

# 残置物モデル契約条項の活用に向けた取組

～令和7年度 残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー～

2025年12月

一般社団法人家財整理相談窓口

# I. (一社)家財整理相談窓口の紹介

# 1. 一般社団法人家財整理相談窓口の紹介

- ◇ 事務局 東京都中野区中野 2 丁目 2 4 - 1 1 住友不動産中野駅前ビル19階
- ◇ 設立 平成27(2015)年2月12日
- ◇ 代表理事 大邑 政勝
- ◇ 会員数 正会員 37社 準会員 51社 賛助会員・協力団体 37社 合計 125社  
(2025年11月27日現在)
- ◇ 設立目的 消費者に対する家財整理業に係る適切な広報を行うと共に、家財整理にまつわる相談窓口として機能し、また、参加する家財整理業者へ情報提供、講座・セミナーなどの開催、あわせて調査研究、業務品質を確保する為の指導体制を持つことで、家財整理業界の健全な発展を支援し、地域経済の振興、国民経済の発展に寄与を図り社会貢献を行う事を目的とします。
- ◇ 住宅確保要配慮者居住支援法人（指定）  
北海道 福島県 栃木県 群馬県 東京都 千葉県 神奈川県 埼玉県  
愛知県 大阪府 兵庫県 岡山県 福岡県 沖縄県 （14都道府県）

## 2. 一般社団法人家財整理相談窓口の主な活動実績－ 1

### 住宅確保要配慮者居住支援法人指定認可

北海道、福島県、群馬県、栃木県、千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、岡山県、福岡県、沖縄県

### 主な支援事業実績

- ・ 平成30年度重層的住宅セーフティネット構築支援事業
- ・ 令和元年度重層的住宅セーフティネット構築支援事業
- ・ 令和3年度共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業
- ・ 令和4年度共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業
- ・ 令和5年度居住支援協議会等活動支援事業
- ・ 令和6年度居住支援協議会等活動支援事業
- ・ 令和6年度住宅確保要配慮者受入のための民間賃貸住宅ストック活用支援事業
- ・ 令和7年度住宅確保要配慮者受入のための民間賃貸住宅ストック活用支援事業

## 2. 一般社団法人家財整理相談窓口の主な活動実績－ 2

### 行政との関係状況

- ・ 国土交通省安心居住政策研究会(外部識者として参加) (H27.12.24)
- ・ 茅ヶ崎市住まいの相談窓口協力団体(H28～)
- ・ 文京区社会福祉協議会単身高齢者等終活支援事業協力団体
- ・ 神奈川県居住支援協議会(空き家総合相談協力事業者)
- ・ 世田谷区社会福祉協議会終活相談会メンバー
- ・ その他各地の社会福祉協議会
- ・ 全国居住支援法人協議会(1号会員)
- ・ 居住支援協議会(北海道、東京都、埼玉県、神奈川県、愛知県、大阪府、福岡県、本別町、横浜市、川崎市、名古屋市、福岡市、北九州市)
- ・ 大野城市生活支援体制整備事業第1層協議体委員(厚生労働省)
- ・ 災害時及び感染症発生時における防疫業務に関する協定(岡山県和気町)
- ・ 特定家畜伝染病発生時における防疫業務に関する協定(神奈川県)
- ・ 災害時及び感染症発生時における防疫活動に関する協定(千葉県印西市)
- ・ 災害時及び感染症発生時における防疫活動に関する協定(栃木県那須塩原市)
- ・ 特定家畜伝染病発生時における防疫対応の協力に関する協定書(滋賀県) 他

## Ⅱ. 家財整理業とは

# 1. 家財整理業者が行なう業務と作業内容

- ◇ 遺品整理業務  
故人様の遺された大切な品々を、思い出を振り返りながら整理していきます。隅々まで丁寧に作業します。**（ただ処分するだけの作業はしません。）**
- ◇ 生前整理業務  
終活の一環で、身の回りの家財を整理したり、高齢者施設などへ入所・入居される際の残存家財を整理します。
- ◇ 空家整理業務  
長年どなたも住んでいない家の残存家財を整理します。
- ◇ 特殊清掃業務  
孤独（孤立）死現場などで部屋の汚れや悪臭を取り除き原状を回復します。  
**※特殊清掃を行わない家財整理業者もあります。**  
**※特殊清掃が必要な場合は、特殊清掃を確りに行なう業者の選択をお勧めします。**
- ◇ 作業内容  
衣類、日用品、家具、家電等の仕分分別  
貴重品の搜索、思い出の品の搜索  
リサイクル品、リユース品の買取、再利用



## 2. 当法人が考える家財整理事業：適正業者と非適正業者

区分	適正業者	非適正業者
仕分分別	丁寧に行うため 時間が掛る	ほぼ行わない
貴重品類の搜索	必ず行う	ほぼ行わない
リサイクル・リユース	自社で行うか、 専門業者と提携	自社で販売をしている場合は行う
特殊清掃	営業品目として 入ってあれば行う	行わない
作業時間	長い	短い
料金	高い	安い

●家庭系一般廃棄物として処分せず、産業廃棄物として処分

●自社に持ち帰り、自社ごみとして事業系一般廃棄物として処分

●貴重品（現金、宝飾品等）を見つけても依頼者に渡さない

●一切合切をごみとしているので発見できない（ごみ処理場で高額現金が発見されるニュースが散見します）

●古物商許可の未取得

●リサイクルショップ等が片付け作業を行うと、価値の有る物も「ごみ」として持ち出し、店舗で販売する

●「片付け」は行うが特殊清掃は行わない(できない)業者の増加

●特殊清掃を行っても不完全な施工のため、クレーム多数

●作業が早い分、仕事も雑

●ごみ処分を適正に行わないため支払経費がかからない

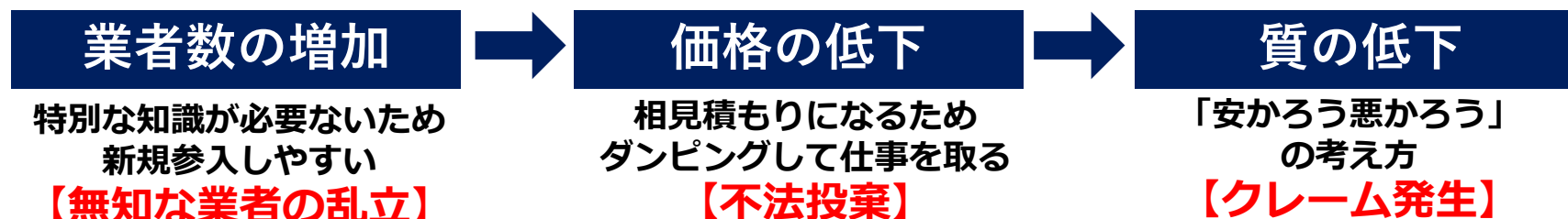


### 3. 家財整理業界の現状

#### ◆ 様々な業界からの参入が増加しトラブルも増加

高額請求	廃棄物処理法違反	貴重品の窃盗
追加請求	不法投棄	建物内外の損傷

#### ◆ 業界の負のサイクル構造



- 適正価格で適確な作業ができる業者が少ない
- 特に消臭技術を必要とする特殊清掃では、技術力の有る会社とそうでない会社の差は歴然！
- 家財整理相談窓口には、他業者が実施した特殊清掃のやり直し依頼も有（費用は倍以上？）

#### ◆ 家財整理相談窓口では、入会審査をクリアした適正事業者が作業します

家財整理相談窓口では、入会審査をクリアした家財整理業者が、**公正・適確な家財整理サービスを提供します**

## Ⅲ. 居住支援法人与家財整理

# 1. 居住支援における家財整理の関わり

## 居住支援業務において家財整理が必要になる時

### < 入居前支援 >

- ◇ 住まい探し 入居・入所先決定 転居 : 多くの場合、引越し先は今までの住まいより狭くなる (ダウンサイジング) ⇒ **家財整理 (生前整理)**

### < 入居中・入居後支援 >

- ◇ 終活における準備 身の回りの家財の片付け ⇒ **家財整理 (生前整理)**
- ◇ 突然の死去 残置物処理対応 ⇒ **家財整理 (遺品整理)**  
室内孤独死対応 ⇒ **家財整理 (特殊清掃 + 遺品整理)**



## 改正住宅セーフティネット法施行後

居住支援法人の業務に「残置物の処理(残置物処理等業務)」が追加

居住支援法人が「残置物処理等業務」を実施するためには「残置物処理等業務規定」を作成し、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」は、残置物の仕分・整理作業、保管に適さない残置物の廃棄(一般廃棄物収集運搬業許可業者との連携)、残置物の指定先への送付、残置物の保管、換価できる残置物の換価(古物商業者との連携)等々、専門的な知識や許認可、経験が必要であり、法律や地域行政の指導に則って対応する必要がある

## 2. 「残置物処理」に係る住宅セーフティネット法改正のポイント

### 円滑な残置物処理の推進 ～モデル契約条項を活用した残置物処理～

入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うために、**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**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を原則、活用して実施）

#### 【単身高齢者等に物件を貸す際の**大家の不安(賃借人死亡時のリスク)**】

- 死亡後に相続人の有無や所在が不明であったり、相続人と連絡が付かなかったりすると、**賃貸借契約を終了させ残置物を処理することが困難である残置物リスク**がある
- 孤独死して事故物件になったら困る

**残置物リスクを軽減**することが**大家の不安を払拭**し、単身高齢者の賃貸物件に入居する機会拡大に繋がる

法改正により居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく**残置物処理が追加**



家財整理相談窓口は残置物処理について、2つのスキームを提供予定

1. 家財整理相談窓口が**残置物モデル契約条項を活用した死後事務委任契約の受任者となるスキーム**
2. 居住支援法人等から「**家財整理サービス(含む特殊清掃)**」を受託するスキーム



一般社団法人  
家財整理相談窓口  
生前整理・遺品整理・空家整理

### 3. 居住支援法人に求められる「残置物処理等業務」

#### 【残置物モデル契約条項を活用した死後事務委任契約締結時の主な事務】

1. 賃貸住宅内の家財及び賃貸物件敷地内の動産（自転車等）の確認
2. 指定残置物（委任者所有、非所有、遺贈情報、死因贈与情報等）の確認と夫々の送付先（氏名、住所、連絡先）の指定・リスト作成、及び定期的メンテナンス。この際、指定残置物の物量及び送付先の場所（送付先までの距離の目処）を確認しておくことが望ましい
3. 委任者死亡時の通知先（委任者が亡くなったことについて通知を希望する方）の確認
4. 非指定残置物の内、保管に適した家財の確認、物量調査（保管場所の目処）

#### 【委任者死亡時の主な事務】

1. 第三者立会の下で、委任者入居物件の残置物状況の確認・記録（委任者死亡後、2週間以上経過後）
2. 残置物の仕分・整理作業の実施、金銭が出てきたときは別途保管
3. 保管に適さない残置物の廃棄（廃棄は一般廃棄物収集運搬業許可が必要）
4. 保管に適した残置物の搬出、運搬、保管場所への搬入
5. 保管に適した残置物の保管（委任者が死亡した日から最低3ヶ月間が望ましい）
6. 保管期間終了後、換価できるものは換価、換価できないものは廃棄（換価は古物商の認可が必要。廃棄は一般廃棄物収集運搬業許可が必要）



「残置物処理等業務」は、残置物の仕分・整理作業、保管に適さない残置物の廃棄（一般廃棄物収集運搬業許可業者との連携）、残置物の指定先への送付、残置物の保管、換価できる残置物の換価（古物商業者との連携）等々、専門的な知識や許認可、経験が必要であり、法律や地域行政の指導に則って対応する必要がある

廃棄物処理法違反は重たい。法人の場合、3億円以下の罰金が課せられる場合がある

## 4. 廃棄物処理法と罰則



※家財の廃棄物の収集運搬は、家庭系一般廃棄物収集運搬の許可が必要です  
但し、家庭系一般廃棄物収集運搬の許可を出している自治体はごく僅かです

### 廃棄物処理法に違反したときの罰則例

罰則	廃棄物処理法違反の内容
5年以下の懲役 1,000万円の罰金またはこの併料（法人は3億円以下）	・ 無許可営業 ・ 不法投棄 ・ 廃棄物の無許可輸出 等
5年以下の懲役 1,000万円の罰金またはこの併料	・ 措置命令違反 ・ <b>委託基準違反(無許可事業者への委託)</b> 等

## 5. 家財整理業者選びのポイントー1

### (1) 顔が見える事業者か

- ・ ホームページに実際の写真ではなく、無料素材写真ばかりを使用している？
- ・ ホームページに代表者やスタッフ写真を載せていない会社は？
- ・ 社名を名乗らないチラシを配布している事業者は？

### (2) 見積内容・見積額を明確にしているか

- ・ 見積り時（現場調査）に、お客様からの**質問に明確に答える事**のできない会社は？
- ・ 内容を記載し、**金額の根拠が明確な見積書**を発行しているか？
- ・ 見積時に、**キャンセルの取扱い**について説明があるか？



### (3) 廃棄物処理法について理解しているか

- ・ **一般廃棄物収集運搬業許可若しくは古物商の許認可**を取得している会社であるか？
- ・ 最終処分の方法、作業の流れの質問に対して明確な回答があるか？  
(**不法投棄は家財整理の作業依頼者に責任が及ぶ可能性があります**)



## 6. 家財整理業者選びのポイントー2

### (4) 依頼者の気持ちに寄り添った対応をするか

- ・ご遺品の取扱いや**不要になられた物の処理方法の説明**が明確であるか？
- ・特に**金銭や貴重品、思い出の品などの取扱い**について事前に説明があるか？
- ・近隣への配慮ができているか？（騒音、駐車、養生など）



### (5) 特殊清掃が必要な時の確認事項は

※**特殊清掃が必要な場合は、特殊清掃がしっかり対応できる業者選びが重要です**

- ・消臭・害虫駆除についての施工方法を説明してくれるのか？
- ・消臭作業をどのレベルまで実施するかなど事前相談ができる事業者か？
- ・臭いの感じ方は個人差がありますが、依頼者が納得するまで消臭作業を行なってくれる業者であるか？
- ・内装工事業者との連携があるか？

部分解体は必要になっても、闇雲に壊されたら現状復旧に余計な費用がかかってしまいます。  
内装業者との連携があれば必要最小限の解体で済み、現状復旧費用も抑えられます



## IV. 残置物処理等業務

# 1. 「残置物処理等業務」認可手続

- (1) 居住支援法人が住宅確保要配慮者からの委託を受けて「残置物処理等業務」を行う場合は、都道府県知事に書類を提出し認可を受ける必要がある（居住支援法人の残置物処理等業務の認可手続）

## 1) 支援業務の変更の認可

- ①支援業務変更認可申請書 ②残置物処理等業務の実施に関する計画書  
③財産目録及び貸借対照表 ④定款及び登記事項証明書 ⑤申請に係る意思決定を証する書類 ⑥役員の氏名及び略歴を記載した書類 ⑦現に行っている業務の概要を記載した書類

## 2) 残置物処理等業務規程の認可

- ①残置物処理等業務規程認可申請書 ②残置物処理等業務規程

- (2) 「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実施した場合、法第68条に基づく監督命令や法第70条第2項の指定の取消しを受ける場合がある。

## 2. 「残置物処理等業務規程」作成の留意点－1

### 基本的な考え方

- 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を活用して実施
  - ➡ 要配慮者等の権利利益を侵害することのない、公正・適確な残置物処理等業務を推進
- 居住支援法人が「残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き」を活用して規程を作成
  - ➡ モデル契約条項の適確な活用、活用しない場合の具体的な内容や妥当性を確認して認可を判断

### 3. 「残置物処理等業務規程」作成の留意点－2

#### 残置物処理等業務規程で定める事項とその記載内容（「手引き」概要）

##### (1) 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（単身高齢者等）

##### (2) 残置物処理等業務の実施の方法に関する事項（(1)～(4)を記載）

###### ① 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

解除関係事務委任契約・残置物関係事務委託契約等を締結し、これらに基づき実施する旨を記載

###### ② ①の契約の締結及び変更に関する事項

書面によって行うこと、委託者への丁寧な説明等について記載

###### ③ 残置物処理等業務の実施の手順に関する事項

指定残置物の指定、委託者死亡時通知先への通知、非指定残置物の廃棄・換価、指定残置物の送付・換価・廃棄、賃貸借契約の解除に関すること、このほか進め方の詳細について可能な限り具体的に記載

###### ④ 残置物処理等業務の委託に関する事項

業務の一部を第三者に委託する場合には、その旨を記載

##### (3) 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

残置物を換価したとき等の返還方法や委託者・相続人等に対する費用の請求及び精算方法等を記載

##### (4) 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

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等を記載

## 4. 「残置物処理等業務規程」作成の留意点－3

### 審査の着眼点

- ①「残置物処理等業務規程」が、残置物処理等業務を、公正・適確に行うことができる内容になっているか
- ②公正・適確な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

### 区分経理

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。

### 帳簿の保存

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。

### 書類の保存

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。

# V. (一社)家財整理相談窓口のサービス －死後事務委任契約の受任－

# 1. 家財整理相談窓口の残置物処理等業務規程

- 家財整理相談窓口は、「残置物処理等業務規程」を作成し、自治体の認可を取得し、残置物処理等業務を実施します
- 認可取得状況  
9自治体（2025年11月27日現在）
- （一社）家財整理相談窓口は、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を活用し、死後事務委任契約の受任者として、要配慮者等の権利利益を侵害することのない、公正・適確な残置物処理等業務を推進します。
- 残置物処理は家財整理相談窓口の役割であると考え、担うことで残置物リスクを回避し、高齢者等の入居促進を図り、社会貢献していきます。
- 委託者の範囲：
  - ①60歳以上の単身高齢者
  - ②残置物リスクに対する賃貸人の不安感が生じると認められる場合は60歳未満も対象

## 2. 家財整理相談窓口の残置物処理等業務規程 － 残置物処理等業務費用の財源検討 －

民間賃貸住宅への入居の際、義務付けられる契約を活かせないか？

### (1) 家財保険契約

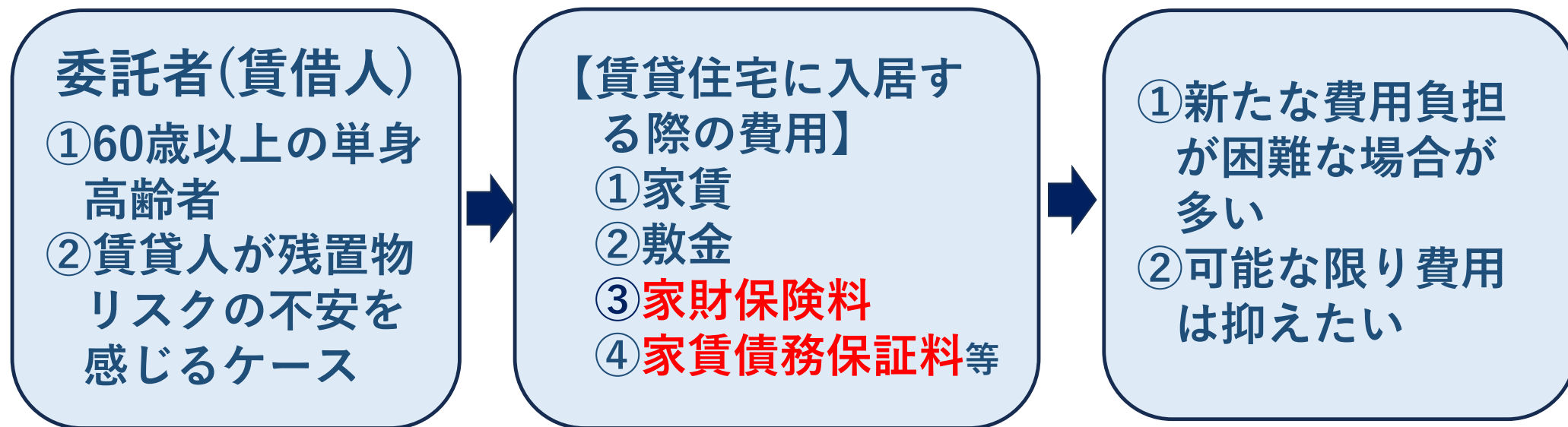
- ① 賃借人が火災等により賃借戸室に損害を与えた場合、戸室の原状回復義務により、損害賠償責任を負う ⇒ 「借家人賠償責任補償」契約の義務
- ② 「借家人賠償責任補償」は、家財保険の特約として契約が可能
- ③ 商品によって補償内容が異なり、商品の選択が重要

### (2) 家賃債務保証契約

- ① 賃借人が家賃を滞納した場合に家賃債務保証会社により滞納家賃が立替えられ賃貸人のリスクが軽減される
- ② 残置物処理費用や原状回復費用が保証される商品もある



## － 残置物処理等業務費用の財源検討 －



(1) 残置物処理費用の財源に家財保険契約による支払保険金、または、家賃債務保証契約によって得られる金銭が充当できれば、賃借人の新たな負担は発生しない

(2) 家財保険料は生活保護者の場合、住宅扶助費の対象になる

### 3. 家財整理相談窓口の残置物処理等業務規程

#### － 家財保険活用の検討 1 －

「残置物の処理等に関する契約」を締結する場合に適した家財保険

##### 住宅確保要配慮者に賃貸する賃貸人の意向に沿った家財保険の主な補償内容

1. 賃借人が借戸室に火災等で損害を与えた場合に賃貸人が被る損害に対する補償（借家人賠償責任補償）が付帯
2. 賃借人が死亡した場合に賃貸戸室内の残置物処理費用(遺品整理費用)の補償が付帯
3. その他、賃貸人が被る損害に対する補償が付帯

##### 賃借人である住宅確保要配慮者の意向に沿った家財保険の主な補償内容

1. 家財が補償される
2. 賃借人が借戸室に火災等で損害を与えた場合に賃貸人に対する損害賠償に対する補償（借家人賠償責任補償）が付帯
3. 賃借人が死亡した場合に賃貸戸室内の残置物処理費用(遺品整理費用)の補償が付帯
4. その他、賃借人が借戸室に与えた損害に対する補償が付帯

## － 家財保険活用の検討 2 －

### 残置物の処理等に関する契約を締結する場合に適した家財保険選択の留意点

1. 少額短期保険会社が販売する家財保険では、**「借家人賠償責任補償」を補償対象としている商品が多い**
2. 少額短期保険会社が販売する家財保険では、**残置物処理費用(遺品整理費用)を補償対象としている商品が多い**
3. **残置物処理費用(遺品整理費用)の保険金請求権者**  
賃借人(死亡した場合は保険金請求できない)、相続人、連帯保証人のみが保険金請求権者の家財保険では、**身寄りの無い賃借人の場合は保険金請求ができない**  
⇒ **この補償内容の商品は、家財保険の活用はできない**
4. **残置物処理費用(遺品整理費用)の居室外死亡の補償の可否**  
残置物処理費用について、**居室内死亡のみを補償対象とする家財保険では活用し難い**
5. **保管費用の補償**  
3ヵ月間の保管費用が補償対象となっている家財保険が活用し易い

## － 家財保険活用の検討 3 －

### 残置物の処理等に関する契約を締結する場合に推奨する家財保険

1. 残置物処理費用(遺品整理費用)が補償対象となっている保険
2. 残置物処理費用(遺品整理費用)について賃貸人等が保険金請求可能な保険
3. 残置物処理費用(遺品整理費用)について居室外死亡も補償される保険
4. 3ヵ月間の保管費用が補償される保険

➡ 家財整理相談窓口では、少額短期保険会社の家財保険商品の分析を実施

### 課題と課題解決方法

1. 課題：家財整理業者は保険金請求ができない
2. 課題解決方法：家財保険の保険金請求には賃貸人の協力が必要  
⇒ 死後事務委任契約締結の際、賃貸人に協力いただくための覚書締結が不可欠  
※ 居住支援法人向に開発された全居協会員向けの「残置物処理費用保険」の活用も有効

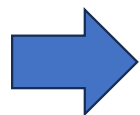
- ➡
1. 損害率が悪化することに配慮し、特定の少額短期保険会社に偏らない取組が必要
  2. 家財保険契約の締結が逆選択にならないような取組が必要

## 4. 家財整理相談窓口の残置物処理等業務規程

### － 家賃債務保証契約活用の検討 －

- (1) 家賃債務保証契約の商品には、賃借人が借戸室に残した家財（残置物）の処理費用を保証する商品もあります
- (2) 家賃債務保証契約により、残置物処理費用が保証される商品の場合、残置物処理等業務に係る財源に充当できる可能性があります。
- (3) 残置物処理費用について、家財保険から保険金支払がされる場合、家賃債務保証契約による保証はされない可能性があります。

※家賃債務保証契約による保証は、本来、賃借人が支払うべきものを家賃債務保証会社が立替する保証契約であることから、残置物処理費用が家財保険から支払われる場合における家賃債務保証契約による保証について、契約約款を確認する必要があります。



残置物処理費用の財源としては、家財保険による保険金活用を優先

## 5. 家財整理相談窓口の残置物処理等業務規程 －「残置物対応作業」の第三者委託－

### (1) 「残置物対応作業」

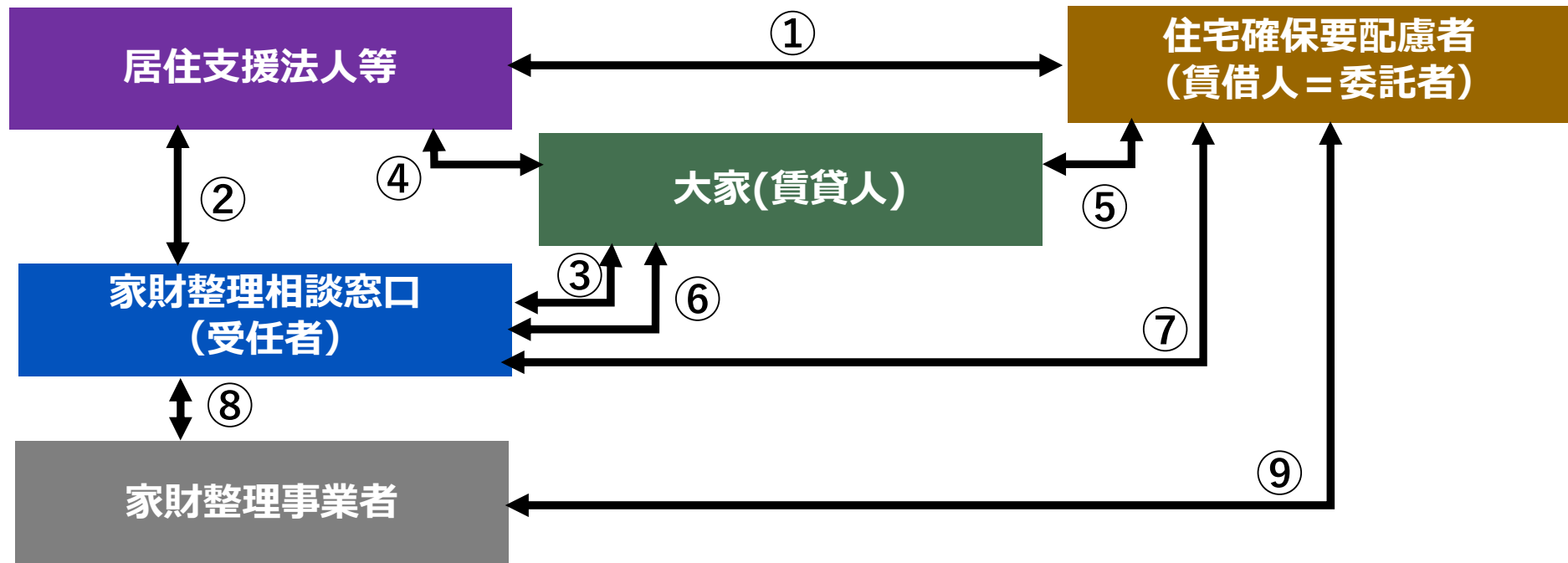
- ①指定残置物の指定 ②残置物の状況に係る確認・記録 ③残置物の処理作業 を「残置物対応作業」を定義

### (2) 「残置物対応作業」の第三者への委託

- ①家財整理相談窓口が任意に選定する第三者に残置物処理等業務の一部である「残置物対応作業」を委託（再委託、再々委託など当法人から続くすべての委託を含む）することについて委託者（＝入居者）から承諾を得るものとする。
- ②「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「古物営業法」、「倉庫業法」、「運送業法」を遵守し、処理方法について委託者宅の所在地を所管する地方公共団体に確認し、適切に行う第三者に委託する。
- ③「残置物対応作業」を委託する第三者について、委託する前に「残置物対応作業」の実施方法について、その方法を把握し、適正な方法によるものか否かを判断し、適正な「残置物対応作業」を実施する第三者のみに「残置物対応作業」を委託する。



## 6. 死後事務委任契約の契約締結時のスキーム・事務



### 【死後事務委任契約の受任者契約締結時の事務】

①賃貸物件入居相談 ②死後事務委任契約受任案件の紹介 ③家財保険契約確認、覚書締結意思確認 ④賃借条件交渉、入居受託 ⑤賃貸借契約締結 ⑥覚書締結 ⑦死後事務委任契約（解除関係事務委任契約、残置物関係事務委託契約）締結 ⑧「残置物対応作業」に係る指示・依頼 ⑨委託者宅訪問調査・ヒアリング等実施



## 7. 死後事務委任契約の契約締結時の事務のポイント

### (1) 家財保険の確認

家財整理相談窓口は、住宅確保要配慮者が契約予定の家財保険について、補償内容が残置物処理費用の財源に活用できるか否かを確認します。

### (2) 賃貸人への説明・覚書締結意思確認

家財整理相談窓口は、賃貸人に対して、家財整理相談窓口が「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に基づく死後事務委任契約(解除関係事務委任契約、残置物関係事務委託契約)を締結する際の賃貸人の役割を説明し、覚書締結の意思確認を行います。

### (3) 委託者への説明

家財整理相談窓口は、委託者に残置物処理に関する契約書の内容を丁寧に説明します。

### (4) 賃貸人との覚書締結

家財整理相談窓口は、賃貸人と覚書を締結します。

### (5) 委託者との契約締結

家財整理相談窓口は、委託者と死後事務委任契約を締結します。



## 7. 死後事務委任契約の契約締結時の事務のポイント

### (6) 指定残置物リストの作成

- ①家財整理相談窓口は、委任者の居宅を訪問し、賃貸住宅内の家財及び賃貸物件敷地内の動産（自転車等）を確認
  - ②委任者にヒアリングし、指定残置物（委任者所有、非所有、遺贈情報、死因贈与情報等）の確認、および夫々の送付先（氏名、住所、連絡先）を確認し、「指定残置物リスト」を作成
  - ③ヒアリングの際、指定残置物の物量、および送付先までの距離の目処を確認しておく
  - ④非指定残置物の内、保管に適した家財の確認、物量調査（保管場所スペースの目処）
- ※ 「指定残置物リスト」については、1年に1回を目安にメンテナンスを実施

### (7) 「委任者死亡時通知先」

委任者ご自身が亡くなったことについて通知を希望する方の一覧を作成

## 8. 死後事務委任契約の入居者死亡時の事務のポイント

### (1) 委任者死亡の連絡

家財整理相談窓口は、賃貸人より委任者死亡の連絡を受付けます。

### (2) 賃貸借契約の解除

家財整理相談窓口は、委任者が死亡した場合の賃貸借契約の解除に係る代理権に基づき、賃貸人との合意により賃貸借契約を解除します。

### (3) 「委任者死亡時通知先」への通知

家財整理相談窓口は、「委任者死亡時通知先」に対して、委任者が亡くなられた事、残置物処理等業務を受任している事、指定残置物、非指定残置物、廃棄物に関する事、残置物に関する作業に関する事（作業日は、委任者死後、2週間以上経過後に実施）を通知する。

### (4) 残置物の状況に係る確認・記録

家財整理相談窓口は、残置物処理作業実施日に賃貸人協力のもと、委任者宅に立入りし、廃棄・送付・換価・保管のために搬出する前の残置物の状況を、第三者(相続人、委任者死亡時通知先、賃貸人、管理会社、仲介業者、委任者の紹介元)の立会いのもと、写真撮影等を行い確認・記録する。

## 8. 死後事務委任契約の入居者死亡時の事務のポイント

### 法律を遵守した公正・適確な残置物の処理作業の実施

#### (5) 残置物の処理作業

- ① 家財整理相談窓口は、「指定残置物リスト」に記載された送付先に連絡し、指定残置物の受領について了解を得た場合に「指定残置物リスト」に記載された第三者に送付します。
- ② 「指定残置物リスト」に記載された残置物の内、送付先の第三者と連絡が取れない場合、第三者が既に死亡している場合、第三者に受領を拒否された場合等、第三者への送付が不可能・困難な場合は、当該残置物については、非指定残置物に分類するものとする。
- ③ 非指定残置物は、「保管に適したもの」、「価値等に照らし廃棄が適切ではないもの」、「保管に適しないもの」、「金銭」に分類し、「保管に適しないもの」については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守し、処理方法について、委任者宅の所在地を所管する地方公共団体に確認し、適切に行うものとする。
- ④ 「保管に適したもの」、および「価値等に照らし廃棄が適切ではないもの」は、委任者宅近くの所定の倉庫に移動させ、死後、残置物関係事務委託契約において定めた期間（3ヵ月以上）、保管するものとする。保管期間終了後、換価可能なものは、「古物営業法」を遵守し換価することとし、換価できないものは、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守し、処理方法について、委任者宅の所在地を所管する地方公共団体に確認し、適切に行うものとする。
- ⑤ 倉庫については、可能な限りレンタルランクルームを利用する。なお、レンタルランクルーム以外の当法人指定の倉庫に保管する場合は、「倉庫業法」を遵守し、適切に保管するものとする。
- ⑥ 金銭については、別途、施錠が可能な金庫に他の金銭等と分けて保管するものとする。

## 8. 死後事務委任契約の入居者死亡時の事務のポイント

### 家財保険の支払保険金を残置物処理等業務費用に充当

#### (6) 「残置物処理作業」費用の精算

- ①「委託事業者」は、家財整理相談窓口「残置物処理作業」費用を請求する。
- ②「残置物処理作業」費用の内訳
  - ・廃棄物処理費用 ・仕分整理費用 ・倉庫までの運送費用 ・保管費用 ・その他の費用
- ③「残置物処理作業」費用を賃貸人に請求する。
- ④賃貸人は、家財保険契約に「残置物処理作業」費用を請求する。
- ⑤家財整理相談窓口は、賃貸人の請求手続をサポートする。
- ⑥賃貸人は家財整理相談窓口「残置物処理作業」費用を支払う。
- ⑦家財保険契約で支払われる保険金が、残置物処理等業務の提供のための費用に対して不足額が発生する場合は、以下の順番に不足額を充当するものとし、充当後も不足額が発生する場合は、賃貸人に負担を求める。
  - ・残置物の換価によって得られた金銭があれば、当該金銭
  - ・委任者宅に金銭が存した場合は、当該金銭
- ⑧家財整理相談窓口は、残置物処理等業務の提供のための費用の精算後、残置物の換価によって得られた金銭及び委任者宅内に存した金銭に残額がある場合は以下の通りとする。
  - ・委任者の相続人が存する場合は、残額は当該相続人に返還する。
  - ・委任者の相続人が存しない場合は、残額は供託するものとする。

## VI. (一社)家財整理相談窓口のサービス －家財整理サービス－

# 1. 家財整理サービス

(一社)家財整理相談窓口は、様々な場面で「家財整理サービス※」を提供しています。

※家財整理相談窓口が死後事務委任契約を締結しない場合を「家財整理サービス」と定義しています

- (1) 「残置物処理等業務」の認可を取得する居住支援法人から残置物処理の受託
- (2) 転居の際の家財のダウンサイジングの受託
- (3) 孤独死が発生した際の特殊清掃の受託、他社が実施した特殊清掃の消臭が不完全な場合の再受託
- (4) 故人と遺族のココロをつなぐ遺品整理の受託
- (5) 遠方の実家の家財整理の受託
- (6) 終活に備えた生前整理の受託 等

※関連法律（「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「古物営業法」等）を遵守し、公正・適確な作業を実施

※換価可能な残置部物は、可能な限り換価し、廃棄物削減を実現



## 2. 家財整理サービス申込から作業実施までの流れ

お見積りは『**無料**』です

また、お見積り内容に納得いただけない場合はご契約は不要です



整理作業後に不要となった品物に関しては、提携業者にて買い取りを  
させていただくことも可能です。(別契約での買取となります)



### 3. 家財整理サービスの料金目安》

間取り	残置物の量	料金
1R	2m <sup>3</sup> ～10m <sup>3</sup>	35,000円～120,000円(税別)
1DK	2m <sup>3</sup> ～12m <sup>3</sup>	35,000円～150,000円(税別)
1LDK・2DK	3m <sup>3</sup> ～20m <sup>3</sup>	50,000円～250,000円(税別)
2LDK・3DK	5m <sup>3</sup> ～35m <sup>3</sup>	80,000円～350,000円(税別)

※ 1 m<sup>3</sup>(リューベ) とは

m<sup>3</sup>とは体積の単位です。1 m<sup>3</sup>は、縦・横・奥行きが1 mの立方体の体積を指し、通常、1 m<sup>3</sup>辺りの残置物の量で料金が決定します。その他、建物周辺の道路の幅・状況、居室の階数、エレベーターの有無等で変わります。

**ゴミ屋敷になると残置物量が増えて料金が高額になります。**



～ご清聴ありがとうございました～

【お問合せ先】

**一般社団法人 家財整理相談窓口事務局**

〒164-0001 東京都中野区中野 2-24-11  
住友不動産中野駅前ビル19階

TEL : 0120-012-620

URL : <https://www.kazaiseiri-Soudan.org>

E-MAIL : [info@kazaiseiri-soudan.org](mailto:info@kazaiseiri-soudan.org)