

【事業報告】

事業名称	前年度までのモデル事業成果物を活用した、居住支援法人への死後事務委任契約締結促進支援事業
補助事業者	今野不動産株式会社
連携先	宮城県、仙台市、みらい法律事務所、仙台市社会福祉協議会、(特非)介護賃貸住宅 NPO センター、(一社)パーソナルサポートセンター、(特非)ワンファミリー仙台、(株)アイミントライフ他居住支援法人、福祉事業者 1~2 社、(株)リクルート、(有)アート企画社、ニッポンインシュア(株)、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、(株)マーケティング・コミュニケーションズ
対象地域	宮城県仙台市をモデルとする全国
事業概要	昨年度までのモデル事業成果物を活用し、実務的なノウハウを居住支援法人に提供する等によって「モデル契約条項」を活用した死後事務委任契約の締結業務に対応できるような支援を検討・実施する
成果	●過年度作成した保険商品の再構築 ●勉強会・セミナーや交流会への参加を通じた「モデル契約条項」活用の啓発 ●同じく、他社・他団体との意見交換や情報収集・連携構築 ●ツール類についてのさらなる実効性を持たせた改訂
成果の公表方法	ホームページにて公表予定 (URL : https://www.konno.net.co.jp/)
今後の課題	●死後事務委任契約の受任者となり、契約の取りまとめについて主体的に参画が必要と想定される居住支援法人の活動原資不足・捻出困難。補助金頼みではなく、継続的に自走できる仕組みが必要である。

1. 事業の背景及び目的

単身高齢者の住宅確保における課題を認識していたため、令和 4 年度から 3 年連続でモデル事業を受託、「モデル契約条項」の普及に向けて各種取り組みを行ってきた。結果、モデル契約条項を活用した死後事務委任契約の利用促進のためには、受任者として想定される居住支援法人自身が入居希望者に死後事務委任契約の内容を適切に説明して契約締結を行ったうえで、不動産会社に顧客対応を引き継ぐことが最適であると認識した。さらに、入居中も適宜情報共有するなど、不動産会社と居住支援法人の間で連携体制を持つことが必要である。

しかし、居住支援法人にはまだ実務的ノウハウが蓄積されておらず、活動原資の確保も課題として残存。また、不動産会社としても居住支援法人の存在や役割、具体的な取組内容についての認知はまだ低く、住宅確保要配慮者である入居希望者が相談に訪れた場合、居住支援法人を紹介することなく入居を断っていることが多く、相互理解が必要と考えた。そのため、居住支援法人等との意見交換を行いながら、当社で昨年度までに作成した成果物を活用し、実務的なノウハウを居住支援法人に提供する等によってモデル契約条項を活用した死後事務委任契約締結業務に対応できるような支援を検討・実施する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

以下のとおり、居住支援法人におけるモデル契約条項を活用した死後事務委任契約の締結推進を支援する活動を行う。

- 保険商品の再構築
- 居住支援イベント等への参加・情報提供・啓発活動、居住支援法人や行政等との意見交換・ヒアリング
- 居住支援法人向けツール制作

(2) 事業の手順

事業については、以下の役割分担にて進行した。

取組内容	主担当（組織名）
保険商品の再構築	今野不動産(株)、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、ニッポンインシュア(株)、(有)アート企画社
居住支援イベント等への参加・情報提供・啓発活動、居住支援法人や行政等との意見交換・ヒアリング	今野不動産(株)、(株)リクルート、(株)マーケティング・コミュニケーションズ
居住支援法人向けツール制作（相談受付用ツールに関して、居住支援法人が利用しやすいよう内容を見直し、ブラッシュアップ）	今野不動産(株)、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、(株)マーケティング・コミュニケーションズ

(3) 事業の詳細

● 保険商品の再構築

死後事務委任契約の受任者として想定される居住支援法人が、リスク管理や入居者保護の観点から有効に活用できる保険制度を改めて検討するため、家賃債務保証・生活見守り一体型の保険商品を提供しているニッポンインシュア（株）と打合せを行い、保険商品の内容について検討・協議した。

● 居住支援イベントへの参加・情報提供・啓発活動、居住支援法人や行政との意見交換・ヒアリング

【横手市居住支援協議会の居住支援研修会への参加・講演】

9月25日、横手市居住支援協議会主催の研修会に参加。横手市内に賃貸住宅を所有する大家や改修工事業者などを対象に、住宅セーフティネット法に関連して、入居者が亡くなった場合の残置物処理について講演を行った。

研修会終了後には、行政の参加者と意見交換を行った。参加したのは、横手市居住支援協議会の事務局である横手市建築住宅課・社会福祉課、横手市社会福祉協議会、そして国土交通省東北地方整備局。

横手市居住支援協議会
居住支援研修会

日時 令和7年9月25日(木) 13:30～15:30

場所 横手市生涯学習センター(本館)1F
〒121-8501 秋田県横手市本町1-1-1

対象 市内に賃貸住宅を所有している大家さん
改修工事業者さん など
居住支援に関心のある方など誰でも

講師 ・ 公益財団法人 全国賃貸住宅事業者協会 会長 宮城 誠
・ 国土交通省東北地方整備局 住宅課長 岡野 大志氏

主な内容 ・ 入居者が亡くなったとき残置物の処理について
・ 賃貸物中リフォームする際の注意点について
・ 横手市での取り組みについて

参加申込・問合せ先 申込期間:9月24日(水)まで
下記へご連絡ください。お申し込みください。

個人名 氏名 住所 電話番号
企業/団体の名 団体名 代表者名
職名 所属先 参加人数 人

横手市居住支援協議会事務局:横手の市政広場2階
2F01号室 〒121-8501 秋田県横手市本町1-1-1
j-ik@kenchikuichiy.yokote.la.jp
j-ik kenchikuichiy.yokote.la.jp

【賃貸住宅の住環境向上セミナーへの参加・講演】

10月18日、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会北海道ブロック主催のセミナーに参加・講演。こちらは、国土交通省が実施する「住生活月間」の協賛行事であり、死後事務委任契約を活用した入居率向上や残置物の処理等に関するモデル契約条項活用に向けた取組について講演を行った。参加者へのアンケート結果によると、「事例を交えた具体的な内容が参考になった」等の意見が挙がっていた。

主催:公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 北海道ブロック
令和7年度
賃貸住宅の住環境向上セミナー

第1部 【全席料講演】
「モデル契約条項活用」
「モデル契約条項活用」
～対応できるか?～
「オーナー側の視点から」

第2部 「オーナー向けセミナー」
改正住宅セーフティネット
法による、オーナー側の
関心の高い、契約コンテンツ
を解説いたします。

第3部 「ビジネスセミナー」
賃貸住宅経営のための
最新法規と最新の事例

講師 石河 博史 氏 講師 本田 勝祥 氏 講師 日本賃貸住宅管理協会
日本賃貸住宅管理協会 北海道ブロック
〒050-0855 北海道札幌市中央区南一条西五丁目1番1号

日時 令和7年10月18日(土) 13時30分～16時30分
会場 ACU札幌 16階 1605
〒050-0855 北海道札幌市中央区南一条西五丁目1番1号
入場料 無料
申込締切 10月10日(金)

申込方法 申込書・お申し込み用紙をダウンロードしてご記入ください。
申込書ダウンロード

お問い合わせ先 事務局 横手市本町1-1-1 2F
TEL 0137-22-2224 FAX 0137-22-4026
E-MAIL j-ik@kenchikuichiy.yokote.la.jp

【東北居住支援シンポジウムへの参加・パネリストとして登壇】

10月31日、宮城県主催の居住支援シンポジウムに参加、東北における居住支援の課題と解決策に関するパネルディスカッションにパネリストとして登壇した。パネリストは他に、大牟田市居住支援協議会担当者、大館市建設部担当者、福祉系の一般社団法人担当者が登壇し、シンポジウム参加者からは「それぞれの立場・視点での話が聞けて良かった」との感想が挙げられた。

なお、このシンポジウムも、「住生活月間」の協賛行事として開催されたものである。



【新潟県居住支援勉強会への参加・講演】

11月4日、新潟県主催の居住支援勉強会に参加、仙台市における居住支援協議会に関する発表を行った。また、最近の入居相談事例における苦慮事項やその対応策などについて、仙台市・新潟市・三条市・五泉市担当者と意見交換を実施した。

※なお、この勉強会を受け、新潟の居住支援法人への視察も予定していたが、近年稀にみる大雪の影響により、現地訪問は断念せざるを得なかった。代替としてリモートによる実施を検討したものの、当該事例はできるならば現地における物件の状況確認や運用体制の実地把握、関係機関との対面での意見交換を前提とする内容であり、オンライン形式では十分な検証が困難であると判断した。また、先方も大雪対応に追われている状況であり、関係者の同席調整が難しかったことから、やむを得ず延期とした。今後、現地視察が可能となった段階で改めて実施し、得られた知見を本事業に活かしていく予定である。



【「100mo!」イベントへの参加】

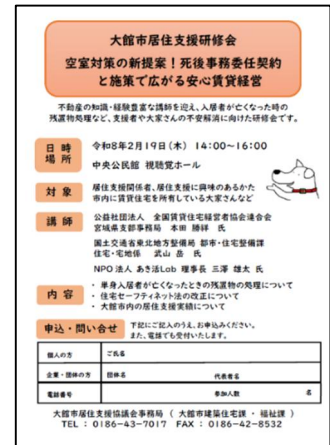
11月20日、(株)リクルート主催の居住支援イベントに参加。住宅確保要配慮者の住宅確保問題の解決に向けて際立った取り組みを行う企業を表彰、その内容を発表するものであり、オンライン視聴も含めて全国から不動産会社・居住支援法人等が多く出席した。

このイベントにて当社は表彰を受け、過去事業における成果や課題を講演。不動産会社として住宅確保要配慮者の受入れについて情報提供・啓発活動を行った。

【大館市居住支援研修会への参加・講演】

2月19日、大館市の居住支援協議会が主催する研修会に参加(右画像が研修会チラシ)。行政関係者や地域包括支援センター、居住支援法人の他、大家や不動産事業者など、大館市において賃貸住宅経営・入居支援に携わる関係者が幅広く参加する会であり、当社は過去のモデル事業の取り組み内容を含め、死後事務委任契約に関する情報提供・啓発活動を行った。

また、研修会終了後には、大館市や市内不動産会社・居住支援法人・不動産会社等と、死後事務委任契約の活用実態から空き家対策まで幅広く意見交換・情報収集を行った。



【東北ブロック居住支援連絡会議への参加】

2月25日、仙台市で開催された東北ブロック居住支援連絡会議へ参加。主催の国土交通省並びに仙台市と意見交換すると共に、当日講演を行った日向市居住支援協議会の成立の流れ～運営について情報収集、意見交換を行った。

▼講演中の様子



【静岡市への視察】

3月13日、静岡市が実施する「エンディングプラン・サポート事業」について視察。身寄りのない高齢者等の死後事務支援を公的に制度化された先進的な事業であり、住宅確保要配慮者支援と密接に関わる重要な取り組みである。

静岡市では、高齢化率が高いことが課題であり、終活に取り組む人の増加を目的として事業を開始した。主な内容としては、以下のとおり。

- ・終活情報の登録伝達：あらかじめ緊急連絡先や遺言、エンディングノートの保管場所などの個人情報を市に登録。病气や事故などで本人の意思表示ができず、病院や警察などから問い合わせがあった場合、本人に代わって市が情報を提供するもの。
- ・終活支援優良事業者の認証：終活支援を目的とした生前事務・死後事務サービスを行う事業者について、市が一定基準に基づき認証するもの。
- ・エンディングプラン・サポート：上記事業者と締結した契約について、適切に履行されているかどうか市が状況を見届けるもの。具体的には、サービス利用者は公正証書により上記事業者と契約を締結し、預託金を市の公社に預ける。利用者が亡くなった後、上記事業者は公社から預託金を受け取り、本人希望の死後事務を行う。市はそれを見届ける（履行確認）。

以上を利用できる対象者は、静岡市内に住所がある65歳以上の市民で、頼れる親族がいない人。市と、市が認証した民間の優良事業者が協働して終活をサポートするため、利用者にとって非常に安心感のある事業となっている。

なお、視察には国土交通省や仙台市、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会、アート企画社の各担当者も同行（一部担当者とは、視察に向けて事前打合せを実施）。民間・行政などのそれぞれの視点から、この事業の全国展開に向けた意見交換を行った。

●居住支援法人向けツール制作

居住支援法人に相談受付時の状況をヒアリング。実際に利用している資料の提供を受け、そちらも基にして過年度作成したヒアリングシートを見直し、ブラッシュアップ。

3. 評価と課題

(1) 評価

各地の講演・セミナーにて、過去作成した成果物等の紹介を交えて居住支援や委任契約の情報提供・啓発活動を行ってきた結果、居住支援法人からの反応は前向きなものであった。今年度の目標であった「居住支援法人が死後事務委任契約の受任者となり、契約締結に主体的に活動する」素地はできていると考えられる。

なお、改正住宅セーフティネット法では居住支援法人が残置物処理等業務を行う場合、「残置物処理等業務規程」を定めて都道府県知事の認可を受けなければならないこととなっている。そのため、上記義務のない不動産会社よりも、居住支援法人の方が業務遂行にあたっての信頼性が高く、残置物処理等業務を安心して任せると言える。

(2) 今後の課題

【居住支援法人の活動原資が不足・捻出困難】

上記で記載のとおり、居住支援法人が自走するための事業スキームが必要である。居住支援法人が住宅確保要配慮者の入居支援を行うにあたり、入居者が亡くなった後の残置物処理費用等は上記保険にて賄えるよう商品設計を行っているが、こちらは入居者が亡くなった際に保険金の下りる仕組みであるため、入居者が存命中に行う見守りサービスについての活動原資が不足している。居住支援法人の活動原資を保険や補助金だけに依存するのではなく、賃貸オーナーから徴求できるようなスキームを検討したい。

4. 今後の展開

死後事務委任契約の利用促進を図るためには、受任者として想定される居住支援法人が主体となった取組を進めていくことが重要である。その一方で、居住支援法人の活動原資の問題が十分に解決されているとは言えず、居住支援法人が継続的に活動できる仕組みについては引き続き検討していく必要がある。

住宅確保要配慮者は日々の生活にも困窮する低所得世帯であることが多く、当該層から費用を徴収することは現実的に難しい。一方で、賃貸オーナーにとっては、住宅確保要配慮者の入居受入れにより空室の解消や入居率の向上、長期入居の可能性といったメリットが期待されることから、賃貸オーナーを含めた関係者の役割や費用負担のあり方について整理していくことも必要であると考えられる。

また、賃貸住宅の現場においては、入居者死亡後の残置物処理や契約関係の整理に対する不安が、住宅確保要配慮者の入居受入れを躊躇する要因の一つとなっていると指摘されている。こうした課題への対応は契約上の整理のみならず、入居者の状況把握や関係者との連絡調整など、賃貸住宅の管理実務の中で対応していくことが求められる側面もある。

不動産会社による賃貸住宅管理は本来福祉的支援を担うことを前提としたものではないが、高齢単身世帯の増加等を背景として、居住支援と福祉的支援が重なる場面において様々な対応が求められる状況が生じている。

このため、死後事務委任契約の仕組みを活用しながら、賃貸オーナーが抱える入居者死亡後の対応に対する不安の軽減を図るとともに、賃貸住宅管理業務の中でその位置付けを整理していくことが重要である。

特に、賃貸住宅管理法に基づく管理業務と、居住支援法人等が担う生活支援との連携を視野に入れながら、契約管理、入居者対応、苦情処理等を含めた賃貸住宅管理業務と残置物処理等の対応との関係について、これまでの取組を通じて蓄積されてきた実務上の知見を踏まえ整理していくことが求められる。

あわせて、死後事務委任契約の運用を継続的に支えるためには、居住支援法人の活動を保険や補助金のみならず、賃貸住宅の管理実務や入居支援の取組と連動した形で、関係者による費用負担の仕組みを含めた持続可能な事業スキームの構築についても検討していくこと

が重要である。

今後は、これらの取組を通じて得られた知見を踏まえ、賃貸住宅の適正な管理の確保と住宅確保要配慮者の居住の安定の確保の双方の観点から、賃貸住宅管理のあり方の中で死後事務委任契約や残置物処理等への対応をどのように位置付けていくかについて整理を進めていくことが望まれる。なお、本事業については、これまでの検討やツール整備の段階から、実際の運用を見据えた段階へ移行しつつあると考えられる。

【補助事業者の概要及び担当者名等】

団体設立年月日	昭和 40 年 10 月 6 日	
代表者名	今野不動産株式会社 代表取締役 今野 幸輝	
担当者名	今野不動産株式会社 執行役員 公益事業担当 本田 勝祥	
連絡先	住所	〒980-0804 宮城県仙台市青葉区大町 2-8-25
	電話	022-224-1675（メッセージ5番）
ホームページ	https://www.konno-net.co.jp/	