悪臭、火災、空室損、etc.
「ゴミ部屋」は早期発見と対処がカギ

動画サイトやSNS等で話題になることの増えた「ゴミ部屋」。ゴミ部屋は室内の汚損被害だけでなく、他の入居者や経営にも悪影響を及ぼす問題であり、早急な対処が欠かせません。万が一、物件内にゴミ部屋が発生した際の対応手順を確認しておきましょう。

事態の放置でリスクは複合的に悪化

ゴミ部屋の存在が発覚したら、**すぐに管理会社と連携して対策を講じることが必要**です。ほとんどのゴミ部屋問題は自然に改善することがないため、時間が経つほど賃貸経営者のリスクが増大していきます。

隣接部屋の退去リスク

ゴミ部屋から発生する悪臭や害虫が、隣室や上下階の退去を誘発。空いた部屋に入居申し込みが入ることもほぼありません。

部屋の汚損・損傷リスク

室内の傷みはゴミの堆積時間が長くなるほど深刻化。次に貸せるようにするための工事代・時間も膨らんでいきます。

火災発生リスク

堆積したゴミには多くの可燃物が含まれ、たばこや家電製品等の扱いひとつで火災に発展。物件焼失・人的被害発生の可能性も。

このように、単体でも脅威となるリスクが複合的に悪化していくのがゴミ部屋問題です。だからこそゴミ部屋は、発見したら「すぐに動くこと」が何よりも重要とされるのです。

期日を切って約束を重ね、事態を前進

とはいえ、「動く」といっても「即時退去を迫る」ことは法的にも実務的にも推奨されません。まずは管理会社を介して、入居者にゴミを片付けるよう要請することから始めます。

その際は、このままゴミが片付かないとどれだけ問題になるか、周囲にどのような影響・損害が出るかを具体的に説明します。前述した火災のリスクや、空室損失・リフォーム費用等の金銭的な損失を損害賠償請求することになる可能性にも言及し、**できるだけ自主的に片付けてもらえるよう入居者を説得**します。

これによって入居者が片付けを約束してくれれば御の字ですが、残念ながらその約束が果たされることは非常に稀です。なぜなら、ゴミ部屋は「入居者が自分で片付けられない」ために発生するものだからです。よって、ここから先は約束と交渉の繰り返しになります。「○月○日までにゴミを片付ける」と期限を決め、状況に応じて覚書を交わし、その約束が果たされたかどうかの事実を積み重ねながら、事態を解決へと前進させていくのです。

費用の一時立替をしても業者清掃を実施

片付けの約束が何度も破られた場合、最後は**「期限内に改善が見られなければ、清掃業者による片付けを実施する」**という約束を交わすことになります。この約束ができれば、入居者が自分で片付けをしてもしなくてもゴミが片付くことになりますが、ネックとなるのが清掃業者の費用です。

本来は入居者が負担すべきであるものの、ゴミ部屋の清掃費用は数十万～百万円規模になることも珍しくありません。そして、"ゴミ部屋で生活できてしまう人"は、肉体的・精神的な理由で働くことが難しかったり、加齢に伴ってセルフネグレクト（自身の生活管理ができなくなる状態）や認知症を発症していたりと、大きな費用の支払いが難しい状況の方が多いのです。

こういった方に無理に費用負担を迫ると、「お金がないから…」と業者清掃が取り止めになり、事態が振り出しに戻ってしまいます。状況によっては、費用は賃貸経営者が一旦立て替え、毎月少額ずつ分割回収するなどの柔軟な対応も必要です。

ゴミ部屋を作ってしまう人は、気力体力の衰えた単身高齢者に多いと思われがちですが、実際には精神的不調や大切な人との別れなどを契機に、どんな年代でも男女ともに起こり得るものです。

そしてその解決には、ゴミが溜まり過ぎる前段階の発見と、早期の寄り添いが有効。バルコニーに荷物の積み上がった部屋はないか、廊下に生ゴミの匂いが漂っていないか等に日頃から気を配るほか、**管理会社の協力も仰ぎながら、まずはゴミ部屋を早期発見する体制**を整えましょう。

ハウジングNEWS ハウジングニュース 2026年9月号
2026年9月発行（毎月1回発行）
発行元 あざみ野不動産グループ ハウジングセンター株式会社
〒225-0011 神奈川県横浜市青葉区あざみ野2-9-13
TEL.045-901-1113 FAX.045-909-6163

ハウジング NEWS

09 September 2026
オーナー様向けニュースレター

自然災害から入居者と経営を守る！
建物対策と保険で備える大地震リスク

補助金でリフォーム！
「内窓」設置で快適度＆集客力アップ

悪臭、火災、空室損、etc.
「ゴミ部屋」は早期発見と対処がカギ

あざみ野不動産グループ ハウジングセンター株式会社

自然災害から入居者と経営を守る！

建物対策と保険で備える大地震リスク

9月1日の「防災の日」は、1923年に発生した関東大震災の発生日が由来。日本は言わずと知れた地震大国であり、今年は10年前にも大地震に見舞われた熊本県で再び震度7、6月には山梨県東部で震度6弱、また全国各地でも震度5以上の地震が頻発しています。

巨大地震やそれに伴う津波の発生は、賃貸経営にとって最大級のリスクのひとつ。しかし残念ながら、これにはハードとソフト、両面からの事前対策で備えるしか手がありません。

旧耐震物件は建て替えも視野に耐震性診断を

大地震に備えるにあたり、まず**確認すべきは所有物件の耐震性**です。現在の建物は、1981年6月1日の建築基準法改正による**「新耐震基準」**と、それまでの**「旧耐震基準」**、そして、新耐震基準をさらに強化した**「2000年基準」**という3つの耐震基準で区分されます。

言わずもがな、地震による倒壊リスクが最も高く、早期の対応が求められるのが旧耐震基準の建物です。旧耐震基準は震度6〜7の大地震に対して十分な想定がなされていないうえ、現存する建物の築年数も45年以上となりました。どれだけ頑丈につくられた建物でも、躯体の老朽化が進めば当然に耐震性も低下するもの。旧耐震基準の建物に向けては、多くの自治体が耐震診断・耐震補強工事の補助金制度を用意しているため、これらを活用して負担軽減を図りながら、早めの地震対策を検討しましょう。築年数や劣化の状況によっては“建て替え”を前提とした対策も求められます。

建物だけでなく建物附属の工作物もチェック

耐震性を気にするべきは、“建物”に限られません。敷地を囲うブロック塀や擁壁、照明、看板なども、大きな地震で損壊・倒壊し、入居者や第三者に損害を与える危険性を孕んでいます。

中でも**注意したいのがブロック塀**です。1981年にはブロック塀の建築基準も厳格化されていますが、街には今なお現行基準を満たさない“既存不適格”の塀が散見されます。建物は建て替えてもブロック塀は元からあったものを使っている、というケースは多く、所有物件のブロック塀が2.2mの高さ制限（鉄筋なしなら1.2m）や控え壁の設置義務に対応していない場合には、早めに補強や建て替え、生垣への変更等を検討しましょう。

仮に、この塀が旧耐震基準の想定していた“震度5程度”を下回る地震で崩れた場合には、民法717条・工作物責任が所有者に及ぶ可能性もあります。建てた当時は合法であり、また巨大地震など天変地異の損害は免責されるのが原則としても、震度4程度の地震で倒壊する事態となれば、安全面の“瑕疵”を放置していたと認定され、重い損害賠償責任を追及されることにもなりかねないのです。

地震保険で“被災後”の生活再建に備える

たとえ新耐震基準や2000年基準を満たす建物であったとしても、想定外のリスクも含めて備えに万全を期すのであれば、**「地震保険」への加入**が欠かせません。地震保険は、火災保険の補償対象外となる「地震・津波・噴火」を原因とした火災・倒壊等の損害をカバーする、政府と民間の共同運営の保険です。

地震保険には、「単独では契約できない」という特徴があり、火災保険とセットの契約が必須です。また、保険金額も火災保険の影響を受け、付帯する火災保険金額の30〜50%の範囲でしか契約できません。さらに、地震保険金額には「居住用の建物は5000万円まで、家財は1000万円まで」という限度額があります。たとえ2億円の火災保険に地震保険を付帯しても、地震保険金額は2億円×50%＝1億円ではなく、限度額の5000万円が最高額となります。

これらの特徴を踏まえると「地震保険に入っても建物は再建できない」という結論に至りますが、だからといって「加入しない」というのもやや性急な判断です。そもそも地震保険は「被災者の生活の安定に寄与すること」が目的であり、「生活の再建」を図るための保険。

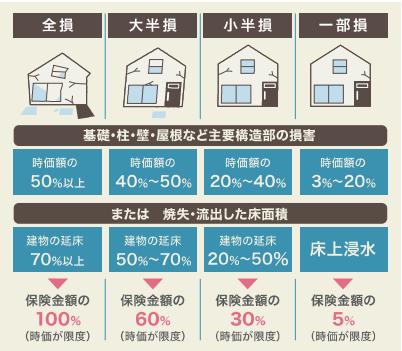
地震は、規模によっては住む場所や生活の糧さえ奪い、賃貸経営者から“賃料収入”をも取り上げてしまう災害だからこそ、地震被害を唯一補償する地震保険による備えが重要となるのです。

耐震性能による割引や保険金の速やかな支払いも

地震保険は生活の再建を図るための保険ゆえ、保険料の割引や保険金の支払いなどの制度にも特徴を持ちます。まず保険料は、建物の耐震性が高いほど割引を受けられ、最高等級である“耐震等級3”を取得している、または免震構造である場合の割引率は50%に及びます。さらに保険金の支払いは、何よりもスピードが重視されます。例えば、5000万円の地震保険が掛けられた建物が小半損の判定を受けた場合には、実際の修理費を算出せず、最大で5000万円×30%＝1500万円が速やかに支払われるのです。

保険料の割引制度

10%割引	・新耐震基準の建物 ・耐震診断と耐震改修の結果、新耐震基準を満たす ・耐震等級1を取得
30%割引	・耐震等級2を取得
50%割引	・耐震等級3を取得 ・品確法に基づく免震建築物である
その他	・長期契約一括払い（最長5年・約6%割引）



安心して暮らせる住まいは、世代や国籍の垣根を超えた共通のニーズ。地震をはじめとした自然災害に強い物件をつくることは、入居者の被害を最小限に抑えるだけでなく、将来的に多くの入居希望者を生み出し、経営の安定につながることでしょう。

入居者のいのちと生活を預かる責任は重大ですが、その社会的意義を果たす価値は計り知れません。ご自身の経営、そして安心・安全の暮らしを守るためにも、ぜひ地震対策の見直しと強化をご検討ください。

本年7月に発生した熊本地震により、被害に遭われた皆さまに心よりお見舞い申し上げます。
また、被災された地域の一日も早い復旧・復興をお祈り申し上げます。

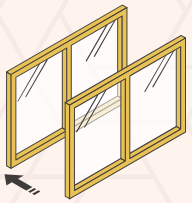
ワンポイントコラム one point column

補助金でリフォーム！「内窓」設置で快適度&集客力アップ

最高気温40度以上の“酷暑日”も珍しくなくなった日本の夏。エアコン使用で嵩む電気代や日中の過ごしにくさ・夜間の寝苦しさに、入居者も強いストレスを感じています。また夏だけでなく、冬の寒さも含めて一年中快適に過ごせる部屋に住みたいというニーズも上昇中。これらのストレス緩和と部屋の快適化による集客力アップ実現のために、比較的小さなコストから取り組めるのが「内窓」の設置による断熱リフォームです。

■ 開口部対策で温度変化を効率よく抑制

内窓の設置は、想像以上に大きな断熱効果を生み出します。住まいの熱の流出入は開口部で最も多く発生し、夏は約7割・冬は約5割の熱が「窓」から出入りするといわれます。そんな窓の断熱に直接的に作用するのが、室内側に内窓を設置して窓を二重にする内窓リフォーム。内窓と従来の窓の間にできる空気の層により、外気と室内との熱の移動を小さくする仕組みです。そして窓の断熱は、入居者に次の3つのメリットを提供します。



●冷暖房費の抑制
断熱性の向上によって冷暖房効率が改善。
これによってエアコン電気代も1〜2割節約できると言われ、費用面でのお得さを感じてもらえます。

●冬場の結露の抑制
内窓がつくる空気の層が結露を抑制。
掃除の手間や不快なカビの発生を減らします。
賃貸経営者にとっても建物の傷むリスクが下がる嬉しい効果。

●防犯性・防音性の向上
暑さ対策に窓を開ける回数が減り、防犯面の安心感が向上。
内窓は「音」の出入りも抑制するため、騒音トラブルの発生率も低下します。

内窓の設置工事は半日〜1日程度で完了し、費用は1ヶ所につき5〜15万円程度が目安。複数の窓に施工すれば費用も相応にかかるものの、国の補助金事業**「先進的窓リノベ2026」**や、各自治体の用意する内窓補助制度を活用すれば、費用負担の大きな軽減が期待できるケースも。ただし、各種補助金は“年度ごと”、かつ“予算がなくなるまで”という期限つき。内窓設置を検討する際は、早めに行動に移すことが肝要です。