

「入居不可」を「入居可」に変える！

～「死後事務委任」×「少額短期保険」で解決する残置物リスクと費用問題～



はじめに：私たちについて

登壇者紹介

廣井 慶（株式会社VSI都市開発 / 群馬県居住支援法人）

支援対象：住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、出所者など）

本日のテーマ

- ・国交省「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の現場活用
- ・現場最大の課題である「費用捻出」の解決策
- ・「死後事務委任契約」と「保険」を組み合わせた入居成功事例

なぜ、高齢者は入居を断られるのか？

オーナー様が抱える「最大の不安」

原則：契約上の地位も荷物も「相続人」へ引き継がれる

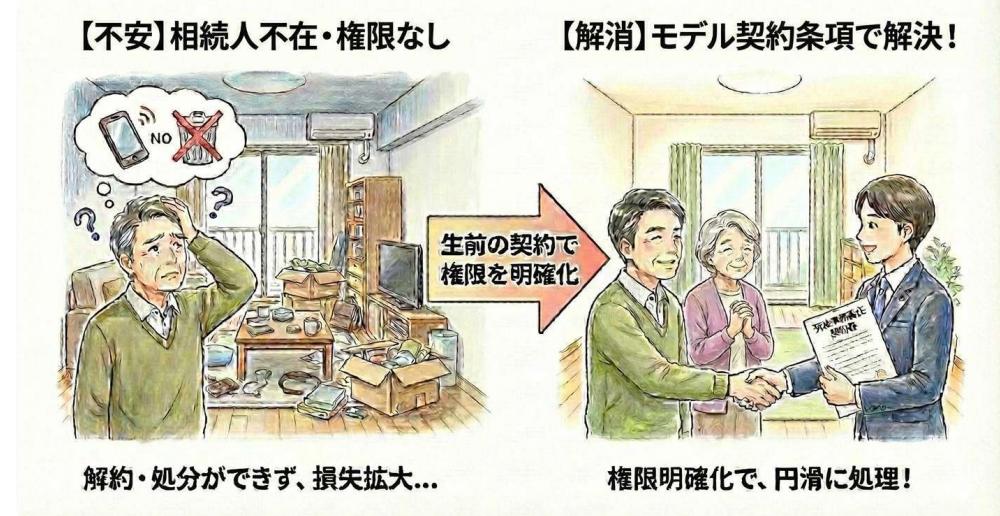
現実：相続人不在・音信不通の場合…

- ・解約の権限がない（誰と話せば？）
- ・処分の権限がない（勝手に捨てるとトラブル）

【結果】部屋が動かせず、経済的損失が拡大

解決策：モデル契約条項

生前に「死後の事務」を委任し、契約上の権限を明確化します。



目的：不安を解消し、高齢であることを理由とした入居拒否をなくす。

最大の課題「費用の壁」の解決策

仕組みだけでは解決しない問題

- ・要配慮者は、死後の整理費用（現金）がない
- ・受任者の立替やオーナー負担は現実的ではない

解決スキーム

「死後事務委任」×「少額短期保険」

- ・入居時に「家財保険」へ加入
- ・**ポイント**：孤独死等の「残置物処理」「原状回復」特約を活用
- ・オーナー・管理会社による**「代理請求」**が可能

本日の事例紹介（予告）

「契約」と「保険」で入居が実現した事例をご紹介します。



事例①：施設からの自立

60代後半・男性

緊急連絡先がなく、断られ続けていたケース



事例②：精神科病院からの退院

60代後半・男性

生活保護・独居・退院直後で難航していたケース

入居拒否の理由は「人」ではなく「仕組み（不安）」です。

通常の契約で起こる「手続きの停滞」

現状の課題

入居者様の死亡により、契約上の地位と荷物は「相続人」へ移ります。

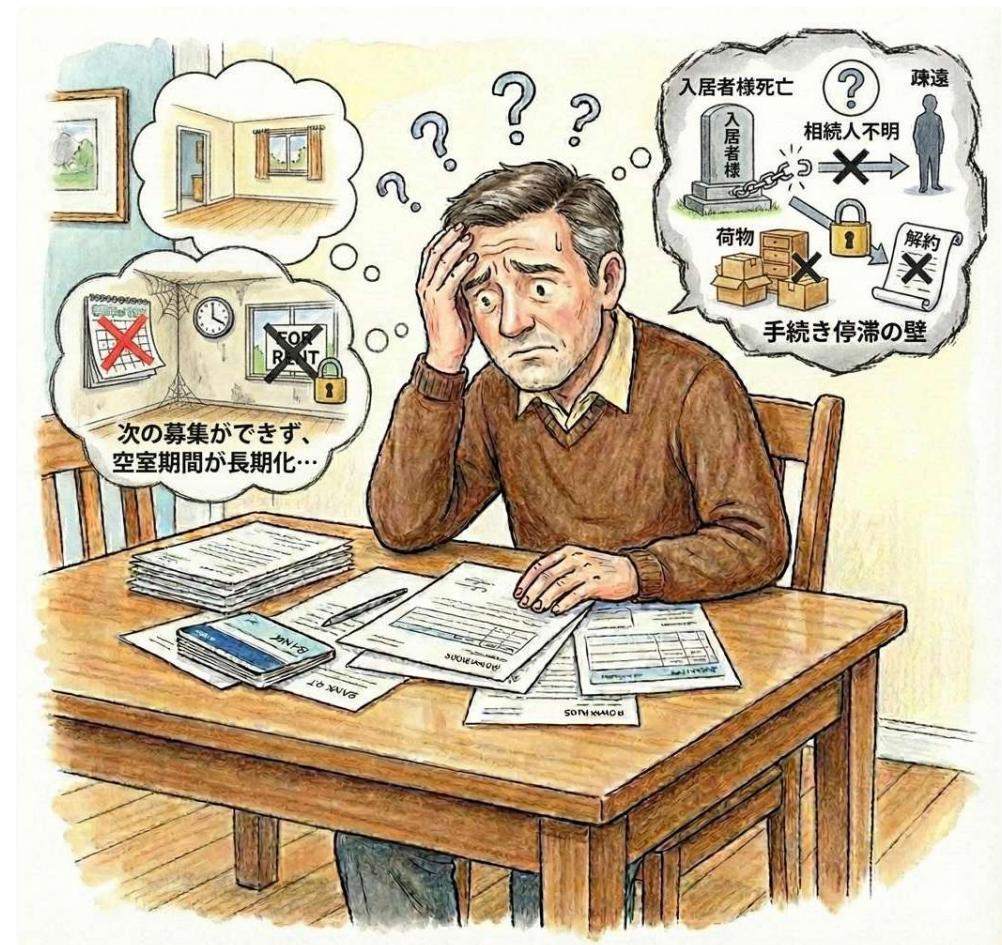
相続人が不明・疎遠な場合

×解約できない

解約の合意相手がいない

×片付かない

所有者の許可が取れない



モデル契約条項による「解決策」

生前の委任契約で、手続きを止めない仕組みを作ります。

① 解除関係事務委任契約

役割：「契約を終わらせる」

受任者が代理人となり、スムーズに解約手続きを行います。

② 残置物関係事務委託契約

役割：「荷物を整理する」

入居者様の意思（残す物・処分する物）に基づき、適正に処理します。

誰が「受任者」になるべきか？

～利益相反の防止と公平性の担保～

1. 原則と現場のギャップ

【原則】第一順位は「**推定相続人（ご親族）**」



【現実】頼れる親族がない**「身寄りのない高齢者」**が大半

2. 管理会社様の位置づけ(第3順位)

【利益相反に注意】

貸主側には「早く部屋を空けたい」動機が働くため、国交省資料でも**「慎重な対応」**が求められます。

※利益相反に配慮すれば、受任自体は可能です。

3. 中立的な専門家(第2順位等)

【居住支援法人・行政書士】

「公平性」を厳格に担保する観点から、専門家が受任する形が最も望ましい運用です。

利害関係のない第三者 = 「真の安心」

契約締結のタイミング

～賃貸借契約と「同時」が鉄則～

1. 実務の鉄則

賃貸借契約と「同時（入居時）」に標準セットで締結する。

2. 同時に結ぶべき「3つの理由」



① 入居のための 「パスポート」

この契約があることで、入居審査が圧倒的に有利になります。

「高齢でも借りられる条件」として、入居者様も納得しやすい。



② 現場での 「立ち往生」を防ぐ

単身高齢者の万が一の際、関係者全員が動けなくなるリスクを回避。

現場の実感として、やはり「死後事務委任」は必須。



③ 最大の決め手は 「入居者負担ゼロ」

資金面の仕組みにより、入居者様の金銭負担は一切なし。

「費用がかからない」からこそ、トラブルなくスムーズに合意できる。

実務上の壁「費用」の問題

残置物の処理等に関するモデル契約条項に示されている
「費用の事後請求」

費用の「事後請求」（相続人へ請求）



要配慮者は…【現実】相続人不在が多い

請求しても「空振り（回収不能）」に終わる

確実に担保するには「事前の予納金」が不可避

現実の課題

- ・要配慮者（生活保護・低年金）には用意できない。
- ・「現金を積めないと入居できない」 = 本末転倒。

多くの支援事例で、この「現金の壁」により断念せざるを得ないのが実情です。

※相場：30万円～50万円程度

解決策：「保険」による費用の確保

予納金ゼロ円スキーム

必須加入の「家財保険」を活用することで、実質的な追加負担をなくします。

【絶対条件】

オーナー様または管理会社による
「代理請求」が可能な商品を選ぶこと。

三方よしの実現

- ・**入居者**：追加の金銭負担なしで入居可能
- ・**オーナー**：確実に費用回収できる裏付け
- ・**受任者**：保険金から活動費用を捻出

成功の鍵は「連携」にあり

受任者

「片付ける権限」

オーナー・管理会社

費用の
「裏付け（保険金）」

必須となるアクション

- ・「運用フロー」をあらかじめ決めておくこと。
- ・「受任者が実務を行い、管理会社等が保険金から費用を精算する」という流れを事前に合意する。

結論：契約書作成だけでなく、実務・金銭フローの確定をもって準備完了となります。

事例①

施設からの自立（60代後半男性）

背景

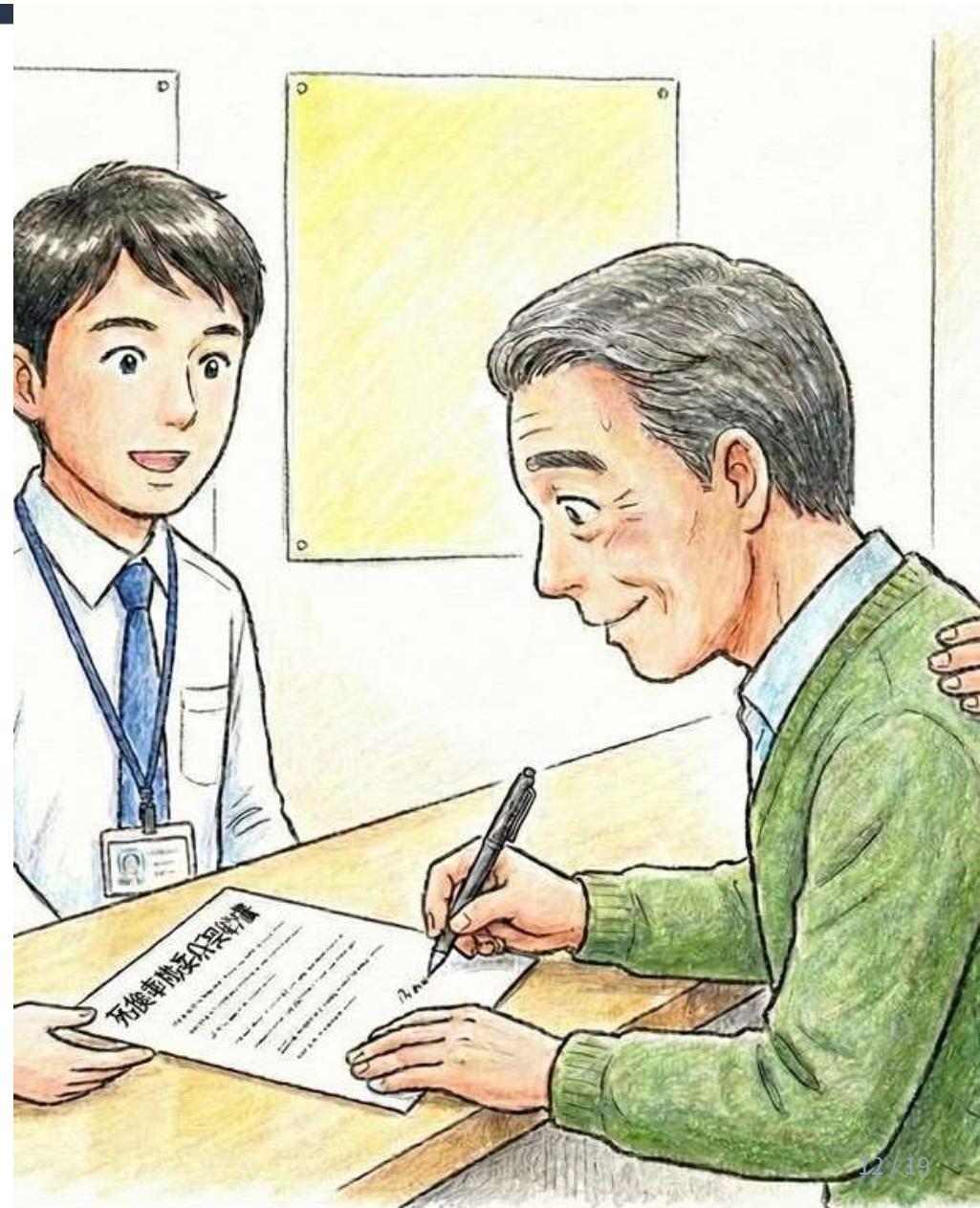
緊急連絡先がなく、入居を断られ続けていました。「何かあった時どうするのか」が最大のネック。

連携

伊勢崎市・前橋市・居住支援法人が連携し、生活支援体制を構築。

決め手

「死後事務委任契約」と「保険」でオーナー様の不安を払拭。市役所窓口にて契約締結。



事例②

精神科からの退院（60代男性）

背景

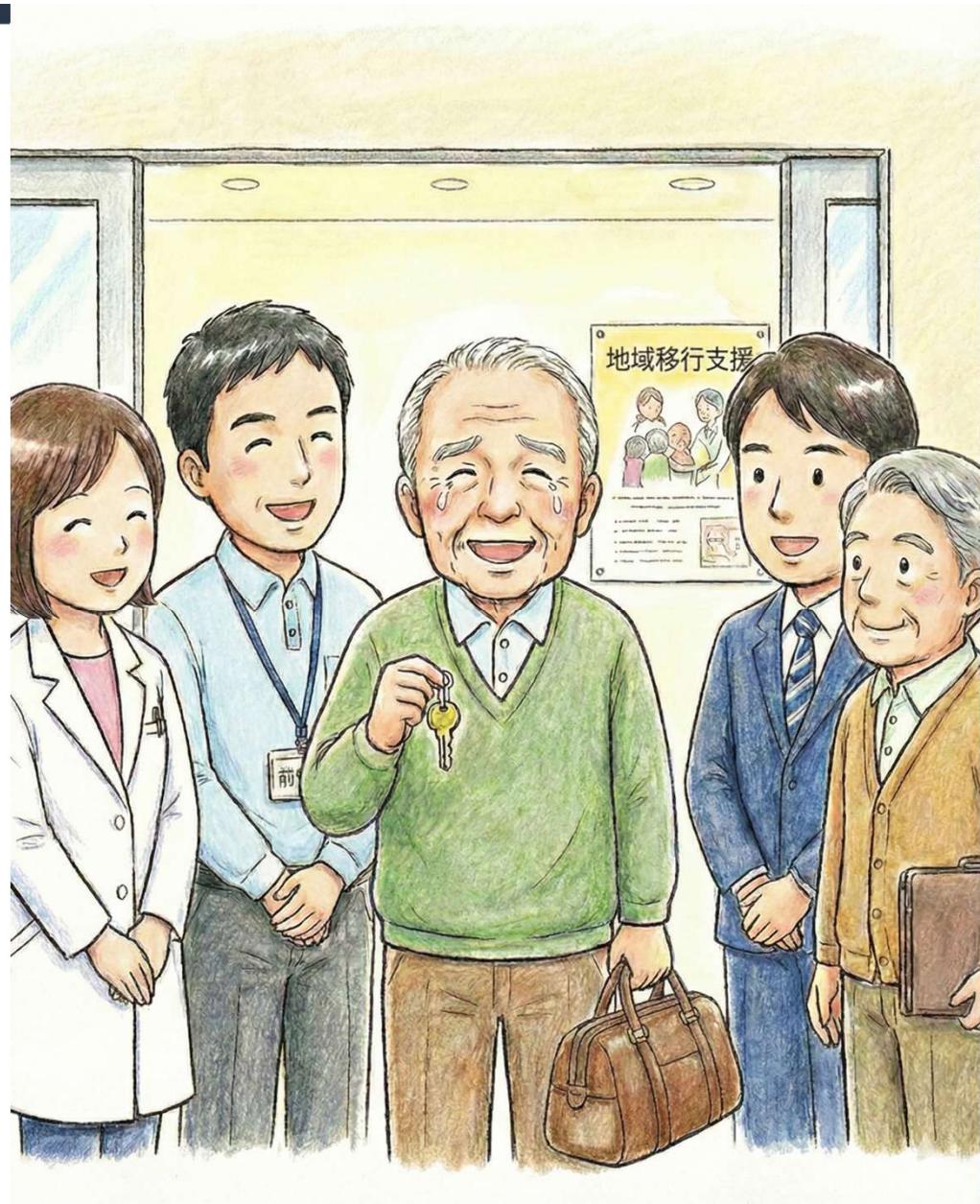
長期入院・生活保護・家族疎遠。「死後の対応」がネックで退院先がありませんでした。

連携

病院（退院支援）と行政が連携し、日々の生活支援体制は万全に。

決め手

「最後のこと」が明確に決まっていることが安心材料となり、審査を突破しました。



よくある質問①

Q1 「死後事務委任契約」は、公正証書にしないとダメですか？

A 必須ではありませんが、公正証書がベストです。

- ・国交省モデル契約条項自体は「私文書」でも有効ですが、対抗力を考えると公正証書が確実です。
- ・【使い分け】資産・時間に余裕がある方は「公正証書」、急ぎの方は「私署証書+実印」など状況に応じて判断します。

Q2 亡くなつてから3ヶ月間は処分できない（保管義務）と聞きました。部屋から動かしてもいいのですか？

A はい、部屋の外へ搬出して保管することが認められています。

- ・モデル契約条項には、受任者が残置物を「本物件から搬出し、別の場所に保管できる」とされています。
- ・3ヶ月待たずに倉庫等へ移動させることで、部屋を空けることが可能です。

よくある質問②

Q3 「3ヶ月保管」と言いますが、生ゴミもそのままにしておくのですか？

A いいえ、腐敗する恐れのあるものは「直ちに」処分できます。

- 「保管に適しないもの（食料品など）」は、廃棄できるとされています。

Q4 入居者が認知症等で意思疎通ができなくなった時も、この契約で解約できますか？

A いいえ、この契約はあくまで「死後」に効力が発生します。

- 死後事務委任は「死亡」をスタート条件としています。
- 生前の判断能力低下（認知症等）や入院中の管理には、別途違う契約が必要です。

よくある質問 ③

Q5 作業中に、疎遠だった相続人が急に現れて「形見として引き取りたい」と言ってきたら？

A その場合は、柔軟に引き渡して問題ありません。

- ・受任者の目的は「片付けること」であり、捨てることが目的ではありません。
- ・処分の手間が省けるため、協力的に対応し、残った不要物のみ処理します。

Q6 形見分けの指定受取人（友人等）と連絡がつかない場合は？

A ずっと保管する必要はありません。送付困難なら売却・廃棄が可能です。

- ・受取人の行方不明や受取拒否で送付が困難な場合、受任者は「売却（換価）または廃棄」できると定められています。
- ・受任者が無限に管理責任を負わないよう、契約に含まれています。

よくある質問④

Q7 更新のたびに契約を結び直す必要がありますか？退去した場合は？

A 更新での結び直しは不要です。退去時は自動的に終了します。

- 一度結べば、賃貸借契約が続く限り（更新後も）有効です。
- ご本人が元気なうちに退去（解約）された場合は、に契約終了となります。

Q8 部屋の中だけでなく、駐輪場の「自転車」も処分できますか？

A はい、敷地内にあるものであれば対象になります。

- 処分の対象は「本物件内（部屋）又はその敷地内に存した動産」と定義されています。
- 駐輪場、ベランダ、専用庭などに置かれた私物も、受任者が撤去可能です。

よくある質問 ⑤

Q9 部屋ではなく「入院先の病院」で亡くなった場合でも使えますか？

A はい、問題なく使えます。

- ・この契約は「孤独死（部屋での死亡）」に限定されません。
- ・発動条件は「賃貸借契約終了までに委任者が死亡したこと」です。
- ・病院で亡くなった場合でも、部屋の解約と片付けが必要になった時点で、受任者が権限を持って対応できます。

まとめ：活用の意義

現場の実感

支援体制が整っていても、オーナー様の「亡くなられた時の不安」が解消されない限り、入居は断られてしまいます。

解決策と変化

「契約」でな権限を、「保険」で費用を担保することで、
「入居できない（お断り）」状態から「入居できる（審査通過）」状態へと劇的に変わります。

住宅確保要配慮者支援において、
極めて活用意義の大きい仕組みです。