

【事故物件現場の凄惨さは想像を絶する】不動産事業者への調査で見えてきた事故物件発見時の状況とその後の対応で大変なこと
実際に目の当たりにした“最も酷い状況”も明らかに！

株式会社 GoodService

2021年4月6日 11時00分

株式会社 GoodService（本社所在地：名古屋市中区、代表：山村 直秀）は、事故物件の取り扱いがある不動産事業者（管理会社、オーナー含む）を対象に、「事故物件の惨状とその対処」に関する調査を実施しました。

警察庁の自殺統計によると、2020年の自殺者数は2万1,081人に上り、対前年比912人（約4.5%）増となりました。

(https://www.npa.go.jp/safetylife/seianki/jisatsu/R03/R02_jisatuno_joukyou.pdf)

前年を上回ったのはリーマン・ショック翌年の2009年以来となり、男性（1万4,055人）は11年連続で減少している一方で、女性（7,026人）は過去5年で最多となりました。

また、時事通信が実施した調査によると、最初の緊急事態宣言が発出された2020年4月以降、介護保険の要介護度が進んだ場合などに出す区分変更申請件数が急増しており、新規申請件数も同様の傾向が見られることが判明しました。

新型コロナウイルスの感染拡大の影響は、自殺者数の増加や、高齢者の要介護度の悪化などにも表れていると言えるでしょう。

大変痛ましいことですが、コロナ禍は今もなお続いているため、2021年は自殺者数のさらなる増加や、要介護度が悪化した高齢者の“孤独死”件数が増加してしまう可能性もあります。

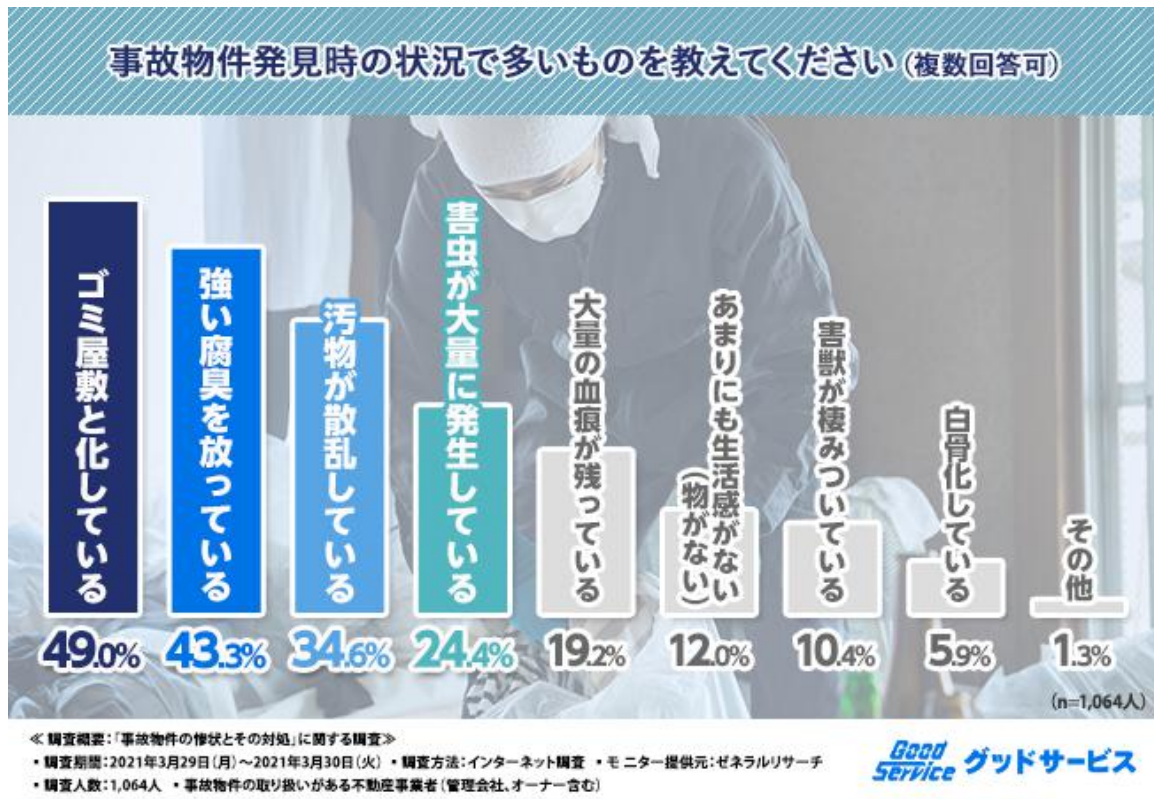
自殺者や孤独死者数が増加すれば、それに比例して、“事故物件”の数も増加すると言えます。あまり考えたくはないことですが、だからと言って何も考えない訳にもいきません。

事故物件の現場がどれくらい凄惨なのか、また、事故物件となった物件はどのように対処しているのか、現場の惨状や対処法を知っておくことも大切かもしれません。

そこで今回、株式会社 GoodService (<https://www.kataduke-kaitori.com/>) は、事故物件の取り扱いがある不動産事業者（管理会社、オーナー含む）を対象に、「事故物件の惨状とその対処」に関する調査を実施しました。

【現場のリアル】 発見時の状況とは

はじめに、発見時の現場の状況について調査を行いました。



過去に事故物件を取り扱った不動産事業者に、「事故物件発見時の状況で多いものを教えてください (複数回答可) 」と質問したところ、『ゴミ屋敷と化している (49.0%) 』と回答の方が最も多く、次いで『強い腐臭を放っている (43.3%) 』『汚物が散乱している (34.6%) 』『害虫が大量に発生している (24.4%) 』『大量の血痕が残っている (19.2%) 』『あまりにも生活感がない (物が無い) (12.0%) 』『害獣が棲みついている (10.4%) 』『白骨化している (5.9%) 』と続きました。

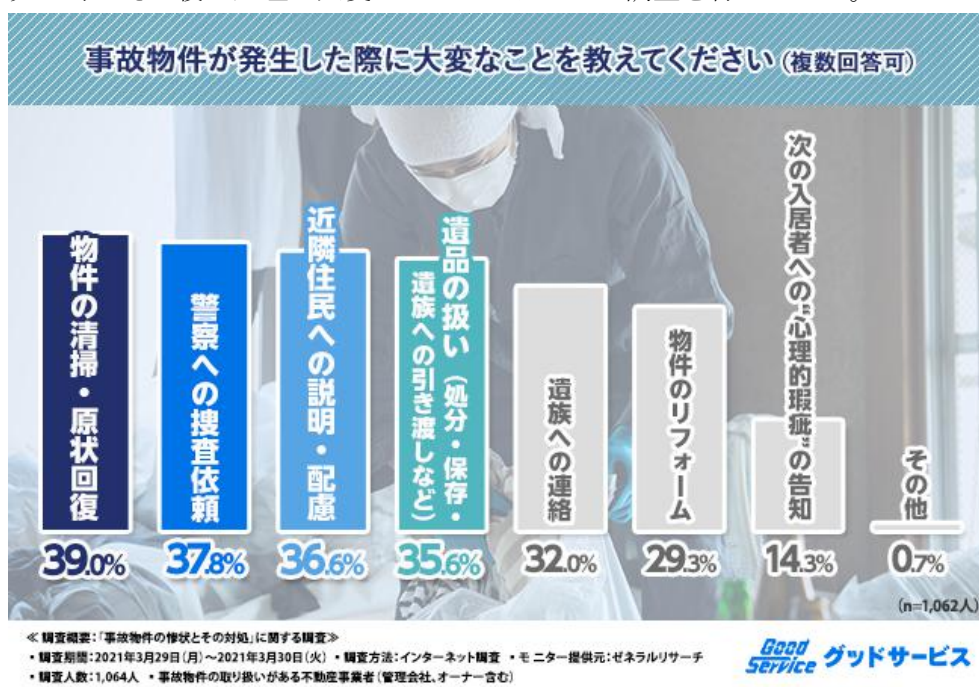
事故物件の半数近くがゴミ屋敷と化しているようですが、それに加えて強い腐臭を放っていたり、汚物が散乱していたりと、とても酷い状況となっているケースが多いようです。

【想像を絶する凄惨さ】 これまで見てきた事故物件で最も酷かったもの続いて、過去に遭遇した事故物件で最も酷かったものの状況について詳しいお話をお聞きしました。

■想像を絶する事故物件の惨状とは？

- ・孤独死で死後3ヶ月後に発見された事案です。大変な状態でした（40代／女性／埼玉県）
 - ・床に人が倒れた形のシミができるほど腐敗が進み、異臭を放っている（40代／男性／愛知県）
 - ・死体の体液で床が腐敗し、床ごと抜け落ちていた（50代／女性／埼玉県）
 - ・管理物件から異臭がするとのことで出向いたら警察がすでに来ていて住人は風呂場で亡くなっていた。遺体はドロドロに溶けていて排水溝が詰まっていた。ウジやハエも大量に発生していた（50代／男性／北海道）
- などの回答が寄せられました。
想像を絶する凄惨な光景は、まさに地獄絵図と言えそうです。

【発生しないことがベストだけれど...】事故物件発生時の対処法
起きてしまった事故物件の惨状は想像を絶するもののようです。
では、事故物件となってしまった時は、どのように対処しているのでしょうか。
発生時とその後の処理で大変だったことについて調査を行いました。

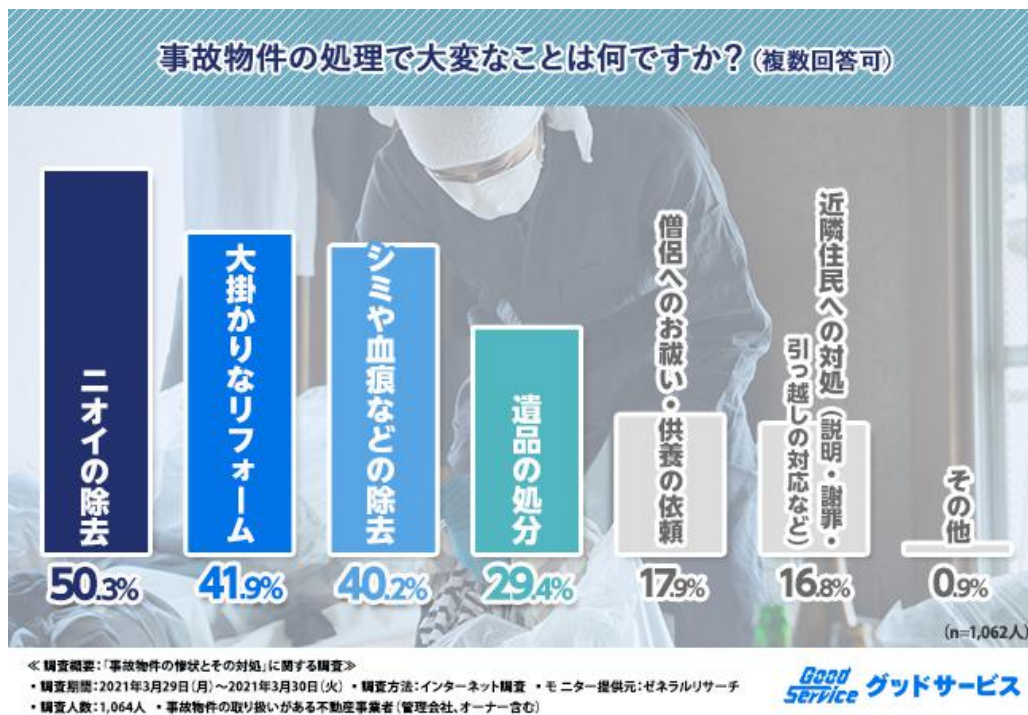


「事故物件が発生した際に大変なことを教えてください（複数回答可）」と質問したところ、『物件の清掃・原状回復（39.0%）』と回答した方が最も多く、次いで『警察への捜査依頼（37.8%）』『近隣住民への説明・配慮（36.6%）』『遺品の扱い（処分・保存・遺族への引き渡しなど）（35.6%）』『遺族への連絡（32.0%）』『物件のリフォーム（29.3%）』『次の入居者への“心理的瑕疵”の告知（14.3%）』と続きました。

様々な対応に追われるようですが、特に物件の清掃・原状回復、そして警察への捜査依頼、

近隣住民への説明や配慮、遺品の扱いが大変なことと言えそうです。

では、事故物件を処理する際に大変なことには、どのようなことがあるでしょうか。



続いて、「事故物件の処理で大変なことは何ですか？(複数回答可)」と質問したところ、『ニオイの除去(50.3%)』と回答した方が最も多く、次いで『大掛かりなリフォーム(41.9%)』『シミや血痕などの除去(40.2%)』『遺品の処分(29.4%)』『僧侶へのお祓い・供養の依頼(17.9%)』『近隣住民への対処(説明・謝罪・引っ越しの対応など)(16.8%)』と続きました。

ニオイや血痕といったシミの除去が大変で、大掛かりなリフォームが必要となるケースも多いようです。

また、リフォーム関連以外では、遺品の扱いや処分で困る方も少なからずおられることが分かりました。

■事故物件の処理で大変だったこととは？

- ・壁や天井に染みついた臭いが取れなかったため大規模なリフォームが必要になった(30代/女性/埼玉県)
- ・業社による清掃の後でもまだにおいが残っていたので、それを期間までに処理するのが大変だった(50代/女性/静岡県)
- ・警察へ連絡をして遺体を部屋から出した後は大掛かりなリフォームをしなければならな

いことが大変だが、それ以外にも他の賃貸人へ説明、連帯保証人や身内へ連絡をしてリフォーム費用の支払割合(床の遺体跡の部分は連帯保証人 100%だが他の部分のリフォーム割合)の交渉が最も大変だった(50代/男性/青森県)

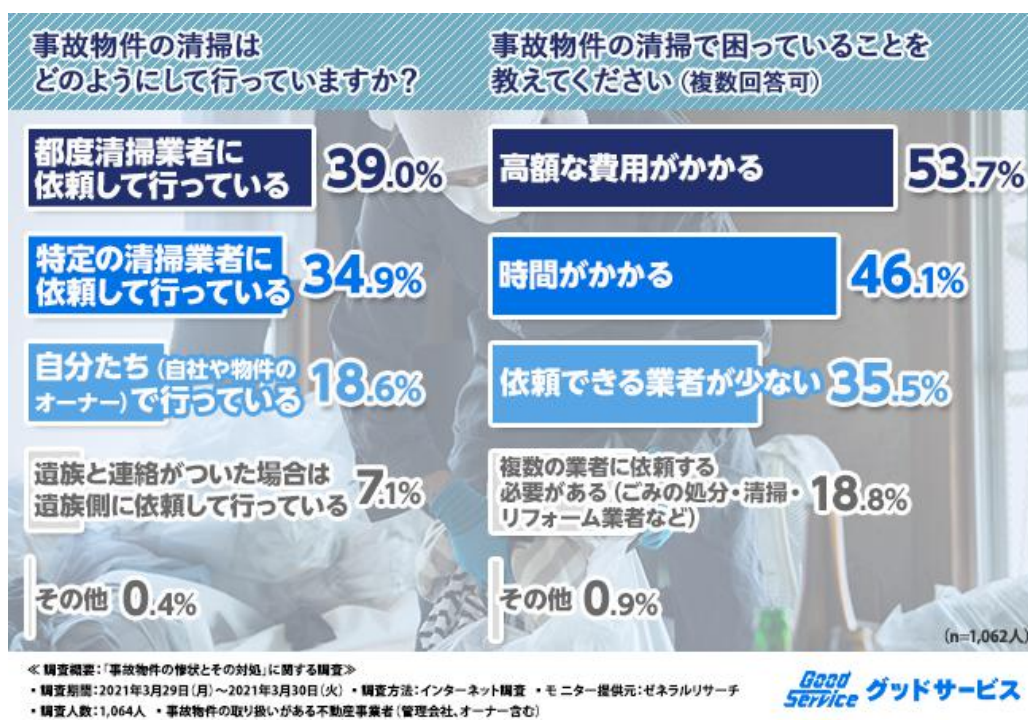
・清掃は業者に依頼するが、部屋の家財の処分について相続人探しは難航する(50代/男性/北海道)

清掃作業自体も大変な上、費用の支払い割合の交渉や遺品の相続人探しなど、事故物件が発生すると他にも様々なことが押し寄せ、とても大変な様子が伝わってきます。

【特殊清掃は大変なんです...】事故物件の清掃手段

ここまでの調査で、事故物件の処理はニオイやシミといった清掃が大変であることが分かりました。

その清掃についての調査を行ったところ、以下の点で困るケースが多いことが見えてきました。



まず、「事故物件の清掃はどのようにして行っていますか?」と質問したところ、『都度清掃業者に依頼して行っている(39.0%)』と回答した方が最も多く、次いで『特定の清掃業者に依頼して行っている(34.9%)』『自分たち(自社や物件のオーナー)で行っている(18.6%)』『遺族と連絡がついた場合は遺族側に依頼して行っている(7.1%)』と続きました。

続いて、「事故物件の清掃で困っていることを教えてください（複数回答可）」と質問したところ、『高額な費用がかかる（53.7%）』と回答した方が最も多く、次いで『時間がかかる（46.1%）』『依頼できる業者が少ない（35.5%）』『複数の業者に依頼する必要がある（ごみの処分・清掃・リフォーム業者など）（18.8%）』と続きました。

■清掃業者に依頼する時に困ることとは？

- ・部屋を原状に戻す必要があるが、清掃内容によって、それぞれの専門業者を探す必要があること（30代／男性／静岡県）
- ・やってくれる業者が高額かつ少ないことですね（40代／男性／北海道）
- ・こういうことは特定の業者にしか頼めないのが大変困っています（40代／男性／静岡県）
- ・ニオイの除去など特殊な技術が必要なので、頼める業者が少なく、すぐに予約が取れないことが多い（50代／男性／東京都）

などの回答が寄せられました。

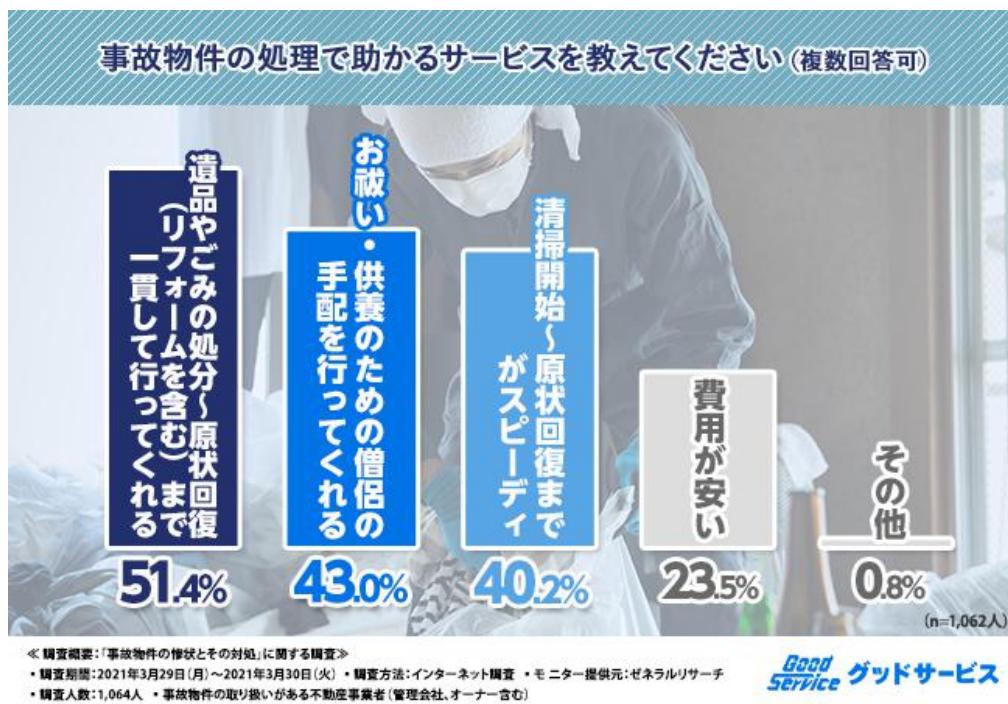
清掃作業は専門の業者に依頼する方が多いようですが、その際に困ることは、「高額な費用」と「時間がかかる」点にあるようです。

また、依頼できる業者が少ないといった点が、それらの要因となっているとも考えられます。

【現場の声】事故物件の処理で求めているもの

清掃業者へ事故物件の処理を依頼する際に気になる点が見えてきました。

では、こういったサービス内容があれば役立つとお考えなのでしょうか。



そこで、「事故物件の処理で助かるサービスを教えてください（複数回答可）」と質問したところ、『遺品やごみの処分～原状回復（リフォームを含む）まで一貫して行ってくれる（51.4%）』と回答した方が最も多く、次いで『お祓い・供養のための僧侶の手配を行ってくれる（43.0%）』『清掃開始～原状回復までがスピーディ（40.2%）』『費用が安い（23.5%）』と続きました。

費用の安さだけを求めているのではなく、原状回復するまで一貫して担ってくれることや、僧侶を手配してくれること、そしてスピーディに原状回復まで行ってくれるといったサービスが求められているようです。

■“こうあって欲しい”サービスとは？

- ・全てのサービスを一括して請け負ってくれる会社などがあれば助かる（50代／男性／兵庫県）
- ・一貫して行ってくれる業者はあるので、お祓い等の手配まで行ってくれる業者があればいいと思う（50代／男性／青森県）
- ・他の入居者に迷惑がかかるので何事もスピーディにしてほしい（50代／男性／兵庫県）
- ・もう少し、早く原状回復してくれるトータルの会社があればいい（50代／男性／神奈川県）

個別アンケートでも、このような回答が寄せられました。

事故物件の清掃から遺品・ごみの処分、そして原状回復まで一貫して行うことはもちろん、さらにお祓いや供養のための僧侶の手配まで行ってくれるサービスがあると、不動産事業者としては非常に助かるようです。

【まとめ】事故物件の凄惨さは想像を遥かに超える！

新型コロナの影響は、日々の生活の様々な部分に暗い影を落としており、それが自殺件数にも表れています。

コロナ禍は収束するどころか、大阪、兵庫、宮城の3府県の計6市で「まん延防止等重点措置」が初めて適用されるなど、さらなる脅威となっています。

コロナ禍が長期化すれば、それに比例して自殺件数はさらに増加し、そして事故物件の事案も増加してしまう可能性があります。

今回の調査では、事故物件の凄惨さについても明らかになりました。

現場は想像以上に酷い状況となっていることも決して珍しくなく、万が一事故物件事案が

発生した場合、不動産事業者をはじめ、多くの方々が大変な思いをすることは免れないと言えそうです。

コロナ禍の今、こういった最悪の事態を招かないように、離れて暮らすご家族にこまめに連絡を取ることが、非常に大切です。

もしもの時に...特殊清掃や遺品整理は株式会社 Good Service にお任せください

調査概要：「事故物件の惨状とその対処」に関する調査

【調査期間】2021年3月29日（月）～2021年3月30日（火）

【調査方法】インターネット調査

【調査人数】1,064人

【調査対象】事故物件の取り扱いがある不動産事業者（管理会社、オーナー含む）

【モニター提供元】ゼネラルリサーチ