

～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：2019.3.1（金）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

————— 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 . . . 啓蟄
- ◆ 行政の動き . . . 地価 LOOK レポート
- ◆ 最近の判例から . . . 心理瑕疵
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 31 年 1 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 112 号発売中

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

## ★☆☆ 《 啓蟄 》 ★☆☆

3月に入りました。今年は、3月6日（水）が、24節気の一つ啓蟄（けいちつ）です。「啓」は「開く」、「蟄」は「虫などが土中に隠れ閉じこもる」を表す言葉ですが、「啓蟄」とは、「冬籠りの虫が這い出る」という意味で、春の季語でもあります。

24節気の中では、どちらかというところ、比較的馴染みが薄いものかも知れませんが、筆者にとっては、今を遡ることちょうど30年前の1989年の啓蟄の日（3月5日）に、大学入試の2次試験があり、その日の国語の問題で、なんと「啓蟄」という言葉の入った俳句（「啓蟄の虫におどろく縁の上」）の感想を記述せよ、との問題が出され、非常に印象に残っている言葉です。本当に、30年とは、長いようで短いものですね。

さて、脱線を元に戻して、啓蟄とは、まさに、「いろいろなものが動き出す」、ということですが、土地、不動産に関しては、2月～3月にかけて、いろいろな新たな政策の具体的な方針が出され、具体化に向けて動き出す時期となっています。

通常、この時期は、国会会期中でもあり、新規の政策方針が打ち出されることは比較的少ないのですが、昨年（平成30年）6月に、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」で取りまとめられた「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」において、所有者不明土地特別措置法に続く本格的な政策対応として、(1)土地基本法等の見直し、(2)国土調査法等の見直し、(3)変則型登記の解消のための法制度の見直し、(4)民事基本法制の見直し等について取り組むこととされた上で、具体的な法案が現在開催中の国会で審議される予定の(3)を除き、必要な措置の方向性を2月メドに取りまとめることとされました。

### [所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針]

<http://www.mlit.go.jp/common/001249406.pdf>

本メールマガジンでも、これまでに触れた話もありますが、直近の状況（本記事の執筆時点<2月27日>で公的な公開情報として入手できるもの）について、少し全体を俯瞰してみることになります。

まず、(1)土地基本法等の見直しについては、これまで、国土交通省の国土審議会の土地政策分科会の特別部会（部会長：山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授）で検討が進められてきましたが、去る2月27日に、特別部会「とりまとめ」が発表されました。

その中では、土地基本法の見直しについて、

- ・人口減少社会に対応した新たな土地政策の基本理念を明らかにしていくことが必要

- ・土地の利用を阻害する要因を解消し、適切な利用・管理を促進することが必要
- ・所有者に利用意向がない土地を含め、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策について検討することが必要

といったことが指摘されています。

[土地基本法改正の方向性(国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ)]

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000119.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000119.html)

次に、(2)国土調査法等の見直しについては、これまで、国土交通省の国土審議会の土地政策分科会の企画部会の「国土調査のあり方に関する検討小委員会」（委員長：清水英範 東京大学大学院工学系研究科教授）で検討が進められてきましたが、これも去る2月27日に、小委員会「中間とりまとめ」が発表されました。

その中では、国土調査法等の見直しについて、

- ・所有者不明土地等に対応した地籍調査迅速化のための手続の抜本的な見直し
- ・都市部・山村部における地籍調査の迅速化
- ・調査区域の重点化

等が指摘されています。

[国土調査のあり方に関する検討小委員会「中間とりまとめ」]

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06\\_hh\\_000033.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000033.html)

さらに、(4)民事基本法制の見直しについては、これまで、(一社)金融財政事情研究会の「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」（座長：山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授）で検討進められてきましたが、本研究会の成果も踏まえ、去る2月14日には、法務大臣から、法制審議会に対して、所有者不明土地問題対策等のための民法及び不動産登記法の改正に関して、

- ・相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み  
(不動産登記情報の更新を図る方策、所有者不明土地の発生を抑制する方策)
- ・所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み  
(共有制度、不在者財産管理制度・相続財産管理制度、相隣関係規定 等)

等について、諮問が行われました。

[法制審議会第183回会議(平成31年2月14日開催)]

<http://www.moj.go.jp/shingil/shingi03500033.html>

なお、(3)変則型登記の解消のための法制度の見直しについては、去る2月22日に、所要の法案（「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案」）が閣議決定され、国会に提出される運びとなりました。

[表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案]

[http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00372.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00372.html)

この他、これまで本メールマガジンでも触れてきましたが、新たな不動産業ビジョン（仮称）の策定（本年度内メド）についても、国土交通省の社会資本整備審議会の産業分科会の不動産部会（部会長：中田裕康 早稲田大学大学院法務研究科教授）において審議が佳境を迎えています。

**[社会資本整備審議会不動産部会]**

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

いずれにしても、法制度に見直しに向け具体的な方針が出されたものについては、今年から来年にかけて、さらに具体化され、制度化されていくことが見込まれます。当機構としては、引き続き、政府の動向を把握するとともに、実務上の課題等について調査研究を進めてまいりたいと思っています。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆《平成30年10月1日～平成31年1月1日地価LOOKレポート》☆☆★

国土交通省は2月15日、主要都市の高度利用地等（全国100地区）における平成30年10月1日～平成31年1月1日の地価動向を調査した地価LOOKレポートを公表しました。同レポートでは、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続いているとしています。（上昇地区数は前期96地区→今期97地区）

- ◆上昇地区数の割合が4期連続して9割を上回る。但し、緩やかな上昇（0～3%の上昇）の地区が70地区。
- ◆地方圏の商業系1地区（長野駅前）が横ばいから緩やかな上昇に転じた。
- ◆京都市・大阪市をはじめとする13地区で上昇幅が拡大し、比較的高い上昇（3～6%の上昇）となった。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000157.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000157.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

## [心理瑕疵]

心理的瑕疵による土地建物減価をもって貸室内の自殺事故と相当因果関係が認められる損害とはいえないとした事例（京都地判 平 29・12・13 消費者法ニュース 116-374）

### 1 事案の概要

賃貸人 X1（原告）は、姉妹である X2（原告）と共有する土地の上に、共同住宅（5 戸）を建築し、保有していた。

X1 は、平成 22 年 10 月 26 日、賃借人 A（被告 Y1、Y2 の子）との間で、共同住宅の一室（1K）を次の約定で賃貸する旨の契約を締結し、本件貸室を引き渡した。

- 期 間：2 年
- 賃 料：36,000 円
- 共益費：3,000 円
- 敷 金：70,000 円
- 連帯保証人：Y1

本件賃貸借契約は 3 回更新されたが、A は、平成 27 年 9 月 27 日頃、縊死した。翌 28 日（月曜日）、A の無断欠勤について勤務先から連絡を受けた Y1 は警察に連絡し、同日午後 10 時頃、X1 から鍵を借り受けた警察官が施錠用チェーンを切断して本件居室内に立入り、A が死亡しているのを発見した。

事件から 3 か月後、X らは訴外 B に対して本件土地建物を 2,000 万円で売却した。X らから媒介を依頼された仲介業者 C は、Y1 に面談して A の死因を問い質したが、Y1 は病死であると主張した。しかし、X らと C は B に対し、重要事項説明書ほかの書面にて、A の死因は自殺の可能性のある旨の説明をしていた。

平成 28 年 10 月、A の自殺は債務不履行及び不法行為に該当するとして、X1 が連帯保証人である Y1 に対して、債務不履行による貸室の修理・リフォーム費用、室内クリーニング費用 12 万円余、逸失利益として 10 年間分の賃料相当額 468 万円余の損害賠償を、連帯保証契約に基づき保証履行請求すると共に、本件土地建物が減価する損害 1340 万円余が生じたとして、当該減価を X1 と X2 が土地の持分に応じて A の相続人である Y1、Y2 それぞれに対し、平成 27 年 9 月 28 日から支払済みまでの遅延損害金を含めた支払を求め、提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X らの請求の一部を認容した。

(1) 賃借人は単に物理的破損・汚損のないよう当該居室を管理するだけでなく、心理的嫌悪

感を生じさせるような自殺行為に及ばないことも善管注意義務の一内容を構成すると言わなければならない。A が本件居室内にて自殺したことは、本件賃貸借契約の債務不履行を構成し、連帯保証人である Y1 は、損害賠償債務について保証債務を負うことになる。

(2)A が賃貸目的物でもない本件建物全体やその敷地について本件賃貸借契約に基づき善管注意義務を負うと解すべき理由はない。

X らは賃貸借契約上の保護義務が、建物賃貸人以外の第三者の建物敷地共有持分にも及ぶ旨主張するが、A が賃貸借契約関係に無い X2 に対して、本件賃貸借契約上の債務を負う理由はない。

(3)X らは、本件土地建物を、土地の価格については取引相場価格から 5 割減価が相当とした仲介業者の査定に、概ね沿うようにして売却したことが認められるが、賃貸用の共同住宅の一室で自殺事件が発生した場合に、当該事件から間もない時期に所有者が土地建物全体を売却することが通常一般的に発生する事態であるということはできず、事件当時、A において X らが本件事件から間もない時期に本件土地建物を売却することを予見可能であったと認めるに足る証拠はなく、そうすると、本件土地建物の本件事件前の価格と本件事件後の価格との差額（減価額）の発生をもって本件事件と相当因果関係のある損害ということではできない。

(4)X らは本件土地建物の帯びた心理的瑕疵は永続し、収益低下、ひいては交換価値の低下の影響がかなりの長期間にわたり存続する旨主張するが、本件建物において入居者の入居期間は短期であるなどの事情から、その影響は比較的短期間であるといえる。

(5)A が本件居室内にて自殺したことは、本件建物所有者である X1 との関係で不法行為は成立するものの、土地の所有者にすぎない X2 との関係で不法行為は成立しない。

(6)本件事件と相当因果関係の認められる損害は、当該居室の賃料収入に係る逸失利益として 77 万円余（当初 1 年間は 8 割程度の減収、その後 2 年間は 5 割程度の減収が生じると考え、中間利息控除）、ドアチェーン交換費用 1 万円余、床リフォーム費用 8 万円余、室内クリーニング費用 3 万円余の計 90 万円余を認容する。

### 3 まとめ

本件では Y1 が本件判決を不満として控訴しましたが、大阪高裁（平成 30 年 6 月 19 日判決）では、逸失利益の算定にあたって共益費の 2 分の 1 を控除（中間利息控除後 74 万円余）したほかは原審と同様の判断となりました。

本件判示中で A が「賃貸目的物でもない本件建物全体やその敷地について本件賃貸借契約に基づき善管注意義務を負うと解すべき理由はない」「賃貸借契約関係に無い X2 に対して、本件賃貸借契約上の債務を負う理由はない」としている点は、実務上の参考になります。

賃貸住宅の貸主（所有者）が、貸室の一室で自殺事故が発生したことで、因果関係のある損害として土地建物全体の減価額や、他の貸室の賃料減額を主張して、連帯保証人・相続人

等に賠償を請求した事案の裁判例はいくつか見られますが、認容された例は見受けられません。

具体的な裁判例としては、賃貸住宅の一室のバルコニーで発生した自殺事件が、他の貸室の賃料額や駐車場使用料にも影響したとして建物全体のリフォーム費用を請求した貸主の主張を棄却した事例（仙台地判平成 27. 9. 24 RETI0110-126）、賃借人の同居人の自殺事故が発生して隣室居住者から賃料減額要請があり、貸主は応じたが、当該減額を逸失利益として認めなかった事例（東京地判平成 26. 8. 5 RETI0098-138）がありますので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 31 年 1 月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h31/01/getsurei3101.html>

不動産価格指数（平成 30 年 11 月・第 3 四半期分）（2 月 27 日公表）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000166.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000166.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 1 月分（2 月 12 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1901.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 1 月分（2 月 20 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1901.pdf>

#### ★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数 12 月値（2 月 26 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=21796>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

平成 31 年 1 月分不動産業業況等調査結果（2 月 21 日公表）

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g31-01.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

全国マンション市場動向 2018 年（年間のまとめ）（2 月 20 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/363/z2018.pdf>

首都圏マンション・建売市場動向 2019 年 1 月度（2 月 19 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/362/7365ms11.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2019 年 1 月度（2 月 19 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/361/7365mk11.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》☆☆

- フォローアップカレッジ 2019 会員募集中（3 月末まで）

2019 年 4 月～2020 年 3 月まで、「A 会員」は対象講座が全てフリーパス、  
「B 会員」は対象講座が全て割引。研修のライブ中継も視聴できます。

<https://www.retpc.jp/fup/pages/college>

- 4/17 実践講座『インスペクション・瑕疵保険・安心 R 住宅と媒介業務』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190417>

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◇◇◆

---

★☆《新刊出版物のご案内》☆☆

機関誌 RETIO 112 号好評発売中！

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