● モデル契約条項を利用する際の注意点 ●

- 原則として、単身の高齢者（60 歳以上の者）が賃貸物件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（60 歳未満の単身者であっても、推定相続人が不存在または所在不明の場合などには、賃借人の入居支援のために本モデル契約条項を活用することは否定されるものではありません）。
- 入居者の財産の管理に一定の負担をかける面があるため、家主の契約関係や残置物の処理への不安感が生じにくい場面で利用した際には、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。
- 入居者と受任者がモデル契約条項の内容を十分に理解したうえで同意していることが必要です。
- 死後事務委任契約が無効となる可能性がある入居者の例

若年層の方

60 歳以上の二人世帯

保証人が確保できる方

● 国土交通省・法務省による情報提供 ●

『残置物の処理等に関するモデル契約条項』

国土交通省および法務省は、「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。身寄りのない単身の方から賃貸の申込みがあった際、契約関係や残置物の処理に不安を感じる場合には、本モデル契約条項の活用をご検討ください。

また、国土交通省のウェブサイトでは、本モデル契約条項の普及を目的として、ガイドブックやリーフレット、Q&A、解説動画などを公開しています。ぜひご参照ください。

▼国土交通省リンク：
「残置物の処理等に関する
モデル契約条項」

【ガイドブックに関するお問合せ先】
〔略称：ちんたい協会〕
（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会
まずは　ここ安心
0570-08-5584
受付時間：（平日）月・水・金　10 時～17 時
※休暇及び年末年始は除く

【2025（令和 7）年 10 月版】

入居者が亡くなってしまった際に、居室内にある残置物を独断で処分したり、賃貸借契約が終了したと考えて次の募集にすぐに着手したりしている家主の方はいませんか？　残置物と賃貸借契約は相続の対象になりますので、勝手に処分してしまうと、後に現れた相続人との間でトラブルとなるかもしれません。
しかしこのような状況では、家主が高齢者の入居に対して不安感を抱いてしまうことは否めません。
家主のこのような不安感を払しょくし、単身の高齢者が賃貸住宅に入居する機会を拡大することを目的として、2021 年６月に国土交通省と法務省が、入居者が亡くなってしまった場合の円滑な賃貸借契約の解除と残置物の処分を可能とするモデル契約条項（死後事務委任契約）を公開しました。

【家主さん向け】

身寄りのない単身入居者の死亡時、簡便な方法で残置物を処分する方法を取りまとめたガイドブック

作　成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕
協　力：国土交通省 Ministry of Land, Infrastructure and Transport　法務省 MINISTRY OF JUSTICE

● 残置物の処理等を円滑に行う方法のすすめ ●

入居者が死亡すると、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。

そこで、入居者の死亡時に残置物等を円滑に処理することができるように、賃貸借契約の締結前に入居者と受任者との間で、**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**を締結し家主と入居者の間の**賃貸借契約に①②に関連する条項を盛り込む**ことが有効な手段となります。

① 賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 家主との合意によって入居者の死亡時に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

- 入居者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。
- 入居者は、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(『指定残置物』といいます)。
- 受任者は、入居者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、『指定残置物』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。

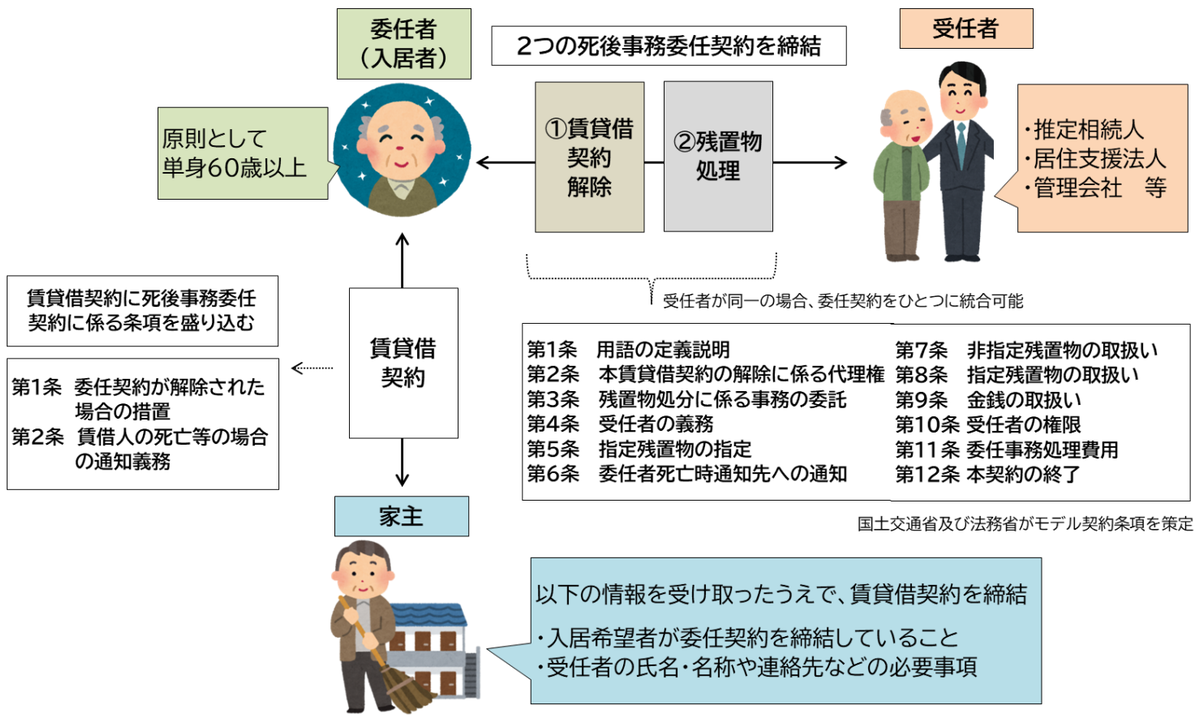
【受任者のなり手】

- **入居者の推定相続人や、居住支援法人、管理会社等の第三者**

推定相続人が判明している場合は、推定相続人のいずれかが受任者の第一候補となることが望ましいです。

家主は入居者と利益相反の関係にあたるため受任者となることができません。

【委任契約・賃貸借契約と関係者のイメージ】



国土交通省及び法務省がモデル契約条項を策定

● 委任者(入居者)が行うこと ●

- ご自分が亡くなった後、廃棄する家財と指定残置物として廃棄しない家財を入居中に整理していただきましょう。
- 廃棄しない家財については『**リストの作成**』『**目印となるシールを貼る**』『**受任者に示した一定の場所(金庫等)に保管**』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ていただきましょう。

【リストを作成】

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

【シールを貼り付け】

※　指定残置物として指定されていないものは、原則として廃棄されます。

● 受任者が行うこと ●

【賃貸借契約の解除】

- **事情確認**
  相続人を把握している場合は、賃貸借契約を継続するか等の事情を確認します。
- **契約解除**
  賃貸借契約を継続する必要がない場合には、家主との合意により(家賃滞納等があるときは契約解除の意思表示を受領することにより)、契約を解除します。

【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。
- **指定残置物**
  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。

● 家主が行うこと ●

- 家主は入居者が亡くなったことを知ったときは、死後事務委任契約の受任者に通知します。
  生活パターン(かかりつけ医等)を確認したり、会う機会を創出するなど、入居者のもしもの時に備えて事前に関わり方を工夫しましょう。
- 受任者が物件内に立ち入るために、開錠などの協力を求められることがあります。
- 受任者が残置物を廃棄、送付、換価し又は別の場所に保管するために搬出する際は、受任者以外の第三者の立会いが必要であり、家主(管理会社)が立会いを求められることもあり得ます。