

令和7年6月26日

国住心第44号

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

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

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和6年法律第43号。以下「改正法」という。）が令和6年6月5日に公布され、令和7年10月1日から施行される¹。また、改正省令（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省・厚生労働省関係省令の整備等に関する省令（令和7年厚生労働省・国土交通省令第4号）及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和7年国土交通省令第71号）をいう。以下同じ。）が令和7年6月24日に公布され、改正法の施行日（令和7年10月1日）から施行される。

近年、高齢者や単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進行し、今後、高齢者、低額所得者等の住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に対するニーズが更に高まることが見込まれている。一方、民間賃貸住宅の賃貸人の中には、住宅確保要配慮者の入居について、居室内での死亡事故、死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する懸念を持つ者も多い。改正法及び改正省令は、こうした状況を踏まえ、住宅施策と福祉施策が連携した地域における総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等を推進するための所要の措置を講じるものであり、これらを円滑に施行するため、同年7月1日から一部の措置について準備行為の実施を可能としている。

以上を踏まえ、改正法による改正後の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号。以下「法」という。）並びに改正省令による改正後の国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第1号。以下「共管省令」という。）及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「単管省令」という。）に基づく準備行為の実施等については、下記事項に留意の上、適確かつ円滑な運用を図るようお願いする。

都道府県にあっては、貴管下市町村に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

なお、本通知は地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言であることを申し添える。

¹ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（令和7年政令第184号）による。

記

第1 残置物処理等業務の認可等に関する準備行為（改正法附則第3条関係）

改正法により、住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）は、法第62条第5号に掲げる業務（以下「残置物処理等業務」という。）を行う場合には、法第59条第1項の指定又は法第61条第1項の業務の変更の認可を受けることに加え、法第64条第1項に基づき残置物処理等業務規程を定め、都道府県知事の認可を受けなければならないこととされた。

これにより、改正前の法第42条第4号に掲げる附帯業務等として「残置物処理等業務」に該当する業務を行っている居住支援法人は、改正法の施行日（令和7年10月1日）以降、新たに委託を受けて残置物処理等業務を実施する場合は、法第61条第1項の業務の変更の認可及び法第64条第1項の残置物処理等業務規程の認可を受ける必要があり、これらを受けずに残置物処理等業務を実施した場合、法第68条に基づく監督命令等の対象となる場合がある。

これら既存の居住支援法人が改正法の施行日（令和7年10月1日）以降も適切に業務を行うための手続きを円滑に行うことができるよう、改正法附則第3条において、令和7年7月1日時点において改正前の法第40条の規定により指定された居住支援法人であるものは、改正法の施行日（令和7年10月1日）前においても、法第61条第1項の規定の例により、残置物処理等業務の実施に係る業務の変更の認可の申請を行うことができることとされた。申請を受けた都道府県知事は、改正法の施行日（令和7年10月1日）前においても、法第61条第1項及び第3項の規定の例によりその認可及び公示をすることができ、この場合において、当該認可及び公示は、施行日（令和7年10月1日）以後は、それぞれ同条第1項の認可及び同条第3項の規定による公示とみなされる。

また、業務の変更の認可を受けた居住支援法人は、改正法の施行日（令和7年10月1日）前においても、法第64条第1項の規定の例により、同号に規定する残置物処理等業務規程の認可の申請を行うことができることとされた。残置物処理等業務規程の認可の申請を受けた都道府県知事は、施行日（令和7年10月1日）前においても、法第64条第1項の規定の例によりその認可をすることができ、この場合において、当該認可は、施行日以後は、同項の認可とみなされる。

上記法第61条第1項及び第64条第1項等の運用に当たっては、下記事項を踏まえ、適切に対応されたい。

1 業務の変更の認可（法第61条第1項等関係）

改正前の法第40条の規定により指定された既存の居住支援法人は、指定時の支援業務の種別を変更して新たに残置物処理等業務を行う場合には、法第61条第1項に基づく業務の変更の認可を受けなければならない。なお、居住支援法人は、必ずしも法第62条各号に掲げる業務を全て行わなければならないものではなく、残置物処理等業務を行わないことも可能である。また、地方公共団体から、居住支援法人に対し、地域において必要な業務の実施を依頼・相談することは差し支えない。

業務の変更の認可の申請に当たっては、残置物処理等業務に係る法第60条第2項第1号の支援業務の実施に関する計画（以下「実施計画」という。）等を添付した認可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

実施計画には、残置物処理等業務に係る下記(1)～(5)の事項を記載しなければならない。

- (1) 組織、人員及び運営に関する事項
- (2) 支援業務の概要及び実施の方法に関する事項（住宅確保要配慮者から対価を得て行う場合においては、当該業務の内容、対価及び提供の条件に関する事項を含む）
- (3) 地方公共団体との連携に関する事項
- (4) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者及び住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者との連携に関する事項
- (5) 支援業務に係る人材の確保及び資質の向上に関する事項

都道府県知事は、居住支援法人が残置物処理等業務に関し下記(1)～(5)に掲げる基準（以下「業務変更認可基準」という。）のいずれにも適合していると認めるときは、当該認可をするものとする。具体的な業務変更認可基準の考え方は都道府県知事において判断することとなるが、例えば、以下のようなものが考えられる。

- (1) 実施計画が、残置物処理等業務の適確な実施のために適切なものであること
 (例)
 - ・ 残置物処理等業務の実施のために必要な組織、人員及び運営の体制を確保していること
 - ・ 特定の者につき不当に差別的な取扱いを行わないものであること
 - ・ 法第4条に規定する基本方針、都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画に照らして適切なものであることその他住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に資するものであること 等
- (2) 実施計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること
 (例)
 - ・ 残置物処理等業務を行うために必要な財源を法人として十分に有していること
 - ・ 住宅確保要配慮者に対する居住支援活動の実績を有していること 等
- (3) (2)のほか、残置物処理等業務を適正かつ確実に行うに足りる知識及び能力並びに当該業務を確実に遂行するために必要と認められる財産的な基礎であって以下に定めるものを有するものであること

① 知識及び能力

ア～ウに掲げるいずれかの業務の経験に基づく知識及び能力であって、住宅確保要配慮者の意向の把握、残置物処理等業務に係る契約の締結、当該契約に基づく事務の処理その他の業務を当該住宅確保要配慮者及びその相続人その他の者の利益のために公正かつ適確に行うことができるもの

ア 法第62条第1号から第4号までに掲げるいずれかの業務の経験

イ 法律に関する専門的な知識経験を必要とする業務の経験

(イの例) 弁護士、司法書士等の事務所における法律関係業務の経験

ウ その他住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に資する業務の経験

(ウの例) 社会福祉協議会（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第10章第3節に規定する社会福祉協議会をいう。）の事業に係る業務の経験

② 財産的な基礎

次のア～ウに掲げる基準のいずれにも適合するもの（ア及びイについては、申請時の添付書

類である「申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産目録及び貸借対照表」等を参考に総合的に判断する。）

ア 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること

イ 財産及び損益の状況が申請の日の属する事業年度以降良好に推移することが見込まれること

ウ 行おうとする残置物処理等業務の内容、規模及び態様に照らして、当該業務を継続的かつ安定的に実施するに足りる財産的基礎を有するものであること

（ウの例）委託を受ける住宅確保要配慮者の数や動産の処理方法（保管、処分等）等に応じて、当該業務を継続的かつ安定的に実施するに足りるものであること

(4) 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって残置物処理等業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること

（例）利益相反関係となるおそれのある他の業務を実施する組織との間に、適切な分離がなされていること 等

(5) (1)～(4)のほか、残置物処理等業務を公正かつ適確に行うことができるものであること

（例）

- ・ 定款等において残置物処理等業務を実施するために必要な記載がなされていること
- ・ 残置物処理等業務の実施のための意思決定がなされていること
- ・ 法令等遵守のために必要な組織体制、内部規則等が適切に整備されていること（法令等に違反し処分又は指導監督を受けた場合において、適切な改善措置が取られていること等を含む） 等

なお、居住支援法人は、法第 61 条第 1 項の認可を受けたときは、共管省令第 43 条第 4 項の規定に基づき、実施計画に記載された事項（残置物処理等業務に係るものに限る。）をインターネットの利用その他の適切な方法により公示しなければならないことに留意されたい。

2 残置物処理等業務規程の認可（法第 64 条第 1 項等関係）

居住支援法人は、残置物処理等業務を行う場合には、単管省令第 30 条第 2 号に掲げる事項を記載した残置物処理等業務規程を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。

残置物処理等業務規程の認可に当たっては、当該規程が残置物処理等業務を公正かつ適確に実施することができるものと認められるものとなっているか、例えば、以下のような点から総合的に確認されたい。

- ・ 住宅確保要配慮者の意向の把握、残置物処理等業務に係る契約の締結、当該契約に基づく事務の処理その他の業務を当該住宅確保要配慮者及びその相続人その他の者の利益のために公正かつ適確に行うことができるものとなっているか
- ・ 公正かつ適確な残置物処理等業務の実施が確認できる程度に具体的に検討され、定められたものとなっているか

この点、令和 3 年に、国土交通省及び法務省において、賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（以下「モデル契約条項」という。）を作成したところであり、これを活用することによ

り合理的な死後事務委任契約等が締結され、ひいては単身高齢者の居住の安定確保が図られることが期待されている。これを踏まえ、居住支援法人による残置物処理等業務の実施においてもモデル契約条項の活用が基本となるとの考えに基づき、「残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き」（別添）を作成した。居住支援法人において本手引きを踏まえて残置物処理等業務規程を作成することや、都道府県知事において本手引きを参照しつつ、居住支援法人が作成した残置物処理等業務規程におけるモデル契約条項の適確な活用及び活用しない場合の具体的な内容や妥当性等を確認して、認可の判断の参考とすることは、残置物処理等業務の公正かつ適確な実施を確保する上で有効と考えられるので、適宜活用されたい。

第2 残置物処理等業務の実施における留意事項

1 法及び他の法令の規制の適用及び遵守について

残置物処理等業務を行う上で関係し得る法令の規制は、その業務の実態や実際の状況等に応じて多岐にわたるところ、これらに抵触することのないよう行う必要がある。

具体的には、居住支援法人において、例えば、以下のような行為についての法令の規定の適用及び遵守の方法について、事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認等を行うことを要する場合が考えられるので、残置物処理等業務の認可主体である都道府県知事においても、当該居住支援法人が必要な確認等を怠ることのないよう注意喚起等に努められたい。なお、居住支援法人による当該確認等の結果、実際の残置物処理等業務の実施方法を変更することも想定されることから、居住支援法人が残置物処理等業務規程の認可の申請等とは別途当該確認等を行い、都道府県（居住支援法人担当）においてはその状況を踏まえて残置物処理等業務規程の認可等を行うことが望ましい。

（例）

- ・ 動産を廃棄する場合

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号。以下「廃棄物処理法」という。）の廃棄物は、同法に基づき適正に処理されなければならない。

すなわち、居住支援法人が残置物処理等業務を行う際、（モデル契約条項の活用の有無にかかわらず、）処理する動産が廃棄物に該当する場合には²、当該廃棄物の処理を廃棄物処理法に基づき適正に行う必要がある。具体的には、例えば、廃棄物処理業の許可を受けた事業者へ委託すること等が考えられる³。

² 廃棄物該当性の判断については、その物の性状、排出の状況、通常の見取り形態、取引価値の有無及び占有者の意思等を総合的に勘案して判断すべきものとされている。なお、廃棄物に該当する物については、再生後に自ら利用又は有償譲渡が予定される物であっても、廃棄物処理法の適用があることに留意されたい。

³ モデル契約条項において「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。」とあるが、これはモデル契約条項では、受任者として居住支援法人のほか委任者の推定相続人も想定しているためであり、居住支援法人の残置物処理等業務の実態や個別の状況等に応じて異なる取扱いがなされる場合があることから、許認可等を所管する窓口へその要否について確認等を行うことが重要である。なお、上記モデル契約条項における記載は非指定残置物に関する整理であるが、処理する動産が指定残置物である場合であっても、非指定残置物である場合と同様、その取扱いについて許認可等を所管する窓口へ確認等を行うことが重要である。

- ・ 動産を換価する場合

古物営業法（昭和 24 年法律第 108 号）の古物営業に該当する場合、同法に基づく規制の適用を受ける。

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

2 事業計画等（法第 65 条及び共管省令第 45 条関係）

居住支援法人は、残置物処理等業務の実施のため、法第 61 条第 1 項の業務の変更の認可を受け、これに伴い、当該認可を受けた日の属する事業年度の事業計画を変更しようとするときは、改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）以降遅滞なく、共管省令第 45 条第 1 項の規定を踏まえた事業計画の変更について、都道府県知事の認可を受けなければならない⁴。また、共管省令第 45 条第 3 項に基づき、事業計画に記載された事項をインターネットの利用その他の適切な方法により公示しなければならない。

居住支援法人は、毎事業年度、実施計画及び事業計画を踏まえ、事業報告書及び収支決算書を作成し、財産目録及び貸借対照表を添付して、当該事業年度経過後 3 月以内に、都道府県に提出しなければならない。

これらの資料は、いずれも、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するために必要なものであり、提出されない場合等には法第 68 条の監督命令等の対象となり得ることに留意されたい。

3 区分経理（法第 66 条及び共管省令第 47 条関係）

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

なお、改正法附則第 3 条に基づく準備行為として法第 61 条第 1 項に基づく業務の変更の認可等を受けて残置物処理等業務を実施する居住支援法人については、法第 66 条及び共管省令第 47 条に基づく区分経理の取扱いについては、令和 7 年 10 月 1 日以後最初に開始する事業年度に係るものから実施することとして差し支えない。

4 帳簿の備付け等（法第 67 条並びに共管省令第 48 条及び第 49 条関係）

居住支援法人は、残置物処理等業務について、下記(1)～(5)に掲げるものを記載した帳簿を備え付け、これを残置物処理等業務に係る契約の終了の日から起算して 5 年を経過する日までの間、保存しなければならない。具体的な記載事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- (1) 残置物処理等業務の相手方の氏名及び住所

(例) 賃借人である住宅確保要配慮者の氏名及び住所

⁴ 共管省令第 45 条第 1 項において、新たに事業計画の記載事項が定められたところ、既存の居住支援法人については、同項の適用を一定期間猶予することができることとされている。具体的には、現に行われている支援業務であって（業務の種別等を変更することなく）改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）以降も継続して行われるものについては、令和 8 年 4 月 1 日以降最初に開始する事業年度の事業計画から同項に沿った記載とすることができる。

(2) 残置物処理等業務を行った年月日

(例) 賃借人である住宅確保要配慮者から委託を受けた年月日（例えば、死後事務委任契約締結年月日、契約変更年月日）、当該住宅確保要配慮者が締結した賃貸借契約の解除を行った年月日（例えば、賃貸借契約解除事務完了年月日）、動産の保管・処分その他の処理を行った年月日（例えば、指定残置物送付年月日、非指定残置物廃棄年月日、換価・現金返還又は供託年月日、死後事務委任契約完了年月日）

(3) 残置物処理等業務の内容

(例)

- ・ 賃貸借契約解除事務の具体的内容（賃借人からの解除通知受領等）
- ・ 残置物処理業務の具体的内容（指定残置物の指定方法、指定状況の確認方法・時期、指定残置物の指定先送付方法、非指定残置物の一時保管方法・廃棄方法等）

(4) 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に係る事項

(例) 残置物を換価して得た金銭等の返還や残置物処理等業務に必要な費用等の請求・精算等に係る方法や金額、これら金銭の授受に係る特約事項の契約書への記載内容等

(5) その他残置物処理等業務に関し必要な事項

(例) 残置物処理等業務の実施過程において発生した特殊事情（法的トラブルやその対応等）等
また、居住支援法人は、残置物処理等業務について、下記(1)～(4)に掲げる書類又はこれらの写しを、残置物処理等業務に係る契約の終了の日から起算して5年を経過する日までの間、保存しなければならない。

(1) 住宅確保要配慮者との間で締結した契約に係る書類

((1)の例) 死後事務委任契約書、指定残置物リスト等

(2) 法第62条第5号の賃貸借契約の解除に係る書類

((2)の例) 賃貸借解除通知書等

(3) 法第62条第5号の動産の保管、処分その他の処理に係る書類

((3)の例) 動産の保管、処分その他の処理を行った事実を証する書類等

(4) 残置物処理等業務に要した費用の請求その他金銭の授受に係る書類

((4)の例) 費用の請求その他金銭の授受の事実を証する書類等

5 指導及び監督（法第68条、第69条及び第70条関係）

都道府県知事は、残置物処理等業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、居住支援法人に対し、残置物処理等業務に関し監督上必要な命令をし、報告徴収及び立入検査を行うことができるほか、一定の場合にその指定を取り消すことができる。

残置物処理等業務に関しては、下記の整理を参考として適切に指導及び監督を行われたい。

- ・ 居住支援法人が、業務変更認可を受けずに残置物処理等業務を行った場合、都道府県知事は、法第61条第1項の規定に違反するものとして、法第68条に基づき監督命令を行うことができる。また、法第70条第2項第1号の規定に基づき、その指定を取り消すことができる。
- ・ 居住支援法人が、業務変更認可を受けた後、残置物処理等業務規程の認可を受けずに残置物処理等業務を行った場合、都道府県知事は、法第68条に基づき残置物処理等業務規程の認可申請を行

うこと等を命じた上で、これに違反したときは、法第 70 条第 2 項第 3 号の規定に基づき、その指定を取り消すことができる。

- ・ 居住支援法人が、認可を受けた残置物処理等業務規程によらないで残置物処理等業務を行ったときは、法第 68 条に基づき監督命令を行うことができる。また、法第 70 条第 2 項第 2 号の規定に基づき、その指定を取り消すことができる。
- ・ 都道府県知事は、認可を受けた残置物処理等業務規程が残置物処理等業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、法第 64 条第 4 項に基づき、その残置物処理等業務規程を変更すべきことを命ずることができる。居住支援法人がこの命令に違反したときは、法第 70 条第 2 項第 3 号の規定に基づき、その指定を取り消すことができる。
- ・ このほか、都道府県知事は、残置物処理等業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、居住支援法人に対し、残置物処理等業務に関し、法第 68 条に基づき監督命令をすることができる。（残置物処理等業務に関係する他の法令の規定に違反した結果、残置物処理等業務の公正かつ適確な実施が確保されないとき等も含まれる。）

6 公示及び報告徴収のオンライン化について

「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」（令和 4 年 6 月 3 日デジタル臨時行政調査会）及び「デジタル社会の実現に向けた重点計画」（令和 4 年 6 月 7 日閣議決定）においてアナログ規制の見直し等を行うこととされ、「規制改革実施計画」（令和 4 年 6 月 7 日閣議決定等）においても、確実に見直しを実施することとされた。これらを踏まえ、法及び共管省令に基づく公示及び報告徴収について、下記のとおり運用を整理したので留意されたい。

- (1) 法第 60 条第 3 項、第 61 条第 3 項及び第 70 条第 3 項に基づく居住支援法人の名称等の公示並びに共管省令第 42 条、第 43 条第 4 項及び第 45 条第 3 項に基づく実施計画等の公示について

書面掲示に係る規制のうち、法第 60 条第 3 項、第 61 条第 3 項及び第 70 条第 3 項に基づく居住支援法人の名称等の公示については、近年の IT 技術の進展による情勢を踏まえ、閲覧者の利便性の向上の観点から、デジタル技術を活用した方法により実施することを基本とすること。

書面掲示に係る規制のうち、共管省令第 42 条、第 43 条第 4 項及び第 45 条第 3 項に基づく実施計画等の公示については、各規定においてもインターネットの利用が例示され、デジタル技術を活用した方法による実施が可能となっているところであるが、インターネットを利用して公衆の閲覧に供する方法を基本とすること。

- (2) 法第 69 条第 1 項に基づく報告徴収について

目視に係る規制のうち、法第 69 条第 1 項に基づく報告徴収については、紙面や対面実施等の方法に限定されるものではなく、その目的を達成することができる範囲において、必要に応じて電子メールやオンライン会議システム等のデジタル技術を活用した方法により実施することも可能であること。

第 3 認定家賃債務保証業者の認定に関する準備行為等（改正法附則第 4 条関係）

法第 72 条第 1 項の認定を受けようとする者は、改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）前においても、同項から同条第 3 項までの規定の例により、その認定の申請を行うことができる。

具体的には、家賃債務保証業者（居住支援法人であって法第 62 条第 1 号に掲げる業務を行うもの、又は家賃債務保証業者登録規程（平成 29 年国土交通省告示第 898 号）第 3 条の登録を受けている者をいう。）は、その行う家賃債務保証業務が下記(1)～(5)に掲げる基準のいずれにも適合していることにつき、国土交通大臣の認定を受けることができることとされており、この認定の申請を受けようとする家賃債務保証業者は、申請書等を家賃債務保証業者の主たる事務所又は営業所の所在地を管轄する地方整備局長、北海道開発局長等に提出しなければならないこととされている。

改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）以降、その認定がなされたときは、申請者に対しその旨通知されるとともに、国土交通省のウェブサイトにおいて、認定家賃債務保証業者の名称等が公示される。

この認定家賃債務保証業者に係る情報を居住サポート住宅の入居予定者等の住宅確保要配慮者、居住サポート住宅を提供する事業者やその他の賃貸人、地域における居住支援の関係者等に広く提供することは、住宅確保要配慮者が家賃債務の保証を受けられる保証会社を確保することに加え、賃貸人と家賃債務保証業者が家賃債務の保証に係る基本契約を締結することで居住サポート住宅の入居者確保につなげること等に有効と考えられることから、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、都道府県においても、これら認定家賃債務保証業者に係る情報の周知普及を図るようお願いする。

- (1) 居住サポート住宅の賃貸借契約を締結しようとする住宅確保要配慮者から家賃債務の保証に係る申込みがあった場合には、正当な理由なくこれを拒まないものであること。
- (2) 家賃債務保証業務において、家賃債務の保証に係る申込みをした全ての住宅確保要配慮者に対し、その保証に係る契約の締結の条件として、当該住宅確保要配慮者の親族、友人、知人等の自然人の連絡先の提供を求めないものであること。（居住支援法人等でも可とする。）
- (3) 家賃債務保証業務において、家賃債務の保証に係る申込みをした全ての住宅確保要配慮者に対し、その保証に係る保証委託契約の締結の条件として、保証人の設定を求めないものであること。
- (4) 保証委託契約に係る保証委託料が、当該保証委託契約の履行のために要する費用に照らして不当に高いものでないこと。
- (5) 保証委託契約の締結の実績、標準的な保証委託契約の内容等について、インターネットの利用その他の適切な方法により公示するものであること。

以 上

別 添

残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き

令和 7 年 6 月
国土交通省住宅局
安心居住推進課

第 1 手引きの目的

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

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

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

（Q & A）

問 1 法第 62 条第 5 号に規定する残置物処理等業務とは、どのような業務ですか。

答 法第 62 条第 5 号に規定する残置物処理等業務とは、賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における当該住宅確保要配慮者が締結した賃貸借契約の解除並びに当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅及びその敷地内に存する動産の保管、処分その他の処理を行う業務をいいます。

したがって、例えば、以下の業務は残置物処理等業務に該当せず、法第 6 章の残置物処理等業務に

係る規定は適用されません。

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

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

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

問 2 本手引きやモデル契約条項と異なる方法や契約内容等（以下「方法等」という。）による残置物処理等業務規程を作成し、都道府県知事の認可を申請することはできますか。

答 本手引き及びモデル契約条項は法令上活用が義務づけられているものではないことから、これと異なる方法等による残置物処理等業務規程を作成し都道府県知事の認可を申請することも可能です。申請に対しては、いずれにせよ、認可主体である都道府県知事において、当該規程が残置物処理等業務を公正かつ適確に実施することができると認められるものとなっているか総合的に確認し、認可の可否を判断することになります。

問 3 残置物処理等業務の認可申請・変更時の様式・形式の指定はありますか。

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

問 4 改正前の法第 42 条第 4 号に掲げる附帯業務等として残置物処理等を行っている居住支援法人は、改正法の施行に向けてどのような対応が必要ですか。

答 改正前の法第 42 条第 4 号に掲げる附帯業務等として、既に「残置物処理等業務」（問 1 参照）に該当する業務を行っている居住支援法人は、改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）以降、新たに委託を受けて残置物処理等業務を実施する場合は、法第 61 条第 1 項の業務の変更の認可及び法第 64 条第 1 項の残置物処理等業務規程の認可を受ける必要があり、これらを受けずに残置物処理等業務を実施した場合、法第 68 条に基づく監督命令等の対象となる場合があります。

これらの居住支援法人が改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）以降も適切に業務を行うための手続きを円滑に行うことができるよう、令和 7 年 7 月 1 日時点において改正前の法第 40 条の規定により指定された居住支援法人であるものは、改正法の施行日（令和 7 年 10 月 1 日）前においても、法第 61 条第 1 項及び法第 64 条第 1 項の例により、業務の変更と残置物処理等業務規程の認可の申請

を行うことができることとされています。（改正法附則第3条）

問5 本手引きやモデル契約条項と異なる方法等による残置物処理等業務規程の認可の申請があった場合、認可主体においてどのように確認し、認可の可否の判断を行いますか。

答 認可主体である都道府県知事において、申請された残置物処理等業務規程が残置物処理等業務を公正かつ適確に実施することができると認められるものとなっているか総合的に確認し、認可の可否を判断することになりますが、例えば、本手引きを参照しつつ居住支援法人が作成した残置物処理等業務規程におけるモデル契約条項の適確な活用を確認すること、活用されない場合は下記(1)～(4)の事項の聴取等を通じてその具体的な内容や妥当性等を確認すること等により、認可の可否の判断の参考とすることが考えられます。

また、改正前の法第42条第4号に掲げる附帯業務等として「残置物処理等業務」に該当する業務を行っている居住支援法人については、既に、居住支援法人の指定の時に、改正前の法第40条に基づき、業務を公正かつ適確に行うことができるものであること等を確認したものと考えられますが、改正法の趣旨を踏まえ、指定時に確認した際の根拠等も含め、改めて聴取等も行いつつ判断することが考えられます。

（聴取する事項の例）

- (1) 本手引きやモデル契約条項と異なる方法等の具体的な内容
- (2) (1)について、賃借人である住宅確保要配慮者、相続人、その他関係者との間でトラブルが発生することを防ぐために講じる措置等
- (3) 賃借人である住宅確保要配慮者、相続人、その他関係者との間でトラブルが発生した場合において想定される対応（例：苦情相談窓口の設置・損害賠償に関する事項等）
- (4) これまでの同種・類似業務の実績等
- (5) 本手引きやモデル契約条項と異なる方法等によって行う理由と、今後の変更の見込み

問6 居住支援法人が、法第61条第1項の業務の変更の認可又は法第64条第1項の残置物処理等業務規程の認可を受けずに残置物処理等業務を行った場合、どのような対応が可能ですか。

答 居住支援法人が、法第61条第1項の業務の変更の認可又は法第64条第1項の残置物処理等業務規程の認可を受けずに残置物処理等業務を行った場合、都道府県知事は、法第68条の監督命令や法第70条第2項の指定の取消しを行うことができます。

具体的には、例えば、居住支援法人による業務の実態等を踏まえ、一定の期間を設けて指導・助言を行い、必要な場合は監督命令等を行った上で、これに違反した場合等に法第70条第2項に基づき指定の取消しを行うことが考えられます。

第2 残置物処理等業務規程に記載する項目

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

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

【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律（平成19年法律第112号）（抄）
（債務保証業務規程及び残置物処理等業務規程）
第六十四条 支援法人は、次の各号に掲げる業務を行う場合には、当該各号に定める規程を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。
一 （略）
二 第六十二条第五号に掲げる業務（以下「残置物処理等業務」という。） 残置物処理等業務に関する規程（以下この条及び第七十条第二項第二号において「残置物処理等業務規程」という。）
2 債務保証業務規程及び残置物処理等業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
3・4 （略）
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号）（抄）
（債務保証業務規程及び残置物処理業務規程で定めるべき事項）
第三十条 法第六十四条第二項の国土交通省令で定める事項は、次の各号に掲げる規程の区分に応じ、当該各号に定める事項とする。
一 （略）
二 法第六十四条第一項第二号に規定する残置物処理等業務規程 次に掲げる事項
イ 委託者の資格
ロ 残置物処理等業務の実施の方法に関する事項であって、次に掲げる事項を含むもの
（1） 住宅確保要配慮者と支援法人との間で締結される契約の内容に関する事項
（2） （1）の契約の締結及び変更に関する事項
（3） 残置物処理等業務の実施の手順に関する事項
（4） 残置物処理等業務の委託に関する事項
ハ 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に関する事項
ニ 残置物処理等業務に関して知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項

第3 項目別の記載事項とその解説

1. 名称・目的

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

2. 委託者の資格

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

モデル契約条項では、賃貸人と賃借人の利害が対立することから、賃貸人が受任者となることは避けるべき（賃借人の利益を一方的に害するおそれがあり、民法第 90 条や消費者契約法第 10 条に違反して無効となる可能性がある。）としています。また、賃貸人から委託を受けて物件を管理している者（管理者）が受任者となることについては、直ちに無効であるとはいえないものの、賃貸人の利益を優先することなく、委任者である賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応する必要があるとしています。また、家賃債務保証業者が受任者となることについては、最終的には個別の事案において判断されることになりますが、賃貸借契約の終了が遅くなれば保証の対象である家賃債務の額が増えるなど、家賃債務保証業者は委任者と利害が対立することがあり、また、親族など賃借人と一定の人的関係がある者が行うことが多い個人保証の場合と異なり、賃借人との人的関係も存在しないと考えられるため、家賃債務保証業者を受任者とした場合、公序良俗に反して無効と判断される可能性もあると考えられるとしています。委託者の資格を定めるに当たってはこれらの点に留意し、例えば、自らが賃貸する物件（サブリースする物件を含む。）の入居者等については対象外とする等が考えられます。

（Q & A）

問 1 単身高齢者以外（60 歳未満の者等）で、残置物リスクに対する賃貸用建物の所有者の不安感が生ずると認められる場合には、どのようなものがありますか。

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

問 2 支援対象者の範囲を、「単身高齢者（60 歳以上）」より限定的に定めることはできますか。

答 基本的に問題ありませんが、特定の者につき不当に差別的な取扱いを行わないものであること等、業務の公正かつ適確な実施上適当であることが必要です。

問3 居住支援法人であっても、自らが賃貸する物件（サブリースする物件を含む。）の入居者からの委託を受けることはできないのですか。また、居住支援法人であっても、家賃債務保証業者として保証委託契約を締結している入居者からの委託を受けることはできないのですか。

答 最終的には個別の事案において判断されることになりますが、居住支援法人であっても、相手方と利害が対立することによって変わりはないとして、無効と判断される可能性もあると考えられます。

3. 残置物処理等業務の実施の方法に関する事項

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

モデル契約条項を踏まえ、委託者との間で、解除関係事務委任契約（賃借人が賃貸借契約の存続中に死亡した場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約）及び残置物関係事務委託契約（賃貸借契約の終了後に残置物を物件から搬出して廃棄する等の事務を委託する準委任契約）等を締結し、これらに基づいて残置物処理等業務を実施する旨記載します。

(Q & A)

問1 必ず、解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約の両方を締結しなければならないのですか。

答 一般的に、賃貸借契約の解除と住宅及びその敷地内の動産の処理の両方が必要となることを踏まえ、本手引きでは解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約の両方を締結することを想定して記載しています。

しかしながら、いずれか一方の契約のみを締結すること（例えば、賃貸住宅について終身建物賃貸借契約を締結しており、賃借人の死亡時に賃貸借契約が終了する場合には、住宅及びその敷地内の動産の処理についてのみ居住支援法人に委託する契約を締結することが考えられます。）、また、賃借人において両方の契約を締結するものの、契約の相手方がそれぞれ異なること（賃貸借契約の解除はA法人と、動産の処理はB法人と契約し、A法人・B法人がそれぞれ契約に基づき事務を実施すること）も可能です。

問2 民間賃貸住宅において、60歳以上の単身高齢者等に対して、居住支援法人との解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約の締結を入居の条件とすることに問題はありますか。

答 契約自由の原則により、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の締結を賃貸借契約締結の条件とすることも差し支えないと考えられますが、賃借人がこれらの契約の内容を十分に理解した上で同意していることが必要と考えられます。

問3 モデル契約を活用しない場合は、どのようなことを記載しますか。

答 モデル契約条項を活用しない場合は、残置物処理等業務の実施の根拠となる契約の内容を記載の上、当該契約を締結し、これに基づいて残置物処理等業務を実施する旨を記載することが考えられます。

3-2. 3-1の契約の締結及び変更に関する事項

3-1の契約の締結や変更の方法等を記載します。具体的には、例えば、

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

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

(Q & A)

問1 契約の締結にあたり、公正証書を作成する必要がありますか。

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

問2 契約の締結において留意すべき点がありますか。

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

3-3. 残置物処理等業務の実施の手順に関する事項

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

業務の進め方の詳細（例えば、指定残置物の指定方法¹や、指定残置物リスト等の更新頻度、非指定残置物の一時的な保管場所等）についても、必要に応じて、可能な限り具体的に記載します。

附帯業務として、委託者の生前の家財の仕分け等を行う場合には、必要に応じてその内容も記載します。

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

¹ 指定残置物リストの作成、シールの貼付、金庫等への収納等が考えられます。相続人等に残したい（廃棄しない）家財を指定残置物として区分できていればよく、全ての家財等を網羅的にリスト化すること等は求めていません。

(Q & A)

問1 指定残置物を指定した後、家財の増減等により、指定残置物リストやシール等が機能しなくなる可能性があります、どのような対応が考えられますか。

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

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

問2 非指定残置物について、委託者の死亡から「3か月」等の一定期間が経過した後に廃棄等を行うべきとしているのはなぜですか。

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

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

問3 残置物処理等業務の認可を受けた場合、廃棄物処理法や古物営業法等の規定にかかわらず、廃棄物の処理や古物営業を行うことができますか。

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

残置物処理等業務を行う上で関係し得る法令の規制は、その業務の実態や実際の状況等に応じて多岐にわたるところ、これらに抵触することのないよう行う必要があります。

具体的には、居住支援法人において、例えば、以下のような行為についての法令の規定の適用及び遵守の方法について、事前に許認可等を所管する地方公共団体等の窓口を確認等を行うことを要する場合があります。

(例)

- ・ 動産を廃棄する場合

廃棄物処理法の廃棄物は、同法に基づき適正に処理されなければなりません。

すなわち、居住支援法人が残置物処理等業務を行う際、(モデル契約条項の活用の有無にかか

わらず、) 処理する動産が廃棄物に該当する場合には²、当該廃棄物の処理を廃棄物処理法に基づき適正に行う必要があります。具体的には、例えば、廃棄物処理業の許可を受けた事業者に委託すること等が考えられます³。

- ・ 動産を換価する場合

古物営業法（昭和 24 年法律第 108 号）の古物営業に該当する場合、同法に基づく規制の適用を受けます。

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

問 4 残置物処理等業務規程の認可に当たり、廃棄物処理法や古物営業法等の関係について、認可主体においてどのような対応が必要となりますか。

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

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

3-4. 残置物処理等業務の委託に関する事項

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

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

² 廃棄物該当性の判断については、その物の性状、排出の状況、通常の見取り形態、取引価値の有無及び占有者の意思等を総合的に勘案して判断すべきものとされています。なお、廃棄物に該当する物については、再生後に自ら利用又は有償譲渡が予定される物であっても、廃棄物処理法の適用があることに留意が必要です。

³ モデル契約条項において「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。」とありますが、これはモデル契約条項では、受任者として居住支援法人のほか委任者の推定相続人も想定しているためであり、居住支援法人の残置物処理等業務の実態や個別の状況等に応じて異なる取扱いがなされる場合があることから、許認可等を所管する窓口へその要否について確認等を行うことが重要です。なお、上記モデル契約条項における記載は非指定残置物に関する整理ですが、処理する動産が指定残置物である場合であっても、非指定残置物である場合と同様、その取扱いについて許認可等を所管する窓口へ確認等を行うことが重要です。

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

4. 残置物処理等業務に関する費用の請求その他金銭の授受に関する事項

モデル契約条項では、

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

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

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

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

（Q&A）

問1 費用を事前に受領することはできますか。

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

問2 残額等を返還する場合、相続人の有無や所在が明らかでない場合はどのように対応しますか。

答 相続人が不明である等、残額の返還が困難な場合には、供託することになります。

問3 事務処理後に請求する場合、相続人の有無や所在が明らかでない場合はどのように対応しますか。

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

5. 残置物処理等業務に関して知り得た情報の管理及び秘密の保持に関する事項

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

6. その他必要な事項

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

7. 附則

残置物処理等業務規程の施行日（効力を発する日）等を記載します。

第4 留意事項

- ・ 残置物処理等業務規程等は、残置物処理等業務を委託する住宅確保要配慮者等が理解しやすいよう、居住支援法人のウェブサイトに掲載すること、事務所で閲覧させること等により、広く周知することが望ましいと考えられます。

また、本手引きやモデル契約条項と異なる方法等による残置物処理等業務規程の認可の申請を行う場合における、追加で聴取された事項についても、当該残置物処理等業務規程の認可を受けた際には、必要な範囲で、残置物処理等業務規程とあわせて周知することが望ましいと考えられます。

- ・ 残置物処理等業務規程には、必要に応じて、住宅確保要配慮者と居住支援法人との間で締結される契約書のひな型や、説明用のリーフレット等を添付することも考えられます。（第5 参考資料に記載するモデル契約条項の資料等を活用してもかまいません。）

第5 参考資料

残置物処理等業務規程の作成に当たっては、本手引きに加えて、下記の資料等も参考にしてください。

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

その他参考となる資料を国土交通省のウェブサイトに掲載していますのでご活用ください。

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