

令和5年度 一般社団法人家財整理相談窓口 第5回理事会 議事録

日時 令和6年4月18日(木)

場所 Web会議(URL) 一般社団法人家財整理相談窓口 事務局会議室

17時より

理事会前、あい企画有限会社の赤尾様より、「家財整理相談窓口を受任者とした賃貸借契約の締結について」の報告および意見交換を行なった。

- 1) 関係者は、九州地区居住支援セミナーにおいて講師をしていただいたあい企画有限会社の赤尾氏、関西地区でオーナーをしている神吉氏、受任者として試行した家財整理相談窓口理事の木下氏
- 2) 月川氏：4月初旬に、残地物モデル契約条項のスキームを作る上で夫々が協力し合いながら検討していく目的で実施した。それを受けて議論の場を設けたいとの説明があった。
- 3) 木下理事：「赤尾氏の紹介で神吉氏所有の物件で家財整理相談窓口が初めて受任者をやらせていただいた。入居者との契約、保証会社との契約をする中で、残地物モデル契約条項を活用して家財整理相談窓口が受任者となったとしても、最終的に受任者である家財整理相談窓口が残地物処理を行なうことが不透明であると感じた。保証会社が残地物処理費用を負担し、懇意にしている家財整理事業者に残地物処理を依頼した場合は、家財整理相談窓口が受任したところで残地物処理を行なうことができなくなる。受任者になる目的は果たせなくなる可能性があると感じた。本日、残地物モデル契約条項について、受任者が明け渡すまでの業務を行なうことが、法の文言として記載があるとお聞きしたが、解釈の中で自分自身まだ理解できていない部分があり、家主との関係、入居者との関係等、また、残地物処理の取り決め等、課題は盛り沢山であると考えている。」
- 4) 月川氏：「今回はタイトなスケジュールで実施した。保証会社との関係、契約書の文言等、今後、検討していく必要がある。神吉氏所有の物件では、高齢者も多く、更新がないエリアであるとお聞きしている。古い案件は保証会社と契約していないので、家財整理相談窓口が受任者となることは可能であるが、残地物処理費用の原資をどうするかという課題はある。」
- 5) 赤尾氏：「葬儀社との連携はどうか？福岡では葬儀社が受任者となっているケースがある。」
- 6) 藤田氏：「少額短期保険を売っている葬儀社ではないか。保険金を活用している事例はある。」
- 7) 藤田氏：「神吉氏の物件は保証会社との契約はどうなっていますか？」
- 8) 神吉氏：「5年前に引き継いだら、それ以後は、保証会社が付いているが、それ以前は付いていない。5年前から入居している生活保護者は、代理納付をしているが、それ以前の入居者は、そもそも、生活保護者か否かの判別ができない。途中で家賃保証を付けることは難しい。」
- 9) 藤田氏：「認定住宅になると、生活扶助費から共益費が出る。共益費の中に家賃保証費を含めることができなくはない。」
- 10) 神吉氏：「昨日、国土交通省に行き、話をお聞きした。認定住宅は新耐震基準の建物であり、一方、所有物件は50年、60年、70年なので、ダメだろう。」
- 11) 月川氏：「古い契約でお亡くなりになったとき、残地物モデル契約条項がいきる。」
- 12) 神吉氏：「現在は、お役所の身寄りの無い人であると言うことを信じて対処しているものの、訴えられたら負ける。相続人を探して、残地物を3ヶ月保管することは大家ではできない。」
- 13) 藤田氏：「新規物件からで、既存の物件は諦めているか？」
- 14) 神吉氏：「既存の物件についても、どうにかならないかと考える。昨日の国土交通省の訪問では、既に入居している高齢者への対策ではない。しかし、使用してはダメだとしているわけではないので、使用する場合は了解を取って欲しいと言われた。古い契約では敷金を受領しているので、その敷金を家財整理費用に充当する。その後の契約は礼金しかないので、大家持出しで対応するしかない。訴えられるリスクはなくなる。」
- 15) 月川氏：「既存の入居者は保険化ができれば、家賃を上げるか大家が負担するか、家賃をコントロールし保険料を賄い、家賃滞納は仕方ない。ということですね。」
- 16) 中辻氏：「費用をどこがどのように負担するかが思っていること。後は3ヶ月の保管がいるのかどうかの部分。事案によっては3ヶ月待たなくても問題ないかと。思った。」

- 17) 神吉氏：「昨日、国土交通省の方の説明では、3ヶ月の短縮はできないとのことであった。裁判で負ける可能性もあるかと。どこに誰が保管するか。場所代も掛かる。」
- 18) 中辻氏：「裁判のリスクがどこまであるか。事案毎に判断していけば良いのでは。国土交通省も期間を短くして後々問題なると責任問題になるし。事案毎に事前にどこまで調査できるかによってリスクを考え判断することが必要。」
- 19) 神吉氏：「国土交通省では居住支援法人を受任者として想定しているとのことで、居住支援法人はどこから原資をもってくるのでしょうか。」
- 20) 高月氏：「家財整理相談窓口も居住新法人の指定を受けているが、タダで受任する訳ではなく、保険を活用したり、家賃を上乗せしてもらったり、ケースバイケースの対応になるかと。初期費用を20から30万円徴収するのは大変で、保険の活用が有効であり、現在、検討をしている。保険スキームができれば案内するので検討いただきたい。」

第5回理事会（17時半～18時半）

〔1〕 代表理事挨拶

林代表理事より開会宣言

〔2〕 理事会成立の確認（事務局） 理事 13名（成立出席数 7名）

出席者：林代表、藤田専務、木下、大邑、延原、澤田、瀬川、桜井、大邑、江川各理事、中辻監事

欠席者：江連理事、神野理事、岩橋理事 出席多数で理事会成立

事務局から高月、堤、種田、大和田が出席。オブザーバーとして月川が出席

〔3〕 議事録作成者選出

事務局にて作成

〔4〕 報告事項

1. 大和田より業務提携関連報告

① 新たに相続手続支援センターと業務提携について交渉開始

② 大和ライフネクスト(株)、富士通ホーム&オフィスサービス(株)とは先方の稟議がおり、業務提携契約成立見込。今後、詳細を詰める。

③ ビレッジハウス・マネジメント(株)からは案件成約、一部地域を除き、今後も継続見込

④ ハウスキーピング協会、(株)リムライフとは引き続き交渉継続

2. 大和田より会員獲得進捗状況報告

① プログレスグループは理事に意見をお聞きし、アプローチ断念。

② 鷹田理事から紹介いただいたASK金澤(株)は、今後、アプローチしていく。

③ 鷹田理事から紹介いただいたスマイルライフみやぎ、(有)クリンステーションについては、今後、アプローチしていく。(理事会後、スマイルライフみやぎについては、アプローチを断念した。)

④ (株)トータルプロデュースモコについては、今後、アプローチしていく予定であったが、理事会後、意見があったためアプローチを断念した。

⑤ リアライフ香川については、理事会後、意見があったため断念した。

⑥ ライフサポート絆については、家財整理相談窓口のバナー広告を掲載したいとの申し出があったが、情報がない業者のためアプローチしないこととした。

3. 退会会員報告

・MIND株式会社（正会員）：同社、正会員を脱退

4. その他

〔5〕 審議事項

1. 正・準会員入会審査

① 正会員：有限会社キューネット

岩橋理事の推薦。問題ないとのことで承認された。

② 準会員：株式会社ゼロ・インターナショナル

ホームページを通じて準会員申込み。問題ないとのことで承認された。

2. 賛助会員

① 全国居住支援法人協議会

藤田専務理事：この度、当協議会より賛助会員の申込みをいただいた。今後、改正住宅セーフティネット法の中で、居住支援法人の業務の中に残地物の処理が位置づけられた事に伴い、居住支援法人に対して全居協として家財整理相談窓口を推していくことになったので報告したい。全居協と家財整理相談窓口、合同で居住支援法人に対する研修会を開催する方法を進める事になりそうである。6月29日の全居協の社員総会には正会員の皆様には参加していただくと良いと考えている。行政の局長クラスも参加する見込であるので良い機会になると考えている。

3. その他

① 終活サポートサイト（株式会社クリエイトアソシエ）との相互リンクについて

ホームページのサイトから、相互リンクの提案をいただいた。問題ないとのことで承認された。

② 特殊清掃の特許について

リスクベネフィット社と相見積の際、先方より、相手の会社は特許侵害をしていると主張された場合の対応策を決める必要がある。今後、大手企業との業務提携を推進する中で家財整理相談窓口の業者がコンプライアンス違反を起こしていれば、提携解消になりかねないので個社がどのような対策を取っているかを確認し、必要であれば家財整理相談窓口としての推奨対策について提示する必要がある。家財整理相談窓口としては、遺品整理総合相談窓口協同組合のヒドロ工法を推奨することとして内容を詰めていくことになった。

③ 家財整理相談窓口のロゴの商標登録について

家財整理相談窓口のロゴについて商標登録をしようと申請したところ、似ているロゴがあるとのことで審査官から拒絶された。弁理士より意義の申立を行えば、通過できるのではないかと助言いただいている。意見書を出すのに2～3万円程度かかるので許可をいただいて進めたい。賛成多数で承認された。

④

〔6〕 協議事項

1. BridgeLife 社の家財買取希望について

① 月川氏：同社は、前回、賛助会員に入会いただいた会社。各地で外国人向けの社宅等を提供しており、そこで使用する家財等を、家財整理相談窓口からリサイクルやリユースで中古品購入の仕組みができないか運用方法について協議していただきたい。

② 澤田氏：全ての要望をお聞きし、個別に判断していくしかないと考える。

③ 月川氏：先方と話し合う場を設けた方が良いですか？

④ 澤田氏：Web 会議を開催したらどうか？これは、難しい運用になる。

⑤ 月川氏：リユース委員会が窓口になると先方に伝えるので、リユース委員会を中心として検討して行って欲しい。

2. その他

藤田氏：改正住宅セーフティネット法の件で、4月25日に牧原衆議院委員から来るように言われている。前回は議員の秘書に林氏、岩橋氏、自分の三人で訪問したが、今回は牧原衆議院委員本人に話を聞きたいと言われている。現時点では私と大邑理事の2名で行くことになっている。

〔7〕 次回以降理事会 開催日時の確認

年間スケジュール表確認

5月16日17時～

〔8〕 閉会

林代表理事より閉会挨拶

令和6年4月18日

議事録署名人

代表理事

林 武広

監 事

中辻 慎

