

## 記載例

[https://docs.google.com/document/d/1y9p9nmzPYjLpNHfSS3SXS3\\_QQtQtRjxx/edit](https://docs.google.com/document/d/1y9p9nmzPYjLpNHfSS3SXS3_QQtQtRjxx/edit)

[https://docs.google.com/document/d/1GSafzrPP2jplCSHDmzMpX2EWfw\\_W6WDCaEl41SknxjY/edit](https://docs.google.com/document/d/1GSafzrPP2jplCSHDmzMpX2EWfw_W6WDCaEl41SknxjY/edit)

<今回のクライアント情報>

Q、ヒアリングシートのURLはどれですか？貼ってください。

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1t5TnR-5vQ47pL7neL0sA6EovGyphUM0aWSEpyl5T6vs/edit?gid=1513900164#gid=1513900164>

Q、CV先はなんですか？

<https://www.riskbenefit.co.jp/>

Q、表記揺れなどのレギュレーションがあれば下記にURLなどを記載ください。

[https://docs.google.com/spreadsheets/d/1PisxlkPNlpCkixzYPcX02UeL\\_5YUUKjFn3clnBN3AJI/edit?gid=0#gid=0](https://docs.google.com/spreadsheets/d/1PisxlkPNlpCkixzYPcX02UeL_5YUUKjFn3clnBN3AJI/edit?gid=0#gid=0)

Q、その他注意事項はありますか？

Q、メディアの主張はなんですか？ありますか？

社会貢献

社会を支えるセーフティネットであること

## 第1フェーズ 「仮説を立てる」

作成者(氏名)	提出日
月居真悠	8/2
記事キーワード（今回のお題）	キーワードの検索数（Googleの月間検索数）
孤独死 事故物件	※3桁未満は検索者のニーズが限定的で推測しやすい ※4桁以上は検索者が多いためニーズがバラバラ

ペルソナの設定（このキーワードを調べる最も可能性の高い人はどんな人か）

第2フェーズに突入するまで、Webは一切見ないでください。

※例外：言葉の意味がそもそもわからないときは、言葉の意味を調べるためだけに使用してOKです。

その場合も、上位サイトを片っ端から見ることはいしないでください。（引っ張られるため）

Q、KWから思いつくシンプルなニーズは？（最低3個は上げましょう）

ヒント：

～できるかどうか（Yes / No）

～の種類は？

～はいいの？悪いの？判断基準は？

～は自分におすすめか / おすすめのケースは？

- 孤独死の事故物件はどうなるの？（大家側）
- 孤独死の事故物件は売れるの？（大家、親族）
- 孤独死の事故物件はどうしたら良いの？（大家側）
- 親戚が孤独死をした事故物件はどうしたら良いの？（家族、親戚など関係者）

Q、上記のニーズから思いつくユーザーは？（複数人いるはず。考えてください）

ex) 会社なら役職、交通事故なら加害者や被害者、塾なら子供と親

- 大家
- 不動産会社
- 親族
- 
- 

Q、今回のKWは「どんな感情」を感じますか？（フィーリングでOK）

ヒント：怒り、喜び、悲しみ、恨み、焦り、ワクワク など

- 不安
- 疑問
- 焦り

シチュエーションの想定（なぜこのキーワードなのか、どれだけ悩んでいるのか）

Q、検索するユーザーのシチュエーションはどのようなものを想像しましたか？（最低3個あげてください）

- 大家が自宅で夜、パソコンで調べている
- 連絡を受けた大家が一人でスマホで調べる
- 親族が孤独死をしたことを受けて、どうしたら良いかパソコンで調べる

Q、他の似たようなKWと比べたシンプルなニーズや違いはなんですか？（最低3個あげてください）

孤独死 事故物件

- 
- 
- 

仮説まとめ

・ユーザー：  
大家

・ニーズ：  
孤独死の事故物件がどうなるか知りたい、どうすれば良いか知りたい、貸せるのか売れるのか知りたい

・感情：  
不安（不動産がどうなるのか不安）

・シチュエーション：  
自宅、一人

## 第2フェーズ Web上の情報を調査する

ここまで来てやっと上位サイトや関連KWをみていきます。

※KWは打ち込むと大変なので、**スクショでもOK**です。

<サジェストKW: Google検索窓でKW+半角スペース>

<関連KW: 検索下部>

孤独死 事故物件 賃貸



孤独死 事故物件 匂い



孤独死 物件 住む



孤独死 物件 お祝い



事故物件 孤独死 何日



孤独死 事故物件 告知義務



孤独死 事故物件 損害賠償



孤独死 事故物件 基準



<div> <div> <input type="text" value="孤独死 事故物件"/> <div> <div>×</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div> </div> <div> <div> <input type="text" value="孤独死 事故物件 賃貸"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件 匂い"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件 告知義務"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件 損害賠償"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件 清掃"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件 何日"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件 基準"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件 土地"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件"/> <input type="text" value="孤独死 事故物件になる"/> </div> <div>不適切な検索候補の報告</div> </div> </div>	
<div> <div> <div>＜関連する質問＞</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・孤独死で事故物件になるのは何日後ですか？</li> <li>・自然死は事故物件として扱われますか？</li> <li>・部屋で病死した場合は事故物件になりますか？</li> <li>・孤独死が発見されるまでの平均日数は？</li> </ul> </div> </div>	
<div>コンテンツリサーチ（検索ワードで検索した際に上位に表示されるページの中で、良いコンテンツを参照）</div>	
<div> <div>タイトル</div> <div>(強調スニペットの場合)</div> </div>	<div> <div>どんな要素が記載された記事か</div> <div>(強調スニペットに表示されている文章を記載)</div> </div>
<div> <div>孤独死の不動産は事故物件に該当するの？孤独死の売却事例を解説</div> <div> <a href="https://minami-s.jp/page040204.html">https://minami-s.jp/page040204.html</a> </div> </div>	<div> <div> ★書き出し: 誰向け？孤独死をした物件を<b>相続した人</b>(親族、孤独死をした人の持ち家を相続して売却したい)  ★1章の見出し: 孤独死が発生した不動産の減額率 </div> <div> ★<u>どうしたらこの記事に勝てるのか(1～3位の記事のみ記載)</u> </div> <div> <u>※事例を出すなら分かりやすく示す(この記事の現状は減額率の説明から始まり、図解もなく難しい)事例以外の情報も欲しい(何を行えば良いか、高く売るには？法的にすべきことはあるのかなど)</u> </div> </div>
<div> <div>事故物件となる判断基準とは？～相続不動産の売却に与える影響～</div> <div> <a href="https://www.souzoku-mado.jp/1.12.5">https://www.souzoku-mado.jp/1.12.5</a> </div> </div>	<div> <div> ★書き出し: 誰向け？孤独死をした物件を<b>相続した人</b>(親族、孤独死をした人の持ち家を相続して売却したい)  ★1章の見出し: 事故物件の定義は特に決まっていなく判断基準は曖昧 </div> <div> ★<u>どうしたらこの記事に勝てるのか(1～3位の記事のみ記載)</u> </div> <div> <u>※チャートや図解で、ユーザーが「自分の場合は事故物件なのか」をすぐにわかるようにしたい(現状は、具体的にどんな状況なら事故物件に当てはまるのか、自分が相続した物件は事故物件なのかそうでないのか、パッと見て分からない)</u> </div> </div>
<div> <div>【事故物件になる？】孤独死があった家やマンションの</div> </div>	<div> <div>★書き出し: 誰向け？孤独死のあった事故物件を売りたい人→相続した人</div> </div>

<p>売却方法を解説  <a href="https://iqrafudosan.com/smpf/kodokushi-ie-baikyakui/">https://iqrafudosan.com/smpf/kodokushi-ie-baikyakui/</a></p>	<p>★1章の見出し: 孤独死のあった家やマンションが事故物件になる場合</p> <p>★<u>どうしたらこの記事に勝てるのか</u>  <u>(1～3位の記事のみ記載)</u>  <u>事故物件だったとしてもできるだけ高く売れる方法などが分かれば良い</u></p>
<p>孤独死で事故物件になる基準を解説！売却時の告知義務の範囲と注意点  <a href="https://wakearipro.com/solitary-death/">https://wakearipro.com/solitary-death/</a></p>	<p>★書き出し: 誰向け？事故物件を相続して売りたい人  ★1章の見出し: 事故物件かどうかは心理的瑕疵の有無で決まる</p>
<p>孤独死・自殺が起きた場合に家主や管理会社がとるべき手順  <a href="https://ihinseiri-dai8.jp/zikobukkennooyagatorutezyun/">https://ihinseiri-dai8.jp/zikobukkennooyagatorutezyun/</a></p>	<p>★書き出し: 誰向け？家主、管理会社  ★1章の見出し: 賃貸物件で孤独死や自殺が発生したらどうする？</p>
<p>孤独死で実家が事故物件になる？親亡き後の不動産売却の注意点  <a href="https://souzoku.asahi.com/article/14124339">https://souzoku.asahi.com/article/14124339</a></p>	<p>★書き出し: 誰向け？孤独死をした人の家族(相続をしてな売却したい)  ★1章の見出し: 一人暮らしで持ち家の高齢者が増えている</p>
<p>孤独死のあった家は事故物件になる？実際の事例からプロがその基準を解説  <a href="https://kaitori-fudousan.jp/column/385/">https://kaitori-fudousan.jp/column/385/</a></p>	<p>★書き出し: 誰向け？孤独死をした人の家族(相続して売却したい)、大家も？  ★1章の見出し: 事故物件に明確な定義はない</p>
<p>孤独死の告知義務とは？基礎から実用的なアドバイスまで徹底解説  <a href="https://kashi-pro.com/accident-solitary-death/">https://kashi-pro.com/accident-solitary-death/</a></p>	<p>★書き出し: 誰向け？大家、不動産会社(管理会社)  ★1章の見出し: 基本理念の概念</p>
<p>事故物件の遺族・連帯保証人が取るべき対応を時系列ごとに解説  <a href="https://ihinseiri-dai8.jp/zikobukkennoizokugatorusyudan/">https://ihinseiri-dai8.jp/zikobukkennoizokugatorusyudan/</a></p>	<p>★書き出し: 誰向け？相続人、連帯保証人  ★1章の見出し: 警察や役場より死亡の連絡が入った段階</p>
<p>ここまでを踏まえ、ユーザー層を確定する</p> <p><b>PVの視点(どっちが順位が上がりそうかな)</b></p> <p><b>CVの視点(見込み客に繋がる、買ってくれるのはどっちかな)</b></p> <p>★上記をふまえて設定するユーザー層は…  →事故物件を相続した人(突然そういう状況になってしまった)</p> <p>★ユーザーの顕在ニーズは…  →売却したい(事故物件なのかははっきり知り、事故物件だとしても何とかして高く売りたい)</p>	
<p>ペルソナ</p> <p>【クライアント様想定ターゲット(あれば)】</p> <p><b>ここに記入</b></p> <p>ペルソナ:  設定のヒント: 真剣度の高い人、緊急度の高い人、根源的に解決したい人に設定する</p>	

例) 子供の病気を完治させたい、この事業が失敗したら倒産する など

性別: 女性  
年齢: 30代後半  
地域: 関東  
未婚: 未婚  
年収: 500万円

<どんな人?>

一人娘、兄弟はいない。大学で東京に出てきてからずっと東京で一人暮らし。仕事が好きで毎日遅くまで働き、自分のことで精一杯な毎日。実家は青森で、毎日忙しいのもあり、最近は1年に1回帰れるかどうかだった。

<直前におきた出来事> 検索するまでに何が起きた? なぜ検索しているの?

母親はすでになくなっていて、父親は69歳。父親は実家に一人暮らしをしていたが、酒が好きで高血圧の治療をしていた最中、玄関先で倒れているのを近所の人が見つけて通報、すでになくなっていて警察から連絡がきた。初七日の法要が終わり、少し落ち着いたところで、相続した家を売却する方法を考えていたところ、事故物件かもしれない、売れるのか? いくらくらいになるのか? などが気になって検索した。

ニーズの検討 (検索者の一人を想定し、ニーズを具現化していく)

【顕在ニーズ】

孤独死の事故物件を売却したい

【目的】ユーザーが何を決める、判断する、行動するために検索しているの?

※ヒント: 沖縄 シュノーケル→どこに行くか決めたい

孤独死の事故物件を売却できるか知りたい(自分のケースで)

【願望】※ヒント: 手間を削減したい / 金額を増やしたい / 金額を減らしたい / 簡単にやりたい / 一瞬でぱっと見で判断したい / 失敗したくない / 説得力あるもので上司を納得させたい / ステータスを得たい / 世間から後ろ指を刺されたくない / 安全に行きたい / 最高の思い出にしたい / 後悔したくない / コスパ最高のものが良い / 二度と同じ目に遭いたくない / 時間を短縮したい / 5倍効率化したい など

そもそも事故物件に該当するものなのか知りたい  
できるだけ早く売りたい  
できるだけ高く売りたい(あまり減額されたくない)  
トラブルにならないように売りたい

【潜在ニーズ】願望を叶えるために「あったらいいな」の情報はなに?  
どんな情報があれば願望を叶えてあげられる?

事故物件かどうかを判断する基準  
早く、高く売るためにすべきことは何  
トラブルにならないようにすべきことは何

ユーザーが相続した物件が事故物件かどうかをすぐに判断でき、事故物件だとしても対処法を実践して、速やかに売却できる。相続した物件への悩みが解決して不安な気持ちから解放される。

### 第3フェーズ

ユーザーにとって最高の結果とは?

Q、コンテンツのゴールがどうなったら最高？出した願望を踏まえて考えよう。

相続した物件が事故物件かどうかを判断し売却する方法を知って、すぐに清掃業者や不動産会社に依頼して売却の手続きを進め、ほとんど減額されず、早く、売却することができた。

<注意！>

コンテンツのゴールと最高の結果で満たす基準は同じになるはず。

よくある勘違い)

・ゴール: 自分の場合、整体に行くべきか判断できて、整体に行けました

・最高: 自分の場合、整体に行くべきか判断できて、整体に行けました。**その後完治しました**

**※潜在ニーズをさらに深ぼったもの＝最高の結果ではない。**

この場合の正解は、

・最高: 自分の場合、整体に行くべきか迷いなく一瞬で納得したうえで判断できて、最高の技量を誇る整体に行けました。

このコンテンツのゴールイメージ（読み終えたときに、ユーザーがどうなっているのか）

Q、この記事で最低限目指すゴールはなに？最低限この記事を読んで何ができるようになっていないとだめ？

相続した物件が事故物件か判断でき、売却するためにすべきことを把握して、清掃業者や不動産会社に連絡をして売却手続きを進められる

この記事のテーマは？何をを目指す記事？

この記事は～～というユーザーに向けて、  
～することを目指す記事です。と宣言してください。

この記事は相続した孤独死の事故物件を売却したいユーザーに向けて、トラブルなく速やかにできるだけ減額されず売却することを目指す記事です。

この記事の売りは？主張は？（イラスト？ 事例の写真？ 表？ 動画？ 音声？）

①記事の結論となる主張

②ユーザーに与えられる気付き(あれば)

③他の記事にはない売り

①孤独死の事故物件は売却できる

②孤独死でも事故物件にならないケースもあるしすぐに清掃などで対処すれば減額を避けられる

③チャート、図解を入れて今困っている人に分かりやすく伝える

**※①②は書き出しに必ず入れること**

記事タイトル（キーワードは必ず入れる・基本は32文字以内）

1234567890123456789012345678901234567890

目次（1章にユーザーが1番知りたい情報と主張を）

【現状】孤独死の事故物件に当てはまるのか知りたい、売れるのか知りたい  
どこからが事故物件？孤独死物件の売却テクニック

1.孤独死の家が事故物件かどうかは心理的瑕疵でさまる

2.【ケース別に解説】事故物件になる孤独死とならない孤独死

3.孤独死があった事故物件には告知義務がある

4.事故物件になると売却(賃貸)にどんな影響があるの？

5.孤独死のあった事故物件を売ったり貸したりする方法

6.24時間受付で緊急時も対応可能！リスクベネフィットが安心をお約束します

7.まとめ

【改善すべき点】

・すぐに「相続した家は売れるのか？」が分からない＝1と2はまとめても良さそう？

・できるだけ定額で売るにはどうしたら良いのか分からない

## 【改善ver目次案】

1章...1章で、自分ケースが事故物件かどうかをハッキリ判断できるようにする(心理的瑕疵＝今いきなり相続人になった当事者にとって難しい、よく分からない。建前よりも相続した家が売却できるのかどうかだけを知りたいはず)

2章...1章で事故物件だと分かったら、売れるか売れないかが気になるはず

3章...売却したいユーザーは減額されたくないはず、できるだけ減額されない方法を伝える

└必ず価格が下がるわけではない、発見されるまでに日数が短ければ気にしない人もいる→事故物件の取り扱いに詳しい不動産業者に相談、売却価格の目安を知っておくべき

└清掃を速やかに依頼して匂いなどを完全に除去する

└不動産会社に売却を依頼する

「相続した家は孤独死の事故物件に該当する？」

「孤独死の事故物件は売却できる？」

「孤独死の事故物件は安くなってしまう？」

1.【チャート】あなたが相続した家が事故物件かどうかを判断！

※既存記事にある「心理的瑕疵」の概要は囲みで説明

2.孤独死の事故物件は売却できるが減額される場合が多い

(囲み)

孤独死の事故物件を売却する際は告知義務がある

3.孤独死の事故物件の減額を抑えるコツ

4.孤独死の事故物件を速やかにできるだけ高く売るには清掃業者に依頼すること

5.清掃業者ならリスクベネフィット(CV)

6.まとめ

(書き出し)

結論、残念ながらほぼ事故物件になる。★全部告知義務があるよ。

でも告知義務があると、売れない貸せない・・・

## 1.孤独死で事故物件になるケース

★全部告知義務があるよ。

### 1-1.長期間放置されて遺体が腐敗した場合

遺体の腐敗が進み、汚れや匂いが染みついていることから、一般的に事故物件と判断される。

### 1-2.死因が自殺の場合

<https://www.riskbenefit.co.jp/topics/kodokushi/165.html#2>

ここもチェック！

自殺による孤独死に関しては、以下のような場合も事故物件に該当するので注意が必要です。

### 【庭で自殺した】

敷地は物件の一部と判断されます。よって、家の中でなく庭で自殺した場合も、その家は事故物件になってしまいます。

### 【家で自殺をはかり救急車で運ばれて病院で亡くなった】

微妙なケースになりますが、借主、買主によっては心理的瑕疵にあたる可能性があることから、告知をすべき事故物件になります。



### 1-3.ニュースで取り上げられた場合

### 2.事故物件にならないのは自然死かつすぐに発見された場合のみ！

### 3.孤独死で事故物件に当てはまる場合却告知義務を行わなければならない

★マストだよ。隠すのダメだよ。

★あれば、隠して裁判になった人とか・・・

### 3.孤独死で事故物件に当てはまる場合は売却・貸出時に告知義務を行わなければならない

### 4.孤独死が起きた事故物件を売却・貸出したいなら相応の対策が必須！

孤独死による腐敗臭(物理的ダメージ) ✕ 事故物件(心理的ダメージ)

R:

- ・価格が下がる
- ・入居者が限られる

具体的に～(数字出せたら)

### 5.孤独死の事故物件にやるべき対策〇つ

<https://www.riskbenefit.co.jp/topics/kodokushi/165.html#5>

### 5.孤独死のあった事故物件を売ったり貸したりする方法

じゃなにやるの？がこの章

### 6.24時間受付で緊急時に対応可能！リスクベネフィットが安心をお約束できる3つの理由

### 7.まとめ

# 孤独死が起きたら事故物件になる！物件価値を下げない対策を伝授





孤独死が起きた物件を所有しているあなたは、

**「殺害や自殺ではないのに、孤独死は事故物件扱いになってしまうのか？」**

と、気になっているのではないのでしょうか。

事故物件扱いになることは、物件の資産価値にダイレクトに影響を及ぼします。

「自然死だし、頼むから、事故物件扱いにはならないでほしい」と、願いますよね。

残念ながら、**孤独死のあった家は、ほとんどのケースで事故物件扱いになります。**

孤独死が事故物件になる基準をまとめた、次の表をご覧ください。

孤独死の種類	事故物件に 該当する	事故物件に 該当しない
1週間くらいで発見 ※遺体が腐った	○	
2～3日以内に発見 ※遺体はきれい		○
2～3日以内に発見。 その後、ニュースで 取り上げられた	○	

上記のように、事故物件に該当しないのは、**2～3日以内に発見された場合のみ**です。遺体が腐っておらず、自然死であれば、事故物件にはなりません。

しかし、1週間ほど放置されて遺体が腐ったり、ニュースで取り上げられたりすると、「事故物件」になります。

**「こんなところ住みたくないな」と思われた＝事故物件扱い**に、直結してしまうからです。

事故物件であることを告知すると、売却の際に価値が大きく下がったり、借りる人がいなくなるのではないかという点が心配ですね。

そこで本記事では、

- 孤独死物件が事故物件になってしまう理由
- 孤独死物件を売ったり貸したりする方法

を伝授します。

記事の最後には、孤独死のあった家を事故前の状態に「原状回復」させられる特殊清掃についても紹介しますので、ぜひ参考にしてください。

この記事が、事故物件に関するあなたのお悩み解決に役立つことを祈っています。

## 1.孤独死が起きた家は事故物件扱いになる



冒頭でもお話した通り、孤独死のあった家は、ほとんどが事故物件扱いになります。

具体的には、次のケースです。

- 1週間くらいで発見されて遺体が腐った
- 2～3日以内に発見されたがニュースで取り上げられた

なぜなら、上記のケースは、「**心理的瑕疵(かし)**」に該当してしまうからです。

### 心理的瑕疵(かし)とは？

物件そのものに問題はないけれど、「人が亡くなった物件は、なんか嫌だな…」と心理的に抵抗感のあるできごとを指します。

心理的瑕疵には、法律による基準といったものではありません。

通常、自殺や他殺、事故死などが挙げられます。

それぞれのケースについてもう少し詳しく説明していきますので、ぜひ参考にしてください。

## 1-1.1週間くらいで発見されて遺体が腐った

1週間くらいで発見されて、遺体が腐った場合は事故物件に該当します。

なぜなら、自然死だとしても、

「人が溶けて血まみれになったお風呂は、使いたくないな……」

「この部屋のこの場所で、凄惨な遺体が”あった”という事実が嫌だな」

などと、**心理的に抵抗感がある**(心理的瑕疵(かし)に該当する)からです。

また、「1週間以内」はあくまで目安です。

遺体が発見時に腐っていれば、事故物件に該当してしまうでしょう。

とくに、下記のようなケースの場合、通常より早く遺体の腐敗が進みます。

- 夏にエアコンなしで孤独死した
- 冬に炬燵で亡くなった

## 1-2.2～3日以内に発見されたがニュースで取り上げられた

孤独死が起きたことがニュースで取り上げられてしまうと、事故物件として扱われてしまいます。

2～3日以内に発見されて、遺体が腐敗していなくても、同様です。



なぜなら、マスコミの影響力は大きく、周辺に広く知れ渡ってしまうからです。

『悲惨な孤独死』のイメージがついてしまい、「うわ、あの家だ...住みたくないな」と思われるため、心理的  
瑕疵に該当してしまうでしょう。

テレビだけでなく、WEBニュースに掲載された場合も、事故物件として扱われる可能性が高くなります。

## 2.事故物件にならないのは自然死かつ2～3日以内に 発見された場合のみ



事故物件にならないのは、自然死かつすぐに発見された場合のみです。

亡くなってすぐに発見された孤独死は、ほとんどの場合、自然死として扱われます。

心理的瑕疵には該当しません。

ただ、この「すぐ」というのが何日までか？というのには明確な基準がありません。

判断が難しいのですが、**遺体の腐敗が始まらない2～3日以内**であれば「自然死」として問題ないでしょう。ただし、始まっていたら、ほぼ事故物件になります。

### 3.孤独死で事故物件になると売却・貸出時に告知義務がある



ここまでのお話を聞いて、自分の所有する物件が事故物件になってしまったと確信した人もいるでしょう。

ただ、事故物件には「できれば住みたくないな」と感じる人も多いため、

「売却しても安く買い叩かれる」

「誰も借りてくれず、収益が下がる」

と事故物件であることを隠したい方も多いと思いますが、絶対にやめましょう。

ご存じだと思いますが、事故物件であることは、**相手に告知する義務があります**。

告知義務は、[宅地建物取引業者法](#)という法律で定められています。

告知を怠ると、**賠償金の支払いが発生**する可能性があるのです。

賠償額は、基本的には売買契約書に記載された金額ですが、詐称や虚偽など、悪意があったと判断された場合は、**記載額を超える賠償を請求される**こともあるので注意が必要です。

また、事故物件であることに時効のようなものはなく、何十年経っても告知する義務はあります。例えば、実際に、数十年前の事故に対して告知されていなかったことを訴えた借主もいるのです。

このように、売主（貸主）には事故物件である旨を借主に告知する義務があり、それは何十年経っても義務付けられています。



## 4.孤独死が起きた事故物件を売却・貸出したいなら 相応の対策をしよう



孤独死が起きた事故物件を売却・貸出したいなら、

- 孤独死による腐敗臭などの「物理的ダメージ」
- 事故物件であるという「心理的ダメージ」

を解消するために、相応の対策を行わなければなりません。

ダメージを残したまま売却や貸出をすると、**事故物件の売却価格や賃料が下がるうえ、そもそも入居者（購入者）が現れない二重苦**になってしまうからです。

## ダメージが残ったままの物件



## 入居者が限られる（通常は現れない）



安いからとあえて事故物件を狙う人が入居する

事故物件の売却価格や賃料を下げなければいけないという法律はありません。

しかし、事故物件は「人が亡くなったって、なんか嫌だな」と思われやすく、**3割程度の減額**が求められます。

また、事故物件に入居する人は、

**「事故物件であっても気にならない。安いから入居したい」**

という人です。

売主（貸主）が入居者を審査するときのハードルを下げないと、入居者（購入者）が全くいない場合もあります。

孤独死が起きた物件は、希望額で売却できなかったり、なかなか入居者が現れないという事態になりがちです。

しっかりと対策を行っていきましょう。

## 5.孤独死の事故物件に行くべき4つの対策



孤独死があつて事故物件になってしまった家(部屋)を売ったり、貸したりするために行うべき対策は、次の4つです。

- 特殊清掃業者のクリーニングをする
- 「3割程度」値引きする
- リフォームやリノベーションをする
- 建物を解体して土地をする

それぞれ具体的に解説していきましょう。

### 5-1.特殊清掃業者のクリーニングをする

孤独死のあつた事故物件は、そのまま売る(貸す)ことは難しいので、**必ず特殊清掃業者によるクリーニングを行ってください。**

## 特殊清掃業者とは？

ゴミ屋敷や事件・事故現場の掃除、孤独死があった部屋の掃除を行う業者のことです。  
死臭を消すための知識や技術を持っています。

事故物件になってしまった家(部屋)から**孤独死の痕跡を消しさる技術や設備を持っているのは、特殊清掃業者だけだからです。**

特殊清掃業者は、孤独死で生じた汚れの除去、消臭、消毒作業を専用機器で行い、遺品の整理をし、家(部屋)を事故前の状態に戻す「**原状回復**」の作業を一手に引き受けてくれます。

特殊清掃業者とそれ以外のハウスクリーニング業者の決定的な違いは、「**死臭を消せるかどうか**」という点です。

事故物件の処理を素人が自力で行ったり、専門でないハウスクリーニングに任せたりすることは絶対に避けてください。

見た目は綺麗にしたつもりでも、染みこんだ汚れや腐敗臭が数日で戻ってくるでしょう。

## 5-2.「3割程度」値引きする

**事故物件になった家(部屋)は、周辺相場より3割程度、値引きしましょう。**

どのくらい値引きすればよいかは、孤独死の状況や家の価値によって変わるので一概にいえません。

しかし、そこまで値引きしても買い手(借り手)がつかない場合は、さらなる値引きを検討することになります。

## 5-3.リフォームやリノベーションをする

特殊清掃業者によるクリーニングを行ったあとは、**リフォームやリノベーションをしましょう。**

内装や設備が新しく生まれ変わることで、「事故物件でも気にならない」という人が増えるからです。

家としてもおしゃれになったり、使いやすくなって、魅力がアップするので宣伝しやすくなるでしょう。

実際、事故物件では特殊清掃とリフォーム・リノベーションをセットで行うことが少なくありません。

ただし、リフォームやリノベーションをしたとしても、孤独死に関する告知義務はなりません。**ある程度の値引きは、覚悟しなくてはならないでしょう。**

## 5-4.建物を解体して土地を売る

最後に、**建物を解体し、更地にして売る**という策もあります。とくに、売りたい事故物件が古い木造住宅であるといった場合はおすすめです。

更地にしても、告知義務はなりません。

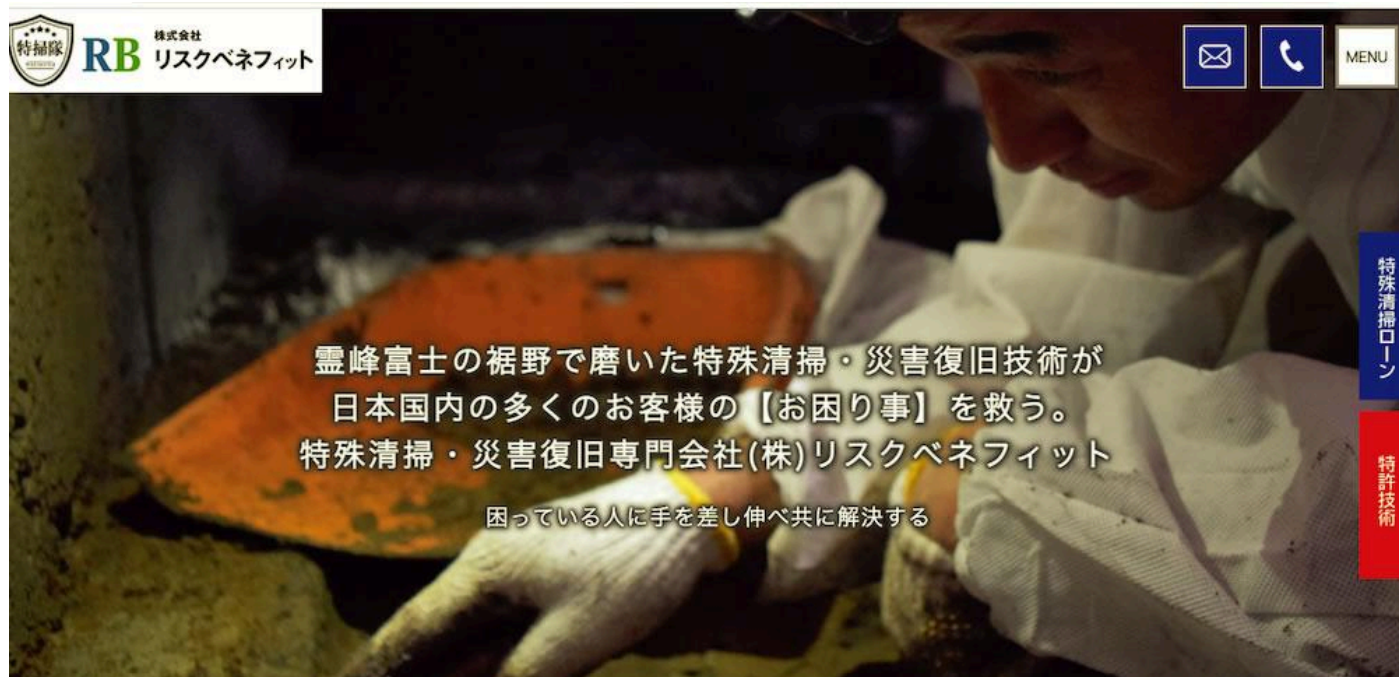
しかし、買主の立場で考えると、事故のあった建物が残っていなければ、そこに住むことに対する強い抵抗はなくなるでしょう。

また売主の立場で考えても、木造の建物は築後20年程度でほとんど価値がなくなります。

古い建物なら建物があるまま売却しても、解体して売却してもほとんど価格が変わらないことになるでしょう。



## 6.24時間受付で緊急時に対応可能！リスクベネフィットが安心をお約束できる3つの理由



孤独死で事故物件になってしまった家(部屋)は、何よりまず特殊清掃を行いましょう。

**事故物件を事故前の状態に戻す「原状回復」なら、リスクベネフィットにお任せ下さい。**

2012年、まだ特殊清掃という業種が世間に認知されていない時代に創業者の「リスクに対処する術を供給する」という強い思いから誕生したリスクベネフィットは、業界NO.1の実力、特許技術を備えた特殊清掃業者です。

孤独死のあった部屋の処理に悩む方に、ぜひご相談いただきたい理由は3つあります。

- **安心の実績**
- **圧倒的技術**
- **業界最安値**

それぞれ紹介していきます。

## 6-1.安心の実績

リスクベネフィットには、**孤独死の現場を中心に、年間100件以上の特殊清掃を施行してきた豊富な実績があります。**

中には、遺族でも目を逸らしたくなるような事故物件の特殊清掃を多数扱ってきました。

お客様からも、

「すべての不安が解消できた」

「作業の仕上がりをみて安心できた」

「実績のある会社を選んで正解」

など、たくさんの喜びの声を頂いています。

## 6-2.圧倒的技術

# 【完全消臭保証】

**完全消臭を永久保証!臭い戻りも心配ない!**

### 完全消臭保証書



### 臭気データ





リスクベネフィットでは、**長年の特殊清掃作業で培った特殊清掃技術で、様々な現場の【完全消臭】が可能**です。

## 当社の特許技術！ 完全消臭を可能にした3つの工法



薬剤散布



オゾン燻蒸



コーティング

消毒剤散布やオゾン燻蒸など当社の特許サービスを真似る業者は多くいますが、容量や用法、気温など様々な条件で消臭の結果は変わってきます。当社の特許技術では【完全消臭】をお約束します。

また、リスクベネフィットでは、解体に必要な公的許認『解体業許可』を取得しています。

孤独死現場の建材や床下から広がる臭いも除去するために、必須の資格です。



## 6-3.業界最安値

リスクベネフィットは**業界最安値を誇ります**。

なぜなら、当社は特殊清掃業界のトップランナーとして、技術を提供したり様々な用品を販売しているからです。

他の特殊清掃業者の多くは、当社のような企業から団体加盟料や技術使用料などの経費が掛かりため、費用が高いことが多いです。

私たちは技術を作り、貸す側の企業だから、他社よりも安い価格でサービスを提供できるのです。

緊急を要する方には、『[孤独死パック:86,537円\(税込\)](#)』の初期サービスもご用意しています。24時間受付の無料相談・お見積もりをご利用ください。

メールで  
お問い合わせなら

お得なプランが **更に5%割引**  
お客様に還元：日中作業に専念して経費を削減！

メールでのお問い合わせはこちら

## 7.まとめ

最後に、この記事を手軽にまとめましょう。

孤独死で事故物件になるのは下記のケースです。

- 1週間くらいで発見されて遺体が腐った
- 2～3日以内に発見されたがニュースで取り上げられた

孤独死で事故物件になった場合の対策をご紹介します。

- 特殊清掃業者のクリーニングをする
- 「3割程度」値引きする
- リフォームやリノベーションをする
- 建物を解体して土地をする

この記事が、あなたの役に立つことを願っています。