

～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：2018.11.1（木）  
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                      . . . 秋の深まり
- ◆ 行政の動き                      . . . 平成 29 年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果
- ◆ 最近の判例から                  . . . 心理瑕疵（自殺事故）
- ◆ マーケットの動き                . . . 国土交通月例経済（平成 30 年 9 月号）他
- ◆ NEXT STEP                      . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ          . . . 機関誌「RETIO 111 号」好評発売中

★☆☆《秋の深まり》☆☆★

今年の夏は、記録的な猛暑や、豪雨・台風をはじめ自然災害に翻弄されましたが、10月に入ると、概ね平年並みの気候となり、11月に入ろうとする時期には、紅葉の見通しも出されるなど、秋も深まってきました。今年の紅葉は、全国的に見ると、平年並みか、遅いところが多いようです。

紅葉といえば、秋の行楽として、「もみじ狩り」は定番ですが、紅葉の美しさをめぐるため、野遊びをする慣習は、万葉の昔から連綿と続くもののようです。澄んだ秋空の下、美しい紅葉を眺めるといふ日本古来の楽しみを、多くの人々が享受できるように、穏やかな気候が続いてほしいものです。

(参照：<https://www.jwa.or.jp/news/2018/10/post-001093.html>)

さて、去る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年度の宅地建物取引士資格試験が、全国で実施されました。受験された方々、各会場で設営に携われた方々におかれては、大変お疲れ様でした。

当機構が発表した速報版によると、全国で、265,444名の申込者のうち、213,914名が受験しました。これによると、申込者、受験者とも、昨年度より、増加となっています。なお、合格発表は、12月5日(水)です。

(参考：[http://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke\\_jokyo.pdf](http://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke_jokyo.pdf))

一方、行政の動きとしては、去る10月5日(金)に、国土交通省の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会が開催され、「新・不動産業ビジョン(仮称)」の策定に向けた検討が開始されました。

このビジョンについては、

- ・少子・高齢化、人口減少社会の進展、AI・IoT等の技術革新等、日本の社会経済が大きな変化を遂げている中、国民生活と経済活動を支える上で不可欠の基盤である不動産に求められる役割も変化しつつある
- ・オリンピック・パラリンピック東京大会を2020年に控える中、その後の我が国の不動産市場の発展を確保していくためには、社会全体として、これからの日本社会のあるべき方向性を認識し、その実現を支える不動産の形成と不動産業の発展に努めていくことが重要である

という認識に立って、今後概ね10年程度先を見越して、関係者が不動産業の目指すべき方向性を共通して認識できる指針をつくるもの、とのことです。

不動産業のビジョンについては、これまで、1986年6月に策定された「21世紀への不動産業ビジョン ― 高い信頼性と豊かな創造性ある産業を目指して―」、1992年5月に策定された「新不動産業ビジョン ―21世紀の社会経済ニーズに応えるために―」がありますが、不動産業をめぐる状況が大きく変化し、今後とも大きな変化が見込まれる状況において、新しいビジョンの策定は、チャレンジングな取組です。今後の審議に注目していきたいと思えます。

(参考：[http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203\\_hudousan01.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html))

また、先月にご紹介した、国土交通省の国土審議会土地政策分科会特別部会（去る9月20日（木）に審議を再開）については、去る10月23日（火）に、部会の下に設置されたワーキンググループでの審議も再開されました。

土地の「利用」、「管理」という、そもそも論にさかのぼって、土地所有に関する基本制度の見直しを検討するものですが、こちらについても、ワーキンググループも含め、今後の審議に注目していきたいと思えます。

(参考：[http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/sl03\\_tokubetu01.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/sl03_tokubetu01.html))

なお、去る10月26日（金）に、国土交通省から、最近の投資用不動産向け融資に関するトラブル等を踏まえ、サブリース契約を検討されている方、サブリース住宅に入居する方に対する注意喚起のため、アパート等のサブリース契約に関連する注意点等を改めて作成したとの記者発表がありました。ご参考方、リンク先を掲載します。

(参考：[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000180.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000180.html))

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

### ★☆☆《平成29年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果》☆☆★

国土交通省は、10月10日、宅地建物取引業法に基づく国土交通省及び各都道府県における免許、監督処分の実施状況を取りまとめて公表しました。

平成30年3月末（平成29年度末）現在での宅地建物取引業者数は、対前年度比で366業者（0.3%）増加し、4年連続の増加となりました。また、監督処分件数は208件（-43件、対前年度比17.1%減）となりました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000179.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000179.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

## [心理瑕疵(自殺事故)]

賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はないとした事例（仙台地裁 平成 27 年 9 月 24 日判決 消費者法ニュース 106 号 268 頁）

### 1 事案の概要

本件マンション一棟（鉄筋コンクリート造 4 階建・全 12 戸）を、建物所有者 X 1（個人）より賃借し第三者に転貸していた転貸人 X 2（法人・代表者 X 1）は、平成 18 年 12 月、転借人 Y 1（個人）に、本件貸室（約 80 平米）を、賃料月額 98 千円、共益費月額 5 千円、敷金 198 千円、礼金 98 千円、駐車場月額 1 千円の条件にて賃貸した。

平成 23 年 6 月、Y 1 の同居人 A が、本件貸室のバルコニーで自殺する事故（本件事故）が発生した。

Y 1 はその後も本件建物に居住していたが、平成 26 年 11 月に退去した。

X 1 及び X 2 は、A による本件事故が、Y 1 の X らに対する債務不履行・不法行為に当たり、本件貸室のほか、他貸室においても賃料減額・空室による損害、リフォーム費用等が発生したとして、X 1 は、Y 1 に対して 1145 万円余、A の相続人 Y 3 及び Y 4 に対して各 572 万円余の損害賠償を、X 2 は、Y 1 と Y 1 の連帯保証人 Y 2 に対して 1696 万円余、Y 3 及び Y 4 に対して各 803 万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示して、X 1 の請求は全て棄却し、X 2 の請求は一部認容した。

#### (1) Y らの損害賠償義務の有無について

本件貸室のバルコニーにおいて生じた本件事故は、一般的に当該居室を賃借するに当たって心理的な忌避感あるいは抵抗感を抱かせるものであることから、A は本件事故により生じた損害につき、不法行為責任を負うものであり、同人の死亡に伴い、その子である Y 3 及び Y 4 は債務を 2 分の 1 の割合で相続したものと認められる。

また、Y 1 は、X 2 から本件貸室を賃借していたところ、A は Y 1 の占有補助者ということが出来るから、信義則上、A の過失は Y 1 の X 2 に対する債務不履行に当たると認められる。すると、Y 1 及び Y 2 は、X らに対する不法行為責任は負わないが、X 2 に対して本件事故により生じた損害につき債務不履行責任を負うものと認められる。

#### (2) 損害額について

Xらは、本件事故は避難経路等として使用される本件貸室のバルコニーで発生したものであること、本件貸室以外においても新たに賃貸する場合には、本件事故を重要事項として告知する義務があることなどから、本件貸室以外の居室についても本件事故による影響が生じていると主張する。

しかし、本件マンションは各室の独立性の高い構造であり、本件貸室のバルコニーも災害時等を除けば、居住者以外の者が立ち入ることができないこと、本件事故による物理的な影響が本件貸室以外にまで及んだ証拠はないことから、本件貸室以外の居室の新たな賃借申込者に対して、本件事故を告知すべき義務があるとは解されず、また、本件貸室以外の居室にまで損害が生じたものとは認められない。

Xらは、インターネットのサイトにおいて、本件マンションが自殺の発生した物件として紹介されているとも主張するが、仮にそうであったとしても、このような第三者による、意図的な作為が介在したことによって生じた結果についてまで、本件事故と相当な因果関係のある損害ということとはできない。

上記を前提にXら主張の損害について検討すると、本件貸室以外の居室についての賃料減額・空室等の損害、リフォーム代、本件貸室の将来のリフォーム代については、本件事故との因果関係を認めることはできない。

本件貸室については、本件事故による損害が考えられるが、本件事故は日常の主立った居住空間ではなくバルコニーで発生したこと、平成26年11月8日まではY1が本件貸室を賃借していたこと、同日以降についても、Y1が退去した時点で本件事故の発生から3年余りが経過しており、本件貸室に関する心理的な忌避感や抵抗感も相当程度軽減されているといえることから、Y1の退去後、半年間の賃料及び共益費相当額に相当する61万8000円（賃料9万8000円と共益費5000円の6か月分）の限度で本件自死と相当な因果関係のある損害と認められる。

X1主張の損害については、本件事故の結果、X2に対する賃料が減額されたような事実の主張も立証もないことからすると、X1に損害が生じたものとは認められない。

### (3) 結論

以上により、Y1及びY2は、X2に対して、連帯して61万8000円の支払義務が、また、Aの相続人であるY3・Y4は、不法行為に基づき、X2に対して、各30万9000円の支払義務があるものと認め、裁判費用については20/40をX1の負担、17/40をX2の負担、2/40をY1・Y2の負担、1/40をY3・Y4の負担とする。

## 3 まとめ

本件転貸人は、業者等へのヒアリングにより、トラブル回避の観点などから、他貸室の入居者に対しても本件事故があったことを告知していたようですが、「自殺事故のあった貸室

以外の新規入居者に対して、当該事故の告知を行う義務があるか」については、本件判決のほか、東京地判 平 19・8・10 (RETI073-196)、東京地判 平 26・8・5 (RETI098-138) において、「賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はない。」との判断がされており、いずれも、当該事故により他貸室においても損害が発生したとする貸主の主張が棄却されています。

また、インターネットのサイトにおいて、自殺の発生した物件として紹介がなされていることがありますが、当該紹介によって生じた結果が、自殺事故と相当な因果関係のある損害ということではできないとした本件判断は、実務上参考になるものと思われま

---

◆◇◆ 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 9 月号) (10 月 9 日公表)

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/09/getsurei3009.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 9 月分 (10 月 10 日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1809.pdf>

指定流通機構 (レインズ) の活用状況 9 月分 (10 月 22 日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1809.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動産住宅価格指数 8 月値 (10 月 30 日公表)

<http://www.reinet.or.jp/?p=21226>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済 (10 月号) (10 月 2 日公表)

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2018\\_10.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_10.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 9 月度 (10 月 16 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/347/at7967s1.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018 年 9 月度 (10 月 16 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/346/at7967k1.pdf>

首都圏・近畿圏マンション 2018 年年度上半期 (2018 年 4 月~9 月) (10 月 16 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/345/1849s.pdf>

首都圏建売住宅 2018 年年度上半期（2018 年 4 月～9 月）（10 月 16 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/344/1849t.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》★★

- 1/16 フォローアップ研修 基礎講座『建物知識と図面の見方（木造）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190116>

- 11/22 福岡、2/6 大阪 フォローアップ研修 強化講座『相続と資産管理～家族信託と既存制度の比較活用～』

[福岡] <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20181122>

[大阪] <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190206>

- ◎【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/>

★★《一般財団法人住宅金融普及協会》★★

住宅ローンアドバイザー養成講座

受付期間：平成30年11月12日（月）～平成31年1月11日（金）

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

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

★★《新刊出版物のご案内》★★

機関誌「RETIO 111号」好評発売中です。

（目次 <http://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio111.pdf>）

ご購入申し込みはこちら↓

<http://www.retio.or.jp/guide/retio.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](http://ath:mailmagazine%) %url/https:ath:mailmagazine%  
事業者の方は [こちら](http://ath:G_mailmagazine%) %url/https:ath:G\_mailmagazine%  
にてお手続き下さい。