

**2024年1月22日（月）**

**ビレッジハウスにおける  
残置物の対応について**



|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>1. 会社概要</b>              | <b>P3～P6</b>   |
| <b>2. 残置物の取り扱い</b>          | <b>P7～P9</b>   |
| <b>3. 与信管理本部概要</b>          | <b>P10～P15</b> |
| <b>4. 強制執行における残置物の取り扱い</b>  | <b>P16</b>     |
| <b>5. 残置物の取り扱いにおける今後の課題</b> | <b>P17</b>     |

# 1. 会社概要

住まいに関する社会課題を解決し、  
より豊かな住環境の実現に向け取り組んでいます

## ビレッジハウスについて

全国で**1,000物件**以上、**10万戸**以上を管理運営

東京本社のほか全国**7支社**を展開

入居にかかる募集から受付、審査、契約、物件管理まで  
**自社一貫のサポート体制**

外国人の方も安心な**多言語対応サポート**

## ビレッジハウスの役割・意義

独立行政法人高齢・障害者・求職者雇用支援機構から全国の雇用促進住宅を2017年に一括取得後「ビレッジハウス」に名称を変更、リノベーションし、賃貸住宅として管理運営しています。

建物を取り壊すのではなく、**既存の建物を再生・活用**することで低賃料を実現し、民間会社として唯一の大規模な**アフオーダブルハウジング**（中低所得者向けの低廉で良質な住宅）を提供しています。

今後も十分に活用されていない住宅を再生し日本で不足しているアフオーダブルハウジングを供給することで、社会的な課題解決に努め、地域活性化や地域コミュニティの創出にも貢献してまいります。



## サステナビリティへの取り組み

SDGs (Sustainable Development Goals) は、2015年9月に国連で決定されたサステナブル（持続可能）な社会をめざすための世界を変えるための17の目標です。

ビレッジハウスは、この目標を実現させるために以下の方針を定め、不動産の運用を通じたサステナビリティへの取り組みを進めています。

1. エネルギー利用の効率化
2. 気候変動の緩和・適応
3. 資源の有効活用
4. ステークホルダーとのエンゲージメント
5. コンプライアンス
6. 透明性



「古着 de ワクチン」ユニホームリサイクルにも取り組んでいます

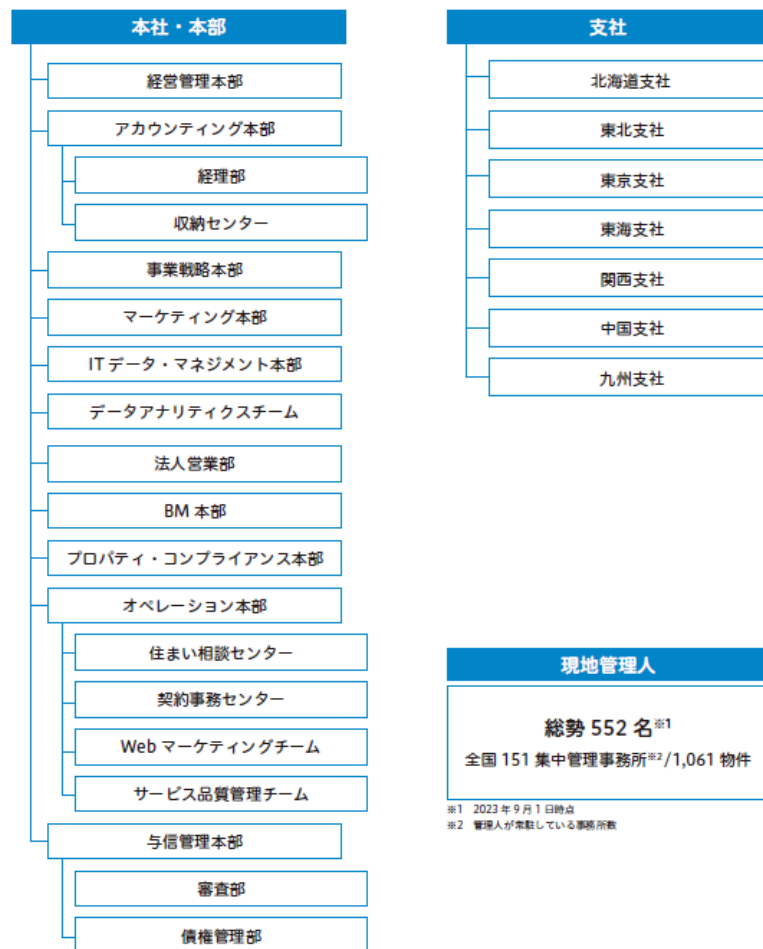


## 会社概要

|        |                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| 会社名    | ： ビレッジハウス・マネジメント株式会社                                                    |
| 本社     | ： 東京都港区虎ノ門4-3-13 ヒューリック神谷町ビル4階                                          |
| 設立     | ： 2016年12月                                                              |
| マネジメント | ： 最高経営責任者（CEO） 岩元龍彦                                                     |
| チーム    | ： 最高執行責任者（COO） 木下篤史                                                     |
| 従業員数   | ： 1,069名（2022年6月1日現在）                                                   |
| 拠点     | ： 北海道支社、東北支社、東京支社、東海支社、関西支社、中国支社、九州支社                                   |
| 宅建業免許  | ： 東京都知事（2）第100758号                                                      |
| 加盟団体   | ： 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会会員                                                  |
| URL    | ： <a href="https://www.villagehouse.jp">https://www.villagehouse.jp</a> |

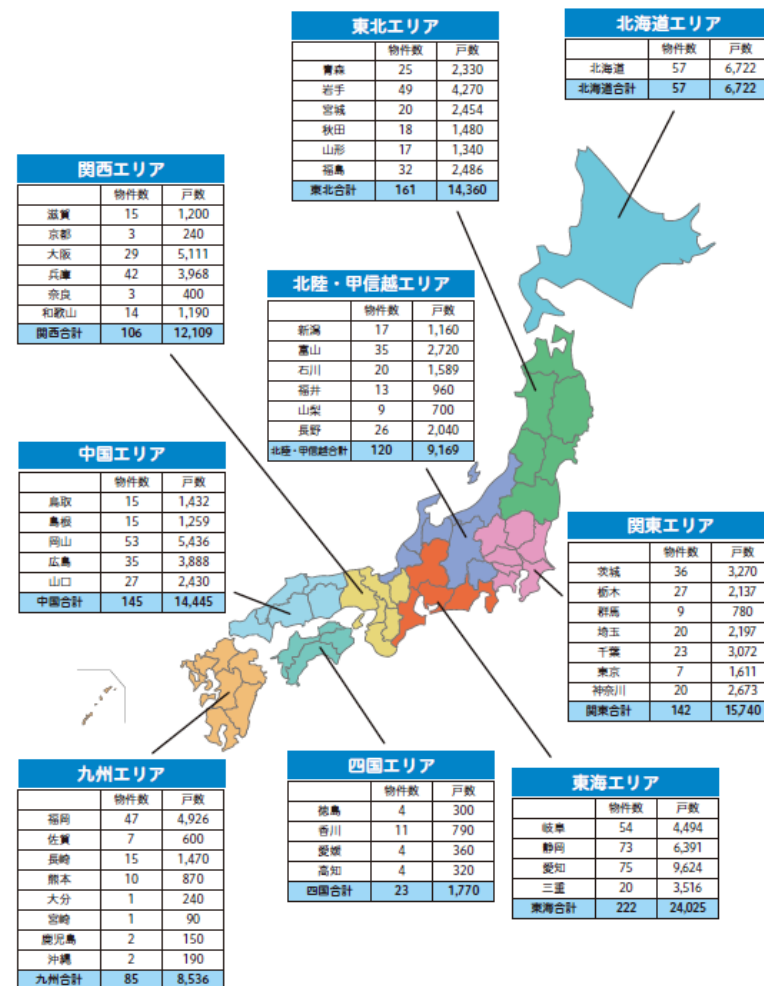
# 1. 会社概要

## ビレッジハウス・マネジメント株式会社 組織図



※1 2023 年 9 月 1 日時点  
※2 管理人が常駐している事務所数

## エリアで見るビレッジハウス 全国 1,000 箇所以上に物件保有



# 1. 会社概要

## ビレッジハウスとは 特徴・メリット

ビレッジハウスは、良質な賃貸住宅を、簡単な手続きとおトクな価格で日本全国で提供しております。敷金・礼金・手数料・更新料が一切不要<sup>※1</sup>です。  
また、ライフスタイルに合わせて様々なリノベーションタイプからお選び頂けます。<sup>※2</sup>

広々  
リノベLDK  
物件

フリーレント  
1ヶ月<sup>※3</sup>

引越しサポート  
費3万円<sup>※3</sup>

全国  
1000 物件  
以上

駐車場  
2台可

防犯カメラ

ペットOK  
な物件も豊富

敷金 手数料  
礼金 更新料  
0円



※1 法人契約等、一部敷金が必要な契約もございます。  
詳しくはお問い合わせください。

※2 スタンダード (S) 程度・バランス型  
ゴールド (G) 対応に給湯機・シャワー・炊具  
プラチナ1 (P1) Gold+ 1階建のCF化  
プラチナ2 (P2) Gold+ 2階建のCF化  
プラチナ3 (P3) Gold+ 3階建のCF化  
ロイヤル (R) 豪華な家賃 (例: 30K⇒2LDK)

※3 売割台に適用可能なオプションです。

オプションもご用意しております。

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| エアコン                | 1,000円 (月額) / 1台 |
| ガスコンロ               | 1,000円 (月額)      |
| キッチン・給湯 (給湯機・ガス・給湯) | 1,000円 (月額)      |
| 洗面台                 | 1,000円 (月額)      |
| + 給湯機・給湯機           | + 1,000円 (月額)    |
| 温水洗浄便座              | 1,000円 (月額)      |
| TV ドアホン             | 500円 (月額)        |



## ビレッジハウスに入居するには 広範囲な独自のリーシングチャンネル

### 自社ホームページから、募集物件をリアルタイムでご確認可能

名古屋と福岡のインハウスコールセンターにより展開する「ビレッジハウス住まい相談センター」では、全国の仲介業者様からの問い合わせをスムーズに対応いたします。  
入居希望者様や契約ご希望の企業様からの直接のお問い合わせやお申込みも受け付けております。  
2023年9月現在、日本語・ポルトガル語・英語・ベトナム語にて対応可能です。



住まい相談センター (名古屋)



ポルトガル語対応チーム



英語・ベトナム語対応チーム

### 全国の仲介業者ネットワークを通じて入居者募集を展開

ビレッジハウスは「物産ドットコム」のB2Bサイトを通じて、仲介業者様にリアルタイムの空室・在庫状況を提供しており、同サイトを通じてお申込みの受付にも対応しております。

ビレッジハウス仲介業者様専用 物産ドットコムサイト  
<https://villagehouse.bukkaku.jp/>

## 外国人対応への取り組み 広範囲な独自のリーシングチャンネル

### 英語・ベトナム語・ポルトガル語デスクを設置

入管法が改正された事により、インバウンド需要 (技能実習生や特定技能外国人) の増加が見込まれるため、ビレッジハウスでは英語・ベトナム語・ポルトガル語デスクを設置しています。

### 入居者コミュニケーションと生活ルールの徹底

外国人入居者とのコミュニケーションを図り、多言語による生活ルールを普及、住みよい環境づくりに努めております。

入居者ルールビデオを6カ国語で展開



Follow the rules and have an enjoyable, comfortable and happy life.

看板を多言語で掲示

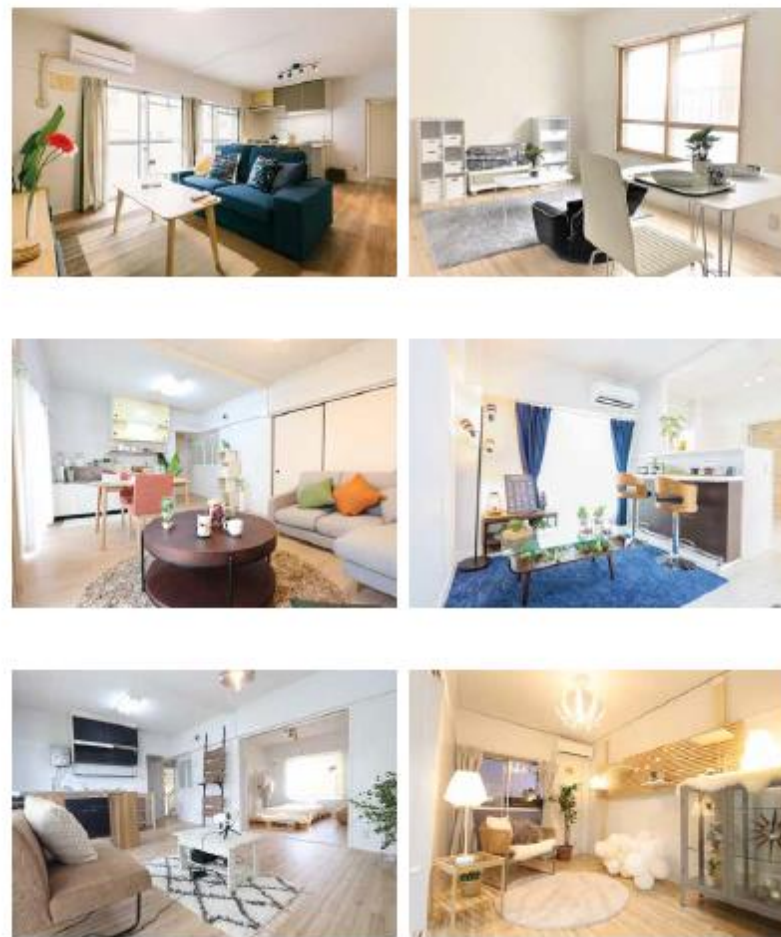


# 1. 会社概要

外観の一例



リノベーション後のお部屋の一例  
モデルルーム



## 2. 残置物の取り扱い

### ①発生

#### ・夜逃げ

滞納により家賃の支払いができなくなり荷物を残したまま退去してしまう。

#### ・立会なしの退去

解約の連絡はいただくもその後連絡なしに鍵をポストに入れて退去している。

#### ・契約者死亡

相続人がいない、または相続人までたどり着かない。

#### ・敷地内放置

夜逃げにかかわらず通常退去時においても粗大ごみ処理がされず置かれたままとなる。



## 2. 残置物の取り扱い

### ②対応方法

- ・契約者へ承諾をいただき書面を取り交わす

関係者への連絡を行い、  
契約者へ承諾をいただき所有権放棄書を取り交わしたうえ、  
費用請求と処分をする。

### ③問題点

- ・処分ができずに保管

所有権放棄の書面を取り交わせず処分できない。

- ・処分費用の発生

所有権放棄の書面を取り交わした場合においても、  
その後連絡をとれなくなってしまう。



## 2. 残置物の取り扱い

### ④無断で処分をした場合のリスク

- ・器物損壊に伴う損害賠償請求

処分後に契約者側から損壊による損害賠償請求をされる可能性がある。

### ⑤課題

- ・上記リスクを伴い保管するしかない状況が発生

法的には残置物の所有権は契約者となる為、  
現時点では契約者の承諾がないと処分をすることができない。



### 3. 与信管理本部概要

ビレッジハウス・マネジメント（株）における与信管理本部は、本社バックオフィス部門の一部署として審査部12名と債権管理部20名の総勢32名体制で構成されています。

審査部は、新規申込のお客様からの審査受付と既存入居者の住替え時や名義変更時などに当社独自の審査基準により、創業期である「ビレッジハウス」へリブランドしてから蓄積された膨大なデータと様々な角度からの情報を掛け合わせ、潜在的な与信リスクの排除と良質な顧客の獲得を目的として、土日祝日にかかわらず迅速な対応ができる体制を整えております。

債権管理部は、全国7支社、名古屋と福岡において運営している住まい相談センター（コールセンター）と連携し、全国47都道府県で1,061物件、2,907棟、106,912戸のお客様に対しての賃料管理を行っています。

高水準の回収率を実現させる体制として、任意回収グループと法的対応グループにメンバーを編成し、お客様ごとの状況に応じた柔軟な交渉を可能にするため、入居中については短期滞納、中期滞納、長期滞納の顧客を26分類に細分化し、常時更新される物件の稼働率と掛け合わせ、適正管理を行っています。

数多くの外国籍者や高齢者の方にもご利用いただいておりますので、ただ単純に賃料支払を促す様な督促を実施するのではなく、生活再建アドバイザーとして、金融庁ガイドラインに倣った督促ルールを基に社内全体に対して率先垂範しながら、コンプライアンスの徹底を図っています。

法的対応グループにおいては、任意交渉で問題解決が出来なかった場合に限り裁判手続に移行します。簡易裁判所で取り扱える事件については、明渡訴訟や支払督促などの法的手続を全て自社で対応が可能な体制を整えており、複数の法律事務所とも連携しながら、大きなトラブルを発生させない様に、日々ナレッジを蓄積させながら問題解決にあたっています。

### 3. 与信管理本部概要 債権管理部の業務体制

| グループ       | 業務①             | 業務②             | 業務③             | 業務④            |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 法的対応グループ   |                 |                 |                 |                |
| 明渡訴訟       | 明渡訴訟全体管理        | 明渡訴訟<br>(自社申立)  | 明渡訴訟<br>(法律事務所) | 裁判出廷           |
|            | 明渡訴訟<br>(自社申立)  | 明渡訴訟<br>(法律事務所) | 裁判出廷            | サポート業務         |
|            | 明渡訴訟<br>(法律事務所) | 明渡訴訟<br>(自社申立)  | 裁判出廷            | サポート業務         |
|            | 明渡訴訟<br>(自社申立)  | 明渡訴訟<br>(法律事務所) | 裁判出廷            | サポート業務         |
| 弁護士介入      | 弁護士介入全体管理       | 強制執行            | 裁判出廷            | -              |
|            | サポート業務          | 強制執行            | 弁護士介入           | -              |
| 強制執行       | 強制執行全体管理        | 弁護士介入           | 裁判出廷            | 明渡訴訟<br>(自社申立) |
| 任意回収グループ   |                 |                 |                 |                |
| 短期         | 短期未収全体管理        | 督促通知 (SMS、通知書)  | 派遣育成            | RC受電           |
|            | RC受電            | 受架電督促           | 督促通知 (SMS、通知書)  | 派遣育成           |
|            | 受架電督促           | -               | -               | -              |
|            | 受架電督促           | -               | -               | -              |
| 中長期        | 中長期未収全体管理       | 受架電督促           | 法的対応連携          | 入居未収和解案件管理     |
|            | 受架電督促           | SCチーム連携         | 審査部連携 (滞納調査)    | -              |
|            | 受架電督促           | 審査部連携 (滞納調査)    | SCチーム連携         | -              |
| 退去         | 退去未収全体管理        | 退去未収弁護士委託関連     | 退去未収和解案件管理      | 派遣育成           |
|            | 受架電督促           | 新規案件精査          | 派遣育成            | 退去未収弁護士委託関連    |
|            | 受架電督促           | -               | -               | -              |
| データ分析・資料作成 |                 |                 |                 |                |

# 3. 与信管理本部概要 明渡訴訟の申立について

## 1. 明渡訴訟準備

- ・滞納発生から現在に至るまでの督促履歴及び契約書類を含む情報再精査

※契約時期や顧客によって契約形態が異なる場合がある

## 2. 賃貸借契約解除

- ・賃貸借契約解除通知の発送

※判例などでは一般的に3か月以上が解除の目安になるが、当社では滞納改善までの猶予を6か月としている

## 3. 明渡訴訟申立

- ・簡易裁判所or地方裁判所（訴額超過140万円に限る）

※顧客との交渉接点を増やす目的として、合意管轄ではなく物件所在地で訴訟申立をしている

## 4. 口頭弁論出廷

- ・全国7支社に所属している社員での出廷対応

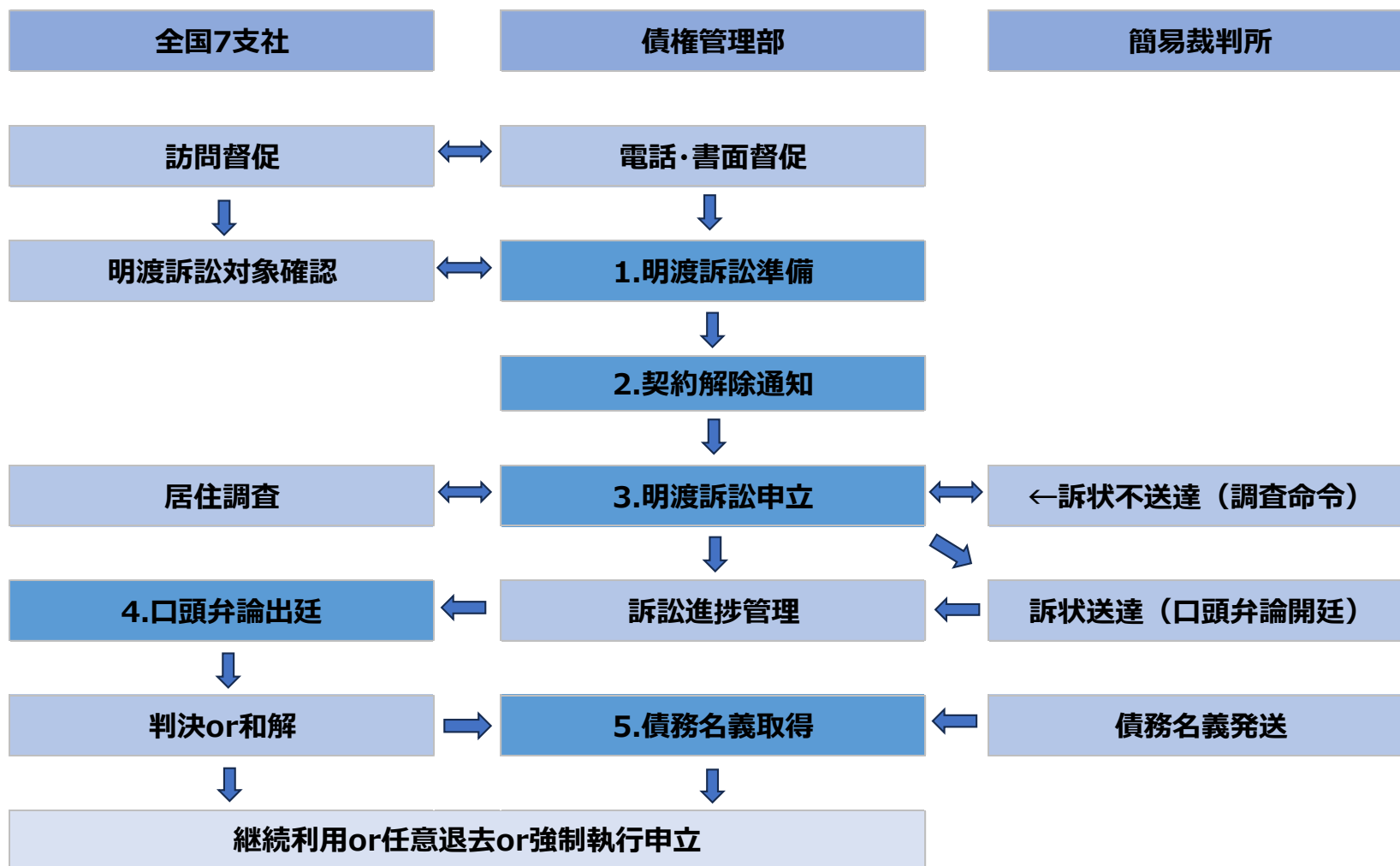
※47都道府県の全てを自社でカバーできる体制を整えている

※出廷社員に権限付与をし、顧客の状況に応じて様々なケースで和解も可能にしている

## 5. 弁論終結（債務名義取得）

- ・裁判結果を踏まえた上で状況に応じて継続利用にも柔軟に対応している

### 3. 与信管理本部概要 明渡訴訟簡易フロー



# 3. 与信管理本部概要 強制執行の申立について

## 1. 強制執行申立準備

- ・明渡訴訟にて取得した債務名義の内容を精査

※仮執行宣言付与の有無や和解における条件成就など申立要件の異なる場合がある

## 2. 強制執行申立

- ・管轄地裁ごとでの申立タイミングや[執行補助業者の選定](#)

※一部地域において執行官差配に限定されている場合や執行補助業者の対応管轄外がある

## 3. 予納金納付

- ・裁判所からの予納命令に従う（地域により費用が異なる）

※執行官差配の場合、初回納付時にある程度の金額を予納しておく必要がある

## 4. 催告立会（原則保管のみ）

- ・全国7支社に所属している社員にて立会を実施→即日断行の際に[残置物処分が発生する](#)

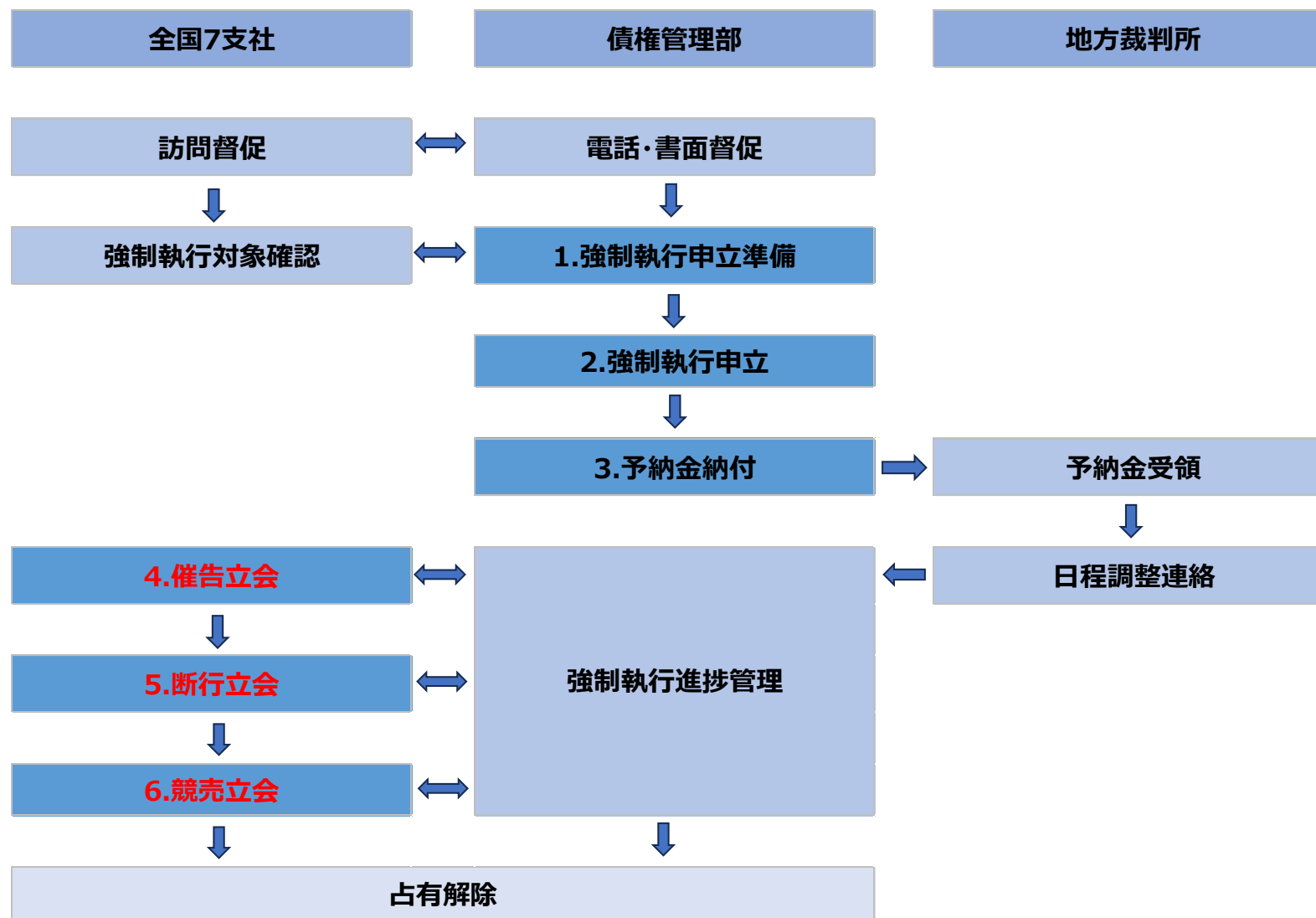
## 5. 断行立会（保管or処分）

- ・全国7支社に所属している社員にて立会を実施→催告時との変化や状況に応じて[残置物処分が発生する](#)

## 6. 競売立会（引取or売却or処分）

- ・全国7支社に所属している社員にて立会を実施→事前引取がなく、不在の場合は[残置物処分が発生する](#)

### 3. 与信管理本部概要 強制執行簡易フロー



## 4. 強制執行における残置物の取り扱い

前頁の**強制執行の申立**について、**強制執行簡易フロー**で説明した通り、強制執行申立以降に発生する残置物の取り扱い（処分or保管）は、**4.催告**、**5.断行**、**6.競売**いずれかのタイミングで発生いたします。

テナントの占有状況や移転先の有無などにより複数の対応パターンが発生いたします。

### 【処分費用が低額になるケース】

- ・催告or断行立会時に既に退去している場合
- ・催告実施に自主的に退去しており、退去事実を事前に認知し断行回避となった場合
- ・断行立会時に自主的に退去しており、残置物が無くなっているもしくは少量になっていた場合
- ・競売立会時までテナントから自主引取の申し出があり、執行官の許可の上、引き渡しが可能だった場合

### 【処分費用が高額になるケース】

- ・占有物件の間取りが広い（当社の場合2K～3LDKまで様々）
- ・エレベーターが設置されていない団地タイプで4階や5階と上階が現場になる場合
- ・部屋の使用状況が酷くゴミや特殊廃棄物が多量にある場合
- ・遺骨、位牌、遺影などの特別供養が必要な残置物がある場合
- ・執行官差配に限定されている地域や協力業者の管轄外地域である場合

## 5. 残置物の取り扱いにおける今後の課題

前頁の強制執行における残置物の取り扱いで説明した通り、**処分費用が高額になるケース**については、外部要因と内部要因、事前に回避できる事、執行場所（物件）自体の事、テナントありきの事と様々な対応について細分化して考える必要があります。

今後も社会的課題としての少子高齢化や外国人材の積極雇用などの要因に対しても、より理解を深めていくことが重要だと考えています。

滞納が発生してしまったお客様に対しては、法的手続を申立する前段階での交渉や各種提案を強化し、生活再建アドバイザーとして、ホスピタリティを持った対応を引き続き継続していくこと、強制執行申立に至らせずに生活再建をしてもらうことを目指していきます。

当社は全国展開をしておりますので、ご参加いただいております皆様との本日の出会いの場を貴重なご縁とさせていただきます。ただけでしたら幸いです。

ご清聴ありがとうございました。