令和３年度　全国居住支援法人協議会研修

生活困窮者等への支援団体に対する居住支援の推進に向けて
～各種制度事業と居住支援法人の連携の実際について～

残置物処理等に関するモデル契約条項及び保険商品の活用の実際

株式会社　あんど
共同代表　西澤希和子

残置物処理等に関するモデル契約条項について

単身高齢者の受入れについて

【背景・必要性】

・単身高齢者世帯の更なる増加が見込まれる中、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感が強い。

・単身高齢者の居住の安定確保を図るためには、賃借人の死亡時に居室内に残された家財の処分への不安から生じる賃貸人の入居拒否感を払拭する必要がある。

残置物の処理等に関するモデル契約条項の概要

【概要】

・単身高齢者の居住の安定確保を図る為、賃借人の死亡後に契約関係及び居室内に残された家財（残置物）を円滑に処理できるように、賃貸借契約解除・残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな型を策定。

・委任契約の受任者及び適用範囲

<想定される受任者>

①賃借人の推定相続人

②居住支援法人、管理業者等の第三者

（推定相続人を受任者とする事が困難な場合）

<想定される利用場面>

単身高齢者（原則60歳以上）が賃借人である場合

上記場面以外での使用は、民法や消費者契約法に違反し無効となる恐れがある

モデル契約条項の構成

①賃貸借契約の解除関係事務委任契約に関するモデル条項
　賃借人が賃貸借契約中に死亡した場合、受任者に対して賃貸借契約を解除する代理権を与える。

②残置物処理に関する事務委託契約に関するモデル条項
　・受任者に対し、賃借人の死亡時に居室内に残された家財（残置物）の廃棄や指定先への送付する事務を委任する。
　・賃借人は「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その送付先を明示する。
　・受任者は、賃借人の死亡から一定期間を経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたものは破棄する。　但し、「廃棄を希望しない残置物を除いたもの」について、換価する事が出来る残置物については換価するように努める

③その他
　賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、委任契約の受任者に通知する。

モデル契約条項の構成

賃貸借契約が

解除できない

→ ①解除関係事務委任契約

残置物が

処理できない

→ ②残置物関係事務委任契約

③上記2つに関連する条項を賃貸借契約に設ける場合の条項

モデル契約条項の構成

単身高齢者
（原則６０歳以上）

・推定相続人のいずれか
・居住支援法人・管理業者等の第3者

賃貸人 ⟷ 賃借人（委任者） ⟷ 受任者

賃貸借契約

委任契約

③委任契約に関する条項
・委任契約が解除された場合の措置
・賃借人死亡時の通知義務

①賃貸借契約の解除
②残置物の処理

【賃貸借契約時】

（１）２つの事務委任契約

①解除関係事務委任契約
②残置物関係事務委任契約

（２）受任者の選定

①賃借人の推定相続人
※以下、推定相続人を受任者とする事が困難な場合（所在不明・受任意志がない場合など）
②居住支援法人・居住支援を行う社会福祉法人等
③物件管理業者
賃貸人の利益を優先することなく、賃借人(相続人)の利益の為に誠実に対応が必須

（３）委任者死亡時通知先の確保（賃貸人）

①推定相続人のひとりにお願いするのが望ましい
相続人が無く、死因贈与などをする場合には死因贈与を受けたもの
※委任者死亡時通知先を定めない事も可能（残置物第５条は不要）
②通知の行い方
賃借人の相続人との間の紛争を可及的に予防するために、残置物事務受任者が賃借人の死亡を知った場合は、直ちに受任事務内容を委任者死亡通知先に通知する。
残置物等を搬出しようとする際も、２週間前までに委任者死亡通知先にその旨通知する。

【賃貸借契約時】

（４）事務委任契約の締結　賃借人＋受任者

①モデル契約条項を使用し、賃借人と受任者間で２つの事務委任契約を締結する。
※受任者が同一の場合は、２つの内容を１通にまとめた契約書としてもよい。

②モデル契約条項内の【　】内は、モデル条項の記載を参考に、当事者間の合意により、設定する事が想定されている。
※例えば、「一定期間経過後廃棄」【３か月】とあるが実情に応じて当事者間において定める。但し、３か月を下回る期間を定める事は避けるべきであるとされている。

（５）事務委任契約締結を前提とした賃貸借契約の締結　賃貸人＋賃借人

（賃貸借契約書に以下の条項を追記等する）

①賃貸借契約期間中に事務委任契約等が終了した場合の措置（賃貸借１条）
・契約等が終了した場合、賃借人は速やかに同内容の契約を新たに締結するよう努める。
・上記契約が終了及び新たに締結した場合は、賃借人は賃貸人に通知しなければならない。

②賃貸人の通知義務（賃貸借２条）
・賃貸人が賃借人の死亡を知った時は、解除事務受任者に対し、速やかにその旨を通知しなければならない。
・賃貸借契約が終了した時は、賃貸人は解除事務受任者に対し、速やかにその旨を通知しなければならない。

【賃貸借期間中】

（１）指定残置物の指定　賃借人

①残置物の分類とそれぞれの取り扱い

残置物とは、委任者が死亡時に本物件内又は、その敷地内に存する動産及び金銭。

●指定残置物	指定送付先へ送付	賃借人が指定する動産（第三者の所有物を含む）
●非指定残置物	一定期間経過後廃棄	上記以外の動産（第三者の所有物は含まない）
●金銭	相続人に変換	金銭（上記物で換価した場合の代金含む）

②指定残置物の指定方法（残置物４条）

動産は、上記のように区分される事から、相続人等に相続させる事を想定している動産や、他の所有物の動産については、指定残置物として指定する事が必要。

●指定残置物リストの作成

※対象物が同じものが多数ある場合は、詳細を記載しわかりやすくする必要がある

●指定残置物であることがわかる適宜な措置

※動産にシール等を貼付、他の金庫や容器内に保管し、廃棄してはならない旨を記載する

③指定残置物の送付先の決定とリスト等への記載（残置物４条）

指定残置物については、送付先を明示しなければならない。

※賃借人が遺贈につき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、その者を指定残置物送付先としなければならない。

【賃貸借期間中】

（２）受任者の変更　賃借人

①新たな事務委任契約締結の努力義務（賃貸借１条）
②賃貸人への通知（賃貸借２条）

（３）委任者死亡時通知先の変更

①いつでも委託者死亡時通知先を変更する事が出来る
②変更する際は、残置物事務受任者へその旨を通知しなければならない
　※その通知が残置物事務受任者に到達したときに、委任者死亡時通知先の変更の効力が生じる

【賃借人死亡時の対応】

（１）死亡事実の通知

①賃貸人による解除事務受任者への通知　賃貸人

②委任者死亡時通知先への通知　残置物事務受任者

（２）解除事務受任者の義務

賃借人又は賃借人の地位を継続した相続人の意向を考慮し、その利益の為に委任事務を処理するひつようがある。

（３）賃貸借契約の解除（解除２条）

①賃貸人と解除事務受任者との合意解除　賃貸人＋解除事務受任者

賃貸人と解除事務受任者との合意により、賃貸借契約を解除する事が出来る。

②賃貸人からの債務不履行解除　賃貸人

賃貸人は、解除事務委任者に対し、解除の意思表示をする事により賃貸借契約を解除することが出来る。

（４）残置物事務受任者への通知（賃貸借２条２項）　賃貸人

賃貸借契約が終了した場合は、賃貸人は残置物事務受任者へその旨を通知する。

【残置物の処理】

（１）残置物事務受任者の義務

①賃借人、賃借人の地位を承継した相続人の意向を考慮し利益の為に処理を行う必要がある
相続人の一人による非指定残置物の一部の引き取りの希望等（形見分けの様な物に限定）

（２）物件内への立ち入り（残置物９条１・２項）残置物事務受任者

賃貸人へ協力を求める事が出来る。

（３）残置物の状況の確認・記録（残置物６条３項・７条３項）残置物事務受任者

①第３者立会いの下、確認記録（写真撮影等）を行う
相続人・委任者死亡時通知先・賃貸人・管理会社・仲介業者等

②残置物の状況確認
廃棄・送付・換価・保管の為に搬出する前の残置物の状況を確認しておく必要がある

【残置物の処理】

（４）非指定残置物の廃棄等（残置物６条）　残置物事務受任者

①保管に適した物

賃借人の死亡から契約で定められた期間（モデル条項では３か月）経過後、委任者死亡時通知先に２週間前までに通知の上、廃棄する。

②廃棄が適切でないと思われる物

廃棄が適切ではないと思われる物（高価な宝石や衣服等）を発見した場合は、委任者死亡時通知先に２週間前までに通知の上、換価するように努める。

③保管に適していない物

食料品など保管に適していない物については、直ちに廃棄する。

※委任者死亡時通知先に通知する時間的余裕がなく、高額なものは少ないと考えられことから、委任者死亡時通知先への通知や換価に努める義務はない。

（５）指定残置物の送付（残置物７条）　残置物事務受任者

①指定先への送付

②指定先への送付が不可能又は困難な場合

・換価可能な場合　換価（代金は賃借人の相続人へ返還）

・換価が不可能又は困難な場合　廃棄

※残置物事務受任者は換価や廃棄をする際の当該第三者の所在等を探索する義務までは負わない

【残置物の処理】

（６）金銭の相続人への返還（残置物８条）　残置物事務受任者

相続人の存否や所在が明らかではなく、残置物事務受任者がこれを過失なく知ることが出来ない時は供託する。

（７）残置物の移動・一時的な保管（残置物９条３項）　残置物事務受任者

委任者死亡時通知先に２週間前までに通知の上、残置物を本物件又はその敷地から搬出し、別の場所に保管する事が出来る。

※他の場所で保管する事が望ましい

※残置物を一旦搬出して保管し、３か月が経過したための廃棄する際は、委任者死亡時通知先への通知や第三者の立ち合いは不要である。

（８）費用の精算　残置物事務受任者＋賃借人の相続人＋賃貸人

①相続人に対する費用の請求（残置物１０条１項）

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時は、賃借人の相続人に対し、その費用及びその支出の日以降における利息の償還を請求できる。

※指定残置物又は非指定残置物を換価した場合や、本物件内に金銭が存した場合は、その金銭の合計額から、費用を控除する事も可能である（残置物１０条２項）

【残置物の処理】

（８）費用の精算　残置物事務受任者＋賃借人の相続人＋賃貸人

②敷金との相殺・保証

賃貸人が残置物事務受任者に対し第三者弁済をしたうえで、当該求償権額を敷金等から差引く事も可能である。

また、敷金等が全部の額に満たない場合に備えて、別途、求償権を被保証債権とする保証契約を締結しておく対応も考えられる。

※この場合、賃貸借契約内に以下の規定を定めておくことが考えられる。

- 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事が出来るものとし、賃借人はこれに同意する。
- 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事が出来、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引いた額を返還する事が出来る。

【事務委任契約の終了】

（１）解除関係事務委任契約が終了するケース

①賃貸借契約が終了した場合（解除３条１項）

②受任者が委任者の死亡を知ってから一定の期間の間に賃貸借契約の解除がされない場合（解除３条２項）

（２）残置物関係事務委託契約が終了するケース（残置物１１条）

①賃貸借契約が終了した時に賃借人が死亡していない場合（残置物１１条１項）

②解除関係事務委任契約が終了するまでの一定の期間の間に賃貸借契約の解除がされない場合（残置物１１条２項）

（３）受任者への賃貸借契約終了通知（賃貸借２条２項）

受任者が賃貸借契約終了を知り得ない場合、賃貸人が受任者に対して、賃貸借契約終了した旨を通知する。

残置物の処理等に関する契約の活用手引き

～単身高齢者が亡くなったときのために～

賃借人が死亡すると、賃借権と物件内に残された家財（残置物）の所有権は、その相続人に承継されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあります。このようなリスクが主な原因となり、特に、単身の高齢者に対して賃貸人が建物を貸すことを躊躇する問題が生じています。

残置物の処理等に関する契約を活用しましょう

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理することができるように、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①**賃貸借契約の解除**と②**残置物の処理に関する死後事務委任契約**を締結しておくことが有効と考えられます。

①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

②残置物の処理事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時における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します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

国土交通省及び法務省では、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公開しています。
是非ご活用ください。
また、単身入居者を受け入れる際の様々な工夫や取組を紹介する「〈大家さんのための〉単身入居者の受入れガイド」についても、是非ご参照ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の概要は裏面へ

モデル契約条項について

Q1　モデル契約条項を利用する場面は？

A1
- 単身の高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合に利用していただくことを想定しています。
- 入居者がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理に関する賃貸人の不安感が払拭され、単身の高齢者において賃貸住宅を借りやすくなるという効果が期待されます。

注意点　入居者がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人の不安感が生じにくい場面（例えば個人の保証人がいる場合や若年層が賃貸住宅を借りる場合等）で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があります。

Q2　誰が受任者になれますか？

A2
- 入居者やその相続人の利害に大きく影響する契約であるため、以下のいずれかを受任者とすることが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は入居者（の相続人）と利益相反の関係にあるため、賃貸人を受任者とすることは避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、入居者（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ます。
  - ☑ 入居者の推定相続人のいずれか
  - ☑ 居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とすることが困難な場合）

Q3　入居者は何をする必要がありますか？

A3
- ご自分が亡くなった後、廃棄する家財と廃棄しない家財（相続人等に渡す家財）を整理しましょう。
- 廃棄しない家財については、リストを作成したり、目印となるシールを貼っておく、受任者に示した一定の場所（金庫等）に保管するなど、廃棄しない家財であることを受任者が認識できるようにする必要があります。また、家財を渡す相手の住所等の送付先についても受任者が分かるように準備しましょう。

Q4　受任者は主に何をするのでしょうか？

A4
- **賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約**
  - 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上で、賃貸借契約を継続させる必要がなければ、賃貸人と合意の上、賃貸借契約を解除することができます。
- **残置物の処理事務の委任に関する契約**
  - **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。

賃貸人は、入居者が亡くなったことを知った際に受任者に通知したり、受任者から、住居内に入る際の開錠や家財を搬出等する際の立会いへの協力を求められることがあります。

国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3 TEL:03-5253-8111（代）
法務省民事局参事官室
〒100-8977 東京都千代田区霞が関 1-1-1 TEL:03-3580-4111（代）

保険商品の活用の実際

東京海上日動火災保険株式会社

■家主費用・利益保険

家主費用・利益補償特約

居住者所在不明時費用補償特約

【あんど居住支援付き住宅限定】

退去時・死亡時費用の保険

居住支援・死後事務委任契約

ALSOKのライフリズム監視とセット

死亡時リスクを限りなく軽減

あんどの生活サポート契約を契約している居住者のうち、居住支援サービスを利用されている居住者の居住する住宅で、機械警備を備えた住居について、下記のあんど専用の家主費用保険※を全件付帯

※あんど専用の家主費用保険とは

居住者が**孤独死され、戸室に物的損害が生じた場合に、賃貸可能な状態に補修・修繕・清掃・消毒・消臭等を行うために要した費用や、遺品整理費用、建物明渡請求訴訟費用**など、幅広い費用を補償いたします。

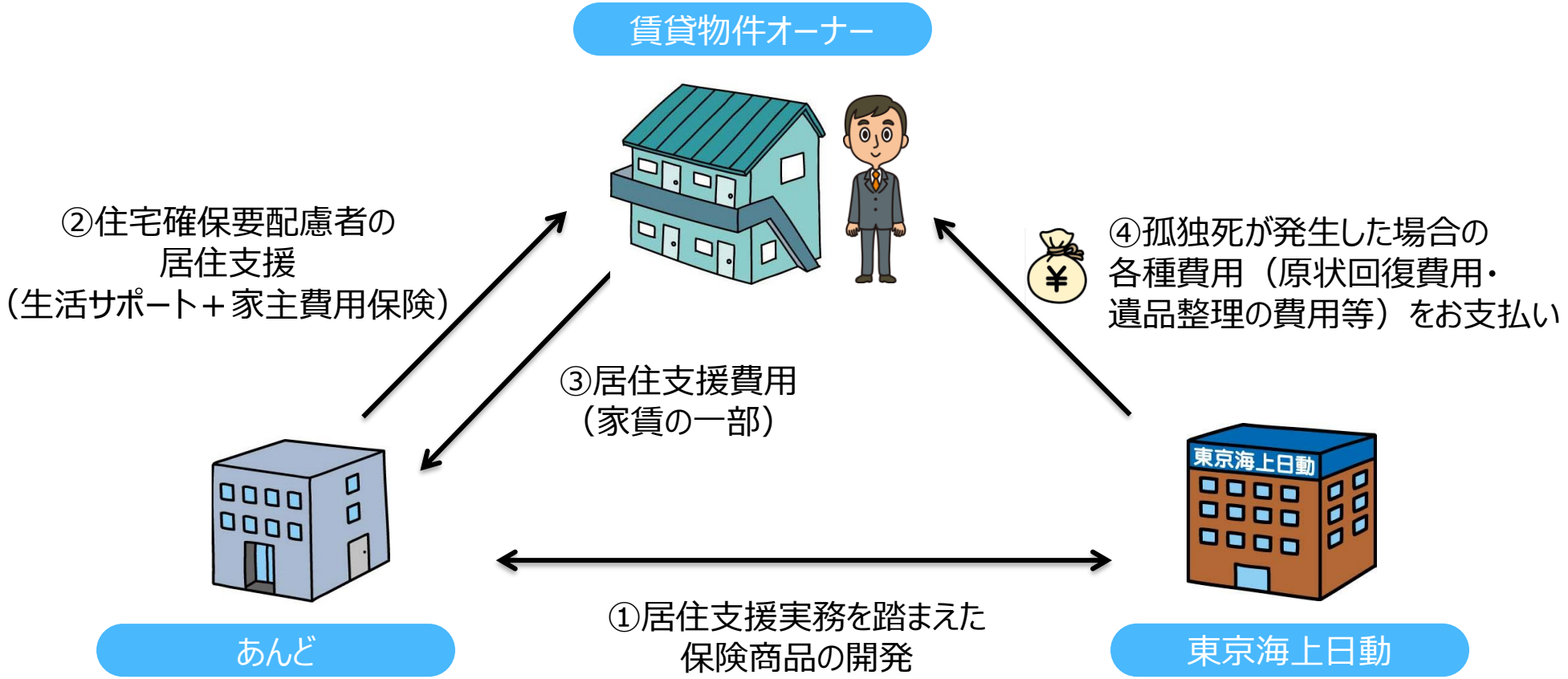
居住者が所在不明になった場合の残置物整理費用や建物明渡請求訴訟費用も補償の対象となります。

居住支援サービスで居住者様を見守る仕組みがあり、万が一の際も上記補償をご提供するので、オーナー様も安心してお貸出しいただける仕組みを構築しています。

あんどと東京海上日動の取組

下記２つの取組により、より良い居住支援を提供し賃貸物件オーナーの不安解消を図り、住宅確保要配慮者の入居を促進します。

- 住宅確保要配慮者の居住支援（リスクの軽減：あんど）
- 孤独死が発生した場合の各種費用の補償（リスクの移転：東京海上日動）



Copyright © 2021 Tokio Marine & Nichido Fire Insurance All Right Reserved.