

# 2018/04/26 事件、事故、孤独死などの

## 緊急事態が発生した場合の対処方法

今回のグループコンサルのテーマは

「事件、事故、孤独死などの緊急事態が発生した場合の対処方法」です。

あなたは、事件、事故、孤独死などの緊急事態が発生した場合

- ・どれくらいの被害があるか
- ・どう対処すればいいか

把握していますか？

もし、不安に思っていたり、

漠然としている場合、なかなか不動産投資に対し

積極的に取り組むことができませんし、

もし購入したとしても、不安で夜眠れなくなるかもしれません。

このような、マイナス要因の対処方法は

しっかり腹に落とし込んでおかないと、

注意が不安に張り付いてしまいます。

そこで。今回は、

「事件、事故、孤独死などの緊急事態が発生した場合の対処方法」

にスポットを当てて、開催しました。

### ■今回の音声を聞くメリット

- ・会員さん、トレーナー陣から、  
数パターンの緊急事態とその解決までの過程、その生の体験談を聞くことにより、  
何かが起こった時、何をどうすればよいのかが、順に理解できます。
- ・室内の布団の中で病死・・・。事件性はなく、連帯保証人である親族によって、  
特殊清掃や遺品の片付けまで無事完了。  
次回の募集に向けて、家賃の検討に入るまで経緯がわかります。

- 入居者が放火で逮捕、そして強制退去。保証会社との契約で、家賃は損害なし。薬中毒で入居者逮捕。部屋はボロボロ、しかしリフォーム費は火災保険で対応。被害・損害を最小限にとどめている仕組みがわかります。
- 家賃をいくら下げるかはケースバイケース。凄惨な事件の場合は、最悪・半額。安くすれば一瞬で決まることすらあり、必ず一定のニーズがあり、「死ぬのは恐くない」という、トレーナーの言葉が腹に落ちます。
- 特殊清掃費は連帯保証人がいない場合は、オーナー加入の火災保険「破損・汚損」で対応できる場合が多いことがわかります。
- 緊急事態が発生する確率は「5戸／10000戸」程度。非常に低い確率で、ダメージも非常に少なく済んでいる事実、恐れる必要がないことがわかってきます。
- 売却時には、自殺・事件は瑕疵となり、売却額に影響は出ますが、非常に軽微であることがわかります。
- 告知義務などに明確なガイドラインはありませんが、原則として、  
孤独死→一番軽微、告知義務基本なし、腐敗していたらする。  
事故・自殺→一周目は告知しても、二周目はしないのが一般的。  
シングル→告知しないと決めたらしなくてもいい  
ファミリー→後々、もめないよう告知したほうがよい。
- 凄惨な事件事故の場合の退去対策として・・・、  
全戸、もしくは上下、同フロアは家賃を下げて、退去防止も検討すべき。  
収益性は下がっても、ご自身が生き延びることを最優先にすべきことがわかります。
- 当会基準で物件を購入し、複数棟所有している場合、  
多少収益性が下がっても、破綻する心配はないことがわかります。

## ■今回の感想

事件、事故、孤独死などの緊急事態は確率的に非常に低く、それもお金や対応で何とかなる物事であるということが再確認し、自分も体験してみてそう感じていました。

ですので、あえてそこにフォーカスせずに、自分の脳のリソースを物件検索や、ヒアリングに充てるのが良策であると確信できました。

(関西地方 ジャイヤんさん)

私自身は気にしないタイプなのか、  
全く今回のテーマについては心配は特にしていなく  
他人事でした…（すみません）

ですが、火災保険の補償範囲だけは、  
再確認しておこうと思います。

パンフレットの『破損・汚損』の事例のイラストは、  
とても可愛らしいので、スケルトンが補償対象になるとは  
イメージつきにくかったです。  
（関東地方 ひろさん）

既に分かっているような気がしていましたが、  
改めて、火災保険、家賃保証会社の重要性和、  
宮川さん法身さん、村田さんの様に経験豊富な方の  
話を聞ける事のありがたさを認識しました。  
（関東地方 やみさん）

勉強になったこと

- ・ 事件事故が起きる確率は非常に少ない。
- ・ 事件事故が起きても、破産や一家離散になるような  
大きな被害はなく、たいしたリスクではない。
- ・ 保証会社や火災保険でリスクをヘッジできる。

※その中で一番勉強になったのは、  
宮川さんの最後のコメントです。

不動産投資で結果を出すための重要度でいうと、  
事件、事故、孤独死は枝葉末節であり、

それよりも良い物件を買うこと

（融資付け・物件情報収集・物件目利き・値段交渉・ヒアリング）  
がやはり一番重要であり、そこに全力を注ぐべきであると  
再認識できました。ありがとうございました。  
（関西地方 チャイナさん）

起こる確率がたいへん低いことと、  
起こっても保険、管理会社や保証会社により  
リスクヘッジできることがわかりました。

また、発生したときの対処の仕方や費用がわかっているとより安心できるとも思いました。

このような経験はしない方がよいですが、逆に経験する事で勉強でき成長できるように感じます。  
(関東地方 Mさん)

「心配事の9割は起こらない」というタイトルの本の内容を思い出しながら参加しておりました。

リスクを過度に恐れることなく、かつ、軽んじることも無く。

(保険等の) できる準備は確実に行いつつ、枯れ尾花に怯えて本質を見逃す愚は冒さないようにしようと、改めて決意できました。

また、もし自分の物件でこうしたトラブルが起こったら、真っ先に宮川先生と法身先生に相談すればよいと分かった(頼るべき寄り辺が見つかったw) ことも、大きな収穫でした。

まさか! の際は、よろしく願いいたします(笑)  
(関西地方 MOLTAさん)

あまり恐れることはないということ。  
多数棟持っていたほうがリスク分散になるということ。  
(九州地方 マイクさん)