



公営住宅に集まる孤独 ——遺品部屋の行方



(株)エヅリン 経営戦略室室長 兼 那須烏山支店長

● 亀田考明

昨年11月22日午後2時2分。静まり返った事務所に一本の電話が鳴り響いた。

「市営住宅で孤独死があった。発見は4日前。隣室の住民から『おいがひどく、ウジ虫が玄関から入ってくる』と苦情が来ている。できれば至急対応してほしい」

受話器の向こうの声は大田原市（栃木県）建築住宅課の担当者だった。言葉は淡々としていたが、その裏に広がる現場の光景は想像に難くなかった。

本稿は、公営住宅で起きる孤独死と、その後に残された「遺品部屋」の行方を追う。放置の背景には法制度の隙間と財政の限界があり、いままも全国で数多くの遺品部屋が取り残されている。誰が、どのようにに最後の片付けを担うのか。これは加速する超高齢社会が直面する課題である。

現場へ急行

当日、作業員はすでに全員出払っていた。通常なら翌日以降の対応になる。だが放置すれば、隣人の生活に深刻な影響が及びかねない。事務所の判断は一瞬だった。

普段は労務・人事を担当する総務部長とともに、1時間後には現場へ車を走らせていた。「孤独死の現場に出るのは5年ぶりですね」と総務部長ははにかんだ。

現場は本社から車で30分以内の公営住宅上層階。ドア越しに鼻を突いたのは甘ったるい腐敗臭である。本能が拒絶するその臭気は、鼻腔に張りつき、その日中嗅覚が狂う。

玄関前で面体マスクを装着し、防護服「タイベック」に袖を通す。「着るのは突入直前で」——先輩から教わった鉄則である。孤独死の発生が知られれば、瞬く間に風評被害が広がる。だからこそ、目立たぬよう行動する。

出番を待つこたつ布団、微笑む日本人形、死の直前にもがいたことを想起させる散乱した衣服。窓を開けて換気すれば、たちまち異臭騒ぎである。密閉された部屋、防護服に包まれた身体。その内部は汗が溜まるほど熱を帯びる。遺体はすでに警察が回収していた。だが部屋には、命が途絶えた痕跡だけが濃密に残っていた。

特殊清掃の現場

6畳と2畳半の二間。衣服や日用品が散乱し、和室の畳には人型に体液が広がっていた。人が亡くなると、身体の腐敗が始まり、ガスが溜まってやがて強烈な臭気とともに体外に流れ出す。

特殊清掃の仕事は、この痕跡と臭気をどれだけ消せるかが勝負である。特に、夏場は腐敗した身体に湧くバクテリアの繁殖が活発化する。そのため、夏場は体液の浸出が激しくなり、孤独死の発見が多い。今回は初冬。現場は比較的「軽症」で、体液は畳3枚分に収まっていた。

畳を剥がし、ビニール袋に密封して撤去する。畳の裏には「チリメンジャコ」のようにウジが密集していたが、怯む暇はない。時間が経てば彼らは成虫となり、さらに時間が経てば死骸となって畳に転がる。それを歩くたびに霜柱を踏むようにサクサクと足裏に伝わる感触——その不在が、発見までの時間の短さを物語っていた。

腐敗した遺体にはさまざまな病原菌が含まれ、それを体に湧いた虫が部屋全体に拡散する。除菌が



体液のついた物品を回収する作業員

最優先である。消毒液を部屋中に散布する。畳を剥がすと断熱材として発泡スチロールが敷かれていた。「ここまででは体液が染み込んでいない」。胸をなで下ろしながら畳を密封し、悪臭成分を酸化させるオゾン脱臭機を回す。だが壁紙や家具に染みついた死臭を完全に消すには、部屋ごとのリフォームが欠かせない。この日の作業はあくまで応急処置にすぎなかった。

官邸取材から孤独死現場へ

余談になるが、私がこの業界に転職したのは1年前のことだ。大手全国紙の記者として、官邸や国

会を飛び回り、当時の岸田首相の一挙手一投足を追っていた。首相が誰と会ったのかを記録し続けられ、国の針路が見えてくる。政権中枢の緊張感の中で、秘書官との駆け引きもあった。その発言一つで世の中が動く現場に身を置いていた。

いま、目の前にあるのはウジ虫と腐敗臭である。かつての官邸取材とは対極の光景。張り詰めた永田町の空気から一転、孤独死の現場に立ち会っている自分がいる。「社会の底で起きている現実に向き合いたい」。そう思って選んだ道ではあるが、人生はつくづく不思議だなと感じる。

だが、この仕事を始めて気づいたのは、孤独死は決して「特殊」な出来事ではないということだ。発見が遅れば、肉体は次第に液状化し、玄関先や浴槽などで変わり果てた姿で見つかる。そんな現場は珍しくなく、その一部がまさに公営住宅で起きているのである。

遺品だけが残る部屋

清掃作業が終わっても、部屋には遺品が散乱したままだった。衣

服や日用品、暮らしの痕跡がそのまま残されている。しかし、私たちはそれに手を伸ばすことができない。なぜなら、法的にはそれが相続人の所有である可能性があるからである。

総務省が2020年にまとめた「地方公共団体における遺品の管理に関する事例等」によれば、孤独死が発生すると、まず相続人の調査が始まる。亡くなった時点で身寄りがいないように見えても、「相続人が存在しない」とは簡単には言い切れない。

民法上、遺品は相続財産に含まれる。従って、

1. 相続人を探索し、連絡を取って遺品の扱いについて意思を確認する。

2. 相続人が不明であれば、家庭裁判所に申し立てを行い、相続財産精算人(管理人)を選任する。この手順を踏まなければ、第三者が勝手に遺品を処分することは許されない。

ここで、公営住宅特有の問題が立ちはだかる。民間住宅であれば賃借権も相続されるため、相続人は家賃を払い続けるか、部屋を明け渡すか、いずれにせよ対応を

迫られる。しかし公営住宅の場合、最高裁判例は「使用する権利を当然に承継すると解する余地はない」(公営住宅の使用権は一身専属的な性質で、相続の対象とならない趣旨)としている。部屋の明け渡しは自治体の責任となる一方で、遺品は相続財産として相続人の所有にとどまる——この構造が現場の手を縛るのである。

相続人が放棄するのか、費用を払って業者に依頼するのか、それとも自ら片付けるのか。いずれにせよ、相続人全員の意思が揃わなければ何も進まない。結局この日も、私たちは遺品だけを残し、時の止まった部屋を後にするしかなかった。

取り残されたままの部屋

それから1年経過した今年8月、大田原市建築住宅課に確認したところ、あの部屋は依然として手つかずのままだった。孤独死の発生から1〜2カ月をかけて相続人調査が行われ、相続先は判明したものの、親族は「関係が希薄」という理由で関与を拒否。結局、1年が過ぎても、遺品は部屋に取り残



されたままである。

担当者は苦い顔で言った。「相続先を突き止めて手紙を送っても、返事が来ないことが多い。意思表示がなければ、対処のしようがない」

同課の調査によれば、市内にある遺品部屋は現在8件。2020年度は2件、2021〜2023年度は0件だったが、昨年度は4件、今年度はすでに1件と、増加傾向が鮮明になっている。

遺品部屋を解消するには、家庭裁判所を通じて司法書士や弁護士が「相続財産清算人」として選任され、相続財産の処分を進めるしかない。だが、この手続きには多額の予納金が必要で、膨大な時間もかかる。多くの自治体が踏み込めないのは、その負担があまりに大きいからである。

孤独死と遺品整理が一体となるケースでは、特殊清掃の薬剤代や人件費、廃棄物処理費などを含めると、部屋の規模によって30万〜60万円はかかる。相続人が不明だったり、放棄されてしまえば、公営住宅の所有者である自治体が「大家」として最終的に負担しなければならぬ。

「孤独死がいつ起きるか予測できず、予算化が難しいんです」と担当者。肩を落とす。低所得者のために家賃を抑えている以上、撤去費用をその後の入居者の家賃体系では回収の目途が立ちにくい。特に需要の低い上層階の部屋は入居希望者も少なく、結局そのまま放置されることが珍しくないという。

全国でも同様の課題が起きている

片付かない部屋は、次の入居希望者を拒み、セーフティーネットの目詰まりを広げていく。

国は2017年に、「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針(案)」を各自治体に通知している。相続人が不明な場合でも、自治体が残置物を移動できるとする内容だったが、法的な根拠は不明確なままだった。民法は原則として自力救済を禁じており、「勝手に動かせば違法行為になるのではないか」という自治体職員の不安が広がっていた。現場の判断はばらつき、対応は揺れていた。

国土交通省が2019年に実施

した全国調査では、全1675自治体のうち17.7%に当たる297自治体で、入居者が亡くなり、引き取り手のない遺品が発生していたことがわかった。その総数は1794戸に上る。解消費用を一部屋50万円と単純試算すると、計9億円近く(実費は30〜60万円程度が多く、物量等で上下)の負担が自治体に襲いかかる。

さらに国が2023年、NPO法人や大学教授らと連携して行った調査でも、全国32都道府県・81の自治体のうち、「取扱方法が決まっていない」と回答したのは43.7%、「相続人が判明するまで移動していない」が37%にのぼった。国の通知から数年が経過しても、実務の現場には浸透していないことが数字からも浮き彫りになる。

「国は方向性を示しただけで、実際にどう動けばいいのかは自治体に委ねられているんです」ある市の担当者はそう肩を落とした。

公営住宅に集まる孤独

大田原市によると、公営住宅5



最期に倒れた入居者の痕跡が残る現場

17世帯のうち、70歳以上の単身高齢者は186世帯、実に35.9%を占める。2024年の国民生活基礎調査によれば、全国の全世帯に占める単身高齢世帯(65歳以上)は16.4%にすぎない。全国平均を20ポイント近くも上回る数字に、担当者は「もはや高齢者住宅の様相です。全国どこでも抱えている課題でしょう」と漏らす。

なぜ、これほど単身高齢者が公営住宅に集まるのか――。

背景には民間住宅の「貸し渋り」がある。高齢の入居者が亡くなれば、相続人を探し、賃貸契約をどうするか確認しなければならぬ。相続放棄されれば、遺品整理や特殊清掃の費用が大家に降り



かかる可能性もある。「そんなリスクを背負うくらいなら最初から貸さない方がいい」。そう判断する大家は少なくないのである。

「特に地方では家賃が数万円程度。数十万円かかる清掃費用を背負うくらいなら、単身高齢者には貸さない方が合理的です」

栃木県内の不動産業者はそう打ち明ける。借りたくても借りられない——行き場を失った高齢者が最後に頼るのが、公営住宅というセーフティネットなのである。

動き出す国と制度

国も手をこまねいていたわけではない。2021年、国は「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公表した。入居時にあらかじめ、

- ・死亡時に賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する契約
- ・契約終了後、残置物を搬出・廃棄する準委任契約

——これらを結んでおくことで、入居者が亡くなった際に速やかに撤去ができる仕組みを整えようとしたのだ。

さらに今年10月には改正セーフティネット法が施行され、都道府県が認可した居住支援法人が「受任者」として残置物処理を担えるようになった。遺品整理業者が居住支援法人の認可を受ければ、死

後事務委任を通じて公的に撤去作業を担える道が開かれたのである。

高齢化と人口減が同時に進むなか、公営住宅の戸数は減少傾向にある。もし単身高齢者が民間住宅に戻っていけば、遺品部屋問題はある程度和らぐはずだ。モデル契約条項や法改正は、その流れを後押しする策として、遺品整理業界からも大きな期待を集めている。

全国約90社の遺品整理・特殊清掃業者らが加盟する（一社）家財整理相談窓口の藤田潔専務理事は「モデル契約条項は単身高齢者向け賃貸の今後のスタンダードになつてくるだろう。関係各所が協議をし合い、一つの解決策を示したことは今後の大きな礎となる」と語った。

依然として残る課題も

国は公営住宅の遺品部屋問題に對しても一歩踏み込んだ。今年6

月、「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応について」と題した通知を全国の自治体に送付したのである。

入居者が死亡した際に、あらかじめ自治体が残置物の処理を委託できるよう「事前同意」を入居者から得ておく仕組みだ。公営住宅の場合、賃貸借契約は相続されなため賃貸借終了の代理権は不要だが、残置物の撤去には法的な委託が欠かせない。そこで国は、すでに民間向けに示していた「残置物モデル契約条項」を公営住宅にも応用し、入居時や収入申告の機会に、死亡後に残置物撤去作業を自治体に委託する同意を得る方策を示したのである。

現場からは「長年の課題が前進した」と期待の声がある一方で、公営住宅法上、入居者に不当な義務を課すことは認められないため、事前同意は任意に留まる。そして、残置物処理の委任契約の対価は原則として請求しないこととするか、少なくとも一般的な残置物処理に要する必要として合理的な範囲内と示されている。

ある自治体の担当者はこう漏らす。

「同意を得ても、結局撤去費用を負担するのは自治体なんです。財政措置とセットでなければ根本的な解決にはならない」

理想と現実の狭間で

国立社会保障・人口問題研究所は、単身高齢者は今後も増加を続け、2050年には1084万世帯に達すると推計する。抜本的な解決策が打ち出せなければ、次々と生まれる遺品部屋の解消に一室当たり50万円規模の公費が注ぎ込まれることとなる。

「敷金を多めに徴収して、残置物の撤去費用をまかなえられれば楽なんですけれどね」——ある自治体職員がぼつりとつぶやいた。

だが、それをすれば、公営住宅は低所得者層の最後の砦であるというセーフティネットの理念が揺らぐ。増え続ける遺品部屋、老朽化する施設、限られた財政。理想と現実の狭間で、自治体は揺れている。

最後の片付けを、誰が、どの仕組みで引き受けるのか——その答えが見つからない限り、あの部屋の時間は止まったままだ。W