

事 務 連 絡
令和 7 年 10 月 31 日

各都道府県・指定都市住宅担当部 御中

国土交通省住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当）

安 心 居 住 推 進 課

残置物の処理等に関するモデル契約条項の弾力的運用等について

単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃貸住宅において、賃借人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、賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する「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。）を令和 3 年 6 月に国土交通省及び法務省にて策定し、周知・普及や活用促進を図っているところです。

令和 7 年 10 月 1 日に施行された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。）において、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等が追加されたところ、当該業務はモデル契約条項を活用して実施することが基本とされていることから、今後モデル契約条項の活用場面が増大することが期待されます。

今般、これらの状況を踏まえて、単身高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者の入居支援における様々な場面等において、モデル契約条項が一層活用できるよう、下記のとおりモデル契約条項の弾力的な運用を図ることといたしました。

また、これらを反映した『残置物の処理等に関するモデル契約条項に係る Q&A』の更新並びに『＜大家さんのための＞単身入居者の受入れガイド』及び『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』の改定を行いました。

つきましては、居住支援法人の残置物処理等業務に係る認可事務等において、既に発出済の改正法関係通知等（※）と併せてご活用いただくようお願いします。また、賃貸住宅及び居住支援に係る施策の参考となるよう、貴管下市町村（指定都市を除く。）、地方住宅供給公社を設立している地方公共団体におかれては当該地方住宅供給公社及び指定居住支援法人その他関係者（居住支援協議会等必要に応じて）に対して、この旨周知いただくようお願いします。

なお、本事務連絡は以下送付先一覧に示す賃貸住宅関係団体、不動産関連団体及び居住支援関連団体に対しても別途周知しておりますので、念のため申し添えます。

（※）「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）等。

1. モデル契約条項の弾力的な運用

モデル契約条項の主な活用場面は単身高齢者（60 歳以上の者）が民間賃貸住宅を借りる場合を想定していますが、60 歳未満の単身者であっても、賃貸住宅に入居する際において、推定相続人が存在しない場合や推定相続人の所在が不明である場合など賃借人死亡時において残置物を処理すべき者と連絡を取ることが期待できない場合（緊急連絡先が確保できないような場合など）にもモデル契約条項の活用が可能である旨、運用の整理を行いました。

また、既に入居中の方が単身高齢者であり、かつ個人の保証人もおらず推定相続人の存否も不明といったような残置物リスクが高い場面においても、入居者との合意の上で、モデル契約条項を活用することが可能である旨について運用の整理を行いました。

2. 各種資料等の更新

以下のとおり各種資料等を更新しました。

●残置物の処理等に関するモデル契約条項に係る Q&A

<https://www.mlit.go.jp/common/001418321.pdf>

<変更内容>

以下 4 点の更新・追加を行いました。別紙 QA 新旧も合わせてご参照ください。

- ・QA 1 60 歳未満の単身者への活用についての弾力的運用を反映
- ・QA 3 入居済みの方に対するモデル契約条項の活用に関する項目を追加
- ・QA11 指定残置物の指定後に家財が増減した場合の対応に関する項目を追加
- ・QA12 リストやシールを用いる以外の方法での指定残置物の指定可否に関する項目を追加

●<大家さんのための>単身入居者の受入れガイド（令和 7 年 10 月（第 5 版））

<https://www.mlit.go.jp/common/001338112.pdf>

<主な変更内容>

- ・モデル契約条項の上記弾力的運用の内容を反映
- ・改正法の施行をふまえた時点更新
- ・レイアウト変更

等

●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（令和 7 年 10 月（第 2 版））

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001746714.pdf>

<主な変更内容>

- ・モデル契約条項 QA の更新内容を反映
- ・改正法の施行をふまえた時点更新
- ・レイアウト変更

等

【送付先一覧】

○賃貸住宅関係団体

公益社団法人	全国賃貸住宅経営者協会連合会
公益財団法人	日本賃貸住宅管理協会
一般社団法人	全国賃貸不動産管理業協会

○不動産関連団体

一般社団法人	全国住宅産業協会
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	全日本不動産協会
一般社団法人	不動産協会
一般社団法人	不動産流通経営協会

○居住支援関連団体

一般社団法人	全国居住支援法人協議会
--------	-------------

以上