

単身高齢者の賃借人が亡くなつた場合の残置物処理

みらい総合法律事務所 弁護士 梁瀬 峰史

も、当然には賃貸借契約は終了せず、賃借人の地位が相続人に相続されま
す。そのため、賃貸人は、まずは相続人を特定する必要があります。

(2) 相続人との間の、賃貸借契約の解除
や残置物の処理

【回答】

置物がありますが、身内の方の有無すら
分かりません。今後どのように手続きす
ればよいのでしょうか。

③もし次に単身高齢者に対して賃貸
により賃貸借契約は終了したと考え
する場合、事前に実施しておくべきこと
はありますか。

①賃借人の死亡が生じても賃貸借契約
は当然に終了せず、賃借人の相続人に
権利義務が承継されます。

②相続人を特定した上で相続人に連絡
を取り、賃貸借の合意解除や、残置物
処理を依頼することが考えられます。

相続人がいない場合は、相続財産管理
人を選任します。

③国土交通省の『残置物の処理等に關
するモデル契約条項』を参考し、死後事
務委任契約の締結が考えられます。

【解説】

1 超高齢社会と、賃貸借をめぐ
る状況

内閣府「令和7年版高齢社会白書」
を見ると、令和6年10月1日現在の日
本の総人口は1億2380万人です
が、総人口に占める65歳以上の割合(高
齢化率)は29.3%、約3.4人に1人
が65歳以上となっています。このような状
況から、賃貸不動産市場では、高齢者を
賃借人とすることを検討する必要性が
年々増加しています。しかし、単身高齢
者は亡くなつた場合に賃貸借契約を終
了させる手続きが煩雑であつたり、費
用が生じるというリスクがあるため、賃
貸人が高齢者に賃貸することに躊躇し
てしまつことが懸念されています。

2 賃借人死亡時の対応

单身高齢者の賃借人が亡くなつた場
合、生前に「死後事務委任契約」(後述
3)を締結をしておらず、加えて、ご相
談のように相続人がすぐに特定できな
い場合、賃貸借契約の解除や残置物の
処理が難航するリスクがあります。

(1) 賃借権の相続

单身高齢者の賃借人が亡くなつて
からは、法定相続人が、「自身が相続
人である」と知らないこともよくあり
ます。賃貸人は、最初は、配達証明付き
の内容証明郵便で通知することが多い
でしょう。これは、お知らせするという
の意味のほか、相続放棄が可能な期間
(「熟慮期間」)・相続開始を知った時
から3カ月以内(民法915条1項)

かかわらず終了してしまつた場合の新
契約締結努力義務、賃貸人への通知義
務なども規定されます。

4 國土交通省のガイド・ガイド
ブックなど

单身高齢者への賃貸の必要性の高ま
りに対し、死後事務委任契約はリス
クヘッジ策として有用です。国土交通
省は、「单身入居者の受け入れガイド」や
「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」といった、緻
密で、視覚的にも分かりやすい解説書
面をリリースしており、そちらもご確認
いただければと思います。

(次号より、本コーナーはグリーンリーフ法
律事務所に解説いただきます)

そこで、国土交通省は、こうしたリスク
を軽減するため、契約解除や残置物
の死後事務委任契約の締結を推奨し
ており、「残置物の処理等に関するモデ
ル契約条項」(以下「モデル条項」)を公
表しています。モデル条項を大まかに説
明すると次の3つの構成です。

(1) 解除関係事務委任契約
解除関係事務委任契約とは、賃借人
である単身高齢者を委任者として、受
任者に対し、賃貸借契約の存続中に賃
借人が死亡した場合、①「合意解除の
代理権」と②「賃貸人からの解除の意
思表示を受ける代理権」を授与するも
のです。なお、民法653条1項では、
「委任者又は受任者の死亡」が委任の
終了事由とされますが、委任者が死亡
しても委任契約は終了しないという合
意は有効だと解されます(最高裁 平
成4年9月22日判決など)。

(2) 残置物関係事務委託契約
残置物関係事務委託契約とは、賃借
人である単身高齢者を委任者として、受
任者に対し、賃貸借契約が存続して
いる中で賃借人が死亡した場合に、賃
貸物件内に残された動産類(残置物)
の廃棄や指定された送付先への送付等
の事務を受任者に委託するものです。

受任者に誰が就任すべきかについて、
モデル条項では、賃借人である単身高
齢者の推定相続人のいずれかや、居住
支援をする法人、賃貸物件を管理する
管理業者といった第三者を推奨してい
ます。賃貸人が就任することは、無効リ
スクがあるので非推奨です。

相続調査後、相続人がいないと確定
すれば、相続財産管理人の選任を申し
立てることになるでしょう。予納金が必
要で、選任後もそれなりの時間がかかる
想定が必要です。

のスタートを後で証明できるようにす
るためにあります。ただし、生前の関
係性が希薄な法定相続人は、この通知
だけで「知った」といえないと判断さ
れる可能性もありますので、通知に反
応がない場合は、速やかな訴訟提起が
必要となる場合もあるでしょう。

現実には、単身高齢者は、「亡くなられ
る前後で賃料を滞納したり、原状回復
費用がかかることがあるので、相続放
棄が選択されるケースが多いでしょう。
(2) 相続人へのアプローチ

相続承認や熟慮期間が過ぎること
により相続人が確定すれば、その相続
人に対し、賃貸借契約の合意解除や、
残置物の処理を依頼することになります。
もし、相続人が応じてくれない場合、こ
こでも相続人への訴訟提起を検
討することになるでしょう。

(3) 相続人がいない場合

相続調査後、相続人がないと確定
すれば、相続財産管理人の選任を申し
立てることになるでしょう。予納金が必
要で、選任後もそれなりの時間がかかる
想定が必要です。

3 賃貸借契約の解除や残置物処理に 関する死後事務委任契約

前記のリスクは賃貸人が単身高齢者
への賃貸を躊躇する理由ともなってい
ます。

委任事務について、モデル条項では、
処理に当たつて委任者や相続人の意向
が異なるので非推奨です。

委任事務について、モデル条項では、
賃貸人からの受任者への通知、死後事
務委任契約が賃貸借契約継続中にも

モデル条項では、ほかにも、死亡時
の賃貸人からの受任者への通知、死後事
務委任契約が賃貸借契約継続中にも

参考資料

●国土交通省
「残置物の処理等に関するモデル契約条項」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house Tk3_000101.html

