【事業報告】

| 事業名称 | 公営住宅における実態を踏まえた残置物モデル契約条項の活用検証事業 |
|---|---|
| 補助事業者 | 特定非営利活動法人あんしんネットワーク |
| 連携先 | 大阪経済法科大学藤島光雄教授、ホームネット㈱ |
| 対象地域 | 全国 |
| 事業概要 | １．現状の把握と問題点の特定（実態調査）<br>２．法令・規定等の精査等<br>３．残置物モデル契約条項を活用したパッケージサービスの検討<br>遺族、受任者、関係者の負担が軽減されるサービスメニューの検討<br>４．ガイドラインや手順書の作成<br>５．民間賃貸住宅での活用の検討 |
| 成　　果 | ・自治体ヒアリングによる現状認識<br>・アンケート調査による現状認識と自治体での課題の把握<br>依頼対象自治体 913⇒回収数 465（回収率 50.9%）<br>・今後の具体的対応策の方針決定 |
| 成果の公表方法 | 弊社ホームページ（https://an-fudousan.amebaownd.com/）に成果物を掲載予定 |
| 今後の課題 | ・今年度実現できなかった残置物片付け費用を捻出できる保険制度を活用したパッケージサービスの開発<br>・アンケート調査結果の周知と合わせた対応策の提案活動 |

## １．事業の背景及び目的

居住支援法人等と連携して住宅確保要配慮者の入居支援を行う中で、公営住宅への入居を希望する相談者は非常に多い。その住宅セーフティネットとなる公営住宅において、単身入居者死亡後の残置物の片づけが課題となっている。平成 28 年 8 月国交省「公営住宅の単身入居者死亡に係る残置物の取扱いに関する調査」によると約 40%の自治体が単身入居者の死亡後の引き取り手のない遺品が放置されている公営住宅を抱えている。弊社で令和 5 年 3 月 15 日に実施した「残置物モデル契約条項活用セミナー」にも多くの公営住宅管理担当者の出席があり関心の高さを実感したところである。

本事業では公営住宅における残置物の問題を踏まえて、残置物モデル契約条項の効果的な活用を図るために、残置物の取扱いに関する明確な仕組みを整備し、遺品の放置を回避する仕組みを構築することを目的とする。これにより、遺品が放置された入居できない部屋を減らし、入居を希望する住宅確保要配慮者がスムーズに住宅を確保できる環境の構築を目指す。また、遺族、受任者、関係者の負担が軽減される仕組みも検討を行い、同様の課題がある民間賃貸住宅での活用に向けた検討も行っていく。

## ２．事業の内容

（１）事業の概要

１．現状の把握と問題点の特定

・連携する自治体における公営住宅の残置物の対応、放置戸数・期間等の調査

・遺品の放置により引き起こされる影響やトラブル、入居待機者の待機時間に関する状況を調査し、具体的な問題点を整理

２．法令・規定等の精査等
・法令や規則を詳細に検討し、遺品の取扱いに関する実態を精査
・関連する法律や規制の対応案を検討
３．残置物モデル契約条項を活用したパッケージサービスの検討
・高齢者入居を円滑に進めるための家賃保証を組み込んだサービスの検討
・遺族、受任者、関係者の負担が軽減されるサービスメニューの検討
４．ガイドラインや手順書の作成
・遺品の取扱いに関する明確なガイドラインや作業手順書の作成
・遺族、受任者、関係者に対して具体的に説明するためのマニュアル作成
５．民間賃貸住宅での活用の検討
・残置物モデル契約条項を活用した高齢者受け入れ可能物件の管理会社の開拓
・高齢者が入居する際の契約締結支援
・業界団体と協力関係を築き、入居者死亡時の残置物の問題に対する意識の共有や情報交換を行い、民間賃貸住宅全体での取組みへの展開

（２）事業の手順

| 具体的な取組内容 | 担当組織（担当者別）の業務内容 | 担当組織（担当者） |
|---|---|---|
| 1．現状の把握と問題点の特定 | 公営住宅の現状調査 | 連携自治体、あんしんネットワーク・藤島教授 |
| | 遺品放置による影響・トラブル調査 | 連携自治体、あんしんネットワーク・藤島教授 |
| 2．法令・規定等の精査等 | 法令・規則の精査 | 連携自治体、あんしんネットワーク・藤島教授 |
| | 運営規則対応案の検討 | 連携自治体、あんしんネットワーク・藤島教授 |
| 3．残置物モデル契約条項を活用したパッケージサービスの検討 | サービスメニューの検討 | あんしんネットワーク、ホームネット、エルズサポート |
| 4．ガイドラインや手順書の作成 | ガイドライン・作業手順書の作成 | あんしんネットワーク |
| | 説明マニュアルの作成 | あんしんネットワーク |
| 5．民間賃貸住宅での活用の検討 | 提携管理会社の開拓 | あんしんネットワーク |
| | 契約締結支援 | あんしんネットワーク |
| | 業界団体との連携 | あんしんネットワーク、ホームネット、エルズサポート |

| 事業項目 | 具体的な取組内容 | 令和5年度 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
| 1 | 現状の把握と問題点の特定 | | | | | | | | | |
| 2 | 法令・規定等の精査等 | | | | | | | | | |
| 3 | 残置物モデル契約条項を活用したパッケージサービスの検討 | | | | | | | | | |
| 4 | ガイドラインや手順書の作成 | | | | | | | | | |
| 5 | 民間賃貸住宅での活用の検討 | | | | | | | | | |

（３）事業の詳細

１．現状の把握と問題点の特定

・自治体への公営住宅の残置物についてのヒアリング実施：10 自治体
アンケート調査項目についての意見交換も合わせて実施
現状と対応策等については以下のとおり

- 連帯保証人 1 名が必須で、いない場合は自己負担で家賃保証加入を義務付けている。家賃保証は残置物片付け・原復も補償
- 家財放置の空き家はここ 2～3 年で激減
- 数年前から誓約書（入居者死亡の場合に連帯保証人に残置物を譲渡する内容）を新規入居者から取り付けている。
- 自治体負担で残置物片付けを行っているのは年間約 10 件。相続人調査の負荷が大きい、処分費用の遺留金活用の規定がないという点が課題
- 保証人か家賃保証が条件。新規に入居者の 80～90%が家賃保証を選択している。
- 現状、放置部屋はなし。年 1 回の収入調査と同時に緊急連絡先情報の確認を行っているため、死亡時に連絡が取れないケースはほとんどない。
- 相続人調査中で家財放置の戸数は令和 5 年 3 月末で約 250 件。相続人調査が長期化している部屋については荷物量を減らして（一部処分して）倉庫利用している部屋に移設している。昨年 1 年間で自治体が費用負担して移動したのは約 190 戸。
- 残置物対応については事務負荷が大きいため課題と考えている。
- 残置金の扱いと外国籍の入居者が亡くなった場合の他自治体の対応方法を知りたい。

・自治体アンケート調査の実施

■調査方法

32 都道府県 881 区市町村（合計 913）の公営住宅担当者に対して、2023 年 11 月 22 日(水)から同年 12 月 22 日(金)までに、メールでの回答依頼調査を行った。

【調査対象都道府県】

| エリア名 | 都道府県名 |
|---|---|
| 北海道・東北 | 北海道・岩手県・宮城県・山形県・福島県 |
| 関東 | 茨城県・栃木県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県 |
| 中部 | 山梨県・静岡県・愛知県・福井県・石川県・富山県 |
| 近畿 | 京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県 |
| 中国・四国 | 岡山県・広島県・山口県・徳島県・愛媛県 |
| 九州・沖縄 | 福岡県・大分県・長崎県・熊本県・沖縄県 |

【調査対象自治体数】

| エリア名 | 都道府県数 | 区市町村数 | 合計 |
|---|---|---|---|
| 北海道・東北 | 5 | 89 | 94 |
| 関東 | 6 | 227 | 233 |
| 中部 | 6 | 145 | 151 |
| 近畿 | 5 | 156 | 161 |
| 中国・四国 | 5 | 79 | 84 |
| 九州・沖縄 | 5 | 185 | 190 |
| 合計 | 32 | 881 | 913 |

【回収率】

調査対象自治体の半数以上の465自治体（17都道府県・448区市町村）からの回答を得た。合計回収率は50.9%であった。

| エリア名 | 都道府県 | | 区市町村 | | 合計 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 回収数 | 回収率 | 回収数 | 回収率 | 回収数 | 回収率 |
| 北海道・東北 | 2 | 40.0% | 20 | 22.5% | 22 | 23.4% |
| 関東 | 3 | 50.0% | 131 | 57.7% | 134 | 57.5% |
| 中部 | 5 | 83.3% | 92 | 63.4% | 97 | 64.2% |
| 近畿 | 1 | 20.0% | 84 | 53.8% | 85 | 52.8% |
| 中国・四国 | 5 | 100.0% | 37 | 46.8% | 42 | 50.0% |
| 九州・沖縄 | 1 | 20.0% | 84 | 45.4% | 85 | 44.4% |
| 合計 | 17 | 53.1% | 448 | 50.9% | 465 | 50.9% |

【調査結果】

① 公営住宅における入居者等の現状

65歳以上の単身高齢者の入居率が全体で36%、関東・近畿地区では40%となっている。今回の調査結果では、入居中に亡くなった単身高齢者の全体件数は傾向にあり、公営住宅における孤独死、身寄りのない入居者の死亡等が今後更に増加するものと思われ、その対応策が喫緊の課題となっている。

② 公営住宅における残置物処理の状況

今回の調査結果でも、単身入居者が亡くなって相続人が判明しない場合の残置物処理の対応について、最も高いのは、「取扱方法が決まっていない」43.7%、次いで「相続人が判明するまで移動していない」37%、「移動している」3.2%となっている。

入居中に亡くなった単身高齢者の全体件数、平均件数はともに微増傾向である。また自治体負担で居室内の残置物の片づけを実施した平均件数としては、大きな変化は見られないが、大都市圏では、微増傾向にある。

③ 保証人制度の状況等

回答のあった自治体のうち入居時の保証人規定が「あり」と回答したものは65.4%（304自治体）に及んでおり、保証人の人数は「１名」としているものが 8 割近く（79.3%）となっている。一方で、保証人規定を設けているもののうち保証人免除規定が「あり」と回答したものが 61.8%（207 自治体）あり、保証人の確保が困難な場合の代替措置を設けたり、機関保証を導入するなどして弾力的に運用している工夫がみられた。

④ 今後の課題と展望

こうした状況の中で、住宅セーフティネットとしての公営住宅の需要はより高まると推測されているが、新たな公営住宅を建設するだけの財政的な余裕は、今の自治体にはない。このため、公営住宅の居住者が死亡した際には、できるだけ早く残置物の整理等を行い、新たな入居者に供する必要がある。

今回の調査結果から公営住宅における残置物片付けに関して、

（１） 相続人調査等に膨大な時間・費用・手間がかかり、仮に相続人を探すことができたとしても、スムーズに残物物の処理ができていない状況がある。

（２） 死亡後の残置物処理のルール化が必要で、関係法令の整備が必要である。

（３） 自治体独自のルールの策定等を検討する必要がある。

（４） 保険の活用等残置物処理の新しい仕組みを検討する必要がある。

（５） 家賃債務保証会社等の活用、などを要望・検討する意見が出されている。

民間賃貸住宅市場では、今まで以上に単身高齢者が入居を断られる事例の増加が見込

まれ、その対応が求められてくる。それには、公的な部門だけでの対応は不可能であり、居住支援事業を行う居住支援法人をはじめ多様な事業者の協力が必要である。

２．法令・規定等の精査等

・残置物処理についての法的整備の必要性は認識できたが、本事業では具体的内容まで踏み込むことはできなかった。

３．残置物モデル契約条項を活用したパッケージサービスの検討

・家賃保証+見守り＋費用補償（保険）＋家財整理の一体的サービス提供を検討

⇒残置物の片付け費用を捻出するための保険商品について保険会社と打ち合わせを重ね、残置物片付け費用を補償する保険商品を開発中。

残置物モデル契約条項を含むパッケージサービスの提供について、受任者になる居住支援法人に業務委託し、家財整理作業については（一社）家財整理相談窓口の会員事業者が実施する方式を検討。

４．ガイドラインや手順書の作成

・上記２および３の影響により未実施

５．民間賃貸住宅での活用の検討

・上記２および３の影響により未実施

（４）成果

・現状把握のためのアンケート調査について、全都道府県内自治体を対象にすることはできなかったが、32 都道府県 881 区市町村（合計 913）を対象にして約半数の 465 の回答を得ることができ、一定数のデータ収集による現状把握を行うことができた。

・残置物モデル契約条項活用における課題である片付け費用について、これを捻出するための保険開発を進めることができた。

## ３．評価と課題

（１）評価

・結果的に現状把握と対応サービス検討までしか行えなかったが、実施事業の有効性（自治体として求める方策との合致）を認識することができた。

・残置物処理の課題解決につながる提案まで持っていけなかったが、これからの目指すべき方向は認識できた。

（２）今後の課題

・単身入居者が亡くなって相続人が判明しない場合の残置物片付けの対応について、「取扱い方法が決まっていない」が 43.7%を占めており、今後の単身高齢者は増加していくため、この対応方法のルール化が重要になってくる。また、マニュアル・実務書等の作成有無については、「なし」が 74.8%であり、こちらも整備が必要である。

・自治体の課題を解決するためのパッケージサービスについて、汎用的な事務フローおよび利用しやすい料金体系を検討する必要がある。

・民間賃貸住宅への活用提案

## ４．今後の展開

・課題解決のためのパッケージサービスの検討

自治体アンケート回答自治体に対する個別ヒアリングを行い、実態に沿った活用可能なサービスの仕組みを検討し提案を行う。

・単身高齢者が亡くなった場合の対応ガイドラインの検討

・自治体独自のルールの策定支援（マニュアル作成等）

**【補助事業者の概要及び担当者名等】**

| | | |
|---|---|---|
| 団体設立年月日 | | 2002 年 1 月 8 日 |
| 代表者名 | | 理事　藤田　潔 |
| 担当者名 | | 高月　義博 |
| 連絡先 | 住所 | 東京都新宿区西新宿 6-8-1　新宿オークタワー11 階 |
| | 電話 | 03-4332-7988 |
| ホームページ | | https://an-fudousan.amebaownd.com/ |