

～宅建取引士試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2018.10.1（月）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構  
<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . ○○の秋
- ◆ 行政の動き . . . 平成30年度「土地月間」の実施
- ◆ 最近の判例から . . . 心理瑕疵（死因不明）
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成30年8月号）他
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊講演録「不動産取引実務におけるインスペクションの留意点」のご案内

★☆☆ 《 ○○の秋 》 ★☆☆

今日から10月。秋分を過ぎて日の長さが短く感じられるようになり、秋めいた日も多くなってきました。衣替えをされた方もいらっしゃるでしょう。5月から行われていたクールビズが9月で終わり、久しぶりにネクタイを締めた方も多いのではないでしょうか。

10月と言えば、子供のころは「体育の日」の運動会を楽しみにしていました。近年は、春に運動会を行う学校も増えていきますし、北海道などは以前から春に運動会を行っているようですが、運動会に限らず、夏の暑さが去った中で少し体を動かしてみるのもいいかもしれません。

※体育の日は、以前は10月10日でしたが、2000年からは10月の第2月曜日となりました。また、2020年1月1日からは名称が「スポーツの日」に変わります。

コンサートや展覧会に出かけて芸術の秋を楽しまれる方も多いと思います。学生の皆さんにとっては、文化祭、学園祭がまさに盛りの時期ではないでしょうか。（もちろん、春から初夏にかけて行われる文化祭、学園祭もあります。私の母校もそうでした。）

また、秋は食べ物がおいしい季節です。年間を通じて様々な団体が定めた色々な記念日がありますが、10月の記念日で食べ物に関するものを探してみると、豆腐の日（10/2：「10（とう）」「2（ふ）」）、イワシの日（10/4：「1（い）」「0（わ）」「4（し）」）、マグロの日（10/10：山部赤人がマグロ漁を称えた歌を詠んだ日）などがありました。

スポーツの秋、芸術の秋、食欲の秋。他にも読書の秋、行楽の秋など、様々な「○○の秋」があります。皆さんはどのような秋をお過ごしになるのでしょうか。

さて、10月21日（日）には、当機構が都道府県知事の委任を受けて実施している平成30年度宅地建物取引士資格試験が全国で行われます。試験を控えた皆様には、健康に留意され、試験当日は大いに実力を発揮していただきたいと思います。このメルマガの読者は、既に宅地建物取引士試験に合格された方がほとんどだと思いますが、皆さんの周りに宅地建物取引士を目指している方がおられましたら、応援してあげてください。

また、行政の動きとしては、昨年、所有者不明土地の利用の円滑化に向けた検討を行い、

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の成立につながる中間とりまとめ（昨年12月公表）を行った国土審議会土地政策分科会特別部会が、9月20日から再び審議を開始しました。今回は、残された重要課題である所有者不明土地の発生抑制・解消に向けて、土地所有に関する基本制度の見直しについて検討を行うそうです。当機構では、こうした情報もフォローしながら、皆様に有益な情報の提供に努めてまいります。

9月18日に公表された平成30年地価調査の結果では、全国の全用途平均が27年ぶりに下落から上昇に転じており、三大都市圏以外の地方圏でも地価の回復傾向が広がりつつあることが確認されました。こうした中で忙しい日々を過ごされる方も多いと思いますが、引き続き、宅地建物取引の専門家として、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化にご協力をお願いいたします。

不動産に関わる全ての方々にとって実り多き秋となりますように。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆《平成30年度「土地月間」の実施》★☆☆

10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」です。

国、地方公共団体、土地関係団体等が協力して全国各地の講演会等で土地に関する基本理念の普及・啓発活動を展開します。

<http://www.mlit.go.jp/common/001250755.pdf>

#### ★☆☆《平成30年度「住生活月間」の実施について》★☆☆

国土交通省では、国民の住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、毎年度10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開しております。

今年度は、栃木県宇都宮市において省エネ、耐震性能の向上をテーマとした中央イベントを開催するほか、官民協力の下、全国各地でシンポジウム、住宅フェア等を通じて国民の住生活の向上に役立つ様々な情報を提供いたします。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000131.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000131.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

—心理瑕疵(死因不明)—

## 賃借人の貸室内での死亡について、善管注意義務違反があったとする賃貸人の損害賠償請求が否認された事例(東京地判 平 29・9・15 ウエストロー・ジャパン)

賃借人が貸室内で死亡後、約2か月半放置されたことから、賃貸人が相続人に対して、賃貸借契約の終了に基づき、原状回復費用、賃料相当損害金及び賃借人の善管注意義務違反に基づく損害賠償等を求めた事案において、原状回復費用及び賃料相当損害金の支払請求が認められ、その余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成29年9月15日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

賃貸人X（原告）は、亡Aとの間で、平成18年2月25日、賃貸マンションの一室（本件建物）を次の約定で賃貸する旨の契約（本件賃貸借契約）を締結し、同年3月11日、本件建物を引き渡した。

- 賃貸期間：平成18年3月11日から平成20年3月31日まで
- 賃料：月額10万円
- 支払方法：毎月27日限り翌月分を支払う。
- 原状回復：本件賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、本件建物を原状に復して明け渡す。ここにいう明け渡しとは、賃借人が全ての家財・物品等の搬出を完了させ、原状に回復した上で、本件建物の鍵をX又はXの指定する者に返還した時とする。
- 終了事由：賃借人が死亡した場合には、本件賃貸借契約は終了する。

亡Aは、平成28年5月20日、本件建物内の布団の中で死亡した状態（死因不明）で発見された。死亡推定日時は、同年3月9日頃であり、遺体発見が遅れ、死亡後約2か月半が経過していたことから、布団から腐敗物が床に染み出していた。

亡Aの父母であり、相続人（相続分各2分の1）であるY1及びY2（共に被告）は、同年11月28日、亡Aを被相続人とする相続について、家庭裁判所に相続放棄の申述をし、同年12月20日、受理された。

Xは、Y1及びY2に対して、本件賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、平成28年7月1日から本件建物の明け渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金及び原状回復費用63万6321円を求めるとともに、亡Aは本件建物内での自死又は病死等の予見可能な死を回避し、Xに損害を生じさせないようにする善管注意義務を負っていたところ、これに違反したなどと主張して、善管注意義務違反に基づく損害賠償債務（長期間の空室損害として1年間の賃料の半額相当等）から、本件賃貸借契約に際し亡AがXに交付した、敷金20万円を控除した残額65万6996円（分割債務としてそれぞれに32万8498円）の損害賠償を求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件建物の原状回復及び明渡しは未了であることが認められる。よって、Y1らは、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、本件建物の明渡済みまでの賃料相当損害金及び原状回復費用の支払義務を負う。

(ア) 賃料相当損害金について

亡Aの死亡後、亡A名義で平成28年4月分から6月分までの賃料相当額が振り込まれたが、その後の支払はないことが認められる。

(イ) 原状回復費用について

- ・ Xは、クロス剥がし及び畳処分費用として合計4万3200円、害虫対策費及び養生費として1万1437円、応急の原状回復をする間の車両の駐車場代として1400円を支払ったことが認められる。
- ・ 遺体が2か月半放置されたことにより死臭が残るなどしたため、大掛かりな原状回復が必要となり、その費用として55万3284円が必要となることが認められる。
- ・ 亡Aは本件建物の鍵を1本紛失して返還していないため、鍵の交換費用として2万7000円が必要となることが認められる。

以上によれば、Y1らは、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金及び原状回復費用63万6321円の支払義務を負うことになる。

- (2) 亡Aの死因は不明であり、亡Aが本件建物内で自殺したとは認められない。また、亡Aが生前持病を抱えていたなどの事情はうかがわれなから、亡Aが、当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、そのことを予見することができたとも認められない。

以上によれば、亡Aに善管注意義務違反があったとは認められず、同違反を前提とするXの主張は理由がない。

- (3) Xは、平成28年6月28日及び同年8月2日到達の書面で、本件に関する亡Aに係る損害賠償請求を、相続人であるY1らに対して行ったことが認められる。そうすると、Y1らは、同年6月28日の時点では、亡Aの債務について認識し得たものというべきである。

以上によれば、Y1らが同年11月28日に行った相続放棄の申述は、熟慮期間経過後

にされたものであって、相続放棄は無効である。

- (4) よって、Xの請求は、Y1らに対し、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、各自、原状回復費用63万6321円及び平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却することとする。

### 3 まとめ

本件では、賃貸人は、賃借人の善管注意義務違反による損害について、死因不明の遺体が2か月半にわたり放置されたため、本件建物は契約が敬遠され、長期間空室が続く蓋然性が高いなどと主張したが認められず、賃料相当損害金及び通常よりも高額と思われる原状回復費用の支払請求のみが認められました。

本件のように、貸室内で賃借人の病死や死因不明の死亡等があり、その発見が遅れて争われた裁判例は少ないようであり、本件の判断は実務上も参考になるものと思われます。

なお、やや古い事例では、共同住宅の一室の賃借人が夏季に病死し、約10日後に腐乱死体(死体から体液等が流出して床板やその下のコンクリートまで浸み込み、悪臭が天井、壁、床など本件建物部分のすべてに浸みついていて)で発見され、連帯保証人と賃借人の相続人に対する修理工事費用180万5千円、悪臭のため同室が使用できなかった逸失利益3万3千円(賃料1か月分)等が認められた事例(東京地判S58・6・27 判タ508-136)があり、併せて参考にしてください。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

---

#### ★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済(平成30年8月号)(9月7日公表)

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/08/getsurei3008.html>

不動産価格指数(平成30年6月・第2四半期分)(9月26日公表)

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000160.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000160.html)

#### ★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

指定流通機構(レインズ)の物件動向 8月分(9月11日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1808.pdf>

指定流通機構(レインズ)の活用状況 8月分(9月20日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1808.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動産住宅価格指数7月値（9月25日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=21090>

不動産取引市場調査（2001年上期～2018年上期）（9月14日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=21073>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（9月号）（8月31日公表）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2018\\_09.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_09.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向2018年8月度（9月13日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/343/023Tj517.pdf>

近畿圏マンション市場動向2018年8月度（9月13日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/342/923Nj519.pdf>

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

- 12/11 フォローアップ研修 実践講座『地主の相続問題への宅地建物取引士の対応実務』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20181211>

- 12/13【大阪会場】フォローアップ研修 実践講座『建物の基礎と地盤・建物』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20181213>

- 【国土交通省後援】第6回 不動産流通実務検定“スコア”  
～1000点満点の得点と、8科目の科目別正答率で実力を判定～  
受付期間：9/11～11/8

Web受検期間：11/16～22

<https://www.retpc.jp/score-kentei/>

★☆☆《住宅金融普及協会》☆☆★

住宅ローンアドバイザーセミナー（今、期待される資金計画の提案力～行動を促すための資金計画アプローチ～）

10/11 【大阪会場】、10/18 【名古屋会場】、10/25 【東京会場】

<https://www.loan-adviser.jp/H1aCmnTopAct.do?top>

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

「不動産取引実務におけるインスペクションの留意点」

宅地建物取引業法の改正により、平成30年4月からインスペクション（建物状況調査）に関し、宅建業者は一定の義務を負うことになりました。実際の取引において「媒介契約の締結時」「重要事項説明時」「売買契約締結時」にインスペクションと宅建業者は大きく関係しますが、既存住宅調査技術者への依頼の仕方や宅建業者自らが確認しておくべき箇所等々、実務上注意すべき点を不動産鑑定士が分かりやすく解説した講演録です。

（540円 税込み）

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

\*\*\*\*\*

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

\*\*\*\*\*

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、

お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、

宅建試験合格者の方は [こちら %url/https:ath:mailmagazine%](https://ath:mailmagazine%)

事業者の方は [こちら %url/https:ath:G\\_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%)

にてお手続き下さい。

