

残置物モデル契約条項活用セミナー in大阪

家財整理業界と適正なサービス実施について (事業者選びのポイント)



一般社団法人

家財整理相談窓口

生前整理・遺品整理・空家整理

目次

1 社団体紹介

2 家財整理業者とは

- 家財整理業者とは
- 家財整理業者と片付け業者の違い
- 業界の現状
- 業界の負のサイクル構造
- 作業費用

3 取り組み事例

- 事例① 遺品整理
- 事例② ゴミ屋敷①
- 事例③ ゴミ屋敷②
- 事例④ 特殊清掃①
- 事例⑤ 特殊清掃②

4 まとめ

- 事例⑥ 特殊清掃③
- 事例⑦ 特殊清掃④

1 社団紹介

社団体紹介

| | |
|--------|---|
| 主たる事務所 | 東京都中野区中野2-24-11 住友不動産中野駅前ビル19階 |
| 設立 | 2015年2月12日 |
| 代表理事 | 大邑 政勝 |
| 会員数 | 正会員 31社 準会員 58社 賛助会員 37社 合計 126社 ※2025年2月時点 |
| 設立目的 | 消費者に対する家財整理業に係る適切な広報を行うとともに、家財整理にまつわる相談窓口として機能し、また、参加する家財整理業者へ情報提供、講座・セミナーなどの開催、あわせて調査 研究、業務品質を確保する為の指導体制を持つことで、家財整理業界の健全な発展を支援し、地域経済の振興、国民経済の発展に寄与を図り社会貢献を行う事を目的とします。 |
| 活動内容 | <p>①消費者向けセミナー・講座開催 家財整理にまつわる広報、情報提供、認定業者の紹介</p> <p>②家財整理にまつわる相談窓口 消費者からの相談対応、行政・不動産事業団体など関連団体からの相談、問合せ、折衝</p> <p>③居住支援にまつわる相談窓口 指定居住支援法人として、住宅確保要配慮者のための相談窓口を設置し、住まい探し、活支援 住み替えに伴う家財整理の相談対応</p> <p>④事業者向けセミナー 家財整理業界の健全化と品質向上のための講座・セミナーの開催</p> <p>⑤会員事業者への指導 消費者からの相談、苦情などから、会員事業者への指導を行い家財整理業の健全化を図る</p> <p>⑥上記前号に関する付随業務全般</p> <p>⑦各号に掲げる内容をもとにマスコミ等に正確な情報提供</p> |

社団体紹介

居住支援法人

北海道 福島県 栃木県 東京都 千葉県 神奈川県 埼玉県 群馬県
愛知県 大阪府 兵庫県 岡山県 福岡県 沖縄県 14都道府県

主な実績

平成30年 重層的住宅セーフティネット構築支援事業
令和元年 重層的住宅セーフティネット構築支援事業
令和元年 度福岡県市町村居住支援体制整備促進事業
令和3年度 共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業
令和4年度 共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業

活動実績

国土交通省安心居住政策研究会 （外部識者として参加）
世田谷区居住支援協議会 （終活相談会メンバー）
東京都居住支援協議会 （構成員）
愛知県居住支援協議会 （支援団体）
大阪府居住支援協議会 （居住サポート会員）
福岡県居住支援協議会 （居住支援法人連絡協議会会員）
横浜市居住支援協議会 （居住支援団体）
福岡市居住支援法人連絡協議会 （副会長）
一般社団法人全国居住支援法人協議会 （理事）
一般社団法人千葉県居住支援法人協議会 （副代表）

家財整理業者とは

家財整理業者とは

家財整理

- 遺品整理
- 生前整理
- 空き家整理
- 消臭
- 消毒

作業内容

- 衣類、日用品、家具、家電等の仕分分別
- 貴重品の検索、思い出の品の検索
- リサイクル品、リユース品の買取、再利用

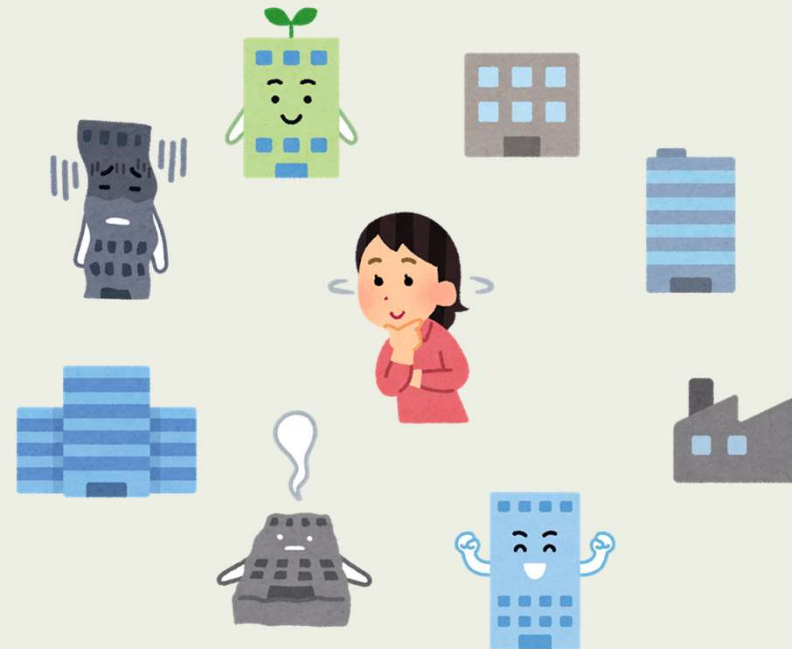


家財整理業者と片付け業者の違い

| | 家財整理業者 | 片付け業者 |
|------------|---------------------|---|
| 仕分分別 | 丁寧に行うため 時間がかかる | ほぼ行わない 一般廃棄物（家庭ごみ）として処分せず、 <u>産業廃棄物</u> として処分 自社に持ち帰り、自社ごみとして <u>一般廃棄物（事業系）</u> として処分（不法投棄など） |
| 貴重品類の搜索 | 必ず行う | ほぼ行わない 貴重品（現金、宝飾品等）を見つけても依頼者に渡さない <u>一切合切をごみとしているので発見できない</u> |
| リサイクル・リユース | 自社で行うか、 専門業者と提携 | 自社で販売をしている場合は行う 古物商許可の未取得 リサイクルショップ等が片付け作業を行うと、 <u>価値の有る物も「ごみ」として持ち出し、店舗で販売する</u> |
| 特殊清掃 | 営業品目として 入れてあれば行う | 行わない 「片付け」は行うが <u>特殊清掃は行わない（できない）業者の増加</u> 特殊清掃を行っても <u>不完全な施工のためクレーム</u> |
| 作業時間 | 長い | 短い 作業が早い分、仕事も雑 |
| 料金 | 高い | 安い <u>ごみ処分を適正に行わないため支払経費がかからない</u> |

業界の現状

「遺品整理」を業とする会社は全国に **10000**社 存在



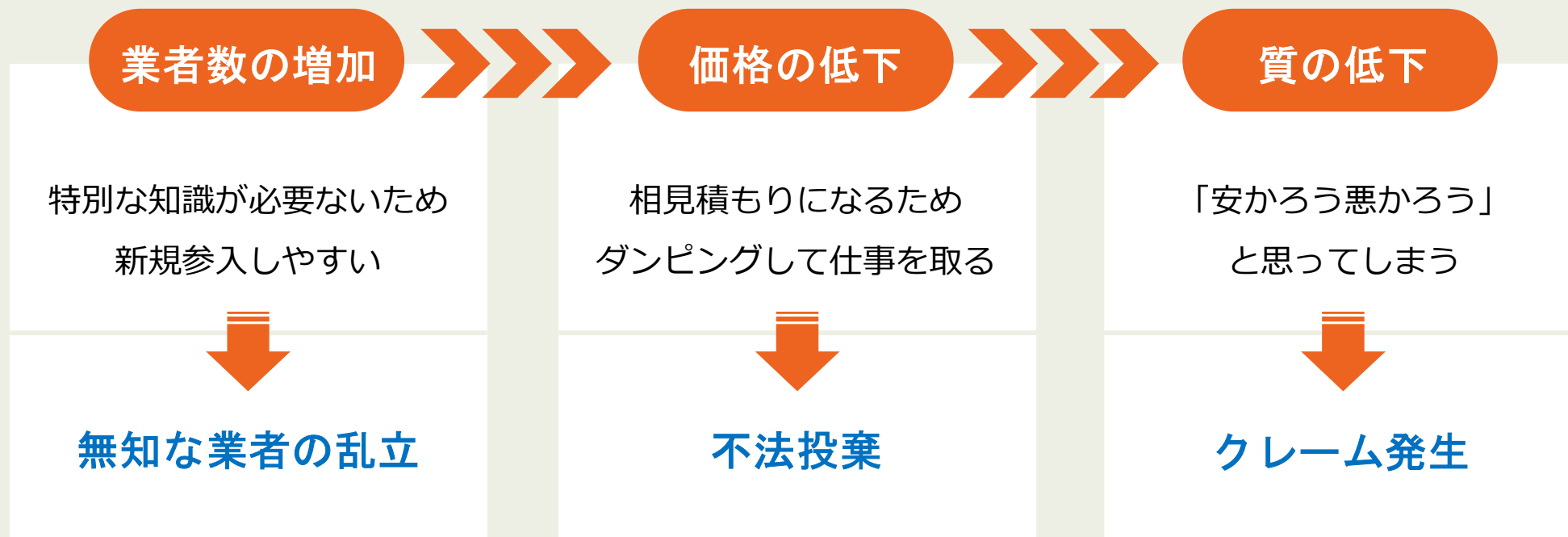
メリット

- 競争原理が働く
- エンドユーザーから見れば
業者選びの選択肢が増える

デメリット

- 無知な業者の新規参入・乱立

業界の負のサイクル構造



適正価格での確かな作業ができる業者が少ない。

特に消臭技術を必要とする特殊清掃では、技術力の有る会社とそうでない会社の差は歴然となる！

作業費用

| 料金 | |
|--------|-------------------|
| 遺品整理 | 100,000円～600,000円 |
| 特殊清掃 | 50,000円～600,000円 |
| 火災現場復旧 | 250,000円～ |
| 水害現場復旧 | 200,000円～800,000円 |

3 事例紹介

作業日数：1日

作業人員：7人

作業料金：380,000円

ゴミ処分費：60,000円



- ・旦那様が数年前に亡くなられ一人暮らしであった
- ・整然と片づけられたお部屋
- ・ご家族の認識していない多額の現金などを発見
- ・リサイクル可能なものが多く作業料金より相殺

作業日数：1日

作業人員：5人

作業料金：270,000円

ゴミ処分費：50,000円



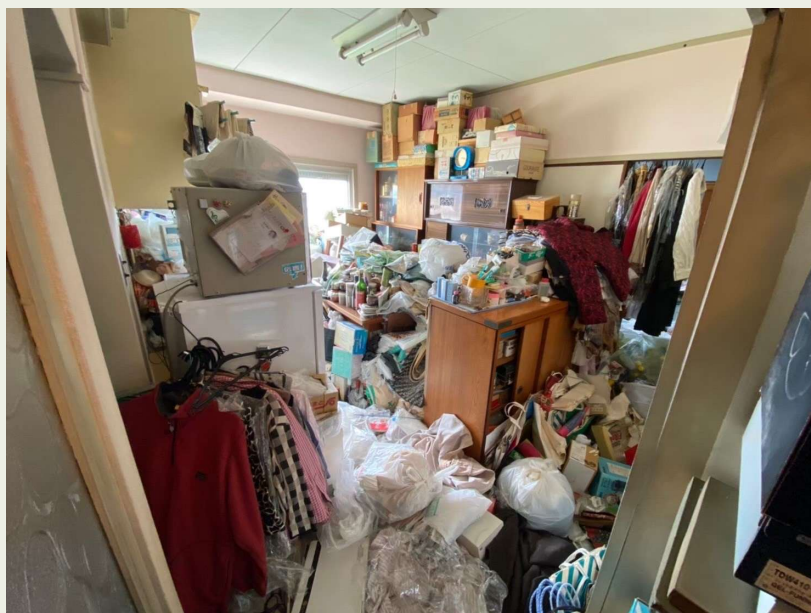
- ・病院～施設入居後に亡くなられた
- ・ご親族は帰宅する可能性も含め居宅をそのままの状態
- ・フィギュアやプラモデルなど趣味のものが雑多とあった
- ・そのほかにも買取、換価できるものが多くあった

作業日数：2日

作業延べ人員：12人

作業料金：720,000円

ゴミ処分費：160,000円



- ・ 資産管理をしている弁護士さんからの案件
- ・ 認知症を患っておられ同じものを買ってくる状態
- ・ ゴミの山から貴金属などを多数発見

作業日数：2日

作業人員：8人

作業料金：整理作業費280,000円

ゴミ処分費：56,000円



- ・灰皿には大量の吸い殻
- ・廊下もごみに溢れ、トイレの扉も開かない状態
- ・室内に散乱していた小銭を集めると約10数万円分にも

作業日数：4日

作業人員：18人

作業料金：1,280,000円

ゴミ処分費：160,000円



- ・ 持病（認知症）の悪化により施設に入所されることになった
- ・ 以前から身内を家に入れたがらなかった
- ・ 身内が居室内に入ったところ手が付けられない状態に
- ・ 整理中に数百万の現金を発見

作業日数：3日

作業延べ人員：9人

作業料金：特殊清掃285,000円/ご遺品整理200,000円 ゴミ処分費：93,000円



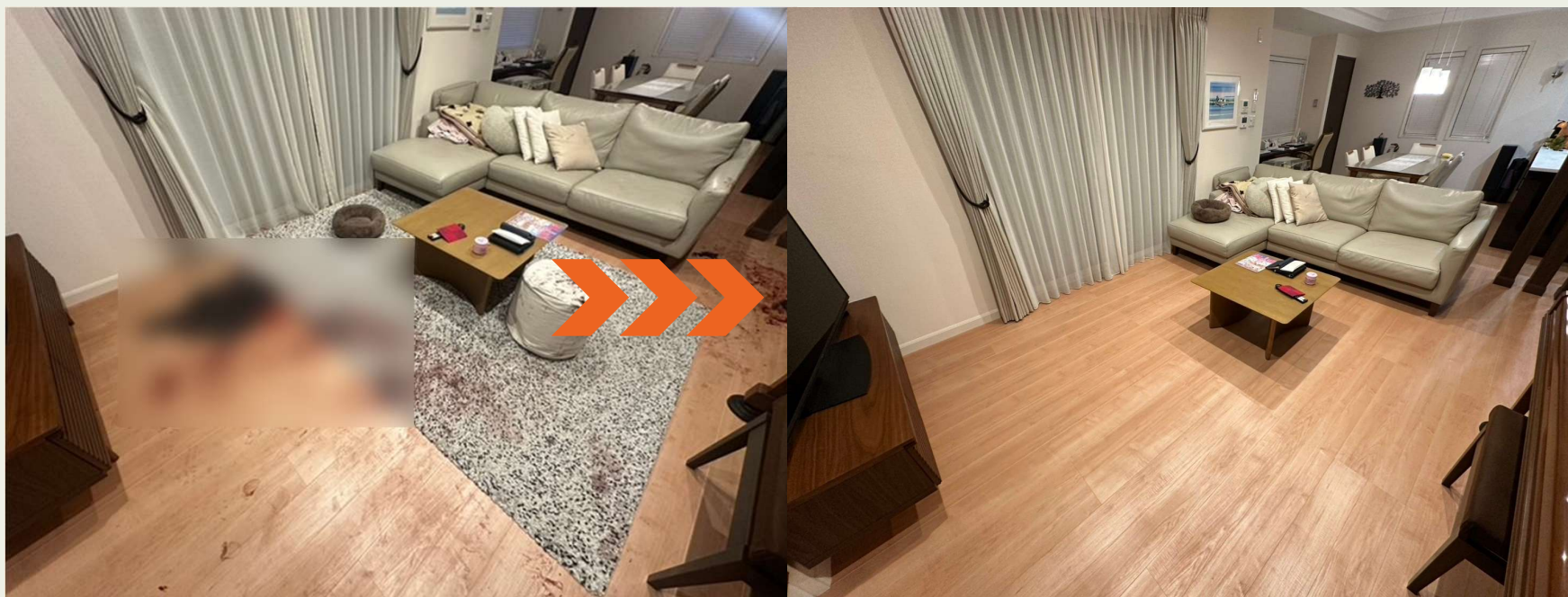
- ・ 近隣住民からの臭気とハエが多いとの通報により発見。
- ・ 洗面所手前で心筋梗塞により亡くなられた。
- ・ ハエ、ウジ虫が大量に発生しており室内に入れない状態

作業日数：1日

作業人員：3人

作業料金：特殊清掃240,000円

ゴミ処分費83,000円



- ・ 親族が連絡がとれないことで居宅を訪問し発見、死後1週間
- ・ 自死により亡くなられた。
- ・ 家族の意向により汚染部、汚染物のみの清掃及び消臭作業

作業日数：2日

作業人員：4人

作業料金：265,000円

ゴミ処分費：33,000円



- ・入浴中に突然死
- ・異臭に気付いた近隣住民が管理会社に連絡し、警察立合いで入室し発見
- ・警察により浴槽内の水は排水（やってはいけないこと）

作業日数：3日

作業人員：10人

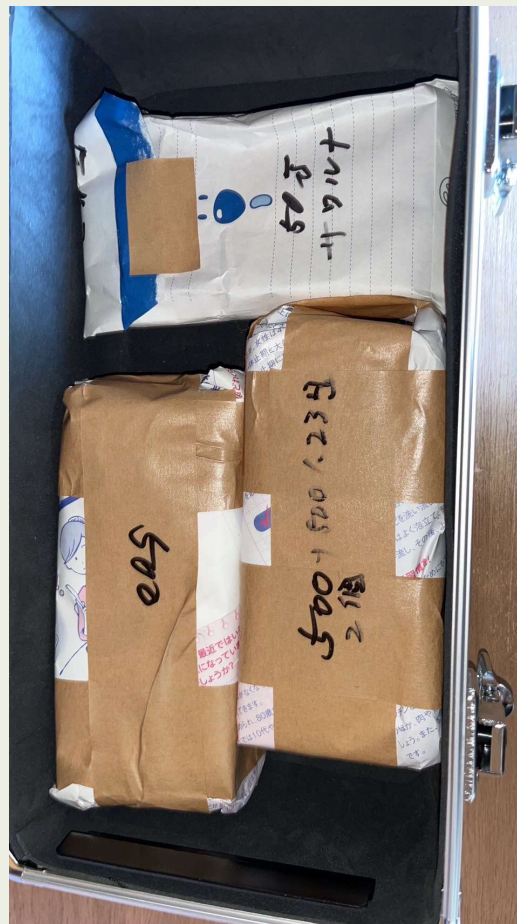
作業料金：特殊清掃225,000円 / 遺品整理160,000円 ゴミ処分費：83,000円



作業中に整理現場で発見された多額の現金



約200万円



1.050万円



約6.000万円

ブランド物、コインなど



- ・発見されたブランド靴
- ・ブランドバッグ
- ・記念コイン



- ・記念コイン
天皇陛下御在位60年10万円金貨は現在
33万円～35万円で取引されている

4
まとめ

家財整理・特殊清掃業界の現状

低レベルな技術

+

志の低さ

=

クレーム

クレームが増え始め、業界内でこの問題に危機感を持った一部の業者は「特殊清掃の専門業者」として方向を変え始めました。

これまでの技術力をさらに高めるべく薬剤の研究、新しい資機材の導入をし試行錯誤しながら特殊清掃技術向上を目指してきました。

家財整理のニーズが増えていく中で 本当の満足と安心を与える家財整理とは

これからも高齢化層は増えていき、家財整理のニーズは増えていきます。

それに伴い、家財整理を始める会社も急激に増えていますが、
増えている数と同じくらいの会社がこの業界から撤退しています。

業者の数が増えれば相見積になる事も増えます。

成約を取るためだけに拘り、他社よりも見積金額を低くする
安直な手段しか取らない会社は必然と淘汰されていきます。

「安かろう悪かろう」とご依頼者様も割り切っているケースも有るかと思いますが、

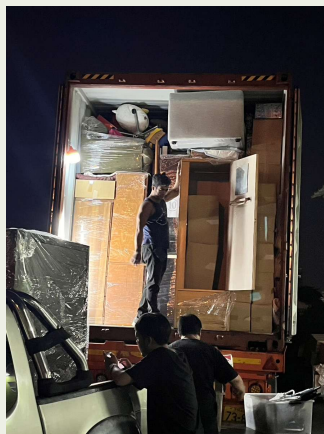
相見積もりを取りましょう。

必要なのはプロとしてのスキルを持った 適正的確な作業

「ただ片付ける」のではなく、「しっかり整理する」という気持ちを持つ事が大事。

見積額の根拠や、家財を廃棄処分するのではなく再利用する事をしっかりと行っていること。

居住支援法人として指定を受けている業者を選びましょう。



家財整理は行うが、特殊清掃を行わない、出来ない

不動産管理会社や損害保険会社と提携している業者には、
残置物の片付けは行うが、特殊清掃を行わない業者が多い。

体液が残ったまま、残置物の片付けを行う。

依頼者は家財整理業者とは別に特殊清掃業者の手配が必要になる。

別々の業者を手配することにより、

現状復旧して、新たに賃貸として入居者の募集までの時間
がかかり、費用面でも割高になってしまう。

家財整理・特殊清掃業界の現状

家財整理は行うが、特殊清掃を行わない、出来ない



玄関入って直ぐの台所で死亡



ブルーシートを敷いて、残置物の撤去作業を他業者が施工



畳に人型の体液が残ったまま残置物撤去



畳2枚の撤去+下地板撤去+根太コーティングを弊社が施工

業者選びのポイント

【業者として】

- ・ **体液除去作業をどこまで行うのか？**

見た目だけ綺麗になっていても、体液は床下などの目には見えない場所まで流れている事もあります。必要に応じて床の解体や便器外しが必要。

- ・ **消臭作業をどこまで行うか？**

臭いの感じ方は個人差がありますが、依頼者が納得するまで消臭作業を行なってくれる業者を選ぶ。

- ・ **追加作業の説明があるか？**

先にも書いたように状況により建物の部分解体が必要になります。事前に解体の可能性がある事を説明できるか。

- ・ **内装工事業者との連携があるか？**

部分解体は必要になっても、闇雲に壊されたら現状復旧に余計な費用がかかってしまいます。内装業者との連携があれば必要最小限の解体で済み、現状復旧費用も抑えられます。

業者選びのポイント 【人として】

- ・ **近隣への配慮ができるか？**

孤独死があった部屋は蠅が発生し、臭いもとても強いです。その状況で窓を開けて換気をしたらどういった事が起こるかは予想がつくかと思います。

- ・ **故人の尊厳に配慮できているか？**

故人が亡くなっていた場所を踏んで歩くようなことはNG。

「くさい」の発言はNG。

人の死に関わる仕事をしている事の自覚が必要

ご清聴ありがとうございました



一般社団法人

家財整理相談窓口

生前整理・遺品整理・空家整理