人もしくはケースワーカー可など）を確認し、**利用条件に当てはまるか**
金額	□ **保証料や更新料がどの程度かかるか**

■ 保証範囲の例

保証範囲	A社	B社	C社
賃料・共益費・管理費	●	●	●
変動費（光熱費・町会費他）	●	▲	×
更新料・短期解約違約金	●	▲	×
原状回復費用	×	●	▲
明渡訴訟費用	●	▲	×
短期解約違約金	×	×	●
家賃損失（室内死亡時）	×	●	▲
残置物処理費用	×	●	▲
見守りサービス	●	×	×

住宅確保要配慮者が賃借人となる場合においては、原状回復費用に限らず、賃借人が室内で死亡した場合の**「家賃損失」**や**「残置物処理費用」**、さらに、**早期発見に向けた「見守りサービス」**※**を保証の対象とする家賃保証業者（商品）を選択することが重要**である。

※ 見守りサービスの例
- 電力使用状況による異変検知
→ 安否確認、緊急連絡先への状況連絡
- SIM内蔵の電球による異変検知
→ 緊急連絡先への通知、緊急連絡先からの依頼による運送会社の訪問
- トイレのドアセンサーによる異変検知
→ 警備員による駆けつけ

図 29　家賃保証業者が提供する商品を比較検討する際のポイント

5－2　（参考）家賃債務保証の概要と利用状況

家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うものである。賃貸借契約の 80%が何らかの保証を求めており、家賃債務保証会社を利用している。近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加している。

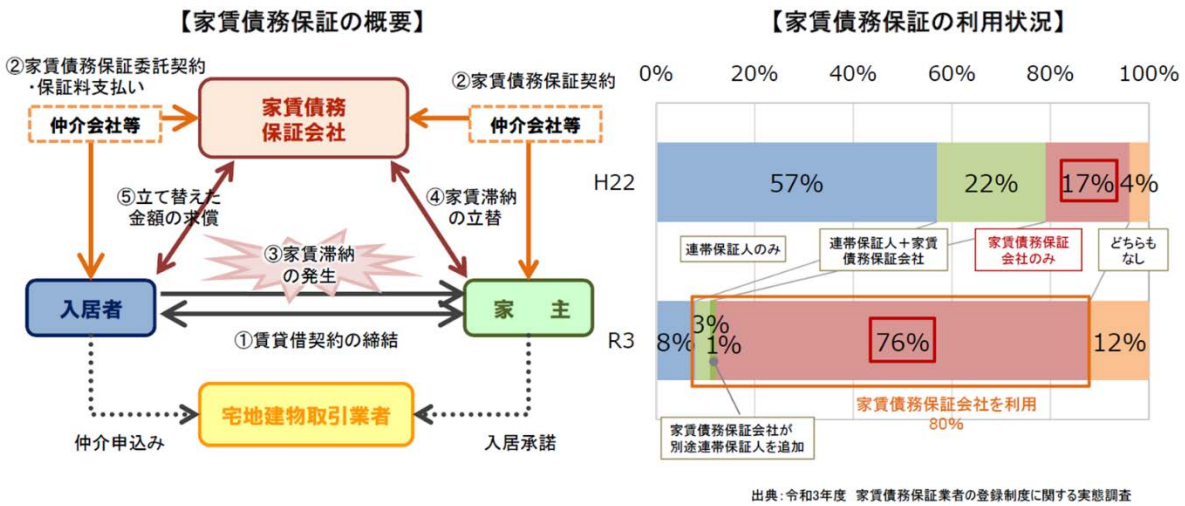


図 30　家賃債務保証の概要と利用状況
（出典：国土交通省「第 4 回家賃債務保証の情報提供等に関する検討会（配布資料 3）」）

５－３　家賃保証に係る今後の法改正等の動向

令和６年３月８日閣議決定「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案」（以下、改正法案）において、家賃債務保証業者の認定制度の創設が検討されている。住宅確保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し、(独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険を活用できるようにする制度を創設することで、要配慮者への保証リスクを低減し、要配慮者への賃貸住宅提供促進を図ることが目指されている。

併せて、改正法案において創設が検討されている「居住サポート住宅」認定制度に関しても、居住サポート住宅に入居する要配慮者に対して、認定保証業者が家賃債務保証を原則引受けることが目指されている。

※改正法案に関する概要は後段（７.、p.55）に記載している。

なお、モデル契約条項の活用を促進するためには、受任者となる資格を有する者を相当数確保する必要があり、家賃債務保証業者もその候補の一つとして考えられる。しかし家賃債務保証業者は、賃借人に代わって賃貸人に賃料等の支払いをしたとき、賃借人との間で直接の債権者（求償債権者）となることから、管理業者以上に、利益相反等の問題が生じる。家賃債務保証業者を受任者とするためには、利益相反関係に立たないとする合理的根拠や、賃借人（の相続人）の立場で残置物の処理等を行う立場にあると評価できる客観的要件などを検討する必要があろう。

６.対応③：終身建物賃貸借の活用における課題と対応策

６－１　終身建物賃貸借の活用における課題について

これまで見てきたように、高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋については契約の終了が大きな課題である。

契約の終了方法を円滑に行うための方策として以下の方法が考えられる。

（１） 解除関係事務委任契約の活用

４章に示した、モデル条項に基づく解除関係事務委任契約（図 27 「残置物の処理等に関する契約書」、p. 41）を活用することで、賃借人死亡時に受任者が解除事務を行うことができる。

（２） 普通建物賃貸借における解約申入れ

普通建物賃貸借における賃借人が賃貸住宅を借りる権利、すなわち「借家権」は、賃借人が死亡しても消滅せずその相続人に承継される（民法 896 条）。仮に賃貸借契約において「賃借人が死亡したら賃貸借は終了する」という特約を設けようとする場合は、正当事由の具備が必要となり、賃借人死亡時に相続人が賃貸住宅の賃借権を相続しないことが明らかであることを明確に示す必要がある。

（３） 定期建物賃貸借契約の活用

定期建物賃貸借は「期間の定めがある建物の賃貸借」であり、確定期限を定める必要があることから、「賃借人が死亡するまで」（不確定期限）を契約期間とすることはできない（借地借家法 30 条）。定期建物賃貸借契約における対応策としては、短期の定期建物賃貸借契約を繰り返すことにより、賃借人の死後、短期間で期間満了を迎え契約を終了することができるようにする方策が考えられる。

（４） 終身建物賃貸借契約の活用範囲の拡大

終身建物賃貸借契約は、賃貸借の契約期間を具体的に定めず、賃借人が死亡するまでの契約とすることができる。賃借人が死亡しても借家権は相続人に承継されない（高齢者の居住の安定確保に関する法律 52 条）。ただしバリアフリーをはじめとするハード面の認可基準があり、一般的な普及はまだ進んでいない。

さらなる普及促進を図るためには、認可基準の緩和や、認可に代わる賃借人保護に資する要件等を検討する必要性があると考えられる。なお、認可手続きの簡素化に関する最新の法改正の動向については後述する（６－３、p. 54）。

表 17　賃借人死亡時の契約解除についての論点

（１）解除事務委任契約	● モデル条項に基づく解除関係事務委任契約を締結しておくことで、受任者が契約解除関係の事務にあたることができる（参照：４－２、p.34）
（２）普通建物賃貸借	● 賃借人が賃貸住宅を借りる権利「借家権」は賃借人が死亡しても消滅せずその相続人に承継（民法 896 条） ● 「賃借人が死亡したら賃貸借は終了する」という特約は、相続人に承継されるべき賃貸借を正当な事由もなく終了させるものとして、無効と考えられる可能性が高い **⇒正当事由の具備が検討される必要性**
（３）定期建物賃貸借	● 定期建物賃貸借は「期間の定めがある建物の賃貸借」であり、確定期限を定める必要があることから、「賃借人が死亡するまで」（不確定期限）を契約期間とすることはできない（借地借家法 30 条）
（４）終身建物賃貸借	● 賃貸借の契約期間を具体的に定めず、賃借人が死亡するまでの契約となる。賃借人が死亡しても借家権は相続人に承継されない（高齢者の居住の安定確保に関する法律 52 条） ● また、バリアフリー基準等があり、終身建物賃貸はほとんどがサ高住となっており、一般化がなされていない。 **⇒認可基準の緩和もしくは、認可に代る借主保護のあり方を検討する必要性**

以上に示した（１）～（４）のうち、**（１）解除関係事務委任契約**の活用を除くと、**（４）終身建物賃貸借**を活用することが、法令上の課題が少なく合理的であると考えられる。そこで、終身建物賃貸借契約を活用するにあたりどのような課題があるのかについて把握するため、全宅連会員向けアンケート調査を行った。調査結果を次項に示す。

６－２　終身建物賃貸借契約の活用状況に係る全宅連会員向けアンケート調査結果

前述（１－３（１）３）、p.5）の全宅連会員向けアンケート調査において、終身賃貸借契約の活用状況について尋ねる設問を設けた。調査結果は下記の通り。

（１）調査概要（再掲）

調査の目的：「残置物の処理」及び「終身建物賃貸借」などの業務の実態把握を目的とする
調査期間：2023 年８月１日～８月 31 日
調査対象：全宅連ハトサポメンバー
調査方法：インターネットによるアンケート調査
調査内容：「残置物の処理」及び「終身建物賃貸借」の業務について
回答数：1,644 票
※以下に示す調査結果のうち、構成比は小数点以下第２位を四捨五入しているため、合計が 100%とならない場合がある。

（２）終身建物賃貸借契約の活用状況に関する回答結果（Q24～Q32）

※単身高齢者への住宅斡旋の現状および斡旋を阻害する要因に関する回答結果（１－３（１）３）、賃借人死亡時の契約終了の対応、残置物モデル条項の活用状況等に関する回答結果（３－１、

p. 15）p. 5）は前段に記載。

【Q24】終身建物賃貸借を「知っていた」とする回答は全体のわずか 16.5%にとどまる（図 31）。制度活用を阻害する制度上の諸課題に先立つ課題として、認知度の低さが浮き彫りとなった。

【Q25】終身建物賃貸借を「知っていた」と回答した回答者に、終身建物賃貸借制度を活用した物件を扱った実績の有無を尋ねたところ、「大家が認可を受けた物件を扱った」（2.6%）、「自社物件で認可を受けて契約した」(1.5%) の合計で全体の 4.1%とごくわずかにとどまる（図 32）。

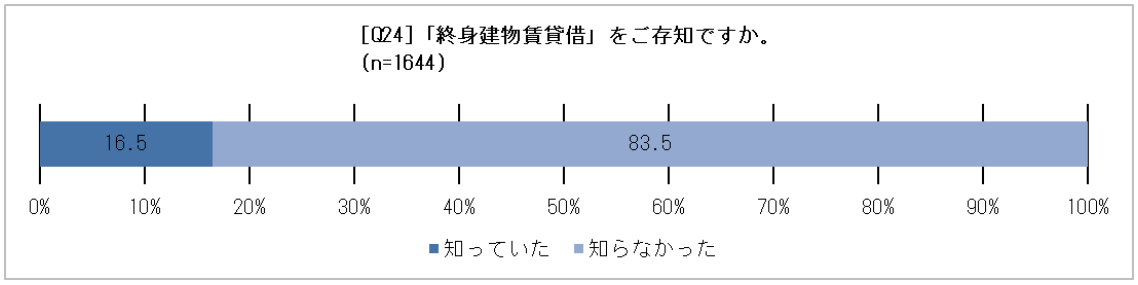


図 31　【Q24】終身建物賃貸借の認知度

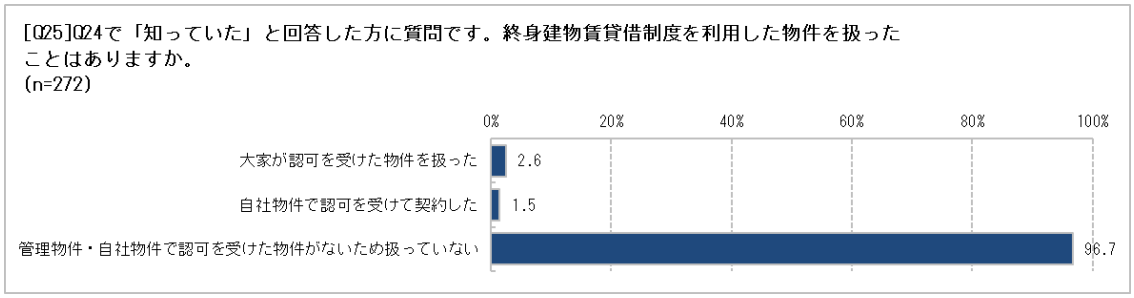


図 32　【Q25】終身建物賃貸借制度を利用した物件の取扱実績

【Q26】終身建物賃貸借制度により、高齢者に対する斡旋の不安は緩和されると思うかどうかを尋ねた設問では、59.5%が不安が緩和されると思うと回答した（図 33）。

【Q27】一方、不安が緩和されると思わないと回答した 40.5%の回答者にその理由を尋ねたところ、「規制が厳しく、契約当事者の自由意思にそぐわない」「知事の認可やバリアフリー対応など、対応に手間・費用が掛かるため」「営利として成り立つのか」といった、制度上の規制・コストの負担や営利性に関する意見や、「大家が受け入れない」という意見もみられた。そのほかに「認可を受けられる物件を生活困窮者が借りられない」「死亡前の闘病期間中の家賃に対する保証がない」といった課題も指摘された（表 18）。

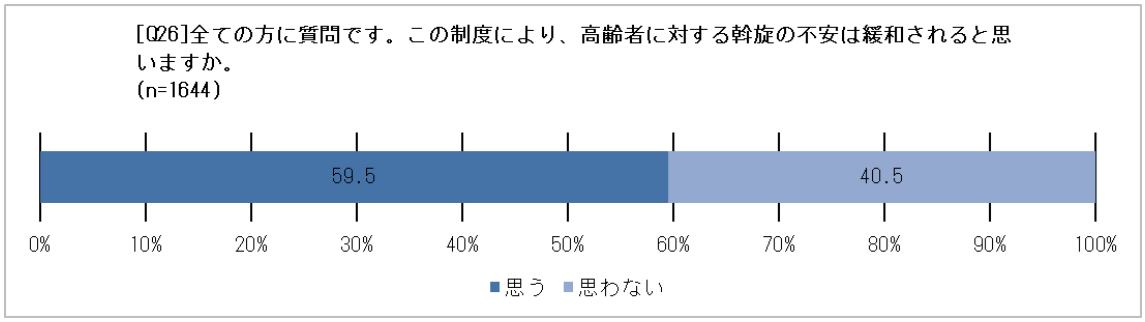


図 33　【Q26】終身建物賃貸借により高齢者に対する斡旋の不安の緩和

表 18　【Q27】Q26 で終身建物賃貸借により、高齢者に対する斡旋の不安は緩和されると「思わない」と回答した理由（自由回答を一部抜粋）

市場にニーズは、存在している。しかし本制度は、規制がうるさい。従って高齢者を守るつもりで実は、守っていない。もっと契約当事者の自由意思に任せる形にしないと普及しない。
貸主が手続き（知事の許可）をしないといけないし、バリアフリーなどを行わないといけないため、現実的には貸主はお金が掛かったり、面倒なことをしないため。
営利として成り立つのだろうかと感じます。制度やスキームを順守しても、ボランティア活動となるのではないかと感じます。営利を求めればグレーになる。上塗り付け焼刃の改正等が目に見える。何より成功事例エビデンスやルーティン化が整っていない。高齢者問題は不動産事業にも大きな問題だと自覚しています。この制度で緩和が期待できるかは慎重になります。
事務が手間、基準を満たす住居を確保できない、死亡の把握が困難であり死亡後の連絡事務の手間も小規模経営者には厳しい
大家が受け入れてくれないと思う。
賃借人の死亡前期間（闘病中等）に於いても毎月発生する家賃に対する保証がないこと。
終身建物賃貸借で認められる物件が生活困窮者に借りられる物件と考えているところに問題がある。机上論。

【Q28】終身建物賃貸借制度に対する回答事業者の考えについて尋ねた設問（図 34）では、「是非検討したい・大家に提案したい」（3.5%）はごくわずかにとどまり、「手続きが容易であれば検討（大家に提案）したい」（39.1%）が約４割を占める。一方で「何ともいえない」（46.4%）が約５割と大宗を占めるほか、「検討・提案しない」（11.1%）も約１割存在する等、制度の活用に対して消極的または慎重な回答が多数見受けられる。

【Q29】このうち「何ともいえない」「検討・提案しない」と回答した回答者にその理由を尋ねたところ、最も多く挙げられたのは「大家の理解が得られないと思う」（49.0%）であり、次いで「バリアフリー化等の費用負担が発生するため」（40.1%）、「制度の利用にあたり認可を受ける必要があるため」（39.9%）等、制度上の要件がネックとなっていることが窺える意見が挙げられた（図 35）。また、「そもそも制度がよくわからない」（34.4%）との意見も多く、ここでも制度の認知度に係る課題がみてとれる。さらに「その他の回答」として、「収益性に不安がある」「長期に入ってもらえるのがいいが、問題を抱えた方が入居した場合に出ていってもらいづらくなるのでは」等の回答もあった。

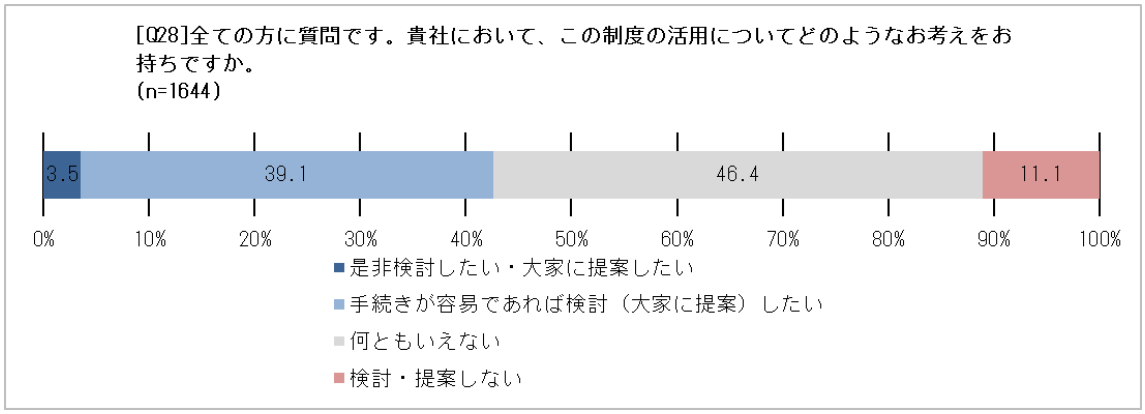


図 34　【Q28】終身建物賃貸借の活用意向

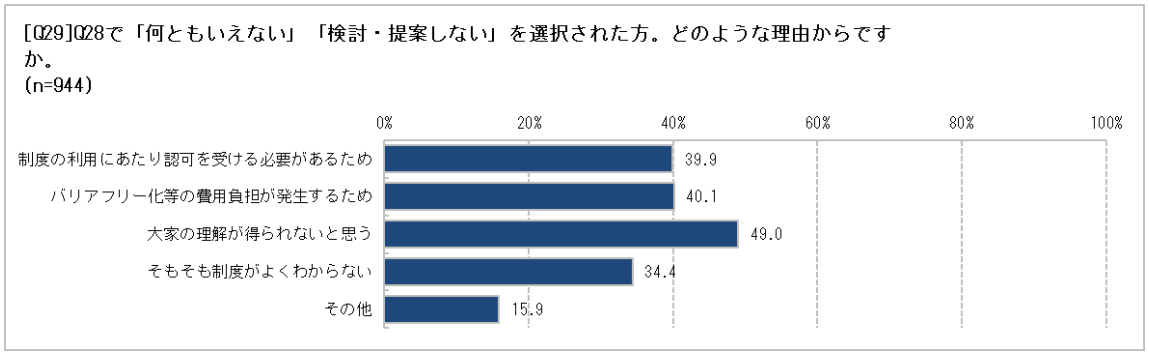


図 35　【Q29】Q28 で「何とも言えない」「検討・提案しない」と選択した理由

【Q30】仮に知事の認可やバリアフリー化等の要件が不要であれば終身建物賃貸借を利用するか、と尋ねた設問では、全体の 64.2%が「利用する」と回答した（図 36）。

【Q31】Q30 で「利用しない」と回答した理由について尋ねたところ、「家主への理解が得られない」「世間一般への周知がなされていないから」や、「認可があってこそ適切なサービスが提供できる」「小規模事業者が参入できる事業とすることでサービス利用者にリスクを負わせる恐れがある」等、認可の必要性を重視する回答がみられた（表 19）。

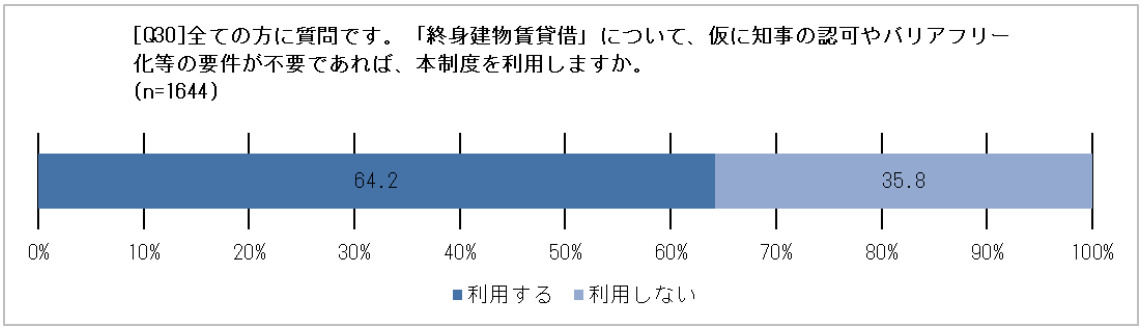


図 36　【Q30】終身建物賃貸借の認可・要件等が不要な場合の制度利用意向

表 19　【Q31】Q30 で、仮に知事の認可やバリアフリー化等の要件が不要であっても終身建物賃貸借を「利用しない」と回答した理由（自由回答を一部抜粋）

家主への理解が得られない。
認可があればこそ、適切なサービスが提供できると考えます。どのような規模でも参入できる事業とするのはサービスを利用する方々にリスクを負わせることになると思うので。
地場の吹けば飛んでいくような不動産事業者には遠い話かと感じます。ある程度の体力がある業者や、影響力のある業者でないと、難しいのでは？ また、新規事業として利益の計算が難しく感じます。（リスクが大きい。）
扱ったことがなく不安
制度のハードルを下げるよりは内容の充実を図る方が良いと考えるから。
知事登録している物件＝高齢者が入居できる＝過去の入居者が死亡の可能性もあることを承知で入居承諾する事につながるため
世間一般への周知がなされていないから。

【Q32】最後に『「残置物の処理等に関するガイドライン」「終身建物賃貸借」について、ご意見等がございましたらご自由にご記入ください。』という設問では、多岐にわたり意見が寄せられた（表 20）。その中でも「認知症発症者に対するガイドラインを作成してほしい」「身元引き受け制度が必要」等、現行制度において解決が難しい認知症等に対する対応策を求める意見がみられた。

表 20　【Q32】「残置物の処理等に関するガイドライン」「終身建物賃貸借」に関する意見（自由回答を一部抜粋）

認知症を発症した人に対するガイドラインをどうにか検討してほしい。介護や社会福祉などの観点からも作成してほしい
身元を引き受けたりする制度、瑕疵を担保する制度が先ではないか。
手続きの簡略化も必要だが、きちんと内容の伴った制度として利用できることを望みます。現状では、実際の利用例も少なく判例的な考え方も弁護士等に伺っても明確に帰ってこないのが現状です。その辺りが整理されれば検討しようと思います。
死者への保護が手厚く、賃貸人や管理会社、仲介業者の負う負担が大きい。いずれも民間営利事業者です。高齢者、単身者の借りる物件はもともと収益性が低く、一旦、事故案件がおきるととてつもない損失が発生する。法にのっとっていたらどれほどの期間と費用を要するか。抵当権のある賃貸人には命とりである。ハイリスクローリターンでは民間は貸せない。私は常々、人助けは自分の財産でする事である。他人（賃貸人）の財産ではするな。と宅建士・業

務管理者として口酸っぱく言っています。
ガイドラインがあることで、処々の事務は進みやすくなると思われます。浸透していくと、これまで困難であった生活者の生活の場、選択肢が増え、様々な可能性が広がっていくことと思います。施設生活から地域生活支援へ制度が向かおうとしていく流れの中で、衣食住の住の確保について関与する事業者の立場として、地域共生社会の一員として地域ネットワークに参画していけると一番であると考えます。地域包括支援センターや専門職後見人など、相談支援の中核を担う社会福祉士会（日本・各都道府県にあり）とも協働できるとよいのでは。

（３） アンケート結果のまとめ

終身建物賃貸借制度について、全宅連会員である宅建業者においても制度自体がほとんど知られておらず、活用実績はごくわずかにとどまることが現状の課題として明らかとなった。加えて、大家に対して理解を求めることを難しく感じている会員が多く存在することから、会員だけでなくオーナー・消費者全般に対しても、終身建物賃貸借のメリットに関して理解を促す必要性も示唆された。

一方で、終身建物賃貸借制度により高齢者に対する斡旋の不安は緩和されると思うかどうかを尋ねた設問では、回答者の約６割が「不安が緩和されると思う」と回答しており、同制度が広く認知されうまく活用されるようになれば、高齢者への賃貸住宅斡旋を円滑化できるポテンシャルを有しているといえる。

終身建物賃貸借の活用しやすさに関する課題としては、認可に係る煩雑な手間や、ハード面の基準をクリアするための改修コストの負担がハードルになっており、とくに中小規模の不動産業者は活用に二の足を踏んでいる現状が窺える。認可基準の合理化については引き続き検討を要する論点であると考えられる。なお、認可手続きの簡素化に関する法改正の動向については次項に記載する。

６−３　終身建物賃貸借に関する今後の法改正の動向

令和６年３月８日閣議決定「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案」（以下、改正法案）において、終身建物賃貸借に関し、これまでの住宅ごとの認可から事業者の認可へと手続きを簡素化することで、終身建物賃貸借の利用促進を図ることが目指されている。

※改正法案に関する概要は後段（７.、p. 55）に記載している。

７．（参考）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改正の動き

令和６年３月８日、「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案」（以下、改正法案）が閣議決定された。

改正法案では、要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人などの地域の担い手の協力を得ながら、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、（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、（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、（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の３本柱の実現を目指す。

このうち、（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 の具体的な改正内容として、下記４点が挙げられている。

① 終身建物賃貸借の手続きの簡素化

住宅ごとの認可から事業者の認可とすることで、手続きを簡素化し、終身建物賃貸借の利用促進を図る。

② 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。

③ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

住宅確保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し、(独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険を活用できるようにする制度を創設。これにより要配慮者への保証リスクを低減し、要配慮者への賃貸住宅提供促進を図る。

④ 居住サポート住宅による大家の不安軽減 ※（２）関連

市区町村長（福祉事務所設置）等による「居住サポート住宅」認定制度を創設し、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）の供給を促進する。居住サポート住宅においては、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するとともに、入居する要配慮者は認定保証業者が家賃債務保証を原則引受ける。

このほか**（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** の具体的内容として、①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すること、②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することが目指されている。

図 37　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案の概要
（出典：国土交通省ウェブサイト）

８．高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋をめぐる残課題

本研究会では、高齢者に対する民間賃貸住宅の斡旋に関する課題のうち、とくに契約終了時の対応に焦点を当てて議論し、現状で考えられる対応策について検討した。

一方で、高齢者に対する居住支援の観点から、引き続き制度上・実務上の改善が必要な課題が残っている。研究会および関連ヒアリングにおいて挙げられた残課題について、下表のとおり整理を行った。

特に、入居中賃借人の状態に変化があった場合における福祉事業者（支援者）との連携や、契約終了時における相続人を探索する場合に「個人情報の取扱い」が大きな支障になっている点が課題として明らかになった。また、賃借人が認知症を発症した場合の対応方策についても急ぎ検討すべき課題だということが示された。

表 21　「残置物の処理等に関するモデル契約条項」以外の残課題

	課題
契約の終了・相続人探索	● **契約の終了**：相続人の探索が手間となっており、緊急連絡先や連帯保証人に確認するだけで残置物の処理と契約の解除を行うケースが見受けられる ● **相続人の探索範囲**：賃借人の戸籍をどこまでたどるべきか不明瞭なこともあり、相続人探索に時間とコストがかかりすぎる ● **個人情報保護法の壁**：宅建業者に個人情報の調査権限が与えられないこと等、個人情報の開示に係る障壁が、賃借人死亡時の速やかな対応を阻害している ● **管理会社による戸籍の取得**：大家の代理人としての戸籍取得が望まれるところ、その可否は自治体によって判断のばらつきが見られる
居住支援活動の見える化	● **賃借人情報の取得**：個人情報保護の観点により、大家にとって、賃借人の現状を把握するため情報取得ができない。そのため、社会福祉事業者等からの情報提供がなされないために、入居者の状態や変化を把握できない。 ● **相談体制の整備**：賃借人のトラブルに関し相談できる体制が不十分である
行政による対応（行政に望まれること）	● **既存ストックの活用**：建設型公営住宅に代わる、空き家を活用した借上型公営住宅の検討（民間賃貸住宅では対応しきれないケースが存在する）。 ● **単身高齢者への対応**：推定相続人の探索が簡易にできる方法の検討 ：連帯保証人、緊急連絡先、身元引受人の確保※1 ※　1：現状、見守り機器を設置してもアラームの受取先がいない ● **認知症患者への対応**：賃借人が認知症を発症した場合※2に対応するためのガイドラインの作成等 ※　2：現状、大家や管理会社は対応権限を有しておらず、家賃滞納等があっても対応に苦慮 ● **行政の対応のばらつき**：自治体よって対応にばらつきがある ● **家賃保証会社の倒産対策**：（管理会社に不利益が生じないよう）対策が求められる

９．総括

９－１　研究会の成果と今後の取り組みについて

本研究会では、高齢者等に対する民間賃貸住宅への住居の斡旋を促進するため、賃貸管理や死後事務に係る現場の実態を参照しつつ、これまで打ち出されてきた各種施策の課題の洗い出しを行った。そのうち（１）残置物処理モデル条項が高齢者賃貸の現場で十分に活用できていないこと、（２）家賃債務保証会社と効果的な連携が必要であること、（３）終身建物賃貸借契約の普及・活用が必要であることの３点を重点課題として抽出した。これらの重点課題に対応する対応策として、本研究会における既存制度の運用の改善案や支援ツールをもとに「高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック_契約終了編（仮題）」を作成し、会員に周知することにしている。なお、（３）に関しては、直近で予定されている法改正の動向を把握するに留め、さらなる残課題や対応策の検討は来年度以降行うこととした。

表 22　研究会の成果

重点課題	研究会での対応
（１）残置物処理モデル条項が高齢者賃貸の現場で十分に活用できていない	● モデル条項の解釈の範囲で実現可能な柔軟な運用のあり方を提示。 ● それに伴う Q&A 集の作成。 ● モデル条項の活用を補完するための書式（案）として、意向確認書（案）、事前説明書（案）、契約の概要（案）、契約書様式（案）を作成。
（２）家賃債務保証会社との効果的な連携が必要	● 管理会社が保証会社の商品・サービスを比較選択する場合のポイントについて整理。
（３）終身建物賃貸借契約の普及・活用が必要	● 法改正の動向を踏まえ、来年度以降、残課題の把握・対応策を引き続き検討。

〈図表目次〉

図 1 本報告書の構成 2
図 2 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 3
図 3 地域別・属性別にみた賃貸住宅に居住する世帯の割合 4
図 4 【Q4】単身高齢者への物件斡旋の状況 5
図 5 【Q5】単身高齢者へ斡旋を行わない理由 6
図 6 （上）【Q6】大家の理解が得られないと考える理由／（下）【Q7】自社にとっての手間暇またはリスクの内容 7
図 7 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の公表に係る背景と概要 11
図 8 終身建物賃貸借の面積・バリアフリー基準の緩和（平成 30 年 9 月施行） 12
図 9 終身建物賃貸借の申請に係る添付書類の緩和（平成 30 年 9 月施行） 12
図 10 【Q8】賃借人死亡時の賃貸借契約終了のための対応 15
図 11 【Q9】「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の認知度 16
図 12 【Q10】「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」による実務上の変化 16
図 13 【Q11】賃借人死亡後の新入居者への告知等に関する実務上の対応 16
図 14 【Q12】高齢者への賃貸住宅斡旋に必要なリスク回避対策 17
図 15 【Q13】モデル条項の認知度 18
図 16 【Q14】モデル条項を活用した残置物の処理等に関する契約締結の実績 18
図 17 【Q15】モデル条項を活用した契約における受任者の設定 19
図 18 【Q16】モデル条項を使わない場合の残置物処理に係る契約の状況 19
図 19 【Q18】モデル条項を使わない場合又は契約で残置物の扱いについて定めない場合の対応 21
図 20 【Q19】保証人による残置物処理の対応方法 21
図 21 【Q20】残置物保管の方法 22
図 22 【Q22】残置物の処理等に係る契約の受任者となる旨の依頼への対応方針 22
図 23 【Q23】モデル条項による契約の使いづらい点 22
図 24 「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） 36
図 25 「残置物の処理等に関する契約　事前説明書（借主用）」（案） 37
図 26 「残置物の処理等に関する契約書の概要」（案） 39
図 27 「残置物の処理等に関する契約書」（案） 41
図 28 入居者の死亡前後に発生し得る課題と対応策 45
図 29 家賃保証業者が提供する商品を比較検討する際のポイント 46
図 30 家賃債務保証の概要と利用状況 46
図 31 【Q24】終身建物賃貸借の認知度 50
図 32 【Q25】終身建物賃貸借制度を利用した物件の取扱実績 50
図 33 【Q26】終身建物賃貸借により高齢者に対する斡旋の不安の緩和 50
図 34 【Q28】終身建物賃貸借の活用意向 52
図 35 【Q29】Q28 で「何とも言えない」「検討・提案しない」と選択した理由 52
図 36 【Q30】終身建物賃貸借の認可・要件等が不要な場合の制度利用意向 53
図 37 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案の概要 56
表 1 賃貸住宅に居住する世帯のうち、住宅扶助を受給している世帯の割合 4
表 2 【Q5】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋） 6
表 3 不動産取引のフローにおける高齢者への住居斡旋に関する課題と対応方法 7
表 4 高齢者等の居住の確保に関する全宅連のこれまでの取組 9
表 5 これまでの取組・施策をふまえた残課題の抽出 13
表 6 研究会メンバー 14
表 7 開催スケジュール 14
表 8 【Q8】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋） 16
表 9 【Q12】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋） 17
表 10 【Q17】Q16 で「賃貸借契約書の中に、所有権放棄や貸主において残置物を処分できる 条項を設けている」と回答した回答者における、実際の適用場面に関する回答 （自由回答を一部抜粋） 19
表 11 【Q18】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋） 21
表 12 【Q19】「その他」の回答（自由回答を一部抜粋） 21
表 13 高齢者入居に係るオーナー・管理会社が抱える不安と取組の現状 23
表 14 残置物処理に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に関する課題 24
表 15 重点課題の抽出と対応 25
表 16 ポイントの整理 30
表 17 賃借人死亡時の契約解除についての論点 49
表 18 【Q27】Q26 で終身建物賃貸借により、高齢者に対する斡旋の不安は 緩和されると「思わない」と回答した理由（自由回答を一部抜粋） 51
表 19 【Q31】Q30 で、仮に知事の認可やバリアフリー化等の要件が不要であっても 終身建物賃貸借を「利用しない」と回答した理由（自由回答を一部抜粋） 53

表 20 【Q32】「残置物の処理等に関するガイドライン」「終身建物賃貸借」 に関する意見（自由回答を一部抜粋） 53
表 21 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」以外の残課題 57
表 22 研究会の成果 58

〈巻末資料目次〉

巻末資料 1　残置物の処理等に関するアンケート調査 62
巻末資料 2　身寄りのない独居高齢者の住宅確保に関する課題の現状 100
巻末資料 3　高齢者にまつわる賃貸トラブル事例と問題点 104
巻末資料 4　高齢者賃貸をめぐる課題の整理 107
巻末資料 5　参考：残置物の処理等に関するモデル契約条項 108
巻末資料 6　参考：解除事務及び残置物事務を同一の者に委任する契約のモデル条項（一体型） 134
巻末資料 7　参考：終身建物賃貸の法的論点 141
巻末資料 8　参考：戸籍関係証明書の請求 143
巻末資料 9　全国保障機構との意見交換の内容について 144
巻末資料 10　明け渡し訴訟に移行した場合の流れ 147
巻末資料 11　管理会社が保証会社を比較検討する場合のポイント 148

資料2-2

2023.08

残置物の処理等に関する アンケート調査

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
不動産総合研究所

【調査概要】

調査の目的：「残置物の処理」及び「終身建物賃貸借」などの業務の実態把握を目的とする

調査期間　：2023年8月1日～8月31日

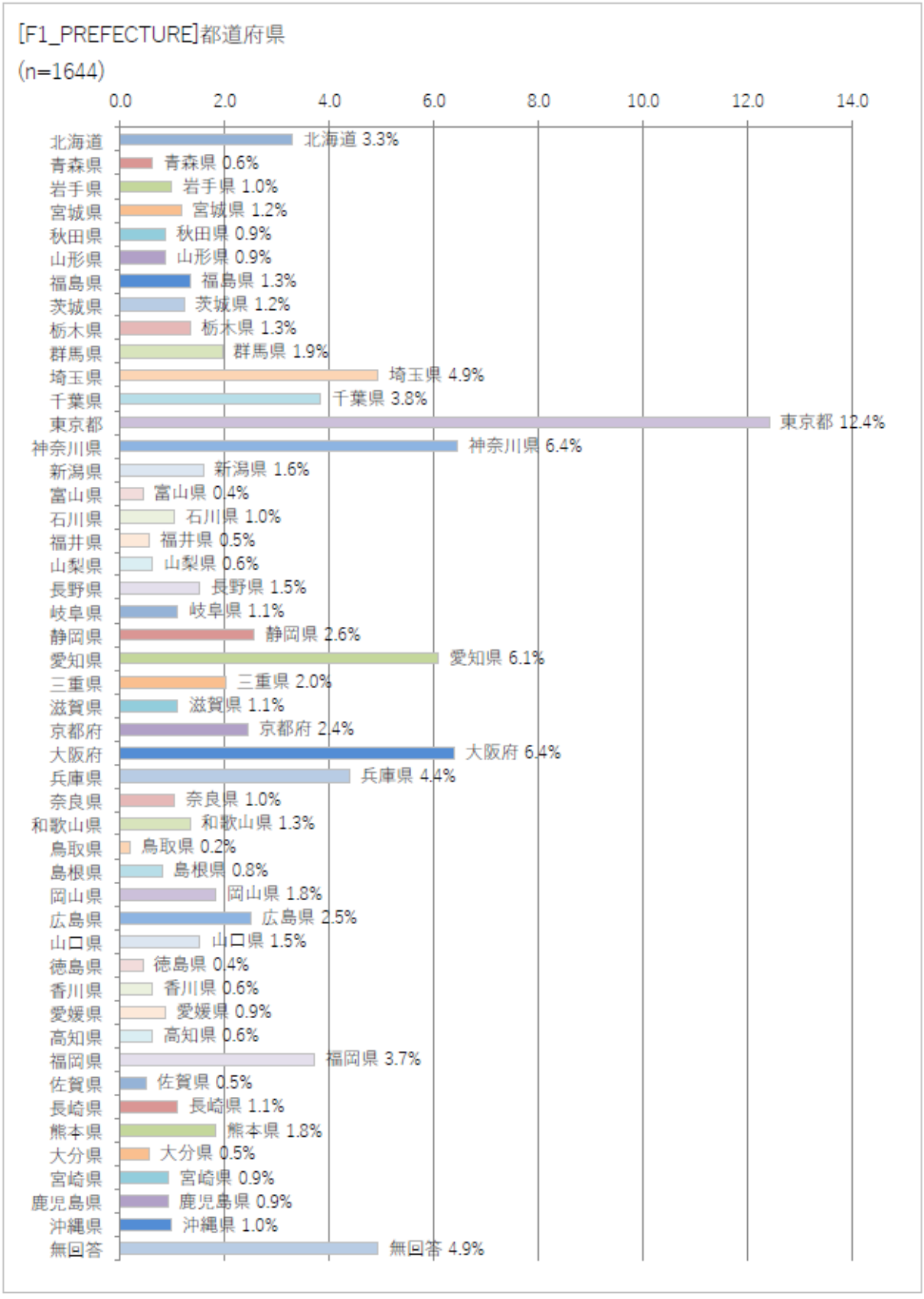
調査対象　：全宅連ハトサポメンバー

調査方法　：インターネットによるアンケート調査

調査内容　：「残置物の処理」及び「終身建物賃貸借」の業務について

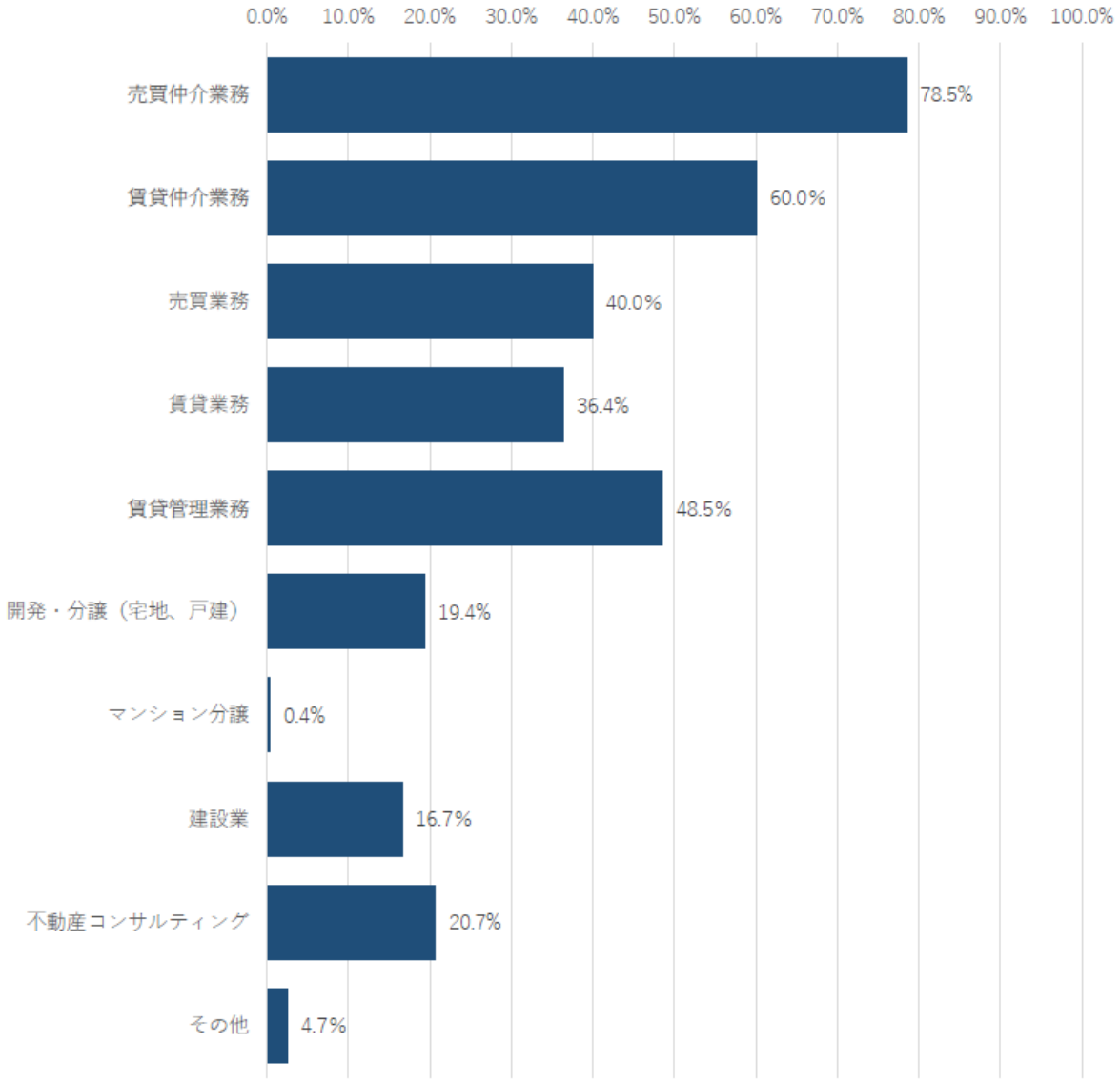
n ＝1,644

※本調査の構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。


[F1_PREFECTURE]都道府県
(n=1644)
0.0
2.0
4.0
6.0
8.0
10.0
12.0
14.0
北海道 北海道 3.3%
青森県 青森県 0.6%
岩手県 岩手県 1.0%
宮城県 宮城県 1.2%
秋田県 秋田県 0.9%
山形県 山形県 0.9%
福島県 福島県 1.3%
茨城県 茨城県 1.2%
栃木県 栃木県 1.3%
群馬県 群馬県 1.9%
埼玉県 埼玉県 4.9%
千葉県 千葉県 3.8%
東京都 東京都 12.4%
神奈川県 神奈川県 6.4%
新潟県 新潟県 1.6%
富山県 富山県 0.4%
石川県 石川県 1.0%
福井県 福井県 0.5%
山梨県 山梨県 0.6%
長野県 長野県 1.5%
岐阜県 岐阜県 1.1%
静岡県 静岡県 2.6%
愛知県 愛知県 6.1%
三重県 三重県 2.0%
滋賀県 滋賀県 1.1%
京都府 京都府 2.4%
大阪府 大阪府 6.4%
兵庫県 兵庫県 4.4%
奈良県 奈良県 1.0%
和歌山県 和歌山県 1.3%
鳥取県 鳥取県 0.2%
島根県 島根県 0.8%
岡山県 岡山県 1.8%
広島県 広島県 2.5%
山口県 山口県 1.5%
徳島県 徳島県 0.4%
香川県 香川県 0.6%
愛媛県 愛媛県 0.9%
高知県 高知県 0.6%
福岡県 福岡県 3.7%
佐賀県 佐賀県 0.5%
長崎県 長崎県 1.1%
熊本県 熊本県 1.8%
大分県 大分県 0.5%
宮崎県 宮崎県 0.9%
鹿児島県 鹿児島県 0.9%
沖縄県 沖縄県 1.0%
無回答 無回答 4.9%

3

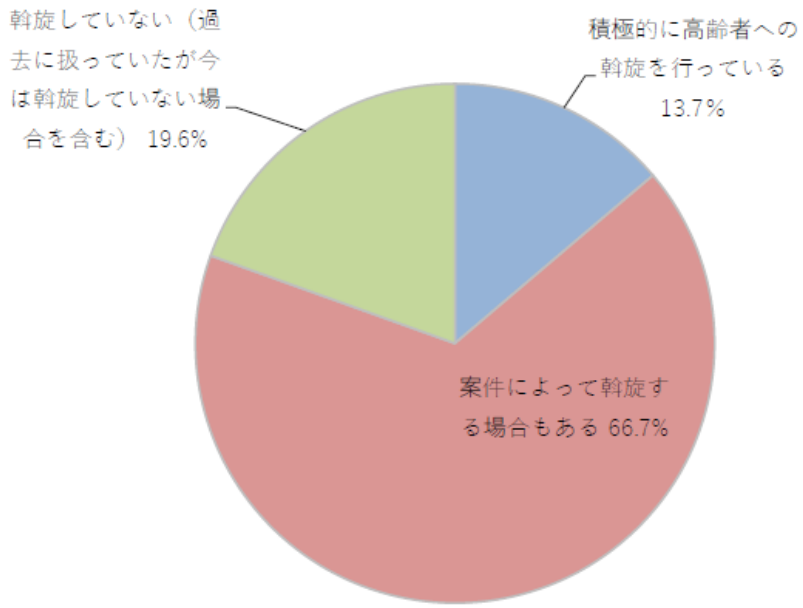
[Q1]貴社の主な事業内容をすべて選択してください。
(n=1644)



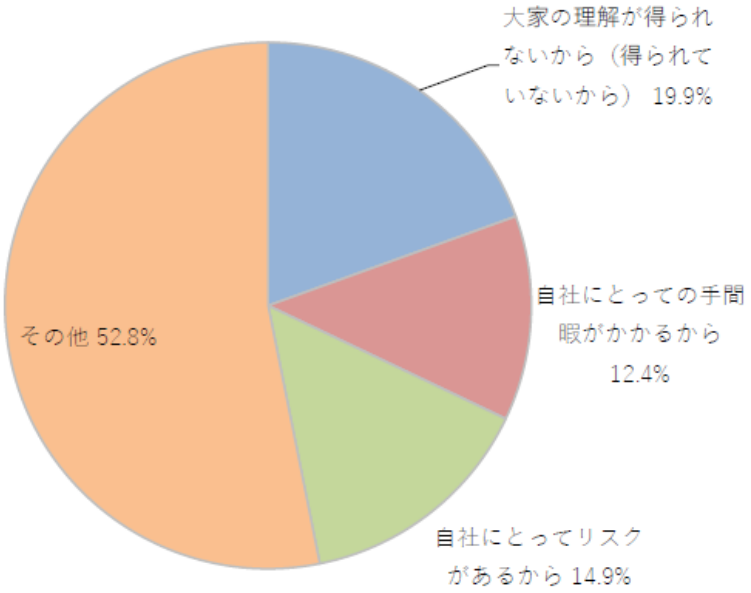
[Q1]その他の内容

火災保険代理店　太陽光発電売電業務　設備　電気工事　住宅要配慮者居住支援法人　社宅斡旋　リノベーション　相続コンサル　建築設計　木材・建材の販売業　リフォーム業　シニア支援事業　解体工事　建築設計・耐震診断業務　リフォーム、営繕工事、駐車場経営、管理　小売業　建設業　産業廃棄物処理業　不動産競売　駐車場管理　修繕工事等　一級建築士事務所　損害保険代理店業　FP業　高齢者住まいの紹介業、少額短期保険募集、家賃等債務保証事業　事業用賃貸、開発等　社有不動産管理　買取再販　家具販売

[Q2]全ての方に質問です。単身の高齢者への物件斡旋の状況について、貴社は以下のいずれに当てはまりますか。
(n=1644)



[Q3]Q2で「斡旋していない（過去に扱っていたが今は斡旋していない場合を含む）」と回答した方に質問です。その理由をお教えください。
(n=322)

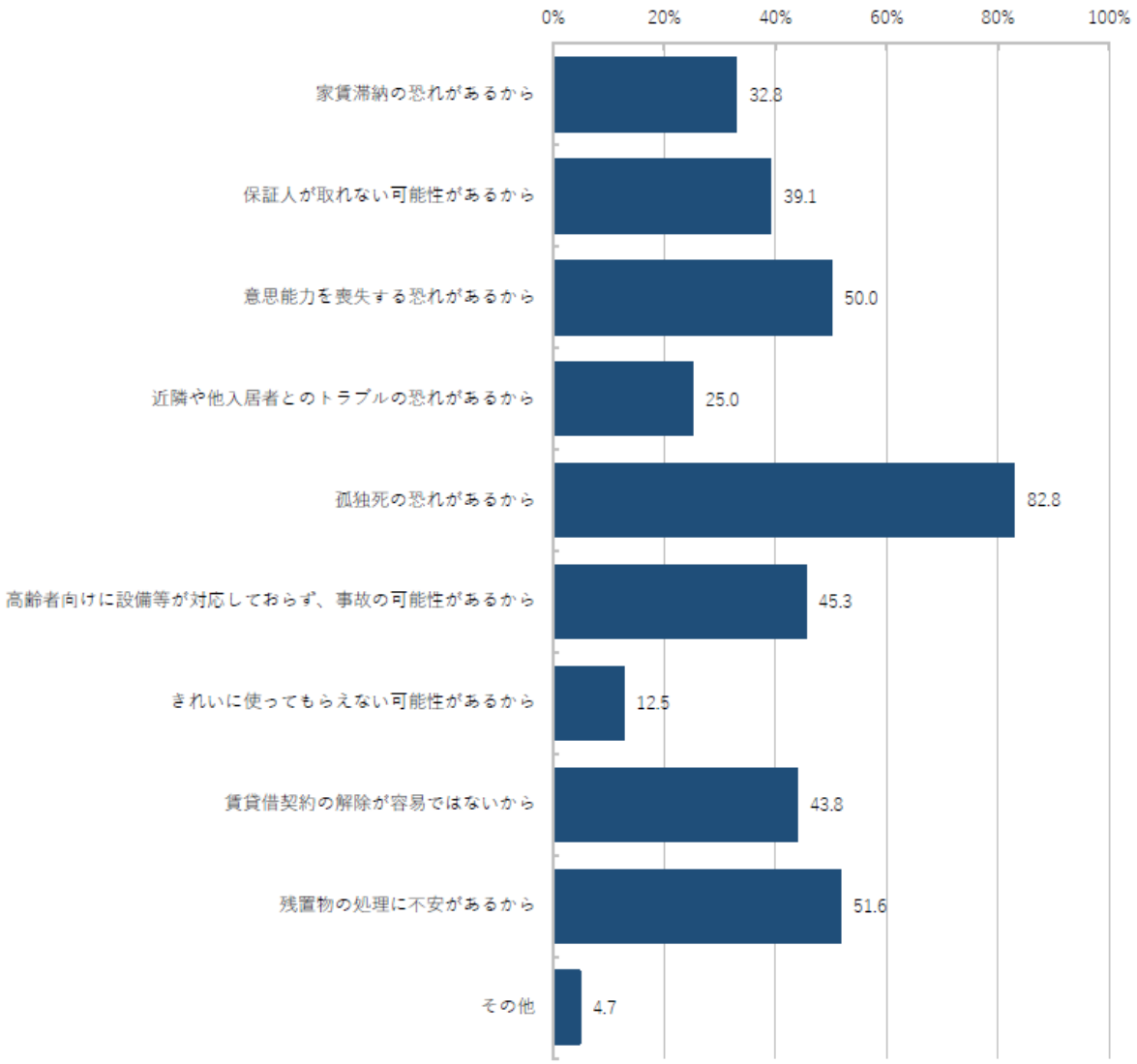


[Q3]その他内容

1	賃貸案件を扱っていないから・賃貸業務を行っていないから
2	そのような案件・依頼がない
3	扱う機会がない
4	高齢者の申込がない
5	取り扱っている物件が見合わないから
6	賃貸仲介はテナントがメインの為、基本的には住宅賃貸を行っていない為。
7	当社の顧客層と異なるためそもそものニーズなし
8	トラブルが多い
9	そこまで物件を管理していない
10	賃貸物件は少なく空きがない
11	特化した建物で、高齢者の入居者を想定していない
12	テナント誘致からの不動産投資物件の仲介が主に業務になっているため。
13	単身高齢者様がお客様として来店されたことがない
14	単身高齢者の問い合わせが無いから
15	弊社は大家で管理会社に任せている。保証会社が承認したら入居の許可を出してます。
16	法人向けの物件のみ
17	少人数で賃貸業務は知り合いの不動産業者に紹介します。
18	高額物件だから。
19	高齢者からの反響がない為
20	売買に高齢の単身者が来られた例が無い。
21	必要性を感じていない。
22	興味はあるが、始めたばかりで知識不足だから
23	高齢者のお客様がいない
24	保証人などが付けられないことが多々あるから　等
25	案件の数が少なく、ネットのみで募集しているせいか、問合せの数が少ない
26	高齢者との取引がないから
27	高齢者の方のあっせんの話がない
28	斡旋するような物件がない
29	個人向け斡旋をしていない
30	人員的に対応が不能
32	賃貸業をしているが、お客様として来社されたことがない。
33	そもそも賃貸の物件の扱いが少ないため
34	高齢者からの問合せが無い為
35	税対策・相続税対策を必要とする富裕層向けの事業のため、該当する客層がいない
36	固定収入が無い、近隣に近親者がいなければ生活もままならないケースがある、貸し部屋で亡くなった場合に家主、また管理会社負担の出費や作業が多い等。営利事業であって慈善事業では無いので難しい。

37	住宅の取扱いがないため。
38	現在、賃貸業務をしていない。これから高齢者の賃貸業務を考えている。
39	従業員数が少なく自社対応は難しいため、地元不動産会社に情報伝達します。
40	必要性を感じない
41	仲介業が中心で、一人で経営しているため
42	応募自体がない
43	入居者を学生を対象にしているから
44	自社保有の賃貸用物件を保有しているだけで、客付けは賃貸仲介専門業者へ依頼しているので斡旋の機会がないから。
45	もともと斡旋自体が少ない
46	居住物件の斡旋をしていない
47	単身の高齢者が顧客にいないから
48	該当するお客様がいない
49	40代、30代の方への売買が多いため
50	特に高齢者のお客様からの引き合いがないから
51	ノウハウやツテが無い
52	地方では大概お家を持っているので。
53	単身の高齢者との機会がなかったので。
54	住宅の斡旋はしていない
55	弊社では、基本的に個人客には対応していない
56	需要がない
57	倉庫等の賃貸が業務のメインだから

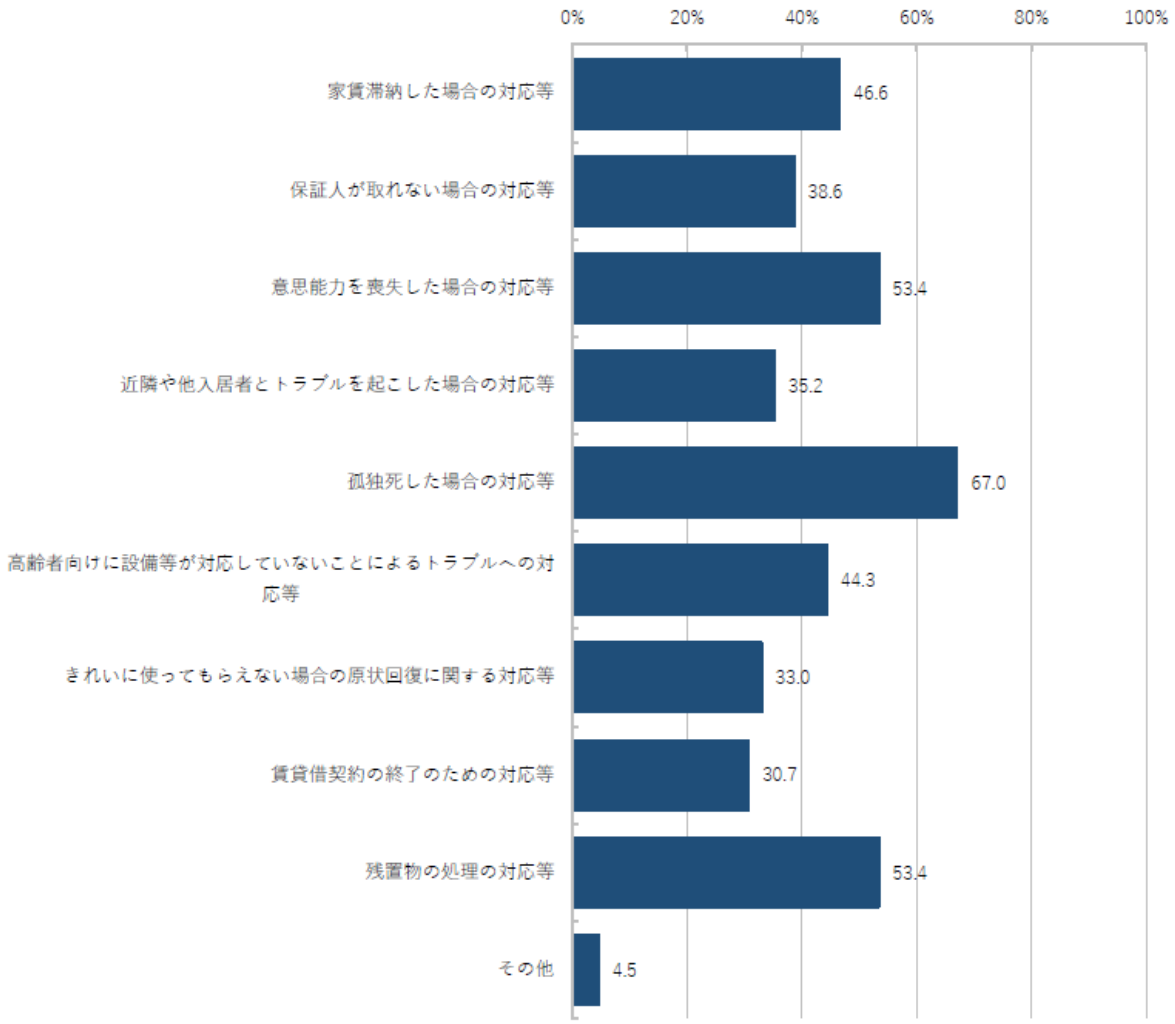
[Q4]Q3で「大家の理解が得られないから（得られていないから）」と回答した方に質問です。大家の理解が得られないのはどのような理由からとお考えですか。
(n=64)



[Q4]その他の内容

1	大家も物件も高齢ため
2	以前、生活保護の高齢者の入居者が途中から痴呆症が発生し、部屋が糞尿まみれになっているにも拘らず、役所や民生委員、関係各所の対応が遅れ遅れとなった為、多額な損害が発生したため。
3	孤独死された経験がある。

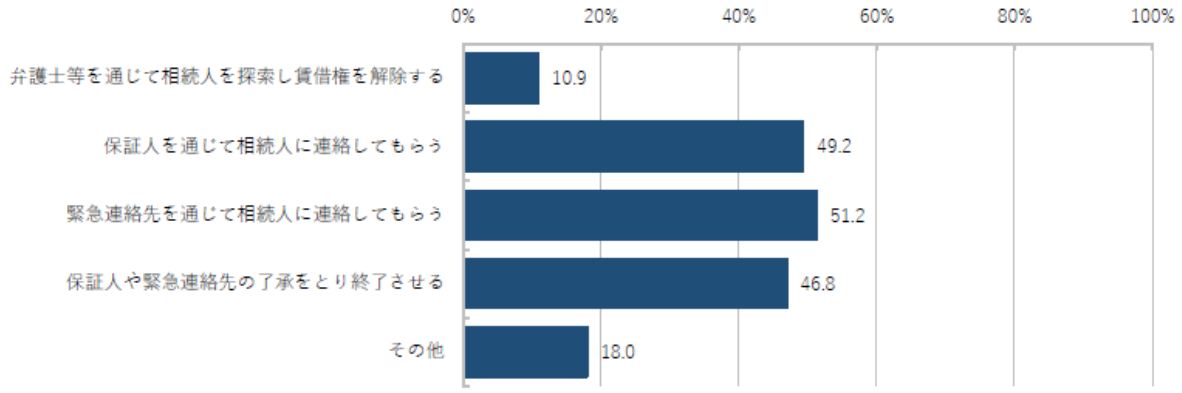
[Q5]Q3で「自社にとっての手間暇がかかるから」「自社にとってリスクがあるから」と回答した方に質問です。貴社にとっての手間やリスクとはどのようなことですか。
(n=88)



[Q5]その他の内容

1	自身が高齢の上、高齢者の仲介は普通の人の何倍も調査がいる必要がありご遠慮申し上げている。
2	売買物件のみである為
3	金も払わない親族が文句を言ってくる。
4	建物内で亡くなられると瑕疵物件となり価値が相当に下がるが地方では販売すらできなくなる。また、聞こえない方が多い。

[Q6]全ての方に質問です。賃借人が亡くなったときに賃貸借を終了させる
ためにどのような対応をとっていますか。
(n=1644)

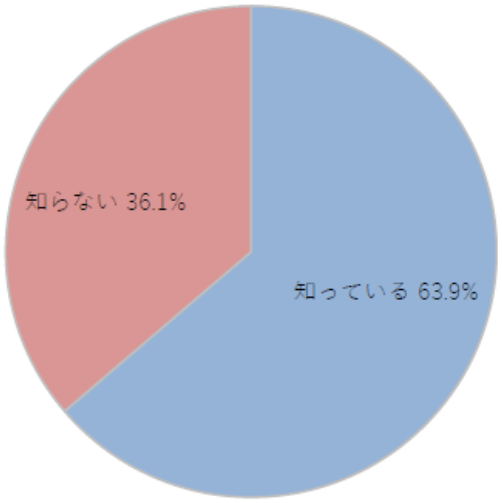


[Q6]その他の内容

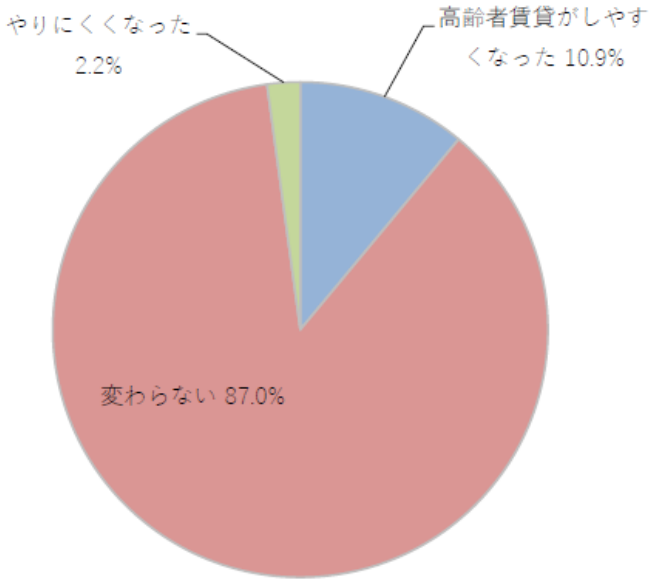
1	現時点では亡くなられたことはない
2	委任契約の事前締結による
3	孤独死の案件で警察から相続人へ連絡があり、相続人より連絡があった場合もあります。
4	委託している管理会社が対応している
5	今後そのような相談を受けたと仮定してお答えします。まずは、賃貸借契約書上の保証人や緊急連絡先へ問い合わせたのち、相続人の調査も並行して行い、各士業と連携して賃貸借を終了するように進めます。
6	管理不動産会社へ一任している。
7	生活保護を受けていたため役所経由で相続人に連絡してもらった
8	法人との契約が主
9	賃借人死亡による契約トラブルが実際に発生したことはないが、今後そのような事態に陥る恐れのある賃借人がいるので、死後事務委任などに関心がある
10	亡くなり方によって対応が違う
11	孤独死の場合は警察が親族を探してくれて連絡が取れて終了させることもある
12	遺族に連絡取れたら取るが、保証会社の対応に任せる。
13	警察からの情報により関係者に連絡する。
14	現在までそのような事例がないが、その場合賃貸保証会社の対応に任せている。
15	賃貸借契約書に、「賃借人が無くなった時は仲介人に契約解除、及び残置物処理を一任する」旨の特約条項（又は別紙で）を記載する。
16	身内を保証人としているため、その保証人が相続人であることが多い。それ以外だと4番目の答えとなる
17	現時点において賃借人が亡くなった事例は無いが、生活保護者が自助努力では生活できなくなった際に市役所の福祉課により介護施設への転入、家財処分を代行いただき事なきを得ている。
18	（初回）契約時点で、①緊急連絡先・保証人（者）合計／2名、②相続人の有無、①、②、仲介業者の協議の上残置物撤去処分権限書への署名捺印。既述の①～の確保が第一。＊何れかの一つが欠ける場合は、自治体（福祉系課～）と相談の上、ご入居判断する。

19	家賃保証会社に全て一任
20	親族からの連絡で解除した例、賃貸保証会社が解除手続きをした例があります。
21	生活保護者だった為役所で事後処理をした
22	賃料の保証会社と連絡を取り合い対応する。
23	保証人を相続人にする
24	家賃保証会社に任せる
25	身元引受人、保証人、等の間で予め約定を設定する。(合意に難がある場合は契約しない。)
26	亡くなったとの通知を受け、解約手続きを行う。
27	戸籍謄本等を取得して相続人に連絡する
28	賃貸契約書の解除に関する委任事務を受任している。
29	弊社では現在その経験がないですが、緊急連絡先・保証人を事前に確認しています。
30	単身者の場合は、警察の指示に従う
31	契約時に家賃保証とは別途の保証に加入していただいている
32	保証会社が退去させている
33	連帯保証人に対応してもらう
34	葬儀、後かたずけの保険を適用する。
35	賃料保証業者の弁護士等による解除
36	殆ど前例がなく、一度、孤独死をした入居者がいて、相続人等がいなかったため、知り合いの弁護士に相続財産管理人になってもらう様お願いして、処理したケースがあった。
37	保証人、緊急連絡先を通じて相続人に連絡してもらい、相続人（一部）立ち会いによる賃貸借終了、残置物撤去、精算をする。

[Q7]全ての方に質問です。国土交通省では、取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」をとりまとめましたが、本ガイドラインをご存知ですか。
（n=1644）

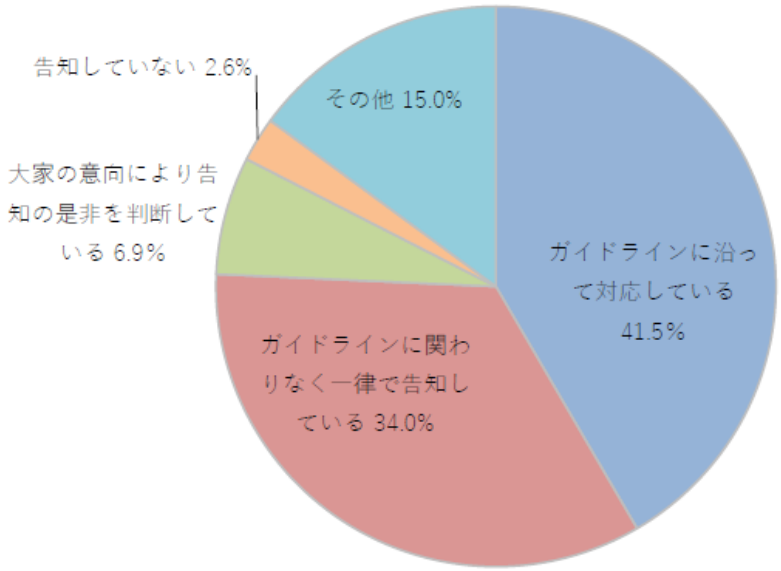


[Q8]Q7で「知っている」と回答した方に質問です。ガイドライン公表後、実務は変わりましたか。
(n=1050)



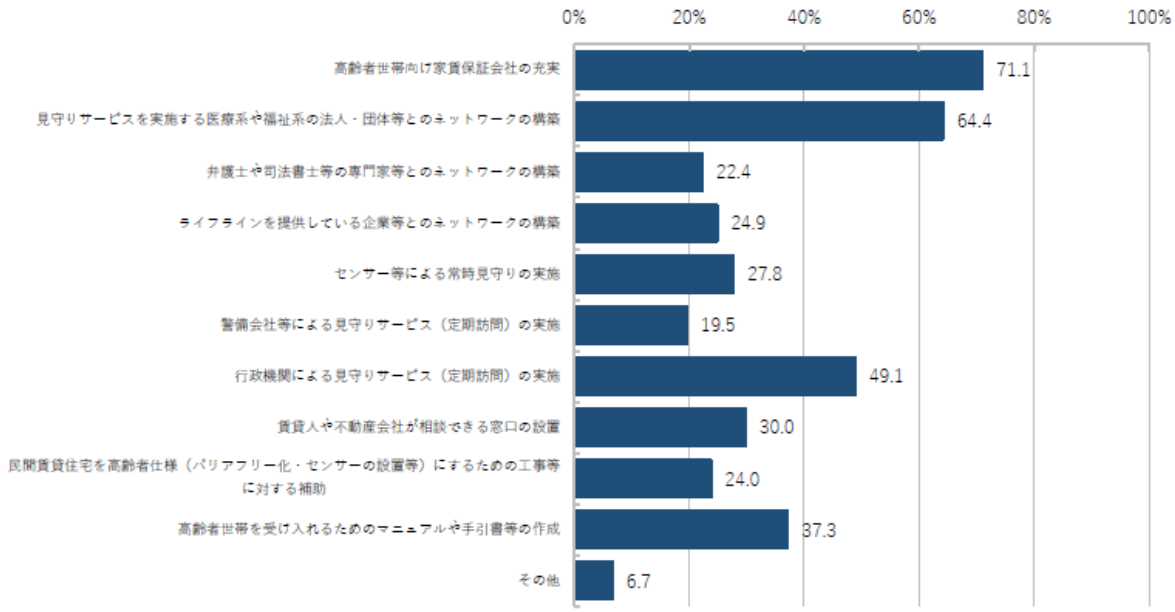
[Q9]全ての方に質問です。実際に賃借人が亡くなられた場合（原因を問わない）に、新たな入居者に対する告知等はどのように対応されていますか。

（n=1644）



[Q10]全ての方に質問です。高齢者世帯に対して民間賃貸住宅を斡旋する場合のリスクを回避するためには、どのような対策が必要だと思いますか。

(n=1644)



[Q10]その他内容

1	賃貸は経済活動です。つまるところ、お金ですので、貸主へのもっと手厚い保険・補償、これ一択だと思います。見守り、ライフライン、行政などなど、これれは手先だけのことで、根本の解決にはなりません。オーナーが安心して高齢者にも貸せる保証や国の補助が大切だと思います。
2	一般的に認知されているほどリスクはないと考えています。亡くなる方の多くは室外が多いため。
3	何をしても貸主が納得しないとダメ。現状、貸主にとっては高齢者のイメージがあまり良くないため、それを超える何かサービスが無いと厳しい。
4	高齢者専用住宅の拡充
5	万が一、お亡くなりになられた際の部屋の荷物の片付け問題の解消
6	高所得者は十分なケアを受けられ人の目も届くが、低所得者はシステムを作っても費用が掛かるとそれを活用できないのでは？賃料にしわ寄せが行くようでは高齢者への賃貸が滞る恐れがある。
7	葬儀費用の預かりと葬儀会社との契約
8	死亡した時の残置物処理と契約終了の簡易化
9	行き過ぎた借主保護を是正すること。戦時立法の借地借家法の改正。
10	賃貸人、管理会社にしわよせがいかないような、行政または民間企業のサービスの充実が必要
11	親族が近隣に住んでいれば問題なし
12	高齢者の近くに収入がある連帯保証人が保証する
13	高齢者向き賃貸住宅を増やすべき
14	存命中は見守りサービス、死亡後は死後事務委任契約を付帯したサービスの充実が必要
15	宅配業者による見守りサービスとの連携
16	ガイドラインでは不十分、法整備が必要。
17	孤独死に対する保証、仕組化
18	単身高齢者の入居は大家がNGを出すので、万が一孤独死や事故になった場合の大家向けの保証や自治体からの補助があればよい。また、高齢者を多く受け入れることによる税金の優遇や修繕費の補助等の拡充も重要。民間賃貸物件の空き住戸を自治体が借り上げ、高齢者、生活困窮者に積極的に貸し出し、かつ見守りや就労支援を行う。
19	確実に保証人等に連絡出来る体制作り、契約時・管理・更新時。
20	そもそも高齢者を受け付けていただける器(物件)が少なすぎる
21	契約の解除でトラブルにならない仕組み
22	老人ホームの充実。入所者要件の緩和。
23	孤独死以外に、身寄り（連帯保証人）が居ないことの方がネックになることがあるのでその対策
24	個人情報保護法があり、全ての事で「なんでも個人情報なんで」と役所やライフライン関係は話をしない。管理の都合上、相続人等の情報や借り手の情報が取りやすくして欲しい。高齢者は子供や親族に迷惑を掛けたくないからと別世帯を望む人も多く、情報を開示しない方も多い。
25	行政機関での借り上げ等を含む契約形態の拡充
26	民間の見守りサービスに加入してもらう。電話による確認。
27	まずはＵＲ、公団、が積極的に対応すべき
28	一番は身内の介護とそれを相互に助けるライフライン企業のサポートが一番と思います
29	貸主の金銭的損失を補填できる何か。
30	定期的な訪問確認が重要と思う。＊居室外の様子の変化なり～＊訪問者との対面による本人確認～等々。
32	生活保護世帯の対応が死去日時以降、残置処理が公サイドから受けられない。その為に入居時に敷金を預かることが困難。現況復帰まで公的に対応してもらいたい。

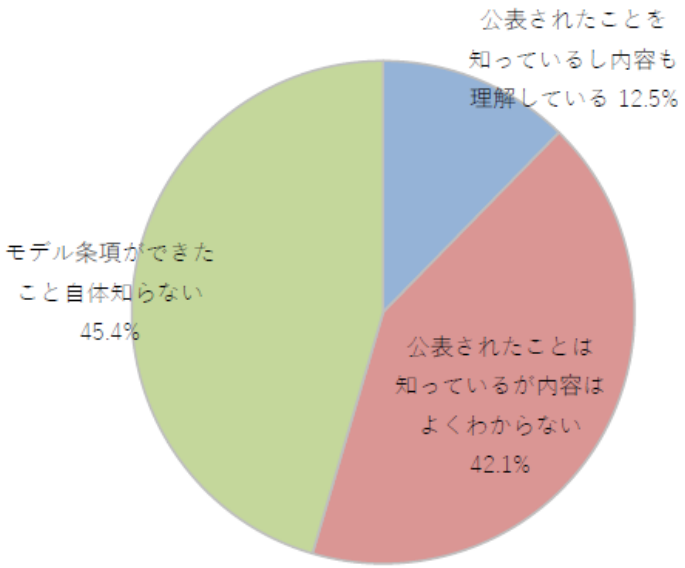
32	ｾﾝｻｰ見守りは原則家族から契約してもらう。管理会社は個人情報を理由に行動まで監視しないことにしている。また、自然死含めて遺体の溶解などで室内に損害がある場合、修理が高額になることがあるため、その対応をする保険に、貸主や借主も保険に入ってもらうことを目標にしている。借家人賠償特約の火災保険特約に、死亡時の損害復旧費用も含む特約も、保険会社に準備してほしい
33	公営住宅の充実
34	行政機関の積極的対応。相続人が放棄した場合お手上げ。
35	身寄りのない老人に対する行政サービスの充実。しかし現況でもかなり良いと思う。
36	結局、１人くらしの高齢者を入居させ、借家で死なれると損という現状があるため、根本解決を図るならば、死なれても損という状況を無くすしかない。
37	行政機関（県、市などの窓口）がしっかり実例報告を受けるシステムが重要と考える。
38	家主への教育
39	家賃保証会社の利用を必須とする。
40	リスク及びしわ寄せ、そもそもの話が民間や実際の現場に負担が大きすぎる。ビジネスに成らない。要望を受け入れていたらボランティア活動になる。
41	死後の残置物撤去の手続きと費用を賃貸人や管理会社、仲介業者が被らなくて済むようにする。
42	残置物引取りサービス
43	高齢者の入居時に孤独死した場合の死亡保険の充実
44	家財保険、借家人賠責保険加入及び更新時ごとに保険証券等写しの提出義務。
45	①生活保護者がなくなった場合の残置物処分等の費用負担を市区町村で負担。②家賃滞納者やルールを守れない方は、すぐに退去できるルール作りが必要。
46	死後事務委任契約の締結
47	高齢者世帯を特別扱いせず一般的な賃借人と考え対応するが、入居者が万一の場合の『通知方法』や、その後の『家賃保証等』の社会保障（保証会社を含む）を充実させ、あくまで入居者個人による選択を社会保障でカバーする。
48	今まで、家主側に負担をかけさせていた為、相続された子供たちは、二の足を踏むのでは無いかと思います。やや、古い目で空き室の多い物件を、バリアフリー化し、グループホーム化して、行政がリーダーを派遣し、管理運営の一端を担う。一括借り上げの形を取り、家主には気苦労を負わせない。また、定期借家の形で契約し、家主が売却などする場合の権利も確保する。
49	高齢者の死に対するガイドラインが「原則」や「ただし」等の言葉を入れておりとても曖昧で結局は現場任せになっている。独居老人の死に対する告知は不要、宅建業者及び賃貸人は義務を負わない、と策定しないといつまでも高齢者の賃貸問題は解決しないのでは。高齢者の死を忌避するものではなく、尊厳を持って対応するようガイドラインや重説なりで社会に訴えていかなければいつまでもこの問題は続くのではないでしょうか。建物が古い等で客付けに苦労する場合や住居地域として不人気な賃貸住宅は別で新しいガイドラインで斡旋しやすくなったと思いますが、住みやすい都市部等の高齢者への住宅斡旋については依然として厳しい状況が続くのではないでしょうか。
50	大家が泣き寝入りしない対策（賃料未払い・原状回復費未払い・死亡時の空室賃料・トラブル時の退去・入院中の賃料・行方不明時の家財道具の保管・立退料をせびろうとする家族など）
51	賃借人の環境により異なりますが、基本一か月に一回ご連絡をいただいています。
52	連帯保証人や身元引受人となってくれる高齢者向けサービス
53	国、自治体の最終的な保証
54	高齢になる前に準備をする、当たり前の事
55	高齢者社会ですので、どこのマンションにも人がなくなる可能性が増える一方です。ガイドラインみたいな曖昧な表現ではなく、告知を廃止すべきと思います。そうしないと、高齢者に貸したくても貸せないです。

56	受任者に契約解除権を授与する事務委任契約、残置物を搬出、廃棄する（準）事務委託契約で受任者に委任、委託することになるが、高齢者の中には身寄りがなく受任者のなり手がいない方も多く、その辺りを行政がサポートするシステム（一部の地方公共団体で行われている）が必要なのではと考えている。
57	政府の責任で国が民間賃貸住宅の空き室を借り上げ、所得に応じた低廉な家賃で貸し出す。
58	高齢者施設の選択肢を啓蒙活動を通して年齢関係なく大衆化、一般化させる＝大半の方が一般賃貸住宅を借りる、分譲マンションや戸建購入、せいぜいサ高住しか浮かばない中で住宅型有料老人ホーム、介護付有料老人ホーム、特別養護老人ホームなどの種別を知らず、どのような人が対象で違いか何か答えられる人がいない。
59	身寄りがない方が多く見受けられ深刻で引受人がいない。
60	入居の条件として、緊急連絡先となっている方に定期的に連絡をとってもらう・訪問してもらうなどを約束してもらっている。
61	民間での斡旋は控える。公団、市営に仲介できるようにする
62	対策できない
63	民間住宅ではなく、公共がやればよい
64	残置物処分、インフラ契約解除の手続きの対応についての情報提供
65	身寄りのいない高齢者、または親族から縁をきられている高齢者など、本人以外に頼れる人がいない高齢者が今後増加すると想定されます。もしもの場合、ご本人が痴ほうの症状や施設入所、ご逝去したときに包括的に対応する行政または民間の窓口整備が急がれます。
66	行政機関の担当者の意識改革（個人も責任を負うという自覚）　県福祉課の担当者の不始末で数ヶ月間遺体が放置された事あり。
67	行政、または地場で活躍されている社会福祉法人等の見守り業務をされている方々との協業
68	高齢者が亡くなった時に、スムーズに契約解除ができるよう法整備が必要
69	社会全体としての終活の受け入れ及び住居の再利用の際に賃貸条件が下落しないためのルール策定
70	補償。認知症で周囲にかける損害の補償。ゴミ屋敷化したときや家賃滞納で居座った際に退去させることが出来る法整備。現状では高齢者世帯に賃貸しすると大家はリスクしかない。
71	死後事務の対応（円滑な解約と明け渡し）
72	1. 賃借人死亡時や意思喪失時の解約や私物撤去処分に関する法改正 2. 賃借人死亡時や入院時に生活保護の住居費が即座に支給されなくなってしまう制度の改善
73	相続人も保証人も居ない場合はどうするのか？残置物の処分に関する法整備も必要と考える
74	低価格で後片付けをしてくれる業者の存在
75	絶縁状態や身寄りのない方の残置物処分が容易になることや生活保護の原状回復費を行政が負担するなどの法改正
76	高齢者専用住宅を建設すべき（行政の助成金を賃貸人にだす。）
77	民法の変更により連帯保証人の限度額が設定されたことによって　高齢者の入居が難しくなった為、その変更改正が必要と考える
78	自宅での孤独死（自然死）が故人にとって良い最後の迎え方のひとつだとの考え方の醸成
79	上記対策の逐一を家主、管理会社が個別に対策するのは手間がかかり過ぎて困難であるため、行政が賃貸借契約の借主になり高齢者へ又貸しする、上記対策の各種サービスやネットワーク構築や苦情、クレーム対策も行政が窓口になり一貫して行う。高齢化社会＝社会問題を小規模家主や小規模不動産会社に対応させるのは行政の無責任だと思う。
80	町内会等との連携。
81	民間では無理
82	死去後の残置物等の処理のしくみ構築
83	相続人などの把握。天涯孤独の方の場合は行政や弁護士との連携。

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の認知度等について

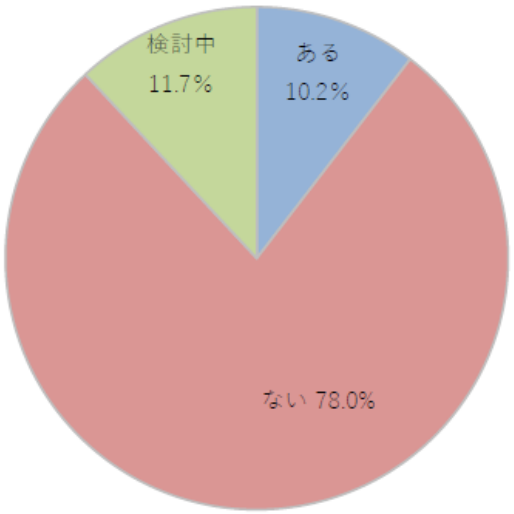
[Q11]全ての方に質問です。国土交通省及び法務省がとりまとめ、令和３年６月に公表した上記の「残置物の処理等に関する契約等に係るモデル契約条項」をご存じですか。

（n=1644）



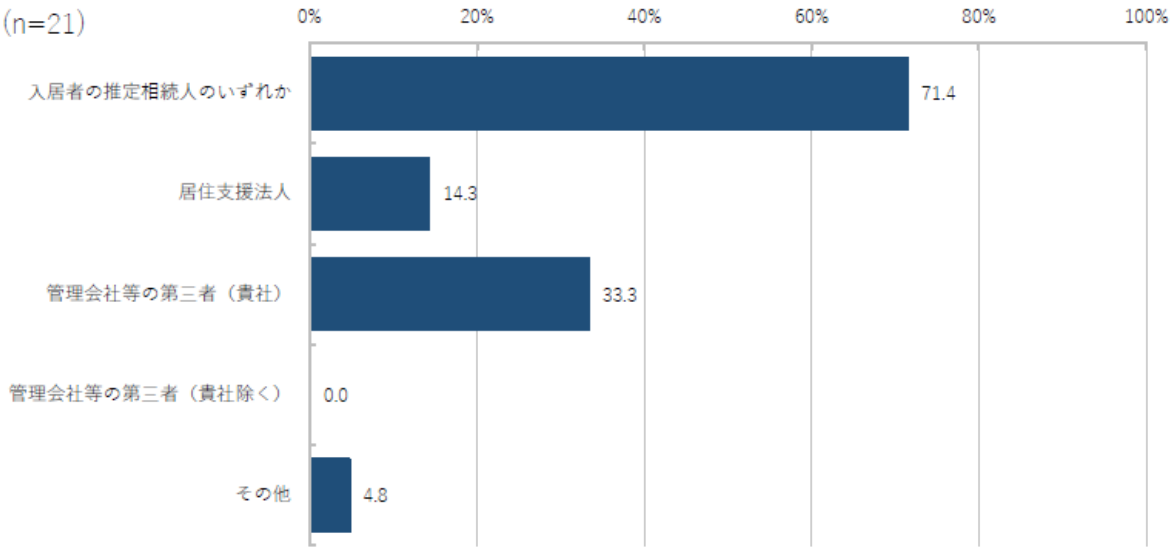
[Q12]Q11で「公表されたことを知っているし内容も理解している」と回答した方に質問です。モデル条項等を導入して残置物の処理等に関する契約を締結した案件はありますか。

（n=205）



[Q13]Q12で「ある」と回答した方に質問です。貴社が契約した（関与した）残置物の処理等に関する契約において、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の受任者は以下のうちどれですか。

(n=21)

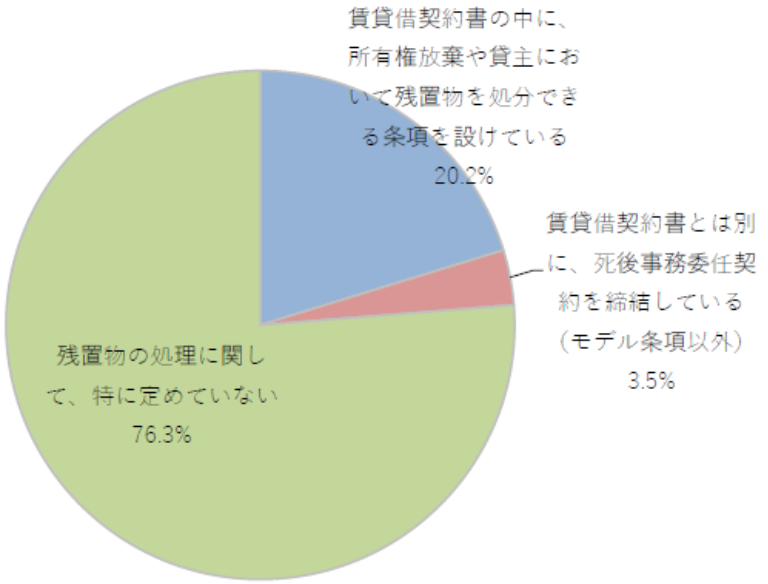


[Q13]その他の内容

・知人、友人

[Q14]全ての方に質問です。モデル条項を使わない場合、残置物の処理に関してどのような契約をされていますか。

(n=1644)



[Q15]Q14で「賃貸借契約書の中に、所有権放棄や貸主において残置物を処分できる条項を設けている」と回答した方に質問です。実際にどのような場面で適用していますか。（自由記述　【例】賃借人が高齢者の場合は必ず条項を設けている、高齢者に限らず条項を設けている　等）

【一律に条項を設けているケース】

1. 存在不明の事態となった場合に適用する条項を定めている
2. 夜逃げ等（日本人、外国の方の別にかかわらず）の場合でも適用できるようにしている。
3. 高齢者に限らず「連帯保証承諾書」と委任状という形式でA４用紙1枚に纏めて、契約締結時に頂戴しています。「委任状」の内容としては、借主に行方不明等の状態が発生した場合には、①契約の解約②残置物の処分を連帯保証人に委任するという文言です。
4. 高齢者に限らず条項を設けている。ただし、保証人や緊急連絡先に連絡がつく場合はそちらの判断を優先させている
5. 家族親戚などの身内がいない人には、高齢者関係なく万が一に為に残置物の所有権放棄の条項を入れる場合がある。保証会社が対応してくれる事が多そうなのでそんなに神経質になっていません。
6. 高齢者に限らず、残置物があった場合には、貸主もしくは仲介業者が処分しても異議申し立てをしない旨の特約条項を設けている。
7. 賃借人が2ヶ月以上連絡不能、賃料滞納の場合高齢者に限らず条項を設けている。　　等

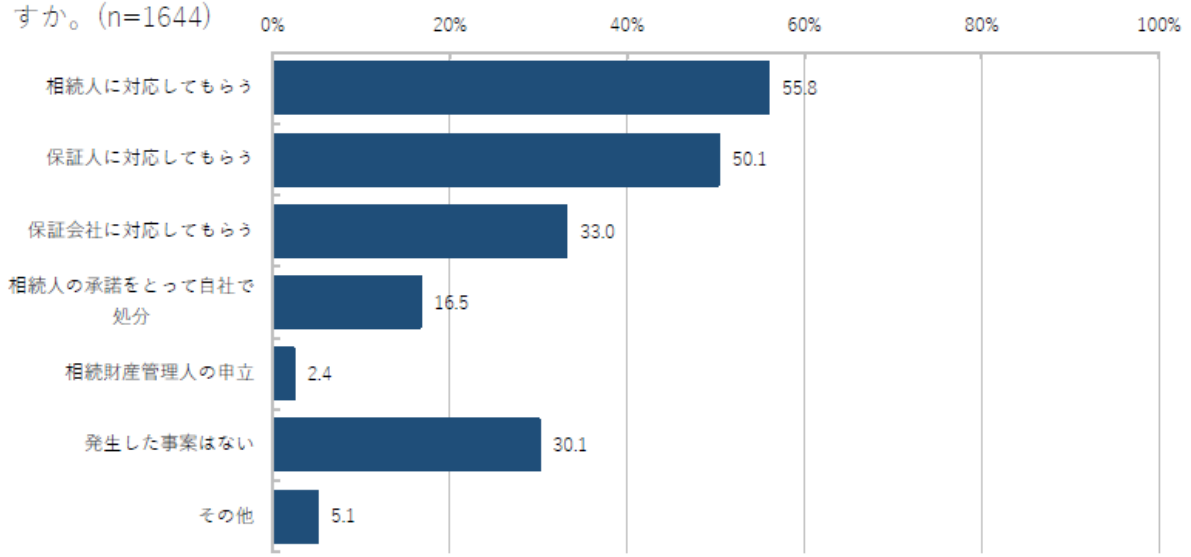
【対象を限定して条項を設けている】

1. 高齢かつ身寄りがない場合
2. 高齢で保証人が実子等でない場合
3. 賃借人も連帯保証人も高齢者の時に設けている。（基本的には連帯保証人が残存物処理ができない場合に限定している）
4. 高齢者及び生活保護受給者に設けている。
5. 独居高齢者の場合設けている　　等

【実際に適用した事例】

1. 高齢者では相続人が見つかり適用した事例は無い。家賃不払いでの夜逃げの場合に適用したことがある。
2. いままでに備品（トイレットペーパー、洗剤等）程度しかなかった。
3. 実際の適用事例はない。法的に問題になる恐れがあると認識している。
4. 緊急連絡先に報告し許可を得るもしくは処分をしてもらう
5. 保証人等に通知し（了解を得て）、換価できる物は「市役所へ通知」し、その他は「ゴミの日」等に、搬出している。　　等

[Q16]全ての方に質問です。モデル条項を使わない場合又は契約で残置物の扱いについて定めていない場合、通常、亡くなられた方の残置物の処理に関してはどのように対応していますか。(n=1644)

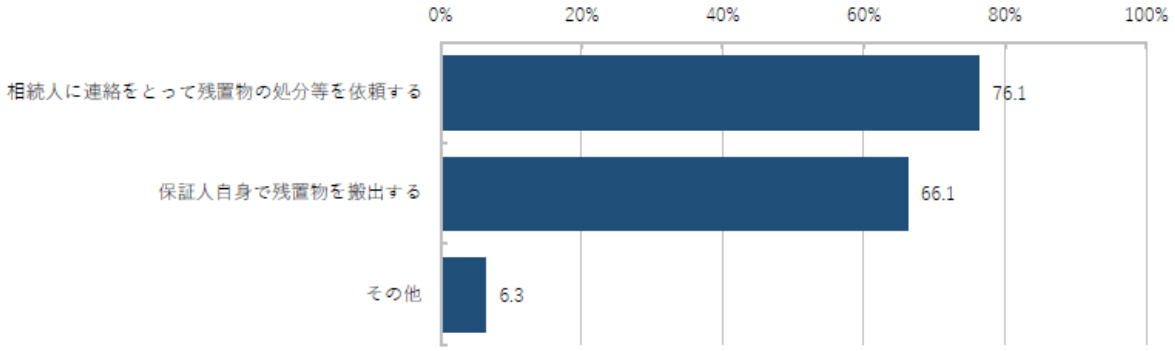


[Q16]その他の内容

1	弁護士を入れて協議する
2	賃貸人が始末する。
3	保証人に対応してもらう。
4	できる事を全て行い記録を付け、且つ簡易書留などを送付し返送された、受取があったなどの記録もつける。そのうえで、一定期間約1ヵ月強（２カ月目の弁済期を超過迄）待って、処分する。
5	オーナー負担で対応するケースが多い
6	民間企業のサービス利用
7	賃貸管理会社に任せている。
8	相続人を見つけられない、保証人は敷金で対応してくれと逃げてしまう。結果、自社で負担することになる。
9	緊急連絡先様より相続人へ連絡をしてもらう。
10	相続人などに承諾の上、大家側で処分した
11	残置物の処理をしたことがない
12	弊社の取り扱い物件に単身用（高齢者居住用）の物件が無く残置物に関して特に契約上で定めていません。高齢者のご契約の際はモデル条項を取り入れたいと考えております。
13	基本的に推定相続人に繋がらない場合の契約は行わない。制度的に負担が大きくなる可能性が多い為。
14	入居時加入の保険で対応している
15	生保の場合は、役所の管轄にて対応。
16	現在の弊社では、質問の事例が発生したことがないが、万が一起こった場合、法令に従い対応することになると思われる。また、その時には保証会社等、協力してくれる企業がいれば共に対応する。
17	家主負担
18	契約者法人の社員さんが亡くなられたが、契約者法人さんにて処理をしてくれた事例が１件だけあり。

19	賃借人加入の借家人賠償責任保険から遺留品処分費用を請求し処分します
20	事案に直面していないため、対岸の火事を見ている状況です。モデル条項も貴重なものである事は承知しています。が、将来的にリスクを負うことが必然的な契約事案においては慎重になります。高齢者含む社会的弱者の為の契約は、民間(不動産業者)、自治やボランティア活動の範疇では限界を迎えると思います。代案としての抜本的な政策、国としての積極的な介入を期待します。
21	家主の依頼により自社で対応
22	保証会社は約定にない又は上限がわずかで役に立たない、
23	家財保険に組み込まれた残置物処分費を利用
24	連帯保証人に対応
25	貸主・家主に対応してもらう
26	一番関係の強そうな方に了承を取っている。
27	一度あるが、親族の方も嫌がりこちらで無理やりやらされた。
28	発生した事案はないが、発生すれば有資格者を通じて相続人に対応をお願いすることになると思う
29	言わなくても、人の死に対しての告知義務を廃止しないと、どの不動産も高齢者を受け入れがたいのは現状です。なので、残置物どうのこうのは二の次と思います。まず告知の問題を解決しないと、高齢者の受け入れが難しいと思います。残置物の処分は経営上のリスクとして、各家主さんにご理解とご協力いただいておりますが、人が亡くなると、売値が下げなければならないし、賃貸もそうですし。告知をぜひ廃止してほしい。自然死、病死の場合。自殺及び他殺は仕方ないと思います。
30	行政（生活保護課や社会福祉協議会）と連携する
31	宅建ファミリー共済の特殊清掃費用、遺品整理費用付き総合保険で助かりました。
32	相続人の返答がないときは、当社の一時預かり場所に保管する。
33	最終的に家主の費用で処分してもらったケースもあり
34	1．弁護士を通じて。2．市の担当部署が対応。
35	ご加入いただく住宅総合保険の遺品整理費用を活用しています。

[Q17]Q16で「保証人に対応してもらう」を選択された方に質問です。保証人はどのような対応をとっていますか。
(n=824)

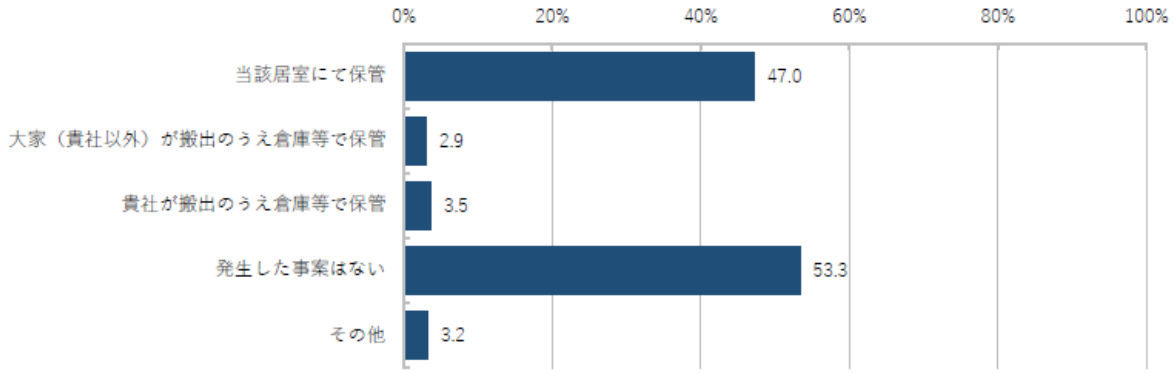


[Q17]その他の内容

1	撤去処分費用を全額負担してもらう
2	前例がない
3	保証人が親族の場合は相続放棄を選択される方が多く、荷物の放棄書を記入のみしてもらっている
4	保証人及び相続人と協議の上、処分する。
5	片付けを依頼される
6	直接相続人・保証人と連絡をとり依頼している。
7	保証人の承諾があれば自社で処分する。
8	基本的には保証人が相続人になる状態での契約を基本とします。
9	保証人に依頼されて自社で残置物処分運搬をした事がある。
10	生活保護受給者が該当したため市役所に依頼した
11	保証人、相続人等の了解を得て、自社で搬出する。
12	承諾を得て残置物撤去業者に依頼する。その費用を保証人等に支払ってもらう。事前に金額のやり取りはします。
13	処理業者に依頼する
14	完全に無視された。電話・手紙も連絡なし。こちらで内容証明で処分する旨を伝えこちらの負担で処分した。
15	契約時に残置物片付けに関しての書類を交わしているので保証人が搬出しなければ、当社に於いて残置物を片付け敷金にて精算する。
16	保証会社と共に、法定相続人を連帯保証人にしている
17	捨ててください。と一言。
18	保証人の対応次第で、こちらの対応も変わるため、柔軟に対応するとしか言えない。
19	保証人によって異なる。保証人の選択で保証人が搬出、又は保証人の依頼で当社の業者が搬出。
20	発生した事案はありませんが、保証人様に御願いすると思います。
21	手続きを保証人にしてもらい、業者に依頼。費用は保険で対応。
22	保証人にしてもらう

23	ケースバイケースです。
24	対応されない方がほとんど
25	連帯保証人としての範囲
26	保証人が動産を選別して、弊社が手配した業者に処分を依頼した
27	まだ、実際に発生した事例がない。もし、発生した場合は、Ｑ１８の様な対応をする見込み。
28	一切連絡しまいでくださいといわれることもあります。
29	相続放棄を理由に支払い拒否のケースがある。
30	まちまちです
31	発生した事案がないため、実務は不明。
32	保証人が相続人である。
33	承諾をとって自社で処分
34	放棄してもらい、当社が対応している。
35	家主にて対応したもの（費用）を保証人に請求する
36	業者を紹介している。
37	保証人・相続人からの依頼で、自社で処分
38	保証人自身が相続人で処分してもらう
39	保証人自身で残置物を搬出してもらう
40	保証人に了解を得た上で、保険会社・保証会社に支払い依頼を申請し、不足分を支払うことで処理。必要においては供養をしてもらうこともある。
41	弊社に処分を依頼（実費）
42	処理業者へ一任
43	残置物片付けの専門業者に依頼し片付ける。費用は相続人、保証人に負担がすることの承諾を事前に頂く。

[Q18]全ての方に質問です。処理が完了するまで、残置物はどのように保管
していますか。
(n=1644)



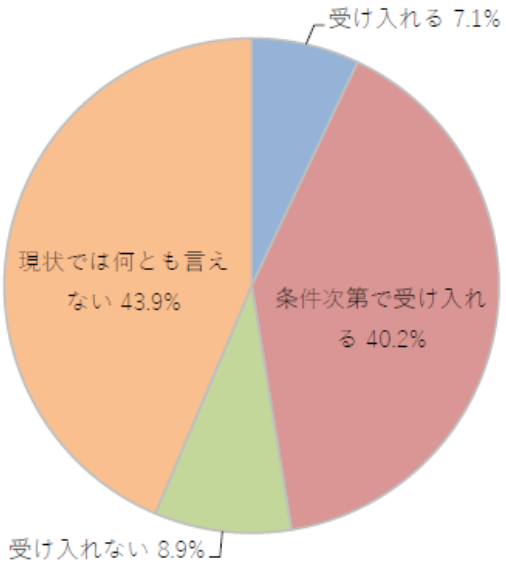
[Q18]その他の内容

・賃料保証会社が搬出、保管。
・内容証明で処分する旨を伝え処分
・起こってしまったら仕方がないとし、対応が完了するまで部屋に置いておくことになると思います。
（今のところ弊社で、質問の事例は発生していない。）
・保証人が処理するのでその間当該居室にて保管

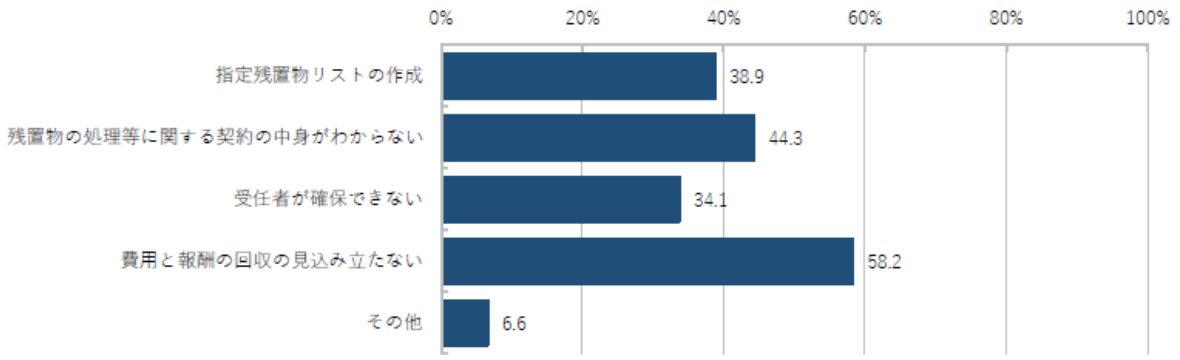
[Q19]Q18で「発生した事案はない」以外を回答された方に質問です。処理が完了するまで、平均どれくらいの期間を要しますか。(n=38)

・約1ヶ月（18）
・約2ヶ月（4）
・約3ヶ月（7）
・約6ヶ月（2）
・1ヶ月から2ヶ月
・数ヶ月
・半年～１年
・数週間
・1～３ヵ月
・早い場合で2～3日　最長で半年倉庫で預かりました
・おおよそ2～3ヶ月
・6ヶ月以内
・3～12ヶ月
・通知して1週間以内
・月単位から年単位

[Q20]全ての方に質問です。今後、「残置物の処理等に関する契約（解除関係事務委任契約、または残置物関係事務委託契約）」の受任者となる旨の依頼があった場合、貴社としてどのような対応をとられますか。
(n=1644)



[Q21]全ての方に質問です。「残置物の処理等に関する契約（解除関係事務委任契約、または残置物関係事務委託契約）」について、どういった点が使いづらいとお考えですか。
(n=1644)



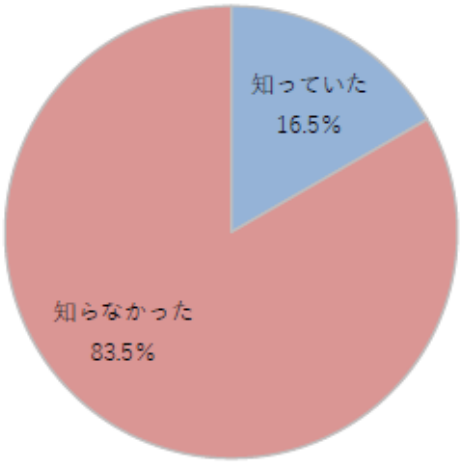
[Q21]その他の内容

1	一人で開業している身ですので、このようなケースには他の専門家の力を借りたとしても業務として引き受けるのは困難と考えます。
2	家主が受任者になれないため、片付けがいつ終わるかわからないので、特約で一斉に所有権を放棄してもらう内容の方が進めやすい。貸せない期間の家賃問題があるので、ちんたらしないですぐ貸せるような仕組みにしてもらいたい。
3	今は詳しく契約内容を理解していないので答えられない
4	保障会社との連携が最適
5	貸主であった場合、利益相反となるので活用できない。委任者・受任者が理解できるように、もう少し分かり易い契約条項を作成して欲しい。
6	賃貸管理会社に任せている。
7	契約を確認していません。費用と受任者の確保がわからない。
8	当初契約を行なっても所有物自体は変更が多いため結局残置品となる可能性が高い
9	そのような事例は起こらない
10	発生後に費用回収の見込みがないため、個別に年間契約のようにして報酬を取得できれば良いが、そこはモデル契約条項に記載無く、弁護士法等違反しないのか不安があるため、実行できないと思っている。管理費・コンサルなどで徴収してよいものか？と疑問がある
11	「残置物の処理等に関する契約（解除関係事務委任契約、または残置物関係事務委託契約）」について内容を知らないため答えられない。
12	初めて知ったがいいと思う。しかし質の悪い相続人とその悪徳弁護士に対して本当に法廷闘争で有効かどうかが不安ではある。しかし公的なものだからかなり有効なのでしょう。
13	おそらく「その時々の案件次第で、弊社で対応できるか否か決まる」というのが、正しい回答だと思います。ゴミ屋敷、汚部屋…案件毎それぞれなので、事前の契約で実際にどの程度対応できるか心配です（契約なので、弊社も当然それに拘束されますので）。
14	そもそも受任者がいるような方はまれである。
15	対応して考えます。
16	契約しても貸主側が拘束されて、孤独死、相続放棄、保証人いても資力なければ、裁判しても時間かかっても得るところ少ない。

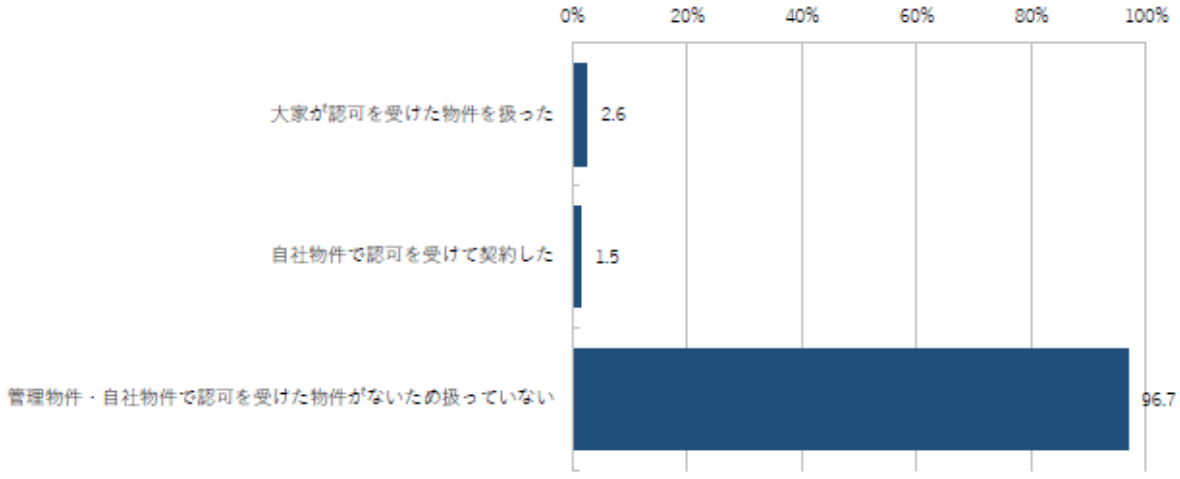
17	違約訴訟や汚染除染など、想像の範疇だけでもリスクの大きさを感じます。
18	履行に対して期待が持てない。
19	内容についての吟味が必要
20	入居時（契約時）に相続人や保証人が残置物処理をする又は負担する旨の契約を行っても、実質的に行なって頂けるのか？費用を負担いただけるのか？が問題。家賃保証会社がその処分費用までカバーできるような制度を設けては？
21	賃貸借契約と並行しての手続きが必要。
22	受任者の受任者としての実行能力に対する保証がないこと。
23	昔は、写真・アルバム・手紙・日記など、処分すると取り返しがつかない物以外は、処分可能の許容範囲と受け取っていたが、どうしたら良いのか分かりません。業者の責任になるのか？
24	残置物関係事務委託契約は、賃借人（本人）の死亡により、賃借人の所有する残置物の所有権が、相続人に移転していると考える。また、一般的に委任契約は本人死亡により終了するとも考えている。解決策として、賃貸借契約締結時に別途、賃借人死亡時に残余する財産（金銭を除く）を、賃貸人以外の第三者機関に贈与する死因贈与契約の締結によって、解決できるのではないかと考え、一社大阪府不動産コンサルティング協会の一グループにより検討されているので、詳細は直接お問い合わせ頂きたい。
25	腐乱の場合、すべて処分となるが、割増料金も発生し、予定していた内容と異なった場合、トラブルになる可能性が高い
26	実際に発生した場合に実現可能かが不安。
27	高額品等の所在がわからないため（例）親父はロレックスを持っていたがなくなっている等
28	なにも利益がなく経済活動ではない。
29	第2条が分かりづらいです。
30	契約条件として特約を設ければ特に問題はない。
31	後から相続人が現れても、問題は起こらないのでしょうか？
32	手間がかかる
33	生活困窮者や生活保護世帯の場合残置物処分費は回収できないのが現状であるにもかかわらず、有価値物が残っているケースのモデル契約となっている。回収できない現実を考えていないか法的に容易に処理できる方法をFAQでも記載が無い点。
34	契約当初の状況からは考察できないような案件でも長期入居期間(自動更新)において、状況の変化による問題が生じたときの対応、対処策、等の事例マニュアルを考案指導していただきたい。

終身建物賃貸借契約について

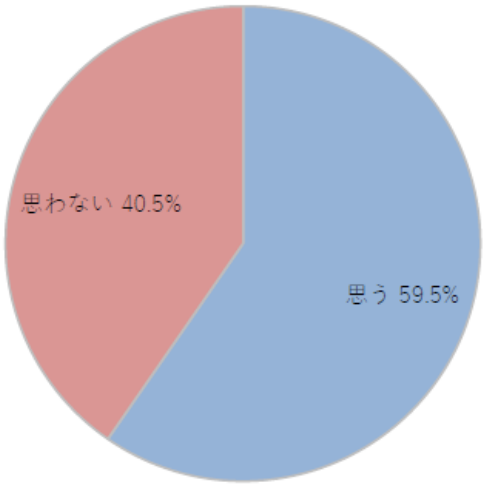
[Q22]「終身建物賃貸借」をご存知ですか。
(n=1644)



[Q23]Q22で「知っていた」と回答した方に質問です。終身建物賃貸借制度を利用した物件を扱ったことはありますか。
(n=272)



[Q24]全ての方に質問です。この制度により、高齢者に対する斡旋の不安は緩和されると思いますか。
(n=1644)



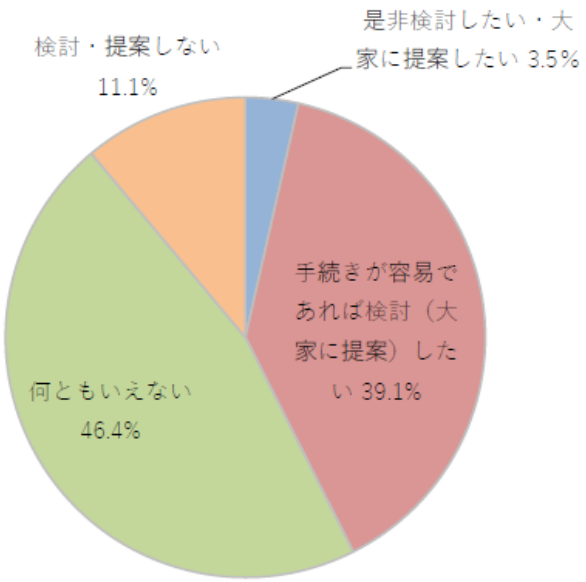
[Q25] Q24で「思わない」と回答した方に質問です。それはどのような理由からですか。

1	高齢者の身近に娘や親族がいて、何かあれば話ができる関係が築けているかが需要であると思う。また高齢者をカバーできる財力があるかも把握しておくべきだと思う
2	貸主にとってメリットがない。
3	高齢者受け入れの最終判断は家主と成るが、受入可能な家主はこれまでも受け入れているし、受入不可の家主はこれからも受け入れてくれないと思うからです
4	高齢者の大家や一般社会への理解が必要　誰でもが分かり制度などなくても利用できるぐらいの理解度を高めることが必要
5	建物内で死亡した場合、その作業量が膨大になるため。
6	高齢借主に長期で借りて頂く部分については良いが、健康状態や安全面等考慮すると、更新毎に内容を見直す契約の方が良いと感じる。
7	死亡時の対応内容において、変わらない部分が多い
8	死後もだが、認知症を発症した場合に近隣が優しい地域以外は、高齢者への対応も難しいと感じている。弊社は身内を保証人にしているため、管理時に異常や不安を感じた場合は身内へこまめに連絡している。それを実行できない家主・管理会社であれば放置することとなり、不安視されるようなトラブルが起こる可能性があり、対応する社員の精度が問題となってくるため、全国一律に実行できることでもないと思っており、そこが不安があるため、一般賃貸貸主が許可しないのではないか。逆に高齢者向け一棟事業をやろうとする貸主・管理会社に対して設備充実の補助の強化（既存業者でなく新規業者を中心に）により、対応できなかった会社が出てくるのではないか。管理業者登録会社からの場合にある程度の審査の緩和などあれば取り掛かりやすいのではないかと思うが、すべて私たちの手の届かない部門の話なので、市町村に頑張ってもらいたい。
9	市場にニーズは、存在している。しかし本制度は、規制がうるさい。従って高齢者を守るつまりで実は、守っていない。もっと契約当事者の自由意思に任せる形にしないと普及しない。
10	高齢者には、身体疾患、精神疾患を伴う方の割合が増えるので、その方々をどのように受け入れるかを（受け入れやすくするかを）考える必要があります。
11	おそらく物が少ないから。
12	受け入れ条件が様々あり、斡旋できる物件がない。

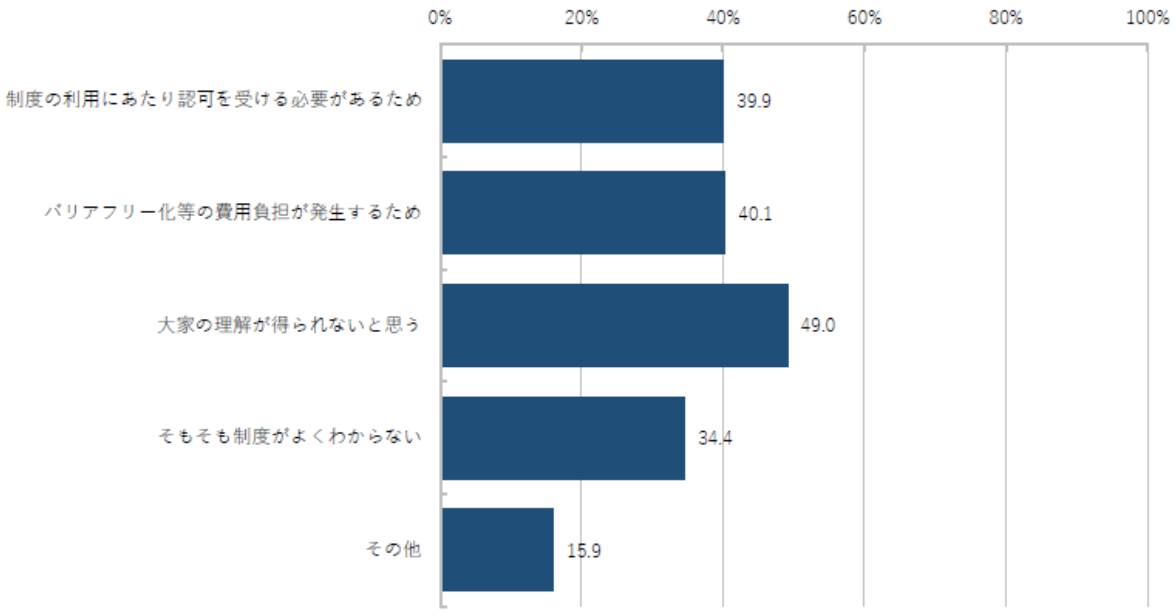
13	物事に絶対はないので。
14	営利として成り立つのだろうかと感じます。制度やスキームを順守しても、ボランティア活動となるのではないかと感じます。営利を求めればグレーになる。上塗り付け焼刃の改正等が目に見える。何より成功事例エビデンスやルーティン化が整っていない。高齢者問題は不動産事業にも大きな問題だと自覚しています。この制度で緩和が期待できるかは慎重になります。
15	貸主の理解がむずかしい
16	貸主に進めたいと思わないし、高齢者の借りる物件は家賃が低廉。投資も勧められない。仲介料の上限から、苦労の割に収益性がない。
17	宅建業者等の仲介者は、相続放棄、身寄りない。保険外、保険金限度少額、借主貯あっても、預金口座は死亡により封鎖され、銀行は残高の有無さえ教えない。貸主はこの制度では100万円以上の支出になることを告知義務あり。
18	大家が受け入れてくれないと思う。
19	賃借人の死亡前期間（闘病中等）に於いても毎月発生する家賃に対する保証がないこと。
20	不安は尽きないです。コロナのように一斉に対応が出来なくなったことも爾り、マニュアルがあっても右往左往です。家主も高齢に成り、判断力が追いつかない時、行政は何をして下さいますか
21	終身賃貸借契約は、賃借人の死亡により契約解除されるが、残置物は相続財産として相続人の所有になるため、残置物の処分に係る手続きが残ってしまう。と、考える。
22	イレギュラーの事態を想定していない制度は現場には不便。ガイドラインによって減価償却等で家主の負担が増えている中、積極的に取り組む貸主は少ないと思われる。
23	この制度を理解していないため
24	世間一般への周知がされなければ、様々な問題が生ずると思う。
25	次の賃借人への死亡告知義務は変わらないから
26	事務が手間、基準を満たす住居を確保できない、死亡の把握が困難であり死亡後の連絡事務の手間も小規模経営者には厳しい
27	家主の承諾を得るのが困難。
28	手間がかかりボランティア。孤独死も多く瑕疵のリスクが非常に高い。しっかり話せない忘れる
29	室内で亡くなった時に、告知しなくても良いのでしょうか。
30	なんのリスク回避にもなっていない。
31	終身建物賃貸借で認められる物件が生活困窮者に借りられる物件と考えているところに問題がある。机上論。
32	費用や手間の面で心配が残るので
33	契約終了時の通常処理と同程度の処理ができない場合がある。
34	個人オーナーの物件では、難しいと思う。
35	模範的な高齢者の方々は少数且、賃貸業者としては煩雑な手続き等は避ける為。
36	入居者様の財政事情に左右される。
37	単身高齢者に対して家を貸す事にリスクを感じる賃貸人が増えている為。
38	現状の不安の解消は、難しいから
39	事故物件の在り方、扱い方、不要なサイトの扱い難い現実があるため積極的にはなれない。
40	手続き・処理が大変だから
41	貸主が手続き（知事の許可）をしないといけないし、バリアフリーなどを行わないといけないため、現実的には貸主はお金が掛かったり、面倒なことをしないため。

42	色々な問題が起こりそう
43	「死ぬまでこの賃貸物件に住みたい」と医療機関や介護施設であるかのように発言する高齢者がいるため。
44	様々な問題があります。精神異常など
45	制度に加えて、貸主と借主と関係者が、全員で共通認識を図る必要があると考えます。
46	大家の理解が得づらい
47	人により考え方が違うから
48	死亡前提では家主の理解が得られない。

[Q26]全ての方に質問です。貴社において、この制度の活用についてどのようなお考えをお持ちですか。
(n=1644)



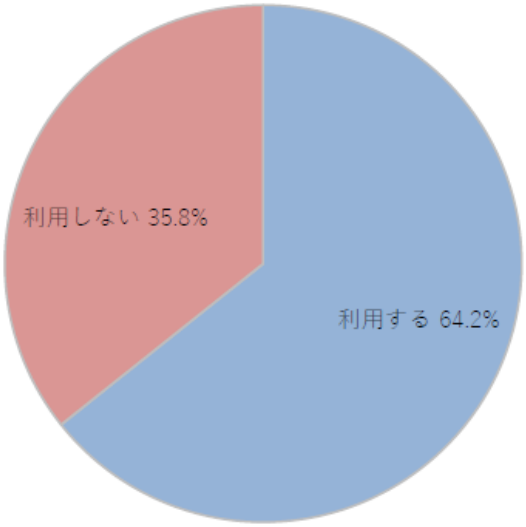
[Q27]Q26で「何ともいえない」「検討・提案しない」を選択された方。どのような理由からですか。
(n=944)



[Q27] その他の内容

1	理解されていない
2	賃貸管理会社に任せている。
3	使いにくい。私的契約に介入し過ぎだ。弱者を守るつもりが守りになっていない。
4	新しい時代の新しい政策だからこそ、エビデンスのない状況は良く分かっています。リスク及びしわ寄せが民間事業者に対して大きすぎる。営利を求めての事業ならば矛盾が生じるのではないかと考えます。社会的道義的な責任としてボランティア活動となる負担は誰が背負うのか、税徴収緩和等の恩恵を設け社会的立場の大きい上場企業等への新規立上げ要請の代案はいかがかと僭越ながら申し上げます。
5	苦労の割に収益性がない。
6	貸主の賃貸業としての収益面での不安（不確定要素大）から。
7	長期展望であるようなないような
8	法的に担保されているか疑問がある。
9	極度額の設定も有り、万が一の陸巣は結局貸主に回る。税優遇とか、補修費の補助金とか金銭面でもっと貸主のメリットが必要。
10	今まで契約には近隣に高齢者借主をサポートする親族おり、保証人もしくは緊急連絡先になってもらっていたため万が一のことがあっても親族を頼りにしているので問題はないと思っています。
11	高齢者をターゲットにする必要がない。
12	終身なので長期に入って貰えるのは良いが、逆に問題を抱えた方が入居した場合は出て行ってもらい辛くなる。
13	取り扱い物件に適したものがなさそう
14	視点を変えると、「入居者を甘やかす制度」にも捉えることができると考えるため。
15	入居後の賃借人の体調の変化などへの対応が大変そう。人手が足りない。
16	肉体的衰えだけでない様々なことが想定される
17	大家の理解が得られないと思う。

[Q28]全ての方に質問です。「終身建物賃貸借」について、仮に知事の認可やバリアフリー化等の要件が不要であれば、本制度を利用しますか。
(n=1644)



[Q29] Q28で「利用しない」を選択された方に質問です。その理由は何ですか。

1	認可があればこそ、適切なサービスが提供できると考えます。どのような規模でも参入できる事業とするのはサービスを利用する方々にリスクを負わせることになると思うので。
2	今は不要
3	自己所有物件の管理をしている為積極的には高齢者の受け入れをしていない
4	現時点でそのような取扱いがない
5	制度のハードルを下げるよりは内容の充実を図る方が良いと考えるから。
6	賃貸は、やっていない
7	ＵＲは年齢制限がないため高齢者にはＵＲを薦めている。
8	大家さんで、これを望む方がいないからです。
9	今のところ賃貸住宅の仲介業務をいていないから。
10	地場の吹けば飛んでいくような不動産事業者には遠い話かと感じます。ある程度の体力がある業者や、影響力のある業者でないと、難しいのでは？ また、新規事業として利益の計算が難しく感じます。(リスクが大きい。)
11	扱ったことがなく不安
12	苦労の割に収益性がない。
13	知事登録している物件＝高齢者が入居できる＝過去の入居者が死亡の可能性もあることを承知で入居承諾する事につながるため
14	保険適用がないと無理。
15	大家の理解が得られない。

16	よく分からないので
17	賃貸物件の取扱件数がたいへん少なく、なんとも回答しずらい。
18	法的に担保されているか疑問がある。
19	入退去が発生しないだけで、保証会社は契約者が変われば新規契約（保証料の発生）だし、審査に落ちれば契約続行は難しい。概ね収入が少ない方が新契約者となる可能性が高く、家賃が払えるのか、その広さが必要なのかを考えると利用することはかなり少ないのでは。
20	世間一般への周知がなされていないから。
21	小規模経営者にとっては割くべき労力や費用が大きすぎる
22	家主が入居者が老衰死等の自然死であっても嫌がられます。
23	瑕疵、手間、ボランティア
24	前例がない
25	突然死は別として、病気で入院するような場合が多く、利用しないのではと考えます。
26	問題はバリアフリーだけではないと思うから
27	そもそも利用しない。
28	制度自体が良く分からない事と不安材料がまだありそうなので、もうしばらくは様子見という所です。
29	取り扱い物件の造りが高齢者にあまり適さない。費用が捻出できない。少人数の会社なので手が回らない。
30	オーナー負担がでてくることが想定できる。
31	田舎では、制度を利用しても入居者が少ないと思います。
32	煩わしい為。
33	行政事務の円滑化に疑問。
34	エリアにもよると思いますが、バリアフリー改修費用を貸主負担の場合、バリアフリー改修費用に対しての回収できる賃料が割に合わない場合は、高齢者の斡旋は難しいかと思います。 ※高齢者の入居を斡旋するには、管理会社としては居室内で転倒等のリスクを減らす事（バリアフリー化）も課題かと思います。知事の認可も正直手続きに手間がかかる印象はありますが、ある程度の規制は必要なので必要かと思います。
35	大家様に理解してもらうことが難しいと思う。
36	バリアフリーの対応策をしていない物件だから
37	不安のほうが強い。
38	今の契約で不自由ないから
39	視点を変えると、「入居者を甘やかす制度」にも捉えることができると考えるため。
40	入居後の賃借人の体調の変化などへの対応が大変そう。人手が足りない。
41	問題が解決できない。困ったらすべて引取りしてもらうか対応してくれる人がいないと無理かなと
42	手間がかかりすぎる
43	家主への理解が得られない。

[Q30]「残置物の処理等に関するガイドライン」「終身建物賃貸借」について、ご意見等がございましたらご自由にご記入ください。

1	ごちゃごちゃ面倒な入居者に対して家主は入居を拒否してくると思う。そもそも承諾をいただけている家主は、高齢者を入居させるリスクがある事を認識している。
2	そもそもよくわからないので目を通すようにしたい。
3	賃借人保護の立場が強すぎます。貸主の権利で残置物を処分できるようにならないと、高齢者に貸すことへの貸主側の不安を取り除けないため、そもそも話がはじまらない。
4	残置物はほとんどが日用品　高価なものがあれば　落とし物扱い半年　一年で相続人が現れない場合国庫に収める
5	今回のアンケートでガイドラインと終身建物賃貸借を知りましたので後日確認いたします。 残置物の所有権と費用確保と誰が承認するのかがまだ理解していません。
6	手続きの簡略化も必要だが、きちんと内容の伴った制度として利用できることを望みます。現状では、実際の利用例も少なく判例的な考え方も弁護士等に伺っても明確に帰ってこないのが現状です。その辺りが整理されれば検討しようと思います。
7	認知症を発症した人に対するガイドラインをどうにか検討してほしい。介護や社会福祉などの観点からも作成してほしい
8	いいですね。ありがたい。しかし長すぎる。簡略化して法廷でどこまで通用するか・・・ 相手は、善良な相続人とは、想定しにくいから。
9	残置物の処理については、外国人入居者の方が問題です。
10	明確な抜けのない事例を示して欲しい。不明確の時に、責任を取って判断を示してくれる相談先を用意してほしい。
11	僭越ながら屈託ない感想を述べましたが、不動産事業者として、これから迎える時代に対しての焦りや不安は同じく持っているからこそです。皆が大なり小なり直面している(これから直面する)事案である事も承知しています。法整備やエビデンスの収集も大事かと思われます。いかにフォーマットされルーティン化されるのか。または別角度からの抜本的な対策が出来上がるのか。国益もとより地元各々の振興にも繋がるのではと思っています。限りある予算や期間の中で、いかに事業者皆が資本を求めて得られるか、産物として地域の振興や少子高齢化リスクにアドバンテージを保てるかだと考えます。事業者に負担やリスクを強いるものでなく光を感じれるものが出来上がればと思います。絵空事かもしれません。芯を食った代案も出せていませんが魅力を感じれるよう模索したいです。
12	死者への保護が手厚く、賃貸人や管理会社、仲介業者の負う負担が大きい。いずれも民間営利事業者です。高齢者、単身者の借りる物件はもともと収益性が低く、 一旦、事故案件がおきるととてつもない損失が発生する。法にのっとっていたらどれほどの期間と費用を要するか。 抵当権のある賃貸人には命とりである。ハイリスクローリターンでは民間は貸せない。私は常々、人助けは自分の財産でする事である。他人（賃貸人）の財産ではするな。と宅建士・業務管理者として口酸っぱく言っています。
13	公営住宅、弁護士案件からは、解決が遠い。もっと実体を調査したほうがよい。
14	賃貸業は法律に基づいた職業ですが、その対価としての貸主の収益面の不安要素が解消されない限り、 建物賃貸借契約（相互契約）は、成立しないかと考えます。
15	残置物の処理が、相続人等に連絡が取れない際にどのように貸主を救済（賃貸借契約の解除の意思確認、明渡し等）できるのか、借りる側だけでなく、多方面から見た場合のわかりやすい制度にして頂きたい。
16	「ガイドライン」と「終身建物賃貸借契約」を案内して欲しい　　既に周知済みであれば、もう一度お願いしたい
17	まだこのようなケースに遭遇していないのでよく解らない。そのようなケースに遭遇することを考えもっと学んでみる。

18	補助金やルール作りでなく行政が直接対応対策（賃貸物件の確保、賃貸契約に責任を持つ等）をしないと解決しないと思う。小規模事業者では負担が大きく協力出来かねると思う。
19	宅建協会の書式に追記していただけませんか
20	独居の高齢者は今から増えると思われます。法整備は必要だと思いますが、家主に助成金、減税等のメッリトがない限り現状ではむつかしいと感じます。
21	身元を引き受けたりする制度、瑕疵を担保する制度が先ではないか。
22	「終身建物賃貸借」・借家人からの解約については、　①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ１か月後に契約は終了　②上記以外の理由の場合は、解約申入れ６か月後に契約は終了 ②は厳しいかと思います。例えば、便利の良い場所に引越ししたいなど、理由は様々かと思います。6カ月前申告は、現実的ではなく、借主さんにとって不利な条件だと思います。
23	周知が必要
24	残置物の処理について受任者を決めておくことは今後は普及されていくと思う。 終身建物賃貸借は借主が高齢者夫婦、同居親族がいた場合など残された人の保護になるが、そのまま継続ではなく貸主の保護から貸主と新たな借主と契約を交わす余地も認めるべきです。
25	役にたたない制度。
26	意見を申し述べる位に、それぞれの内容を熟知していない。
27	現在入居中(中長期契約者)の貸主、借主に説明、承認を得るのが難しい。
28	大家や管理会社で費用を負担せねばならない状況になった時に行政や協会からの助成金が出たり業者の紹介や割引があって欲しい。できれば無料で相談できる先が欲しい。
29	近隣に親族および姻族の方ならびに近隣の保証人の方が無い場合には契約しない為、上記のガイドラインは弊社には影響があてっも、微々たるものと存じます。
30	上記の意見になるかは定かではございませんが、日々の実務での内容を意見として記載させていただきます。高齢者の賃貸の斡旋については、より一層昨今の課題になっているかと存じます。弊社ではできる限り協力をしておりますが、クリアしなければいけない課題が数多く存在します。 ≪課題・対策≫ ・貸主の理解（孤独死の際のリスク等、残置物の処理、次の入居者の斡旋） 残置物の処理費用については、保証会社の保証、住宅総合保険の保険を活用 ・何かあった際に身内が駆けつけられる場所に住んで居るか否か、緊急連絡先の有無（身内が居ない場合） 入居されてからの事を考えると、何かあった際に駆けつけてくれる方が居ない場合は入居をお断りしております。生活保護の提案 ・保証会社の審査承認 昨今、保証会社も入居者の年齢で審査を不承認にするケースも出てきました。その際は、相談の上ご身内の方を連帯保証にすることで承認になる場合もあります。 ※オーナーの理解を得られても、保証会社の審査が承認されなければ賃貸借契約はできません。 ≪生活保護に関して≫ 弊社は賃貸管理業を営んでおりますが、全体的に“生活保護”の方が多いです。市役所を訪れた年金生活の女性が数千円の差で保護を拒否されたケースもあれば、求人のスカウトメールは沢山くるのに仕事を選り好みし保護を受給している方もいます。親が子供に生活保護を受ける旨進めることも多々あります。 本当に必要としている方が保護を受けられず、保護を受けなくても生活できる方が保護をうけています。以前は生活保護に抵抗のある貸主もいましたが、今では“代理納付制度”や“行政の訪問サービス”も一部受けられる事から賃貸の斡旋がしやすいです。単にガイドラインの設置だけではなく、市区町村行政（生活保護、見守りサービス）と、その他の社会問題（空き家の活用）を巻き込まなければ改善されない問題なのかと思います。 改めて、「残置物の処理等に関するガイドライン」「終身建物賃貸借」について資料を拝見させていただき、今後も高齢者の賃貸斡旋に努めて参ります。
31	個人（故人）の所有物であることを重要視することは重要だが貸主の事も考慮していかないと現実的ではない。

32	ガイドラインがあることで、処々の事務は進みやすくなると思われます。浸透していくと、これまで困難であった生活者の生活の場、選択肢が増え、様々な可能性が広がっていくことと思います。 施設生活から地域生活支援へ制度が向かおうとしていく流れの中で、衣食住の住の確保について関与する事業者の立場として、地域共生社会の一員として地域ネットワークに参画していけると一番であると考えます。地域包括支援センターや専門職後見人など、相談支援の中核を担う社会福祉士会（日本・各都道府県にあり）とも協働できるとよいのでは。
33	認識が薄く、知識が乏しいので、学ぶ機会が必要だと感じました。現時点においても、片手間として「業」を行えるレベルではないと感じており、専門の仲介会社を作ることの方が、各社へ周知するよりも早いのでは？という疑問を持ちました。 半官半民で、そのような仲介会社の設立も、一案かと思います。
34	貸主のデメリットの排除やメリットがあれば利用が増えるのでは。
35	業務研修等のテーマにしてほしい

巻末資料 2　身寄りのない独居高齢者の住宅確保に関する課題の現状

資料3-1

身寄りのない独居高齢者の住宅確保に関する課題の現状

株式会社ハウスメイトマネジメント
伊部　尚子

1

オーナーや管理会社の5つの不安と、解決への取り組みの現状

	オーナー・管理会社の不安	解決への取り組みの現状
①	孤独死の際、原状回復費用が高額	各種保険で対応可能だが、様々な種類があり、補償内容も異なる
②	孤独死で事故物件化し、家賃が下落	「死の告知に関するガイドライン」で告知不要に。しかし、早期発見するための方法が課題
③	孤独死の際、賃貸借契約が解除できない/荷物処分ができない	「残置物の処理等に関するモデル契約条項」ができたが、利用が進んでいない
④	滞納発生	家賃債務保証会社でカバーできるが、審査が通りにくい
⑤	認知症・問題行動・高齢者特有の行動様式	地域包括支援センターと連携 （迷惑行為等に対し、責任を持ってくれる人はいないため、リスクは残る）

2

不安①孤独死保険は様々な商品・サービスに付帯保険や見守りに付帯しているものは入居者の拒否感もなさそう

孤独死保険の例

商品・サービス	契約者	備考
孤独死保険（単独）	オーナー	1棟ごと加入
家賃債務保証商品に付帯	入居者	1部屋ごとに加入・審査あり
火災保険に付帯	入居者	1部屋ごとに加入
見守りサービスに付帯	入居者	1部屋ごとに加入

- ✓ オーナーが契約するものと、入居者が契約するものがある
- ✓ 原状回復費用・特殊清掃費用・遺品整理費用等が支払われるが、家賃損失が保証される商品もある
- ✓ 居室外（病院等）で亡くなった場合に、保険金が出ない商品もある
- ✓ 入居者が契約者でも、オーナーが請求できる商品を選ぶ必要あり（相続人不明の場合）

3

不安②早期発見には見守りサービスが使えるが、通知を受ける人と、現地に行く人が必要

	見守りサービスの例	課題
センサー	見守り電球 電気の利用量 モーションセンサー センサー付き電気ポット 電話の自動音声	異常の通知を受ける人、通知があった際に現地に確認に行く人が必要
	見守り電球と宅配業者の代理訪問	異常の通知を受ける人が必要 代理訪問には、通知先からの依頼が必要
定期訪問	乳酸菌飲料会社と契約し配達のため定期訪問	基本週1回～なので、早期発見できない場合がある 対象エリア外もある
緊急通報	警備会社の見守りサービス	身内の緊急連絡先がないと契約できない（搬送先での入院費用等の担保） 比較的高額となる

- ✓ 早期発見が主目的と再確認し、24時間対応はできないと割り切る
- ✓ 誰が何をやるのか？費用はどうするのか？が課題

4

不安③残置物の処理等に関するモデル契約条項がもっと使いやすくなることが望まれる

● 受任者が行うこと ●

【賃貸借契約の解除】

- 把握できている相続人が、引き続き居住することを希望するかどうか等の事情を確認したうえで、賃貸借契約を継続する必要がなければ、家主と合意のうえ、賃貸借契約を解除することができます。

【残置物の処理】

- **廃棄する家財**
  入居者の死亡から一定期間(少なくとも3か月)が経過しかつ、賃貸借契約が終了した後に廃棄することができます。
- **廃棄しない家財**
  入居者から指定された相手に送付します。
- **換価した又は居室内に残された金銭**
  入居者の相続人に返還。相続人が明らかでない場合には供託します。

※ 指定されているかどうかにかかわらず、残置物を廃棄、送付、換価し又は別の場所に保管するための搬出は、入居者が事前に指定した通知先に通知後2週間が経過したら行うことができます。

（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会
ガイドブックより

- ✓ 賃借人死亡で住宅扶助は終了、家賃債務保証会社の家賃保証も停止する場合があるため、賃貸借契約を早く解約し、次の募集準備のために早く荷物処分できるようになると良い（荷物を倉庫等で保管するのは手間）
- ✓ 金銭の供託は手間がかかるので受任者のなり手がいない

→実務では、「産廃処分業者に依頼し全部処分している」

5

不安④滞納は家賃債務保証会社の審査が通れば問題ないが審査が通りにくいのが現実

独居高齢者が亡くなった場合、警察や行政が遺体の引き取り手となる相続人を探すが、個人情報のため管理会社には結果が連携されないことが多い。

事後手続きをしてくれる身内がいない場合、賃貸借契約の解約や荷物処分、明け渡し訴訟のためには相続人の探索が必要となり、時間とお金がかかる。

家賃債務保証会社は、家賃保証期間が長引いたり、原状回復費や、残置物処理費用の支払いの確定に時間がかかる。

身内以外が緊急連絡先の場合、家賃債務保証会社の審査に影響が出る恐れあり。

- ✓ 相続人を探す作業は費用がかかるため、不動産会社やオーナーでは無理、家賃債務保証会社もやりたくない
- ✓ 身寄りのない高齢者の審査を通しやすくするには、スムーズな賃貸借契約の解約と荷物処分が鍵となる
- ✓ 審査を通しやすい保証商品を作っても、元付側の指定の保証会社でないと使えない問題が残る

6

不安⑤加齢に伴って生じる心身の問題は、管理会社とオーナーだけでは対応できず、相談できる体制が必要

- ✓ オーナーや管理会社にとって、高齢者が入居中に発生する手間やリスクが軽減されることが重要であり、入居促進に繋がると思われる
- ✓ オーナーや管理会社だけの問題ではなく、社会や地域の問題として、入居前だけでなく入居後のことも一緒に考えて欲しい

7

身寄りのない独居高齢者の住宅確保を進めるためには
客付け側ではなく、先に元付側の立場で考える必要があり、
◆元付側（住まい提供者）であるオーナーや不動産管理会社への
◆高齢者が入居後から、退去するまでの
◆新規入居者だけでなく、既存の入居者も含めた
支援が必要だと思います。
今の状況は、入居を受け入れたら最後、その後何かが起こっても
「事業者だから」「家賃をもらっていたのだから」と
はしごを外されてしまう怖さがあり、高齢者を受け入れることへの
拒否感に繋がっていると感じます。

8

資料3-3

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会

司法書士　太田垣章子

1．太田垣 章子（おおたがき　あやこ）

司法書士
2002年から賃貸のトラブルを専門 → 100%家主側の訴訟代理人
受託件数　延べ2800件以上全国賃貸住宅新聞連載12年
現在は健美家・現代ビジネスに連載
年間60回以上のセミナー＆研修
著書：賃貸トラブルを防ぐ・解決する安心ガイド（日本実業出版社）
　　家賃滞納という貧困・老後に住める家がない！・不動産大異変
　　（以上　３冊ポプラ社）
　　家族に頼らないおひとりさまの終活（ビジネス教育出版社）
あやちゃん先生の賃貸お悩み相談室
YouTubeあやちゃん先生のあやちゃんねる

2

２．高齢入居者で困ること

１．亡くなるより大変なことは？

⇩

認知症になった時に誰に権限がある？

２．死後事務委任契約での問題点は？

⇩

・家族ありきの契約になっている

・部屋からのジャリ銭はどうなる？

３．今の高齢者で賃貸に住んでいる人はハリネズミちゃんが多い

⇩

福祉や行政の手も届けられない

3

３．高齢者にまつわる賃貸トラブル

１．年金が月額100,000円で家賃117,000円の80歳賃借人

２．別れた子どもが会いにくるかも……で家賃90,000円（年金70,000円）

３．親が家賃を代わりに払うから！　8050問題

４．93歳と89歳の夫婦がワンルームで滞納

５．73歳でまだ働いています！　でも家賃70,000円が払えない

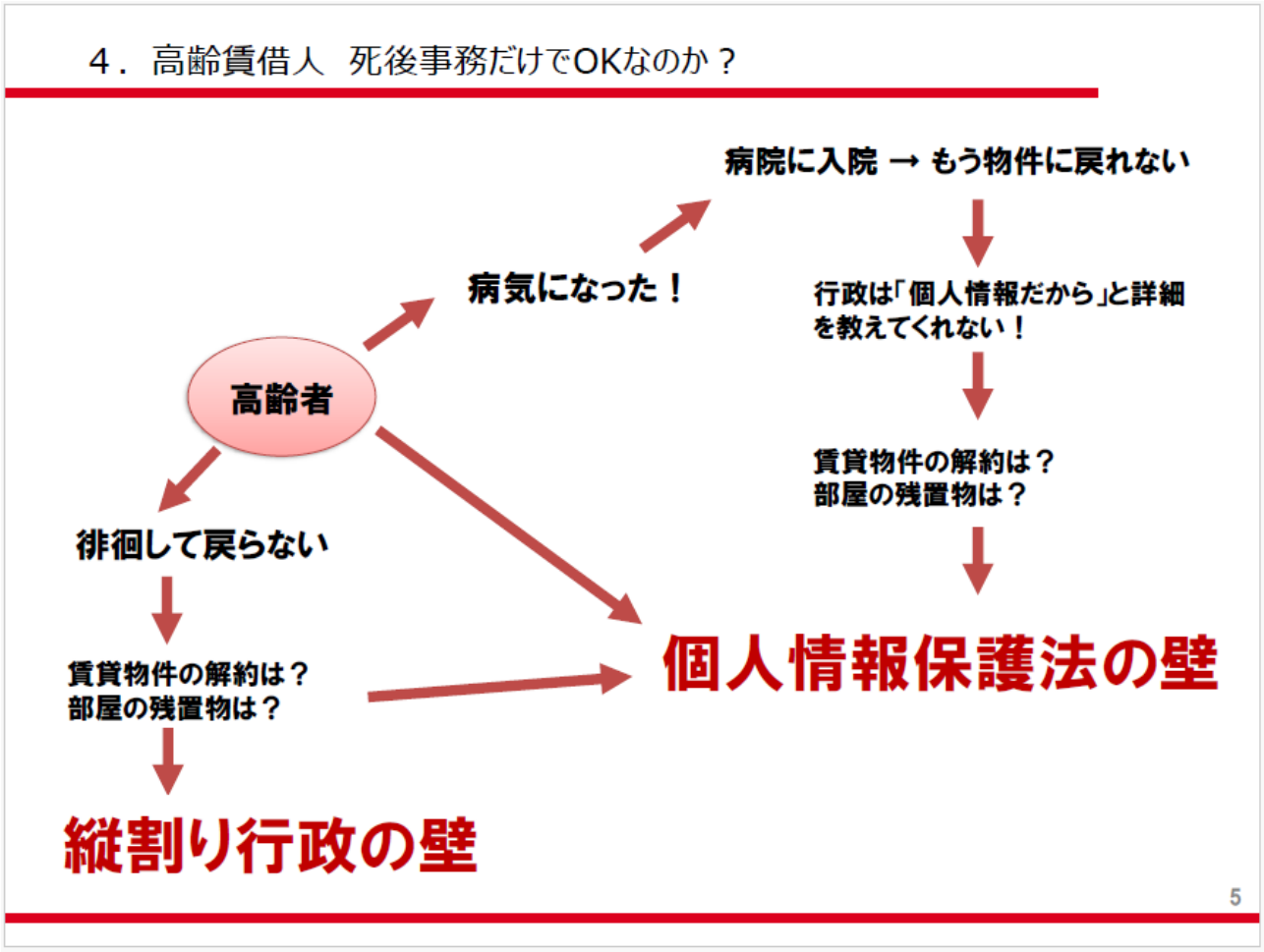
６．工場借りているけど仕事がない

７．緑内障で視力を失った83歳

８．徘徊の上いなくなってしまった賃借人

９．94歳のミイラちゃん

4


４．高齢賃借人　死後事務だけでOKなのか？
病院に入院 → もう物件に戻れない
病気になった！
行政は「個人情報だから」と詳細を教えてくれない！
高齢者
賃貸物件の解約は？
部屋の残置物は？
徘徊して戻らない
賃貸物件の解約は？
部屋の残置物は？
個人情報保護法の壁
縦割り行政の壁
5

巻末資料 4　高齢者賃貸をめぐる課題の整理

第1回研究会で挙げられた課題の整理①

資料1

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」以外の課題

	課題
契約の終了・相続人の探索	■ **契約の終了**：相続人の探索が手間となっており、緊急連絡先や連帯保証人に確認するだけで残置物の処理と契約の解除を行うケースが見受けられる ■ **相続人の探索範囲**：賃借人の戸籍をどこまでたどるべきか不明瞭なこともあり、相続人探索に時間とコストがかかりすぎる ■ **管理会社による戸籍の取得**：大家の代理人としての戸籍取得が望まれるところ、その可否は自治体によって判断のばらつきが見られる
家賃保証の選択・利用	■ **保証の選択判断**：家賃保証会社や少額短期保険によって孤独死への保証内容が異なるため、どのような保険を選択すべきかの判断が困難 ■ **保証の選択不可**：家賃保証会社が管理会社に紐づいていることが多く、審査が通りやすい等、望んだ保険や補償を選択できないことがある ■ **保証の利用不可**：家賃保証会社の審査が通らない住宅確保要配慮者への対応が不十分
居住支援活動の見える化	■ **賃借人情報の取得**：個人情報保護の観点により、大家にとって、賃借人の現状を把握するため情報取得がしづらい（cf.社会福祉事業者からの情報取得等） ■ **相談体制の整備**：賃借人のトラブルに関し相談できる体制が不十分
行政による対応（行政に望まれること）	■ **既存ストックの活用**：建設型公営住宅に代わる、空き家を活用した借上型公営住宅の検討 ■ **単身高齢者への対応**：推定相続人の探索が簡易にできる方法の検討 ：連帯保証人、緊急連絡先、身元引受人の確保＊ ＊現状、見守り機器を設置してもアラームの受取先がいない ■ **認知症患者への対応**：賃借人が認知症を発症した場合＊に対応するためのガイドラインの作成 ＊現状、大家や管理会社は対応権限を有しておらず、判断に苦慮

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

第1回研究会で挙げられた課題の整理②

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に関する課題

	課題
受任者	■身寄りのない賃借人にとって、解除事務等委任契約の受任者を見つけることが困難 ■資力がない賃借人にとって、解除事務等委任契約の委任費用を捻出することが困難
指定残置物の指定方法	■賃借人にとって、残置物の仕分けや、リスト作成・更新作業が手間
非指定残置物の保管	■賃貸人にとって、残置物を直ちに処分できないため新規の入居者募集ができない ■賃貸人にとって、残置物の保管が手間（費用が発生する場合もある）
金銭	■賃貸人にとって、残置物に金銭が含まれていた場合の供託手続きが手間
費用の回収	■賃貸人にとって、残置物の処分や現状回復ための費用負担が大きい ■賃借人にとって、費用の前払いの負担が大きい
モデル条項全般	■賃貸人にとって、賃借人保護の観点が強く、実務上使いづらい ※その結果、賃貸借契約書に特約条項を設け、残置物の処分や契約の終了に関する取り決めをしているケースも見受けられる

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

参考資料１

残置物の処理等に関するモデル契約条項

（前注）

近時，賃貸用建物の所有者が単身の高齢者（６０歳以上の者）に対して建物を賃貸することを躊躇し，そのために単身の高齢者が居住用物件を賃借しようとしても借りることができないという問題が生じている。これは，賃貸借契約の継続中に賃借人が死亡した場合に，相続人の有無や所在が分からなかったり，相続人との連絡が付かなかったりすると，賃貸借契約を終了させ，また，物件内に残された動産（残置物）を処理することが困難になるというリスク（以下「残置物リスク」という。）を賃貸人が感じていることが主な理由である。そのため，残置物リスクを軽減することが，単身の高齢者が賃貸物件に入居する機会を拡大することにつながると考えられる。

以下のモデル契約条項（以下「本件契約条項」と総称する。）は，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するものであり，３つのまとまりからなる。第１のまとまりは，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（以下「解除関係事務委任契約」ということがある。）の条項である。第２のまとまりは，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（以下「残置物関係事務委託契約」ということがある。）の条項である。第３のまとまりは，賃貸借契約に上記（準）委任契約に関連する条項を設けるものである。解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約は委託される事務の内容が異なることから異なるまとまりとして条項案を示したが，同一の受任者との間で締結する場合には，その形式も１通の契約書として差し支えない。第３のまとまりは賃貸借契約の一部であるから，賃貸人と賃借人との間で締結される。

本件契約条項は，上記のとおり，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するものであるが，一方で賃借人による財産の管理に一定の負担を課する面があるため，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（例えば，個人の保証人がいる場合には，保証人に残置物の処理を期待することもできるため，一般に，残置物リスクに対する不安感は生じにくいと思われる。）で使用した場合，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（最終的には個別の事案における具体的な事情を踏まえて裁判所において判断される。）。また，いうまでもないが，本件契約条項を利用するためには，賃借人及び受任者がその内容を十分に理解した上で任意に同意していることが必要である。

1

第１　解除関係事務委任契約のモデル契約条項

（第１の前注）

１　解除関係事務委任契約は，賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に，合意解除の代理権，賃貸人からの解除の意思表示を受ける代理権を受任者に授与するものである。

２　賃借人が死亡すると賃貸借契約上の賃借人としての地位は相続人に相続されるため，これが解除されると相続人がその地位を失うこととなる。このように解除関係事務委任契約に基づく代理権の行使は相続人の利害に影響するから，解除関係事務委任契約の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く，その上で，推定相続人の所在が明らかでない，又は推定相続人に受任する意思がないなど推定相続人を受任者とすることが困難な場合には，居住支援法人や居住支援を行う社会福祉法人のような第三者を受任者とするのが望ましいと考えられる。

賃貸借契約の解除をめぐっては賃貸人と賃借人（の相続人）の利害が対立することもあり得，それにもかかわらず賃貸人に賃貸借契約の解除に関する代理権を与えることは委任者である賃借人（の相続人）の利益を害するおそれがある。したがって，解除関係事務委任契約については，賃貸人を受任者とすることは避けるべきである（賃貸人を受任者とする解除関係事務委任契約は，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。）。また，賃貸人から委託を受けて物件を管理している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。

なお，解除関係事務委任契約の委任者は賃借人であるから，賃借人がその意思に従って受任者を選ぶべきであることはいうまでもない。

３　残置物リスクを懸念する賃貸人は，通常は，解除関係事務委任契約が締結されていることを確認した上で賃貸借契約を締結するものと考えられる。このため，賃貸借契約上，解除関係事務委任契約が締結されたことを賃貸人に対して通知する義務などは設けていないが，実務運用としては，賃借人が解除関係事務委任契約を締結した旨及び受任者の氏名・名称や連絡先などの必要事項を賃貸人に連絡し，賃貸人がこれを確認してから賃貸借契約を締結するという運用がされることになると考えられる。解除関係事務委任契約が解除されるなどした後に新たに同内容の契約が締結された場合については，賃貸借契約の締結に先立って事実上その通知を要求するという機会がないため，その旨を賃貸人に通知すべき旨の規定を設けている（後記第３の第１条第２項参照）。

第１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，委任者を賃借人とする別紙賃貸借契約目録記載の賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）が終了するまでに賃借人である委任者が死亡したことを停止条件として，①本賃貸借契約を賃貸人との合意により解除する代理権及び②本賃貸借契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する代理権を授与する。

（解説コメント）

1　本賃貸借契約の賃借人である委任者が，受任者に対して，委任者の死亡時の賃貸借契約の解除に係る代理権（賃貸人との間で合意解除をする代理権と，賃貸人から解除の意思表示を受領する代理権）を授与する規定である。

2　賃借人が死亡して相続人の存否や所在が明らかでない場合には，賃貸借契約を合意解除することが合理的であっても，賃借人側にその意思表示をする者がいないため，合意解除によって賃貸借契約を終了させることができない。そこで，本条は，委任者が本賃貸借契約の存続中に死亡することを停止条件として，賃貸人との間で賃貸借契約を合意解除する代理権を受任者に授与することにより，相続人又は相続財産法人の代理人である受任者と賃貸人との合意により，賃貸借契約を解除することを可能とした。この場合の顕名は，例えば，「故【委任者の氏名】相続人代理人（賃貸借契約解除関係事務受任者）【受任者の氏名】」などとすることが考えられる。

3　合意解除のほか，賃借人が死亡して賃料が支払われないこととなった場合には，賃貸人が債務不履行を理由として賃貸借契約の解除をすることも考えられる。この場合にも，解除の意思表示を受領する者がいなければ解除の効果を発生させることができない。そこで，本条は，委任者が本賃貸借契約の存続中に死亡することを停止条件として，受任者に対し，賃貸人の解除の意思表示を受領する代理権を授与することにより，賃貸人が相続人又は相続財産法人の代理人である受任者に対して解除の意思表示をすることで解除の効力を発生させることを可能とした。この場合は賃貸人からの意思表示を受けることのみが委任事務の内容であるから，賃貸人からの意思表示があれば受領せざるを得ない。

4　解除関係事務委任契約は，受任者が委任者の死亡を知った時から６か月の経過により終了するため（第１の第３条），この間に合意解除や賃貸人による解除権行使がされない場合（６か月経過するまでに解除の意思表示が相手方に到達することが必要である。）には，受任者の代理権は消滅する。

5　解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約を同じ相手方との間で締結するのであれば，この第１と後記第２を統合した契約条項を設けることになり，本条を例えば（「本賃貸借契約」は第２の第１条において既に定義されていることか

らその定義部分を調整した上で）第２の第１条と第２の第２条の間に移すことが考えられる。

第２条（受任者の義務）

受任者は，本賃貸借契約の終了に関する委任者（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。）の意向が知れているときはその内容，本賃貸借契約の継続を希望する委任者が目的建物の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮して，委任者の利益のために，本契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

（解説コメント）

１　解除関係事務委任契約に基づく受任者の義務に関する規定である。

２　受任者は，解除関係事務委任契約に基づき，元の委任者の信頼を受けて委任事務の処理を委任されるから，受任者が委任事務を処理するに当たっては，委任者（委任事務を処理する時点においては，元の委任者は死亡していると考えられるため，委任者の地位を承継したその相続人）の利益のために委任事務を処理する必要があり，その際には，元の委任者の意向（例えば，生前に，「子の○○が住みたいと言えば住まわせてあげてほしい」などの意向が示されることも考えられないではない。）や委任者たる地位を相続して委任者となった相続人の意向が知れている場合にはその内容や，賃貸借契約の継続を希望する相続人がいる場合は，その相続人がどのような事情で建物の使用を必要としているのかなどを考慮する必要があると考えられる。本条はこの点を規定したものである。

第１の前注において，「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させることなく，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」旨記載したが，この解除関係事務委任契約において，管理業者が受任者であるかどうかにかかわらず受任者は本条に基づく義務を負い，委任者（その時点では，元の委任者の相続人）の利益のために委任事務を処理する必要がある。

３　解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約を同じ相手方との間で締結するのであれば，この第１と後記第２を統合した契約条項を設けることになり，本条については第２の第３条と統合することが考えられる。

第３条（本契約の終了）

以下の各号に掲げる場合には，本契約は終了する。

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時から【６か月】が経過した場合

※【】内は，当事者が具体的な事案に即して合意の内容や必要事項等を記載する

ことを予定したものである。以下【】及び●は同様の趣旨で用いる。

（解説コメント）

1　解除関係事務委任契約の終了に関する規定である。

2　本賃貸借契約が終了した場合には，本賃貸借契約終了に関する代理権を受任者に授与することは無意味である。この場合には，解除関係事務委任契約を存続させる意味がないため，①を終了原因とすることとした。

3　②は，例えば委任者の相続人が委任者の賃貸借契約上の地位を承継することを希望しているため，受任者が賃貸借契約の終了に関する代理権を行使しないこととした場合を想定した規定である。このような場合には終了に関する代理権を存続させる意味はないが，解除関係事務委任契約が当然に終了するわけではないため，一定の期間の経過により契約を終了させることとしたものである。この期間の起算点を「受任者が委任者の死亡を知った時」としたのは，単身の賃借人の死亡を受任者が知らないまま長期間が経過することも考えられるため，受任者が知らないうちに解除関係事務委任契約が終了していたとか，受任者が委任事務を処理している最中に契約が終了してしまったという事態が生じないようにするためである。すみ付き括弧内には，受任者が委任者の死亡を知ってから解除関係事務委任契約や残置物関係事務委託契約（第２の第１１条においても同様の期間を規定するため）に基づく委任事務を処理するまでに要するであろう期間を参考に，ある程度余裕を持った期間を記載することを想定している。

4　解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約を同じ相手方との間で締結するのであれば，この第１と後記第２を統合した契約条項を設けることになり，本条については第２の第１１条と統合することが考えられる。

（別紙）

賃　貸　借　契　約　目　録

下記賃貸人及び賃借人間の下記賃貸物件を目的物とする●年●月●日付け建物賃貸借契約

記

賃　貸　人　　【住所，氏名】
賃　借　人　　【住所，氏名】
賃貸物件　　【住所，部屋番号等】

第２　残置物関係事務委託契約のモデル契約条項

（第２の前注）

１　残置物関係事務委託契約は，賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に，賃貸物件内に残された動産類（残置物）の廃棄や指定された送付先への送付等の事務を受任者に委託するものである。

２　残置物関係事務委託契約の受任者についても，解除関係事務委任契約と同様，①賃借人の推定相続人のいずれか，②居住支援法人，居住支援を行う社会福祉法人又は賃貸物件を管理する管理業者のような第三者が考えられる。

賃貸人自身を受任者にすることを避けるべきであること，管理業者は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ことが求められることについては，解除関係事務委任契約と同様である。

また，残置物関係事務委託契約においても委任者は賃借人であるから，賃借人がその意思に従って受任者を選ぶべきであることも，解除関係事務委任契約と同様である。

３　残置物関係事務委託契約についても，解除関係事務委任契約と同様，賃貸借契約においてこの契約が締結されたことの通知義務などは設けていない。実務運用としては，賃借人が残置物関係事務委託契約を締結した旨及び受任者の氏名・名称や連絡先などの必要事項を賃貸人に連絡し，賃貸人がこれを確認した上で賃貸借契約を締結するという運用がされることになると考えられる。

第１条（定義）

本契約において，次の各号に掲げる用語の意義は，当該各号に定めるところによる。

①「委任者」　【賃借人の氏名・名称】をいう。

②「受任者」　【受任者の氏名・名称】をいう。

③「非指定残置物」　委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって，委任者が死亡した時点で所有しており，かつ，後記④の指定残置物に該当しないものをいう。

④「指定残置物」　委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって，第４条第１項の規定に従い，委任者が廃棄してはならないものとして指定したものをいう。

⑤「指定残置物リスト」　委任者が廃棄してはならないものとして指定した物及びその取扱方法を記載した，別紙１のリストをいう。

⑥「委任者死亡時通知先」　【通知を希望する者の氏名・名称，住所等の連絡先】をいう。

⑦「本賃貸借契約」　賃貸人及び委任者の間の，別紙２賃貸借契約目録記載の賃貸借契約をいう（更新された場合は更新されたものを含む。）。
⑧「賃貸人」　【賃貸人の氏名・名称】をいう。
⑨「本物件」　本賃貸借契約の目的物である物件をいう。

（解説コメント）
1　本条は，残置物関係事務委託契約において使用される用語の意義を規定したものである。
2　①の「委任者」及び②の「受任者」は，残置物関係事務委託契約の当事者である。
　前記のとおり，残置物関係事務委託契約は住居の賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に，残置物の撤去を円滑に実現することを目的とするものであり，その賃貸借契約（⑦において「本賃貸借契約」とされる。）における賃借人が委任者となる。
3　③から⑤までは，賃貸借契約の目的である物件（⑨において「本物件」とされる。）内にある動産であって残置物関係事務委託契約に基づく廃棄等の対象となるものと対象とならないもの，これらを区別するために作成されるリストを定義するものである。
　③の「非指定残置物」は，残置物関係事務委託契約によって廃棄等の事務が委託される動産である。これに該当する要件は，ⅰ委任者が死亡した時点で本物件内又はその敷地内に存する動産であること，ⅱ金銭でないこと，ⅲ委任者が死亡した時点で所有していたこと，ⅳ指定残置物に該当しないことである。残置物関係事務委託契約は賃借人の死亡後に本物件内に残された動産を処分する事務を委託するものであることから，ⅰが要件となる。敷地を含めたのは，厳密には建物の内部ではないが，敷地内に動産が残されている（例えば，駐輪場に自転車が残されているなど）可能性があるからである。委任者の死亡時を基準としたのは，死亡後に委任者の所有物が本物件内に持ち込まれることはそもそも考えにくく，仮に持ち込まれることがあったとしても委任者の意思に基づくものではないため，委任者が廃棄を希望しないものが廃棄されてしまう可能性があるからである（このような趣旨からすると，委任者が死亡前に注文し，死亡後に本物件に届けられた荷物は，委任者の意思に基づいて本物件内に持ち込まれたものであり，委任者の死亡時期や配送事情等の偶然の事由により死亡前に届けられた場合と区別する合理的理由はないため，「死亡時に存した」という要件を満たすものと扱ってよいと考えられる。）。
　ⅱでは，金銭が残置されていた場合にこれを廃棄しなければならないというのは相当ではないから，金銭を除外している。金銭については，非指定残置物，指定残置物とは別の処理をすべきであると考えられるため，指定残置物等から除外

した上でその処理方法について別途条項を設けている（第２の第８条）。

iiiは，本物件内にある他人物はその所有者に返還すべきであり，委任者が廃棄等を依頼することは相当でないから，廃棄等の対象を委任者の所有物に限定したものである。したがって，非指定残置物はいずれも相続財産である。その所有権は委任者の死亡によってその相続人に移転するが，受任者は委任者としての地位を承継した相続人から委託を受けた者として，その所有物を廃棄等することになる。

ivは，廃棄してはならないものとして指定された指定残置物を廃棄等の対象から除外するものである。

④の「指定残置物」は，廃棄ではなく，指定された送付先に送付することが委託される動産である。その要件は，ｉ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動産であること，ii金銭でないこと，iii指定残置物リストに記載するなどの方法により廃棄してはならないものとして指定されていることである。指定残置物には第三者の所有物（委任者の相続財産ではないもの）が含まれており，この点で非指定残置物とは異なっている。

指定残置物に指定されることが想定されるものとしては，委任者の所有物であって委任者自身が廃棄を希望しない動産及び委任者以外の者が所有する動産が考えられる。前者の例としては，例えば委任者が遺言によって相続人に相続させることとした動産，遺贈又は死因贈与した動産が考えられる。指定残置物を指定する方法は第２の第４条が定めており，リストに記載する方法や指標の貼付その他により明らかにする方法などが挙げられている。

⑤の「指定残置物リスト」は，受任者に廃棄してはならないと指示する動産を記載したリストである。その書式は別紙のとおりであり，どの動産が指定されているのかを特定した上，その処理方法を明示する必要がある。もっとも指定残置物の指定方法は指定残置物リストに記載する方法に限られないため，指定残置物がない場合はもちろん，指定残置物を指定する場合であっても，指定残置物リストを必ず作成しなければならないわけではない。

4　⑥の「委任者死亡時通知先」は，受任者が委任者の死亡を知ったときに，自分が第２の第２条各号に掲げる事務を受任していることを通知すべき相手であり（第２の第５条），委任者の希望する通知先を記載することを想定している。通知先については，氏名／名称，住所／所在地，電話番号，メールアドレスなど，通知をするために必要な情報を記載する。委任者が通知を希望しない場合には，記載する必要はない（任意的記載事項）。

5　⑦から⑨までは，賃貸借契約に関する用語を定義するものである。

第２条（残置物処分に係る事務の委託）

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 第６条の規定に従い，非指定残置物を廃棄し，又は換価する事務

② 第７条の規定に従い，指定残置物を指定された送付先に送付し，換価し，又は廃棄する事務

③ 第８条の規定に従い，指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務

（解説コメント）

本条は，委任者から，受任者に対して，委任者の死亡時の残置物の処理に係る事務を委任する規定である。

委任事務の内容は，非指定残置物は第２の第６条の規定に従って廃棄又は換価し，指定残置物は第２の第７条の規定に従って送付，換価又は廃棄を行い，指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭は第２の第８条の規定に従って委任者の相続人に返還することである。

第３条（受任者の義務）

受任者は，残置物の処理に関する委任者（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。）の意向が知れているときはその内容，指定残置物及び非指定残置物の性質，価値及び保存状況その他一切の事情を考慮して，委任者の利益のために，本契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

（解説コメント）

残置物関係事務委託契約に基づく受任者の義務に関する規定である。

受任者は，残置物関係事務委託契約に基づき，元の委任者の信頼を受けて委任事務の処理を委任されるから，受任者が委任事務を処理するに当たっては，委任者（委任事務を処理する時点においては，元の委任者は死亡していると考えられるため，委任者の地位を承継したその相続人）の利益のために委任事務を処理する必要がある。その際には，委任者の意向（元の委任者については，指定残置物の指定という形で意向が示されているため，実質的に問題になるのは委任者たる地位を相続した相続人の意向である。）が知れている場合には，その意向を考慮することが考えられる。例えば，相続人の一人が非指定残置物の一部の引取りを希望した場合には，これに応ずることが委任の本旨から許されることもある。もっとも，ここでいう「委任者の利益」は委任者全体の利益であり，たまたま指定残置物として指定されていなかった客観的価値のある動産について，複数の相続人が引取りを希望した場合には，そのいずれかに引き渡すのではなく，換価することが望ましいと考えられる。相続人の意向のほかに考慮すべき事項としては，例えば，残置物の性質，価値及び保存状況が挙げられる（例えば，残置物が指定残

置物として指定されていなかった場合でも，その残置物が高い客観的価値を持つと思われる場合には，第２の第６条第１項ただし書に基づいて換価するよう努力するべきであると考えられる。）。本条はこの点を規定したものである。

第２の前注において，「管理業者は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ことが求められることについては，解除関係事務委任契約と同様である」旨記載したが，第１の解除関係事務委任契約と同様，この残置物関係事務委託契約においても，管理業者が受任者であるかどうかにかかわらず受任者は本条に基づく義務を負い，元の委任者の相続人の利益のために委任事務を処理する必要がある。

第４条（指定残置物の指定）

１　委任者は，次に掲げる方法により，指定残置物を指定するものとする。

①　指定残置物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講ずる方法

２　指定残置物を指定するに当たっては，その物を特定し，かつ，その送付先の氏名又は名称，住所又は所在地を明らかにしなければならない。

３　本物件内に委任者以外の者が所有する物が存するに至ったときは，委任者は，第１項及び第２項の規定に従い，遅滞なく，これを指定残置物として指定しなければならない。

４　委任者が，本物件又はその敷地内に存する動産を遺贈し，特定財産承継遺言をし，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項及び第２項の規定に従い，遅滞なく，その目的である動産を指定残置物として指定しなければならない。この場合において，委任者は，指定残置物の遺贈又は特定財産承継遺言について遺言執行者を指定し，又はその指定を第三者に委託したときは，その遺言執行者又は第三者をその指定残置物の送付先としなければならない。

（解説コメント）

１　本条は，委任者が指定残置物を指定するための方法を定めた規定である。

２　指定残置物は，本物件内に存する動産のうち廃棄せずに送付先に送付すべきものであるが，第２の第６条が定めるとおり，指定残置物として指定されていなければ本物件内に存する動産は原則として廃棄されるため，指定残置物は，その他の動産から明確に識別できるようにしておく必要がある。そこで，本条第１項は，指定残置物の指定の方法として，①指定残置物リストへの掲載，②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講ずる方法の二つを挙げており，委任者がいずれかの方法を選択することになる。

指定残置物リストへの掲載については，もちろん動産を物単位で掲載する方法（別紙１の１を参照）でも差し支えないが，その方法に限らず，その他の動産から明確に識別できるようにすれば足りる。例えば，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掲載しておき，その金庫や容器内に動産を保管しておくこと（別紙１の２を参照）でも差し支えない。

指標を貼付する方法とは，動産にシールを貼ってそこに廃棄してはならない旨記載することなどであり，その他の適宜の方法とは，例えば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指定残置物リストへの掲載以外の方法により（例えば，当該金庫や容器にシールを貼って，そこにその中の動産を廃棄してはならない旨記載することにより）明示した上でその金庫や容器内に動産を保管しておくことなどが考えられる。

指定残置物として指定する場合には，その動産を他の動産から区別できる程度に特定した上で，当該動産を廃棄してはならない旨を明確にしておくことが必要である。動産自体に指標を貼付する場合はその目的物は明確であるが，リストに掲載する場合には特定に留意する必要がある。例えば，高価なテレビを指定残置物リストに記載する場合，本物件内にテレビが１台しかない場合には単に「テレビ」と記載すれば足りるが，本物件内にある複数のテレビの一部を廃棄対象から除外する場合は，メーカー，大きさ，設置場所などの要素によっていずれのテレビを廃棄の対象から除外するのかを特定する必要がある。また，特定の金庫内に保管された動産について廃棄してはならない旨を掲載しておく場合における金庫の特定についても同様に，本物件内に金庫が１個しかない場合には単に「金庫」と記載すれば足りるが，本物件内にある複数の金庫の一部（の中にある動産）を廃棄対象から除外する場合には，メーカー，大きさ，設置場所などの要素によって特定が必要である。

３　指定残置物として特定された動産については，受任者は指定された第三者に送付することを予定しており，第２項においては，それぞれの指定残置物について送付先を明示しなければならないこととしている。明示の方法に限定はないが，指定残置物リストに掲載された場合には，当該指定残置物リストに記載がされることが想定される。他方で，動産自体に指標を貼付する場合には当該指標に送付先を記載するなどの方法が考えられる。

４　廃棄してはならない動産としては，①委任者の所有物であって委任者自身が廃棄を希望しない動産，②委任者以外の者が所有する動産が考えられ，①として委任者が遺言によって相続人に相続させることとした動産，遺贈又は死因贈与した動産が考えられる。委任者以外の者が所有する動産や死因贈与などした動産については，廃棄してしまうと本来の所有者，受贈者等と受任者との間でトラブルが生じかねないため，第３項及び第４項前段は，他人物が本物件内に存するに至った場合や特定財産承継遺言，遺贈，死因贈与をした場合には，その目的物である

動産を指定残置物として指定しなければならないこととした。第３項では，他人物が（本物件内ではない）本物件の敷地内に存するに至ることは，他人物が本物件内に存するに至る場合に比べて想定しにくいこと，（本物件内ではない）本物件の敷地内の動産については，本物件内の動産の場合に比べて賃貸人の残置物リスクに対する不安感が生じにくいと思われることから，他人物が本物件の敷地内に存するに至った場合の指定義務を規定することとはしていない。もっとも，委任者以外の者が所有する動産について，廃棄してしまうと本来の所有者と受任者との間でトラブルが生じかねないのは同様であるから，同様に委任者において指定残置物としての指定を行うという運用がされることが望ましいと考えられる。

遺贈の履行は，遺言執行者がある場合には遺言執行者のみが行うことができることとされている（民法第１０１２条第２項）ため，第４項後段は，委任者が指定残置物の遺贈について遺言執行者又は遺言執行者の指定を第三者に委託したときは，その者をその指定残置物の送付先にしなければならないこととした（送付先が遺言執行者等であることまで明らかにする必要はなく，単にその氏名や住所を送付先とすれば足りる。）。

なお，委任者がある動産を死因贈与したにもかかわらず指定残置物としての指定を怠った場合には，その動産は，非指定残置物に含まれることになる。受任者と受贈者の合意により廃棄せずに受贈者に引き渡すことは委任の本旨に反しないと考えられるが，受任者がこれを廃棄したとしても，これが死因贈与の対象であることを受任者が過失なく知らなかった場合は，受贈者に対する不法行為責任は生じないと考えられる。受贈者は，指定残置物としての指定を怠った委任者の相続人に対し，贈与契約上の債務の不履行に基づいて損害賠償等を請求する余地がある。

また，同様に，委任者以外の者が所有する動産であるにもかかわらず指定残置物としての指定を怠った場合には，受任者が誤ってこれを非指定残置物と誤認して廃棄してしまうことが生じ得る。もっとも，これが委任者以外の者の所有する動産であることを受任者が過失なく知らなかった場合には，所有者に対する不法行為責任は生じないと考えられる。所有者は，指定残置物としての指定を怠った委任者の相続人に対し，債務不履行又は不法行為に基づいて損害賠償等を請求する余地がある。

5　指定残置物の処理方法としては，第三者への送付以外に換価も考えられる。しかし，残置物関係事務委託契約が活用される場面である，単身の高齢者が死亡した場合においては，相続人の存否や所在が分からないことも多く，そうすると，仮に換価をしたとしても受任者は供託をするほかないが，委任者が供託されることを念頭に置いて換価を希望することは考えにくい。委任者にとって所有物を死後に換価する意味があるとすれば，換価によって得られた金銭を第三者に対して取得させることにあると考えられるが，そのような第三者が存在するのであれば，

当該第三者に換価を依頼することも可能であるし，第三者に金銭を取得させるために換価を行うことは賃貸借契約終了後の原状回復という残置物関係事務委託契約の目的とも整合しないと思われる。そこで，本条においては指定残置物の処理方法の選択肢として換価は挙げていない。もっとも，換価を含め第三者への送付以外の選択肢を当事者の合意によって増やすことは，もとより差し支えない。

第５条（委任者死亡時通知先への通知）

１　受任者は，委任者の死亡を知ったときは，直ちに，委任者死亡時通知先に対し，委任者が死亡した旨及び受任者が委任者から第２条各号に掲げる事務を受託している旨を通知しなければならない。

２　受任者は，廃棄（第６条第２項の規定に基づくものを除く。），送付若しくは換価のため又は第９条第３項に基づいて本物件内又はその敷地内の動産を本物件から搬出しようとするときは，２週間前までに，委任者死亡時通知先に対してその旨を通知しなければならない。

３　委任者は，いつでも，受任者に対して書面又は電磁的記録により通知することにより，委任者死亡時通知先を変更することができる。この場合，委任者死亡時通知先の変更の効力は，当該通知が受任者に到達した時に生ずる。

（解説コメント）

１　本条は，委任者死亡時通知先への通知に関する規定である。委任者が通知先を定めなかった場合には，本条は不要である。

委任者死亡時通知先は，相続人との間の紛争を可及的に防止するという観点からすると，推定相続人の一人であることが望ましい。もっとも，相続人がなく，特に縁故のあった者に死因贈与などをするケースも考えられ，このような場合には死因贈与を受けた者を通知先とすることも考えられる。

２　第１項は，受任者が委任者の死亡を知った場合には，直ちにその旨を通知するとともに，自分が第２の第２条各号に掲げる事務の委託を受けていることを通知しなければならないことを規定している。また，第２項は，受任者が指定残置物及び非指定残置物を搬出しようとするときは，その２週間前までに，委任者の指定した委任者死亡時通知先に対して，その旨を通知しなければならないと規定している。

第２の第２条各号に掲げる事務は委任者の指示に従って指定残置物及び非指定残置物を廃棄，送付又は換価すること等を内容とするものであり，受任者の裁量の余地も小さいものではあるが，委任事務が処理される時点では既に委任者本人は死亡していることもあって，その後相続人が現れた場合などには，事実上紛争が生ずる可能性があることも否定することができない。委任者の関係者が，残置物関係事務委託契約が締結されたことや受任者が誰かなどを知らない場合もある

と考えられ，本物件内から突如残置物が撤去されると，一層トラブルにつながりかねない。そこで，委任者が死亡したことを委任者が指定していた通知先に早い段階で通知されるようにするとともに，搬出に先立って改めて通知を行うことにより，事後に紛争が生ずることを可及的に防止しようとするものである。受任者が指定残置物及び非指定残置物を本物件から搬出する場合としては，廃棄，換価，指定された送付先への送付などのためのほか，一時的に本物件以外の場所で保管するために搬出する場合もあるが，この場合を含め，搬出に先だって通知を行うこととしている（搬出前にどのような状態であったか，不当な処理がされていないかなどに関する紛争防止のため）。

搬出がされることを委任者死亡時通知先に知らせることにより，搬出の可否の確認（例えば，他人の所有物が含まれているのに指定残置物の指定が漏れている場合などに，他人物が誤って廃棄されることを防止することなどが期待される。），処理方法についての交渉（例えば，通知先から相続人に連絡がつき，受任者による事務処理としての廃棄ではなく，相続人によって非指定残置物の引取りがされることもあり得る。）などの機会を与えることになる。

3　第３項は，委任者死亡時通知先の変更方法を定める規定である。委任者死亡時通知先は残置物関係事務委託契約締結時に指定されるが，その後の状況の変化により，委任者死亡時通知先自体を変更したり，その住所等が変更されたりすることもあり得ることから，変更の手続を設けた。

第６条（非指定残置物の取扱い）

１　受任者は，委任者の死亡から【３か月】が経過し，かつ，本賃貸借契約が終了したときは，非指定残置物（保管に適しないものを除く。）を廃棄するものとする。ただし，受任者は，換価することができる非指定残置物については，できるだけ，換価するように努めるものとする。

２　受任者は，委任者が死亡したときは，非指定残置物（保管に適しないものに限る。）を廃棄するものとする。

３　受任者は，廃棄若しくは換価のため又は第９条第３項に基づき非指定残置物を本物件から搬出する場合は，搬出するに当たって，第三者（賃貸人，本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。）の立会いの下，非指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

（解説コメント）

1　本条は，非指定残置物の取扱いについて定める規定である。

2　第１項は，非指定残置物のうち保管に適したものの取扱いに関する規定である。

第２の第５条の解説コメント記載のとおり，残置物の処理に関して事後的に紛争が生ずる可能性があることも否定することができないことから，これを可及的

に防止するため，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た。この期間は，仮に３か月としているが，具体的な契約においては実情に応じて当事者において合意によって定めることになる。もっとも，上記のような趣旨に照らし，３か月を下回る期間を定めることは避けるべきである。

非指定残置物の廃棄等を行うのは，死亡から３か月が経過しているだけでなく，本賃貸借契約が終了している場合である。賃貸借契約が終了していない時点では，この賃貸借契約が相続人に承継される可能性が残っており，その場合には残置物が必要となる可能性がある（例えば家電など）からである。また，賃貸借契約が終了していなければ賃料も発生するため，残置物が存置されていても賃貸人の被る損害は小さい。

保管すべき３か月の期間の起算点は死亡時であるから，死亡から３か月が経過していれば，本賃貸借契約終了後直ちに廃棄等に着手することができる。

３　非指定残置物の処理に当たっては，非指定残置物のうち，その価値等に照らして，廃棄することが適切でないと思われる物（例えば，高価な宝石や衣服など）を受任者が発見することも考えられる。このような場合にも，指定残置物として指定されていなければ，受任者としては廃棄して差し支えないのが原則である。もっとも，高価品などを一つ一つ指定残置物として指定することは煩瑣である場合もあるため，指定しなかったことによる不利益を直ちに委任者（の相続人）に負担させることは相当でないともいえる。また，委任者が指定残置物として指定することを失念したということも考えられ，高額な動産を廃棄することがその意思に反することも考えられる。そこで，第１項ただし書は，指定残置物として指定されていないものであっても，換価することができるものはできるだけ換価するという努力義務を受任者に課すこととした。「換価することができる」とは，換価によって得られる金額が換価のための費用を上回ることであるが，この義務が努力義務であることからすると，どんなに少額であっても換価代金が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。また，できるだけ高く換価する処分先を探索するまでの義務があるわけでもなく，一般的なリサイクル業者等に換価の可否を査定してもらうなどのように，取引通念からみて相当な方法で換価するという実務が考えられる。物件内の動産全体を見積もってもらい，換価できるものは換価し，廃棄するものも含めて引き取ってもらうというような実務も考えられる。

なお，受任者は非指定残置物の廃棄等の事務を受任したに過ぎず，その所有権を取得するものではないから，換価して得られた代金を取得することはできず，委任者の相続人に対して返還する義務を負う（第２の第８条）。

また，廃棄に着手するまでに相続人や利害関係者が現れ，非指定残置物の引取りを希望することも考えられる。受任者は非指定残置物の廃棄等の事務を履行する債務を負っているが，委任者が無価値と判断して廃棄等を委任したものである

から，その引取りを希望する者に対して交付することは，必ずしも委任の本旨に反しないものと考えられる（当該委任者が無価値と判断して廃棄等を委任したものを第三者に交付することによっても，受任者の義務は履行されたものと考えられる。）。もっとも，明らかに換価し得るものを第三者に交付してしまうことは，第１項ただし書との関係で問題がある。したがって，一般論としては，第三者に交付するとしても，客観的な価値は小さいがその第三者が主観的価値を見いだしているものを社会通念の範囲内で交付することに限られる（いわゆる形見分けのようなもの）。また，高額なものが指定残置物として指定されていないことを奇貨として受任者自身がこれを引き取ることは，第１項ただし書との関係で問題がある。

なお，廃棄物の処理及び清掃に関する法律上，非指定残置物の中に同法にいう「廃棄物」が含まれる場合において，受任者がその収集・運搬・処分をリサイクル業者等に委託するときは，原則として当該リサイクル業者等に同法に規定する廃棄物処理業に係る許可が必要である（この場合，処理に当たっては，同法施行令に規定する処理基準に従わなければならない）ことに留意が必要である。他方で，受任者自身が収集・運搬・処分を行う場合には，当該許可は不要であると考えられる。

4　第２項は，非指定残置物のうち保管に適しないものの取扱いに関する規定である。食料品など３か月間保管することができないものがこれに当たる。これについては，委任者が死亡したときは，直ちに廃棄することができることとしている。第２項の対象になる非指定残置物の性質上，委任者死亡時通知先に通知する時間的余裕がないと考えられること，高額なものは少ないと考えられることから，通知先への通知や換価の努力義務は定めていない。

5　第３項は，受任者が，第三者の立会いの下，搬出前の非指定残置物の状況を確認・記録すべき旨を規定している。本物件内にどのような動産があったか，その処分方法が適切であったかなどを巡ってその後紛争が生ずることもあり得ることから，これに備えて廃棄等・搬出前の状況を確認・記録することとしたものである。この確認・記録は，例えば，写真撮影等によることが考えられる。立ち会う第三者としては，相続人，委任者死亡時通知先などが考えられるが，上記の趣旨に照らして，括弧書きのとおり，賃貸人や管理会社，仲介業者等が当該第三者となることが妨げられるわけではない。

第７条（指定残置物の取扱い）

１　受任者は，本賃貸借契約が終了したときは，指定残置物を，指定された第三者に対して，受任者の選択する方法により，送付するものとする。ただし，指定された第三者の行方不明その他の理由により当該第三者に対して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は，受任者が選択する者に売却

する方法により当該指定残置物を換価することができ，当該指定残置物の性質その他の理由により換価が不可能又は困難である場合には，当該指定残置物を廃棄することができる。

２　第１項ただし書に基づく換価又は廃棄は，委任者の死亡から【３か月】が経過し，かつ，賃貸借契約が終了した後でなければ，することができない。

３　受任者は，送付，換価若しくは廃棄のため又は第９条第３項に基づき指定残置物を本物件から搬出する場合は，搬出するに当たって，第三者（賃貸人，本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。）の立会いの下，指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

（解説コメント）

１　指定残置物の取扱いの方法を定める規定である。

２　第１項は，指定残置物リスト等において第三者への送付が指定されている物について，原則として，当該リスト等において指定された第三者に対して，受任者が選択する方法（例えば，国内であれば郵便や宅配便，海外であればクーリエや国際宅配便などが考えられる。）により送付する旨を定めている。もっとも，当該リスト等において指定された第三者に送付したところ転居していて転居先が判明しないとか，既に死亡している，受領を拒否されたなど，当該第三者への送付が不可能・困難な場合も考えられる。このような場合には，直ちに廃棄をすることも考えられるが，委任者が一定の価値を認めて廃棄を望まなかった物であるから，一定期間経過後に受任者において換価を行うことができることとした。また，主観的な価値はあるが客観的には価値の乏しい物などのように，これを換価する市場がなく換価が不可能な場合や，買取りを希望する者が存在しないとまではいえないものの，希望者を募るのに著しい手間を要する場合などのように換価が困難な場合もあり得る。このような場合には，受任者は指定残置物を廃棄することができるものとした。実務的には，リサイクル業者等に見積もりを依頼し，換価が不可能である場合には廃棄してよいと考えられる（廃棄をする指定残置物の中に廃棄物の処理及び清掃に関する法律にいう「廃棄物」が含まれる場合において，受任者がその収集・運搬・処分をリサイクル業者等に委託するときは，原則として当該リサイクル業者等に同法に規定する廃棄物処理業に係る許可が必要である（この場合，処理に当たっては，同法施行令に規定する処理基準に従わなければならない）等の点は，第６条の解説コメントにおいて述べたのと同様である。）。

換価や廃棄をするまでに当該第三者の所在等を探索しなければならないかも問題となるが，指定残置物の送付先は委任者が指定残置物リスト等に明示しておくべき事柄であるから，受任者にその探索義務まで負わせるのは相当でない。例えば当該第三者が転居していたために送付先から残置物が返送されてきた場合には，原則として受任者としてはそれ以上の探索を行うことなく，換価を行うことがで

きると考えられる。

3　第２項は，第２の第６条第１項と同様の趣旨から，換価又は廃棄は委任者の死亡後３か月経過後かつ本賃貸借契約終了後でなければ，することができないこととするものである。

4　第３項は，第２の第６条第３項と同様の趣旨から，受任者が，第三者の立会いの下，搬出前の指定残置物の状況を確認・記録すべき旨を規定している。

第８条（金銭の取扱い）

受任者は，第６条第１項ただし書又は第７条第１項ただし書に基づいて指定残置物又は非指定残置物を換価したとき及び本物件内に金銭があったときは，第２条第１号及び第２号に掲げる事務の終了後遅滞なく，換価によって得た金銭及び本物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還するものとする。

（解説コメント）

本条は，受任者が指定残置物又は非指定残置物を換価した場合に得た金銭，本物件内に金銭があった場合の当該金銭の取扱いについて規定したものである。本物件内に残されていた金銭は指定残置物にも非指定残置物にも該当しないから，これらとは別に，金銭を対象とする返還事務を委託することとしている。いずれも委任者の相続人に返還するものとしているが，第２の第６条第１項ただし書に基づいて換価して得た金銭は「委任事務を処理するに当たって受け取った金銭」（民法第６４６条第１項前段）であるから，これを委任者の相続人に返還するのは，同法第６５６条において準用する同法第６４６条第１項前段を確認したものである。

他方，第２の第７条第１項ただし書に基づいて換価した代金についても同様に「委任事務を処理するに当たって受け取った金銭」にあたるが，もともとは第三者に送付しようとしていた物の価値代替物であるから，送付先の第三者に換価した代金を送付することも考えられる。しかし，委任者が当該第三者への送付を委託したのはあくまでこれが動産であることを前提としたものであることが多いと考えられるし，当該第三者の所在が判明していて受領してくれることを前提としたものであると考えられるから，これらの前提がいずれも満たされなくなった場合には，代金を当該第三者へ送付するのではなく，いったん委任者（の相続人）に返還させることとした。本条は，このような考え方に基づいて，第２の第７条第１項ただし書に基づく換価によって得られた代金については，これを委任者の相続人に支払うべきことを明確化する意味がある。もっとも，この点については当事者の合意内容によって，当該第三者への送付を委託することも可能である。

なお，いずれについても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，供託することになると考えられる。

第９条（受任者の権限）

１　受任者は，委任者の死亡後，第２条各号に掲げる事務を処理するため，本物件内に立ち入ることができる。

２　受任者は，第１項に基づいて本物件内に立ち入るために必要があるときは，賃貸人に協力を求めることができる。

３　受任者は，第２条各号に掲げる事務の処理に当たって，本物件内又はその敷地内の動産を本物件又はその敷地から搬出し，本物件又はその敷地以外の場所に保管することができる。

（解説コメント）

１　受任者が残置物関係事務委託契約に基づく事務を処理するに当たり有する権限を定める規定である。

２　第１項及び第２項は，賃貸物件への立入りに関する規定である。賃貸物件内に残置された物の廃棄等を行うためには賃貸物件への立入りが必要となるから，第１項において，受任者は物件内に立ち入ることができることを規定するとともに，賃貸物件の入口は施錠されていることが想定されるから，第２項において，賃貸人に協力（具体的には，賃貸人が保有するマスターキーによる開錠などが想定される。）を求めることができると規定している。

３　第３項は，非指定残置物等に該当するかどうかにかかわらず，本物件内又は本物件の敷地内の動産を本物件又はその敷地から搬出し，別の場所に保管することができる旨を確認した規定である。廃棄等を行うことができるようになるのが死亡から３か月を経過した後であり，それまで受任者は残置物を保管しなければならないから，例えば，倉庫やトランクルームなどにおいて残置物を保管することを想定したものである。賃貸物件内の残置物を賃貸物件内に保管したままとすると，賃貸人としては賃貸物件を賃借人以外の者に賃貸することができない。また，賃借人の相続人としても，保管が継続する間賃料（あるいは賃料相当額の損害賠償・不当利得）の負担が生ずる一方，保管場所の移転によっては特段の不利益は生じない。そのため，賃貸物件以外に適切な保管場所が存在するのであれば，残置物を賃貸物件から搬出し，他の場所に保管することが望ましいと考えられる。

残置物をいったん搬出して保管し，委任者の死後３か月が経過したために廃棄する際には，改めての第２の第５条に基づく通知や第２の第６条第３項に基づく第三者の立会いは不要である。これらは，賃貸物件内にどのような残置物があり，それらがどのような状態であったかを確認する機会を設けるためのものであり，搬出時にこの機会が設けられていれば足りるからである。

第１０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，指定残置物又は非指定残置物の換価を行った場合及び本物件内に金銭が存した場合にあっては，委任者の相続人に対し，換価によって得た額及び本物件内に存した金銭の合計額を第１項の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ものとする。

（解説コメント）

１　残置物関係事務委託契約に基づく委任事務の処理に当たり，受任者が負担した処分費用に関する規定である。

２　第１項は，民法第６５６条が準用する第６５０条第１項の内容を確認的に規定したものである。

３　第２項は，指定残置物又は非指定残置物を換価した場合及び本物件内に金銭が存した場合は，換価によって得た金額及び本物件内に存した金銭の合計額から費用を控除することができることとしている。

４　受任者は，委任者の相続人に対し，委任事務を処理するために支出した費用及び利息の償還を請求することになるが，相続人の有無や所在が明らかでない場合など，発生した費用及び利息を委任事務の終了後に回収することが困難である場合もあり得る。

このような場合に備えて，例えば，賃貸借契約において，「賃貸人は，残置物関係事務委託契約に基づく賃借人の相続人の費用及び利息の償還債務を第三者弁済することができるものとし，賃借人はこれに同意する」という確認規定を置いた上で，「賃貸人が当該規定に基づき残置物関係事務委託契約に基づく賃借人の相続人の費用及び利息の償還債務を第三者弁済した場合には，当該第三者弁済により発生した賃借人の相続人に対する求償権の弁済に敷金を充てることができ，目的物件の明渡し時に当該求償権が発生している場合には，当該求償権の額を敷金から差し引いた額を返還することができる」という規定を置く方法が考え得る。これに加えて，充当できる敷金が求償権の全部に満たない場合に備えて，別途，求償権（のうち敷金から充てることができなかった部分）を被保証債権とする保証契約を締結しておくという対応も考え得るが，いずれにせよ，委任者及び受任者との間で，委任事務処理の方法や方向性について十分に意思疎通を図っておく必要があることはいうまでもない。

第１１条（本契約の終了）

以下の各号に掲げる場合には，本契約は終了する。

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か月】が経過するまでに本賃貸借契約が終了しなかった場合

（解説コメント）

1　残置物関係事務委託契約の終了に関する規定である。

2　①は，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には，委任者自身が残置物の処理を含む賃貸物件の明渡しを行うことが可能であり，残置物関係事務委託契約を存続させる理由がないことから，これを終了事由としたものである。

3　②は，例えば委任者の相続人が委任者の賃貸借契約上の地位を承継し，引き続き賃借し続ける意思がある場合には，委任者の死亡との関係では残置物関係事務委託契約を存続させる必要がないこととなるから，第１の第３条第２号に基づき解除関係事務委任契約が終了するまでの一定期間の間に賃貸借契約の解除がされない場合には，残置物関係事務委託契約が終了すると規定したものである。この点については，委任者の相続人が賃貸借契約上の地位を承継するのであれば，当該相続人の死亡時に備えて，相続によって当該相続人に残置物関係事務委託契約上の地位もあわせて承継させることも考えられるが，相続の対象としてしまうと，理論的にはこれらの地位が別個に相続されてしまう可能性もある（例えば，遺産分割協議において賃貸借契約上の地位については相続人の一人が承継すると規定したものの，残置物関係事務委託契約上の地位については規定がされなかった場合には，残置物関係事務委託契約上の地位については相続人が共有することになると考えられる。）。そこで，上記②の場合にはいったん残置物関係事務委託契約は終了することとした。本賃貸借契約の賃借人の地位を承継した者は，後記第３の第１条に基づき新たに残置物関係事務委託契約を締結するように努めなければならない。

（別紙１）

指　定　残　置　物　リ　ス　ト

1　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】

2　指定残置物　　【金庫（●●社製）内にある一切の物】
　　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】

3　・・・

（別紙２）

賃　貸　借　契　約　目　録

下記賃貸人及び賃借人間の下記賃貸物件を目的物とする●年●月●日付け建物賃貸借契約

記

賃　貸　人　　【住所，氏名】
賃　借　人　　【住所，氏名】
賃貸物件　　【住所，部屋番号等】

第３　賃貸借契約におけるモデル契約条項

第１条（残置物の処理に関する契約が解除された場合の措置）

１　別紙契約目録記載１の委任契約（以下「解除関係事務委任契約」という。）又は別紙契約目録記載２の準委任契約（以下「残置物関係事務委託契約」という。）が本契約の終了までに終了した場合には，賃借人は，速やかに，終了した解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約（以下この項において「終了した契約」という。）と同内容の契約を新たに締結するように努めるものとする。ただし，既に賃借人が終了した契約と同内容の契約を締結しているときは，この限りでない。

２　賃借人は，解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約のいずれかが終了した場合及びこれらと同内容の契約を新たに締結したときは，賃貸人に対してその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

（解説コメント）

１　賃貸借契約の存続中に解除関係事務委任契約や残置物関係事務委託契約が終了した場合には，賃借人において，速やかに同内容の契約を新たに締結するように努める義務を定めるものである。もっとも，既に同内容の契約が締結されている場合には，これに加えて新たに同内容の契約を締結する必要はない。そこで，ただし書はこの場合を除外している。

　新たに締結する契約の相手方は，従来の受任者とは異なる者であることが多いと考えられるが，同じ者でも差し支えない（相続人が賃貸借契約を承継することとし，受任者が旧賃借人の死亡を知った時から６か月の経過によって解除関係事務委任契約等が終了する場合は，同じ者との間で同内容の契約が締結されることが多いと考えられる。）。

２　第２項は，解除関係事務委任契約等が終了した場合，新たに締結された場合には，これらの契約の委任者となる賃借人は賃貸人にその旨を通知しなければならないこととするものである。賃借人が死亡した場合には，賃貸人は賃借人の死亡を知ったときに解除関係事務委任契約等の受任者にその旨を通知しなければならないこと，受任者との間で解除に関する協議を行うこととなることから，賃貸人が受任者を把握することができるよう，通知義務を課すこととしたものである。

第２条（賃借人の死亡等の場合の通知義務）

１　賃貸人は，賃借人が死亡したことを知ったときは，速やかに，解除関係事務委任契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては，当該契約の受任者）に対し，その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければ

ならない。

２　賃貸人は，本契約が終了したときは，速やかに，残置物関係事務委託契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては，当該契約の受任者）に対し，その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

（解説コメント）

１　賃借人が死亡しても，解除関係事務委任契約の受任者はこれを知るとは限らないため，賃貸人がこれを通知することとしたものである。最初に締結された委任契約が解除されるなどして新たな委任契約が締結されているときは，その受任者に対して通知を行う。

２　解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約は，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には終了するが（第１の第３条，第２の第１１条），当該受任者は賃貸借契約の終了を知り得ないため，賃貸人がその旨通知することとした。

（別紙）

契　約　目　録

1　下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする●年●月●日付け委任契約

記

委　任　者　　【賃借人の住所，氏名】
受　任　者　　【受任者の住所，氏名】
委任事務　　【本契約が終了するまでに委任者が死亡した場合に，①本賃貸借契約を賃貸人との合意により解除する事務及び②本賃貸借契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する事務】

2　下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする●年●月●日付け準委任契約

記

委　任　者　　【賃借人の住所，氏名】
受　任　者　　【受任者の住所，氏名】
委任事務　　【本契約が終了するまでに委任者が死亡した場合に，本契約の目的物件内に残された動産を廃棄，送付又は換価し，本契約の目的物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務】

残置物の処理等に関する契約書

第１条（契約の締結）

委任者（本賃貸借契約における賃借人。以下「甲」という。）及び受任者（以下「乙」という。）は、第３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４条に規定する委任事務に係る準委任契約（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（定義）

解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

①「委任者」　【賃借人の氏名・名称】をいう。

②「受任者」　【受任者の氏名・名称】をいう。

③「非指定残置物」　委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって、委任者が死亡した時点で所有しており、かつ、後記④の指定残置物に該当しないものをいう。

④「指定残置物」　委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって、第６条第１項の規定に従い、委任者が廃棄してはならないものとして指定したものをいう。

⑤「指定残置物リスト」　委任者が廃棄してはならないものとして指定した物及びその取扱方法を記載した、別紙１のリストをいう。

⑥「委任者死亡時通知先」　【通知を希望する者の氏名・名称、住所等の連絡先】をいう。

⑦「本賃貸借契約」　賃貸人及び委任者の間の、別紙２賃貸借契約目録記載の賃貸借契約をいう（更新された場合は更新されたものを含む。）。

⑧「賃貸人」　【賃貸人の氏名・名称】をいう。

⑨「本物件」　本賃貸借契約の目的物である物件をいう。

※【　】内は、当事者が具体的な事案に即して合意の内容や必要事項等を記載することを予定したものである。以下【　】及び●は同様の趣旨で用いる。

第３条（本賃貸借契約の解除に係る代理権）

甲は、乙に対して、本賃貸借契約が終了するまでに甲が死亡したことを停止条件として、①本賃貸借契約を賃貸人との合意により解除する代理権及び②本賃貸借契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する代理権を授与する。

第４条（残置物処分に係る事務の委託）

甲は、乙に対して、本賃貸借契約が終了するまでに甲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 第８条の規定に従い、非指定残置物を廃棄し、又は換価する事務

② 第９条の規定に従い、指定残置物を指定された送付先に送付し、換価し、又は廃棄する事務

③ 第１０条の規定に従い、指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を甲の相続人に返還する事務

第５条（乙の義務）

１ 乙は、本賃貸借契約の終了に関する甲（甲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。）の意向が知れているときはその内容、本賃貸借契約の継続を希望する甲が本物件の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮して、甲の利益のために、解除関係事務委任契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

２ 乙は、残置物の処理に関する甲の意向が知れているときはその内容、指定残置物及び非指定残置物の性質、価値及び保存状況その他一切の事情を考慮して、甲の利益のために、残置物関係事務委託契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

第６条（指定残置物の指定）

１ 甲は、次に掲げる方法により、指定残置物を指定するものとする。

① 指定残置物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講ずる方法

２ 指定残置物を指定するに当たっては、その物を特定し、かつ、その送付先の氏名又は名称、住所又は所在地を明らかにしなければならない。

３ 本物件内に甲以外の者が所有する物が存するに至ったときは、甲は、第１項及び第２項の規定に従い、遅滞なく、これを指定残置物として指定しなければならない。

４ 甲が、本物件又はその敷地内に存する動産を遺贈し、特定財産承継遺言をし、又は甲の死亡によって効力を生ずる贈与をしたときは、甲は、第１項及び第２項の規定に従い、遅滞なく、その目的である動産を指定残置物として指定しなければならない。この場合において、甲は、指定残置物の遺贈又は特定財産承継遺言について遺言執行者を指定し、又はその指定を第三者に委託したときは、その遺言執行者又は第三者をその指定残置物の送付先としなければならない。

第７条（委任者死亡時通知先への通知）

１ 乙は、甲の死亡を知ったときは、直ちに、委任者死亡時通知先に対し、甲が

死亡した旨及び乙が甲から第４条各号に掲げる事務を受託している旨を通知しなければならない。

２　乙は、廃棄（第８条第２項の規定に基づくものを除く。）、送付若しくは換価のため又は第１１条第３項に基づいて本物件内又はその敷地内の動産を本物件から搬出しようとするときは、２週間前までに、委任者死亡時通知先に対してその旨を通知しなければならない。

３　甲は、いつでも、乙に対して書面又は電磁的記録により通知することにより、委任者死亡時通知先を変更することができる。この場合、委任者死亡時通知先の変更の効力は、当該通知が乙に到達した時に生ずる。

第８条（非指定残置物の取扱い）

１　乙は、甲の死亡から【３か月】が経過し、かつ、本賃貸借契約が終了したときは、非指定残置物（保管に適しないものを除く。）を廃棄するものとする。ただし、乙は、換価することができる非指定残置物については、できるだけ、換価するように努めるものとする。

２　乙は、甲が死亡したときは、非指定残置物（保管に適しないものに限る。）を廃棄するものとする。

３　乙は、廃棄若しくは換価のため又は第１１条第３項に基づき非指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。）の立会いの下、非指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第９条（指定残置物の取扱い）

１　乙は、本賃貸借契約が終了したときは、指定残置物を、指定された第三者に対して、乙の選択する方法により、送付するものとする。ただし、指定された第三者の行方不明その他の理由により当該第三者に対して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は、乙が選択する者に売却する方法により当該指定残置物を換価することができ、当該指定残置物の性質その他の理由により換価が不可能又は困難である場合には、当該指定残置物を廃棄することができる。

２　第１項ただし書に基づく換価又は廃棄は、甲の死亡から【３か月】が経過し、かつ、本賃貸借契約が終了した後でなければ、することができない。

３　乙は、送付、換価若しくは廃棄のため又は第１１条第３項に基づき指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。）の立会いの下、指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第１０条（金銭の取扱い）

乙は、第８条第１項ただし書又は第９条第１項ただし書に基づいて指定残置物又は非指定残置物を換価したとき及び本物件内に金銭があったときは、第４条第１号及び第２号に掲げる事務の終了後遅滞なく、換価によって得た金銭及び本物件内にあった金銭を甲の相続人に返還するものとする。

第１１条（乙の権限）

１　乙は、甲の死亡後、第４条各号に掲げる事務を処理するため、本物件内に立ち入ることができる。

２　乙は、第１項に基づいて本物件内に立ち入るために必要があるときは、賃貸人に協力を求めることができる。

３　乙は、第４条各号に掲げる事務の処理に当たって、本物件内又はその敷地内の動産を本物件又はその敷地から搬出し、本物件又はその敷地以外の場所に保管することができる。

第１２条（委任事務処理費用）

１　乙は、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託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、甲の相続人に対し、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　乙は、指定残置物又は非指定残置物の換価を行った場合及び本物件内に金銭が存した場合にあっては、甲の相続人に対し、換価によって得た額及び本物件内に存した金銭の合計額を第１項の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ものとする。

第１３条（解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の終了）

１　解除関係事務委任契約は、以下の各号に掲げる場合には終了する。

①　本賃貸借契約が終了した場合

②　乙が甲の死亡を知った時から【６か月】が経過した場合

２　残置物関係事務委託契約は、以下の各号に掲げる場合には終了する。

①　本賃貸借契約が終了した時に甲が死亡していない場合

②　乙が甲の死亡を知った時から【６か月】が経過するまでに本賃貸借契約が終了しなかった場合

記名押印欄

下記委任者（甲）と受任者（乙）は、上記のとおり解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その１通を保有する。

年　　月　　日

委任者（甲）　住所　〒
氏名　　印
電話番号

受任者（乙）　住所　〒
氏名　　印
電話番号

（別紙１）

指　定　残　置　物　リ　ス　ト

作成年月日：　　年　　月　　日
作成者：○○○○

	指定残置物	所在場所	所有者	送付先			備考
				氏名	住所	電話番号	
1	腕時計（●社製）	居間茶色のひきだし	委任者	○○××			送付先に死因贈与したもの
2	指輪（種類等）	同上	委任者	○○××			同上
3	金庫（●●社製）内にある一切のもの	居間	委任者	○○◇◇			送付先に遺贈したもの
4	ピアノ（■■社製）	同上	委任者	□□○○			
5							
6							

（別紙２）

賃　貸　借　契　約　目　録

下記賃貸人及び賃借人間の下記賃貸物件を目的物とする●年●月●日付け建物賃貸借契約

記

賃　貸　人　　住所　〒
氏名
電話番号

賃　借　人　　住所　〒
氏名
電話番号

賃貸物件　　住所　〒
建物名・部屋番号

終身建物賃貸借制度創設の背景

参考資料2

終身建物賃貸借制度創設の背景	
高齢者の賃貸ニーズへの対応	■わが国では、不動産を所有していれば土地の価格が上昇することで資産形成につながり、「終の住み家」も確保できるということで、持ち家政策がとられてきたが、土地の価格上昇が止まり、持ち家にこだわらない高齢者の賃貸ニーズがみられるようになった。 ■賃貸ニーズのうち、死ぬまで同じところに住みたいというニーズが一定見られるが、普通借家では、2年ごとの更新があり、更新を拒絶される可能性がある（正当事由が必要であるが、訴訟で係争することは現実的ではない）ほか、定期借家では契約が更新されないことがある。 ■そこで、高齢者のニーズにこたえるかたちで「**終身建物賃貸借制度**」が創設された。
借主保護への対応	■終身借家については、借家法の改正のたびに議論になっていたが、同居配偶者保護の観点や一般に広げた際に相続が否定されないかといった論点があった。 ■そこで、終身借家は範囲を限定し、公的な目的のもとで、**終身建物賃貸借の**認可を行い、実施することとなった。

参考）日本不動産学会誌『高齢社会と終身借家制度の導入』（本田純一、2002年5月）

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

賃借人死亡時の契約解除に関して

賃借人死亡時の契約解除についての論点	
普通借家	■借家人が借家を借りる権利「借家権」は借家人が死亡しても消滅せずその相続人に承継（民法896条） ■「賃借人が死亡したら賃貸借は終了する」という特約は、相続人に承継されるべき賃貸借を正当な事由もなく終了させる借家人に不利なものと言わざるを得ず、無効と考えられる可能性が高い ⇒正当事由の具備が検討される必要性
定期借家	■定期借家は「期間の定めがある建物の賃貸借」であり、「借家人が死亡するまで」を契約期間とすることはできない（借地借家法30条）
終身建物賃貸借	■賃貸借の契約期間を具体的に定めず、借主が死亡するまでの契約となる。ただし、借主が死亡しても借家権は相続人に承継されない（高齢者の居住の安定確保に関する法律52条） ■また、バリアフリー基準等があり、終身建物賃貸はほとんどがサ高住となっており、一般化がなされていない。 ⇒認可基準の緩和もしくは、認可に代る借主保護のあり方を検討する必要性

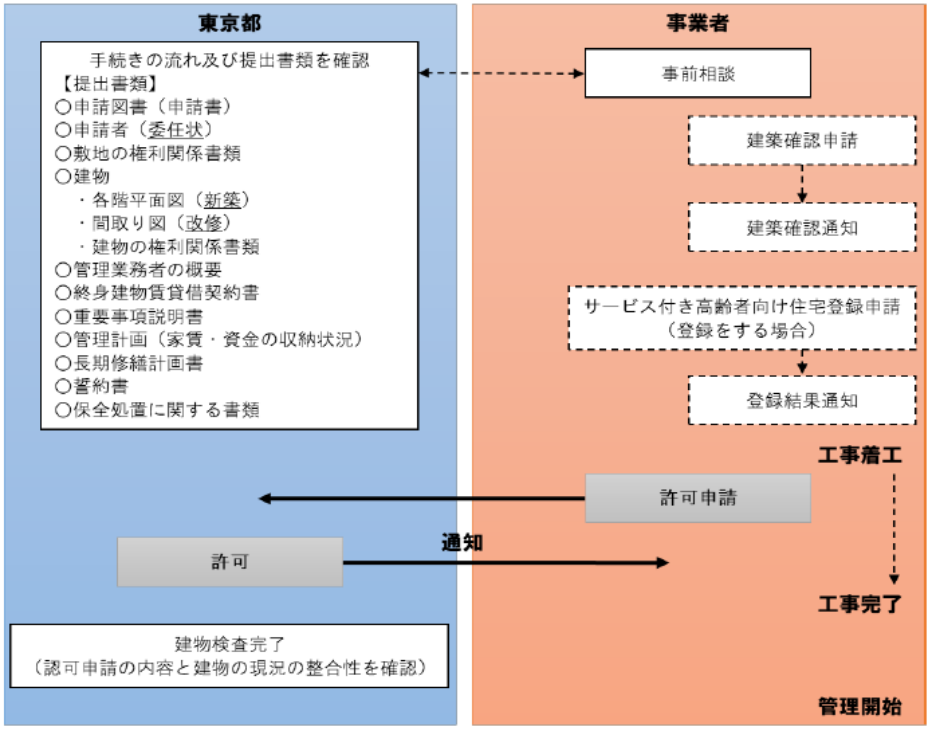
Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

終身建物賃貸借の認定基準について

床面積	① ２５㎡以上であること ② 同等以上の居住環境が確保される場合は１８㎡以上 ③ ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分を 高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準※（９㎡シェアハウス）
新築の場合のバリアフリー基準	① 床は段差のない構造のものであること ② 廊下の幅は78cm以上であること ③ 居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上 ④ 浴室の短辺は130cm以上、面積は２㎡以上 ⑤ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式 T≧19.5 R／T≦22／21 55≦T＋2R≦65 ⑥ 共用階段の各部の寸法は、次の各式 T≧24 55≦T＋2R≦65 ⑦ 便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること ⑧ 階数三以上である共同住宅はエレベーターを設置 ⑨ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること
既存の場合のバリアフリー基準	① 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること ② その他国土交通大臣の定める基準に適合すること

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

終身建物賃貸借の認定フローについて（東京都の例）



出所）（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『令和元年度住宅確保要配慮者等の居住支援に関する 調査研究報告書』
※平成30年の改定により、見取り図・配置図・登記事項証明書等の添付書類が不要になった

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

巻末資料 8　参考：戸籍関係証明書の請求

市区町村等における戸籍関係証明書の請求について

参考資料3

市区町村等における戸籍関係証明書の請求は、本人等請求、第三者請求、職務上請求に分類される。
個人情報保護等の観点から請求可能な者や条件は厳密に定められており、不動産業においては、賃貸人である大家が利害関係人として請求可能な場合があるが、管理業者はこれに該当せず、請求することができない。

◆ **戸籍請求の種類と請求できる者**

本人等請求（戸籍法§10Ⅰ）	本人、配偶者、直系尊属、直系卑属
第三者請求（戸籍法§10の2Ⅰ）	① 自己の権利を行使し、または自己の義務を履行するために住民票や戸籍証明書の記載事項を確認する必要がある者 ② 国または地方公共団体の機関に提出する必要がある者 ③ 前二号に掲げる場合のほか、戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある者
職務上請求（戸籍法§10の2Ⅲ）	弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、海事代理士、行政書士

◆ **第三者請求ができる場合の例**

① 自己の権利の行使 または義務の履行	□ 相続人が、被相続人である兄弟姉妹の戸籍を請求する場合 □ 債権者が、貸金債権を行使するに当たり、死亡した債務者の相続人を特定するために当該債務者が記載されている戸籍の記載事項を確認する必要がある場合 □ 生命保険会社が、保険金を支払うに当たり、その受取人とされている法定相続人を特定するために戸籍の記載事項を確認する必要がある場合
② その他戸籍の記載事項を利用する正当な理由	□ 成年後見人であった者が、死亡した成年被後見人の遺品を相続人である遺族に渡すため、成年被後見人の戸籍謄本を請求する場合 □ 乙の兄の甲が、乙に財産を相続させる旨の公正証書遺言を作成するため、乙の戸籍謄本を公証役場に提出する必要がある場合

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

巻末資料 9　全国保障機構との意見交換の内容について

全国保証機構　賃貸保証事業部会にて意見交換
①審査について（年齢・緊急連絡先）

- 年齢制限を設けていない。建て替えや立ち退き・配偶者死亡で80代でも引っ越す方がいる。
- 高齢身寄りなしの方も緊急連絡先があれば審査は通る。緊急連絡先の定義はさまざま、3親等まで/ケースワーカーでもOK等。
- 居住支援法人が緊急連絡先となっても電話連絡先程度（なのであまり役に立たない）。居住支援法人がなくなってしまう（廃業）ケースがある。
- Casa保証は居住支援法人を緊急連絡先にしていることがある。安否確認や訪問を積極的に行っている居住支援法人であれば緊急連絡先になってよいと思っている。介護事業所や生活保護課の方・ケアマネジャー・包括センターがなってくれる場合もある。

審査はかなり柔軟になっている様子
緊急連絡先に法人Okにしているかどうかは会社ごとに異なる

1

②モデル条項について（部屋で荷物保管3か月）

- 3か月分で済むのであれば良い、という考え方もある。
- 契約上明け渡しまでの保証になっているので、3か月分の家賃は範囲内。
- 3か月と決まっていれば、現地で保管することがスムーズになる。

- 敷金がないと赤字になって持続しない。
- 敷金があっても消臭や特殊清掃に敷金が充当されるので不足。期間をもっと短くしても良いのでは。
- 大分では生活保護の住居費が2万円台であり、敷金額がそもそも少ない。
- （3か月待たず）荷物を先に搬出できれば家賃保証期間が終わるのでありがたい。
- 生活保護前提だと（行政から）清掃代等が出ないので、さらに3か月の保管が求められると厳しい。
- 解約から3か月部屋で保管するのはとても許容できない。モデル条項を活用することを前提に約款を全部変えた。約款の中に解除権の授与と残置物の処理を盛り込み、荷物を倉庫に移管して賃貸借契約を解約、相続人を探索しても見つからなければ荷物処分もしている。（行政書士からは利益相反だと言われているが、弁護士にて相続人探索を行っていることを反論材料にしている）

- 荷物処分費用に上限はなく、荷物処分費用を補償に含めている。保証商品ごとに上限が決まっている。
- 指定残置物の明確化がポイントになるが、仏壇、位牌は難しい。また、目録を書いた後に増えるものがある。指定リスト以外は処分しても良いという見解・議論もあるが、訴えられるリスクは残っている。その合意形成が大事である。

３か月の家賃保証については否定的な意見の方が多そう。
敷金があるかどうかが大きく影響する

2

③入院・介護施設入所等で居所不明な場合、どうしているか？

- ◆ 現状は行方不明者扱いで裁判している。生活保護だったらケースワーカーがいるが、年金生活者はどこにも連絡できない。
- ◆ 保証会社も相当裁判をやっている。
- ◆ 見守りサービスを導入できていれば発見が早くなる。自活できる経済力がぎりぎりある方が対象。
- ◆ オーナーチェンジや管理会社チェンジの際には、緊急連絡先が分からないことが多い。

④契約の途中で連帯保証人死亡の場合、途中から家賃債務保証会社に加入したいが、審査は通るのか？

- ◆ 日ごろからお付き合いがあれば、全体契約の中の一件として受けられる。
- ◆ 以前、生活保護費が引き下げになったことがあるが、家賃水準も上がってきているので、また元に戻すことはできないのか？生活保護費を上げ、差額を保証料に回せないか。
- ◆ お困りの方ばかりを引き受けるとなかなか難しくなる。

身寄りのない高齢者が亡くなることが増え、保証会社の業務負担、費用負担が増えている様子がうかがえる

3

保証会社さんからの意見　受任者になりたい

- ◆ 保証会社が受任者になることが良いという提案をしたことがあるが、利益相反とみなされる。管理会社が受任者になっても、オーナーチェンジ等で管理会社が変更になった場合どうするのか。
- ◆ 管理会社と家賃保証会社が連携して受任することが出来ないか。
- ◆ 保証会社は過去の経緯から社会的なイメージが悪いので、家賃保証会社を登録制から許可認可制にして社会性を帯びさせると、安心感に繋がり受任者にもなれるのでは。

2月21日の日経新聞にも、保証会社の新たな認定制度の件が出ていました。
認定条件は、
・要配慮者の保証を引き受けること
・緊急連絡先を個人に限定しないこと

認定を受けると、一部の物件で、保証会社向けの保険の補填率を高くしてもらえる。

4

伊部からの問いかけ
見守りサービスは本人の生活費から出すべきと言われるが生活保護費に含めるなど、公的補助が欲しい。

◆ 今の議論の内容を伺っていると、議論の対象の見守りサービスは生活保護の支給対象になると思う。ただし、どこまでを対象にするかどうかについては意見が分かれているので、まだ決まっていない。（金子議員）

◆ 月払いだと事務処理的に補助が出しにくいので、保証会社の保証料のように1年単位、更新に合わせて2年単位等で支払う見守りサービスがあれば、公的補助を付けやすくなりそう（伊部）

早期発見は大家さんのため、保証会社さんの負担を減らすためでもある。
貸してもらいやすくするために必要な費用なので、入居者負担なのは変では？

5

議論の中で「倉庫保管業務は明け渡し訴訟の通常業務」と判明したので、ナップ賃貸保証の田邊常務にヒアリング

◆ 明け渡し訴訟での残置物は、全て処分する場合と、物件内に保管するパターンと、倉庫に保管するパターンがある。保管期間は1か月。無価物と有価物の仕分けを行うが、有価物があるケースは3割程度であり、全処分のケースが7割である。

◆ 夜逃げの場合は、法的手続きはオーナー側が行い、荷物処分を保証会社が行う。リーガルスムーズ社が入っている契約だと遺失物法に基づいて3か月保管している。

◆ 孤独死の場合、解除通知を発行して手続きを行うが、貴重品があった場合3か月保管して終了する。孤独死の場合は、本人が死亡し、相続人が出てこないので、実態としては全て捨てている。相続人を調査していない保証会社が多いのではないか。

◆ モデル条項は相続人全員の同意が必要というのがハードルが高い。住民票をあげて相続人への郵送をするだけで3~4か月かかる。弁護士を使って対応すると100万程度かかる。本来とれていた家賃を含めると100万以上の損失になる。

◆ 本人が亡くなったら保証契約は解除になる。（ナップ賃貸保証の約款）。家主費用保険は家主の財産を守るための保険だが、賃借人が費用負担している。

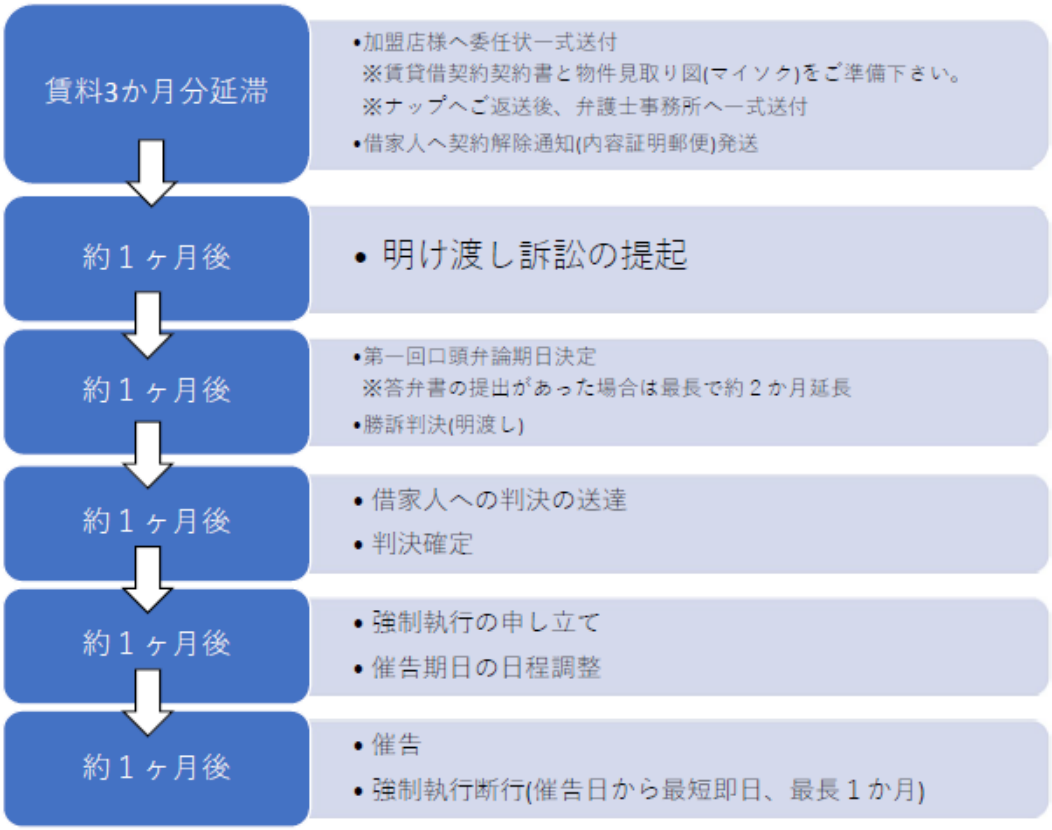
モデル条項をつかいやすくするには、非指定残置物をなるべく減らし、保証会社さんに３か月倉庫保管していただくのが賃貸借契約が早く解約出来るので合理的では？

6

巻末資料 10　明け渡し訴訟に移行した場合の流れ

資料1-2

明け渡し訴訟に移行した場合の流れ



経費参考例

催告時	
•催告立ち合い費用	約13,000円
•鍵交換業者手配	約10,000～25,000円

断行時	
•執行補助者手配	約20,000円
•鍵交換業者手配	約10,000～25,000円
•執行費用(残置物撤去)　1名	約12,000～13,000円
•車両費用２ｔ車　１台	約25,000円
•処分費　１立米	約6,000円

※ご契約プランによりオーナー様負担となる場合がございます。

※手配業者によって金額は異なります。

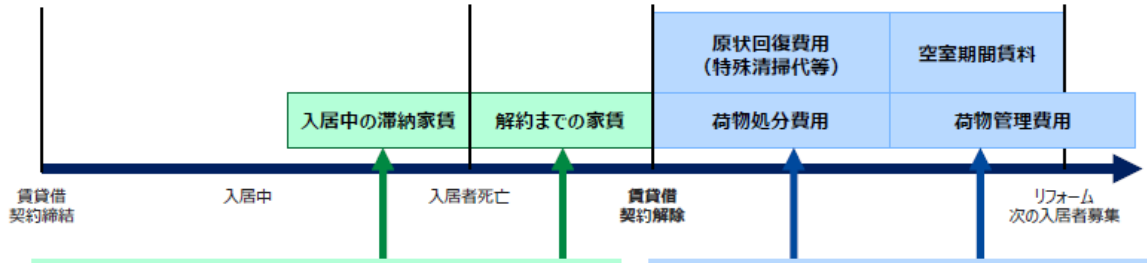
※賃料保証は原則断行日までとなります。

巻末資料 11　管理会社が保証会社を比較検討する場合のポイント

住宅確保要配慮者との賃貸借契約によって発生し得る負担・課題と対応策

資料1-3

入居者の死亡前後に発生し得る家賃保証会社の負担



課題：
入院（死亡）、介護施設入所したときに知るすべがない。
個人情報を理由に居所を教えてもらえない。

対応策：
①**見守りサービスを活用**し、早期発見
②敷金を充当できるように敷金の金額を調整
※賃借人の事情にも鑑み、適切な金額を設定する必要性

課題：
荷物処分は可能だが、３か月の保管コストも発生する。
また、荷物が多いと移動費用・倉庫費用が高くなる。

対応策：
①**モデル契約条項を活用**、非指定残置物について入居時に調整し、予め残置物のボリュームが分かるように調整
⇒処分の意思を示していただけるように調整
※契約中に残置物（リスト）の内容が更新される点に注意する必要性
②敷金を充当できるように敷金の金額を調整
※賃借人の事情にも鑑み、適切な金額を設定する必要性

出所：（株）ハウスメイトマネジメント 伊部委員 作成資料をもとに価値総合研究所作成

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

1

家賃保証業者が提供する商品を比較検討する際のポイント

■ **管理会社（宅建業者）が商品を比較する際のポイント**

信頼性	□ 「家賃保証業者登録制度」への登録や、財務健全性が高い等、商品を提供する家賃保証業者に一定の信頼性があるか
保証範囲	□ 賃料（共益費・管理費）以外に何が保証されるか
保証条件	□ 賃借人が道端や病院などの居室外で死亡した場合にも原状回復費用や荷物処分費用が保証されるか □ 入居時または入居後※に初回の保証契約を行う際、賃借人が保証の対象となるか ※ 入居後、連帯保証人が死亡した場合に初回の契約を行う「途中契約」を想定 □ 年齢制限の有無、連帯保証人の要否、免責（保証の終了）、緊急連絡先の定義（３親等まで・法人もしくはケースワーカー可など）を確認し、利用条件に当てはまるか
金額	□ 保証料や更新料がどの程度かかるか

■ **保証範囲の例**

保証範囲	A社	B社	C社
賃料・共益費・管理費	●	●	●
変動費（光熱費・町会費他）	●	▲	×
更新料・短期解約違約金	●	▲	×
原状回復費用	×	●	▲
明渡訴訟費用	●	▲	×
短期解約違約金	×	×	●
家賃損失（室内死亡時）	×	●	▲
残置物処理費用	×	●	▲
見守りサービス	●	×	×

住宅確保要配慮者が賃借人となる場合においては、原状回復費用に限らず、賃借人が室内で死亡した場合の「家賃損失」や「残置物処理費用」、さらに、早期発見に向けた「見守りサービス」※を保証の対象とする家賃保証業者（商品）を選択することが重要である。

※ 見守りサービスの例
- 電力使用状況による異変検知
→ 安否確認、緊急連絡先への状況連絡
- SIM内蔵の電球による異変検知
→ 緊急連絡先への通知、緊急連絡先からの依頼による運送会社の訪問
- トイレのドアセンサーによる異変検知
→ 警備員による駆けつけ

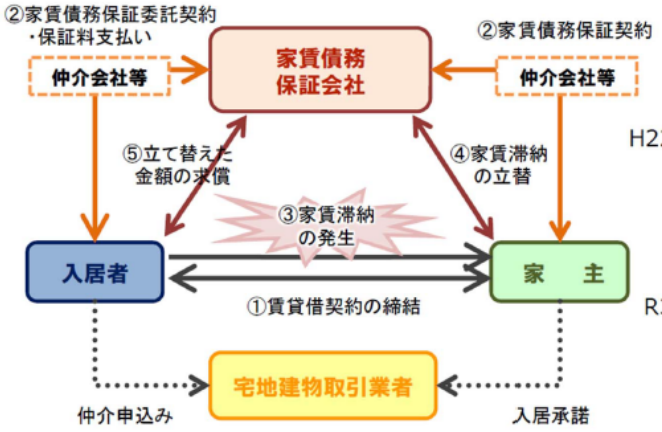
Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

2

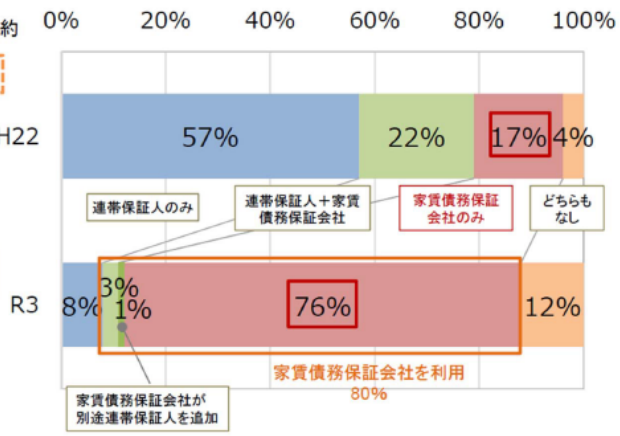
【参考】家賃債務保証の概要と利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの。
- 賃貸借契約の８０％が何らかの保証を求めており、家賃債務保証会社を利用している。
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加している。

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】



出典：令和3年度　家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査

出所：国土交通省「第4回家賃債務保証の情報提供等に関する検討会（配布資料3）」

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

【参考】家賃保証業者登録制度の概要

- 一定の要件を満たし、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる家賃債務保証業者を国に登録する制度として「家賃保証業者登録制度」があり、広くその情報を提供している。

①家賃債務保証業者の登録制度の概要

○ 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（５年毎の更新制）

○ なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

○ 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うため、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

②登録の基準

○ 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録

- 暴力団員等の関与がない
- 安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
- 法令等遵守のための研修の実施
- 業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
- 求償権の行使方法が適切である
- 相談又は苦情に応ずるための体制整備
- 法人の場合、家賃債務保証業を５年以上継続していること又は常務に従事する役員のうちに、家賃債務保証業務に３年以上従事した経験がある
- 使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が１年以上　等

※家賃債務保証業者登録規程（国土交通省告示）
公布：平成29年10月２日
施行：平成29年10月25日

③業務適正化のためのルール

○ 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守

- 登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
- 暴力団員等の排除
- 虚偽告知及び誇大広告の禁止
- 違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
- 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- 契約締結時の書面交付
- 賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
- 登録業者であることを表示する標識の掲示
- 受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
- 業務及び財産の分別管理等の状況の報告　等

④登録業者に対する指導等

○ 登録業者に対して以下の指導等を実施

- 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- 登録の取消等の事実の公表　等

登録業者のメリット

○ 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供

○ 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象

○ 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

出所：国土交通省「家賃保証業者登録制度の概要」

Copyright (C) 2023 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

令和５年度
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
令和６年３月発行

編集・発行/公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3
電話：03（5821）8111