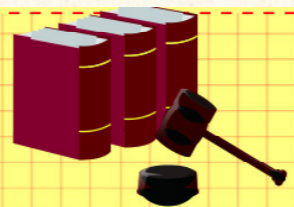




どこまでが「事故物件」?

ガイドラインが答えない死亡場所と告知義務との関係



はじめまして、弁護士の鈴木と申します。賃貸経営で起こる様々な法律問題について“弁護士の視点”からレポートさせていただきます。どうぞ宜しくお願いいたします。 弁護士 鈴木章浩

近頃では心理的瑕疵物件（いわゆる事故物件）の話題をよく見聞きします。ある不動産で自殺、事故死、不幸な孤独死（以下、死亡事故）が発生した場合、その物件は心理的瑕疵物件とされ価値が下がると考えられます。大家様の場合は次の入居者にその事実を告知する義務を負います。しかし一口に告知と言っても単純ではありません。もし大家様の物件が該当する場合は、

- ①どんな死亡事故であれば告知するのか?
- ②事故の何年後まで告知するのか?
- ③集合住宅ではどの範囲の住戸まで告知するのか?

など悩むことばかりです。そこで今年になって、業界の悩みに応えてガイドライン策定に動いていた国交省が、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン（案）」を公開するに至ったのです。同案では、上記①と②の問題については方針が示されているので参考にすることができます。ところが！③の場所的問題に関してガイドラインでは何も回答していませんので、手掛りは今までの裁判例の中に見つけるしかありません。以下、不動産の心理的瑕疵の告知義務と死亡の「場所」との関係に注目して解説します。

1. 事故物件と接する部屋

あるアパートの 202 号室で死亡事故があった場合に隣の 201 と 203 では、次の入居者に事故の事実を告知する必要はあるのでしょうか？ 直下の 102 と直上の 302 はどうでしょうか？ 東京地裁判決平 18.12.6 では直下の一室で自然死があっても、その上の部屋に心理的瑕疵が生じるとは評価できないと判断しました。また東京地裁判平 19.8.10 は、自殺があった部屋の両隣及び階下の部屋について、事故後最初の入居者に対する告知義務はないとの判断を示しました。やはり集合住宅の各部屋は独立した空間であり、入居者が互いに往来しませんので、死亡事故による心理的瑕疵の波及は法的にも遮断されるべきだということでしょう。

2. 共用部分で発生した場合

事故が建物の共用部分で発生した場合はどうでしょう。例えば共用の屋上から飛び降りた場合などです。このとき、次の建物入居者全員に対

して当該事実を告知する必要はあるのでしょうか？ これについては売買事例ですが、東京高判平 29.1.25 が参考になります。同事件はビルのテナントの支店長が非常階段から落下した事故について、オーナー側が事故は支店長による自殺であり、それが原因でビルを安く売る羽目になったと主張して、テナントに損害賠償を求めた訴訟でした。結果的に高裁は自殺とは断定できないと請求を退けたのですが、注目すべきは死亡事故の発生場所が共用部であることは問題とされなかったことです。共用部での死亡事故であっても賃貸物件の価値は下落するということが前提とされたのです。共用部分は独立した部屋とは異なり集合住宅内のすべての部屋とつながって、入居者の誰もが利用する可能性があります。オーナー側は告知する方が無難と言わざるを得ませんが、損害範囲が広がりますので難しい判断です。

3. 原因と結果の場所が異なる場合

事故の原因は建物内だが死亡場所が建物外である場合はどうでしょう？ いずれも売買事例ですが東京地判平 20.4.28 は、住人がマンションの一室から飛び降りて公道で死亡した事実について告知義務を認定しました。また東京地判平 21.6.26 は、マンションの一室で睡眠薬を大量に服用した入居者が病院に搬送され、2～3 週間後に病院で死亡した事実について、「本件建物内で睡眠薬自殺があったといわれても誤りとまではいえない」という表現で売主の告知義務を認めました。売買事例を賃貸に当てはめることは少し無理がありますが、結果が建物外で発生しても原因が建物内にある場合は、そこに心理的瑕疵があるとの裁判所の評価は参考になります。なお後者の裁判例では病院で長期間生存していたことが一要素として考慮され、心理的瑕疵の程度は極めて軽微であると判断されています。病院等である程度の期間 生存したのちの死亡は心理的瑕疵の程度は低く評価されるようです。心理的瑕疵とは、その「場所」で人が死んだという事実を嫌悪する人間の心理を法的に評価したものですから、実際に発生した具体的な場所によって評価や対応は異なるところでしょう。大家様としては、所有する物件やその周囲で死亡事故が発生したときの対応について考えたり協議しておくのも有益です。



リフォームで人気の「塩ビタイル」とは？

数年前から賃貸リフォームやリノベの現場で注目を浴びている「塩ビタイル」という床材をご存知でしょうか？「フロアタイル」や「ウッドタイル」とも呼ばれ、店舗内装だけでなく近年は賃貸住宅の使用が増えてきました。その人気の理由や特徴と、施工する上での注意点を紹介いたします。「塩ビ」とは「ポリ塩化ビニル」の略で、壁紙やCF（クッションフロア）や配水管に使われているプラスチックの一種です。塩ビタイルは、このポリ塩化ビニルで作られたタイル状の床材で、木目調や石目調など色やデザインが豊富です。同じ床材のCF、フローリングとの比較表をご覧ください。

比較	CF	塩ビタイル	フローリング
厚み	1.8mm～4.5mm	2.5mm～3mm	12mm～30mm
素材	ポリ塩化ビニル	ポリ塩化ビニル	合板
表面	柔らかい	固い	固い
耐水性	◎	○	△
耐久性	△	○	○
分張替え	×	○	×
上張り	○	○	△
床暖房	△	△	○
施工費	2,000円～4,000円	4,000円～5,000円	7,000円～15,000円

塩ビタイルとCFは施工費が安い

3つの床材の大きな違いは厚みです。CFは1.8mm～4.5mm、塩ビタイルは2.5mm～3mmと非常に薄いため、既存のフローリングに上貼りできてリフォーム費用が安くなるというメリットがあります。フローリングは12mm～30mmと5倍から10倍くらい厚いので、基本的に上貼りする事が出来ず張替えが必要になり、既存フローリングの処分費等が発生してリフォーム費用は高額になります。

塩ビタイルは耐久性に優れている

施工費が安いCFと塩ビタイルですが、メインの床材としての耐久性は塩ビタイルの方が優れています。CFは表面を押すと凹む素材なので、長い間重い家具などを置くと跡がついてしまいます。一方の塩ビタイルも弾力性はありますが、表面は堅く重たい物を長く置いても跡が残りにくい素材です。退去ごとに張替えると費用がかかりますから、中長期では塩ビタイル仕上げの方が原状回復費用を抑える事ができます。

さらにメンテナンス費用が安い

タバコの焦げ跡を修復するとき、CFとフローリングは部分的な補修が出来ないので一面の張替えが必要です。しかし塩ビタイルはタイル状なので、一枚ずつ張替える部分補修が可能で

メンテナンス費用を抑えることができます。

塩ビタイルはトイレ、脱衣所向きでない？

塩ビタイルは耐水性に優れていて、トイレや脱衣所に使用している新築物件も多いです。しかし張替えのときは一緒に便器の脱着が必要になってしまいます。その点CFは便器の形状に合わせてカッターで切れるので張替えが簡単です。またCFは横幅1.8mのロール状がメーター単位になっているので、狭い箇所なら繋ぎ目無しで防水性の高い仕上がりになります。トイレや脱衣所の床は汚れやすいので張替えが簡単なCFが使用される事が多いです。

ポリ塩化ビニルは熱に弱い

ポリ塩化ビニルは熱に弱いという性質があり、温めると膨張するという特徴がありますので、床暖房があるお部屋で塩ビタイルやCFを使用するのはお勧めできません。強力な糊を使えば熱による膨張を防げますが、いざ張替えようとすると下地のコンパネまで一緒にめくれるリスクがあるので注意が必要です。電気カーペットくらいで膨張することはありませんが床暖房での使用は注意して下さい。

塩ビタイルには遮音効果がない

CFやフローリングには遮音効果のある商品が販売されていますが、塩ビタイルには遮音効果のある商品はありません。分譲マンションで遮音制限のある物件での使用は注意が必要です。置床工法という方法で床の下地を仕上げれば遮音することが出来るので、分譲賃貸で塩ビタイルを使用したいときは管理規約を確認して施工会社に相談して下さい。



この様に塩ビタイルにはメリットとデメリットがあります。各床材の特徴を理解した上で、中期・長期的な目線で物件の状況や施工箇所に応じて床材を使い分けることをお勧めいたします。

「置き配」をご存じでしょうか？宅配荷物を手渡しせず玄関の前や宅配ボックスに置くだけで済ませる配達方法です。これまでの宅配では入居者と対面しての手渡しが当たり前でしたが、2020年度のネット通販（EC）利用が21.7%も急増したところ、宅配・郵便業界の人手不足が深刻化する中で、EC会社や運送会社が置き配を優先するようになってきました。また、コロナ禍で非接触の受け渡しが推奨されるようになったことも置き配優先が増加したと思われます。一方で宅配ボックスが設置されていなければ問題ありませんが、設置されていない物件では、各室の玄関前など共用部分に荷物を置きっ放しにするため、紛失や盗難トラブルも増えているようです。2021年10月には北海道札幌市で33歳の男が、20歳の女性が暮らしているアパートの部屋の玄関前に置き配された下着などの荷物を盗んだ疑いで逮捕されました。報道によると、商品の段ボール箱のデザインから箱の中身が女性下着であることを推測して盗んだと見られています。



SNS上では「置き配荷物が紛失している」「置き配紛失した荷物をAmazonから再送してもらったけど気持ち悪い」といった同様の盗難被害を思わせる声があふれています。ある管理会社では「同じ入居者から1ヶ月で2度も置き配が紛失したと連絡がありました。盗難犯に目を付けられていると考えて全入居者に注意喚起して、オーナーには防犯カメラの導入を提案し、共用部には犯人への警告文を掲示した」そうです。犯人は捕まっていませんし、そもそも盗難であったかもまだ分かっていません。一方で隣のアパートへの誤配など、対面手渡しなら防げたトラブルも沢山あるそうです。

この事態を受けて置き配の部分的禁止を考える人もでてきました。東海地方の賃貸住宅オーナーは盗難などのトラブルを予想して、公道から見やすい1階の入居者は置き配を利用しないようお願いしたそうです。オーナーの立場ではトラブルとなる置き配は全面禁止したいところのようですが、EC利用は今後も右肩上がりが増加することが予想されるため、配達業者への負担を減らすだけでなく、入居者の利便性も考えれば置き配を全面禁止しない妥協案でとどめているそうです。

国交省は置き配検討会を設置

急速に定着しつつある置き配ですが、新しい生活様式として国交省も検討を重ねています。2019年から有識者とともに置き配検討会を設置し、「置き配の現状と実施に向けたポイント」をまとめました。そこでは置き配の効果として宅配事業者やEC事業者の生産性向上だけでなく、消費者にも「在、不在を問わず、また非対面であるため、行動や時間の制限がなくなり配達員との対面も不要となる。」という、ストレス低減効果があると評価しています。また、EC事業者のリスク・セキュリティ対策としてAmazonでは、置き配完了時にアプリを通じて送り先の住民へ写真を送るなどしています。楽天でも、注文金額が1万円を超える商品や医薬品などでは置き配が指定できないようにするなどの対策を取っているそうです。

宅配ボックスの人気が高まる

置き配のリスクを減らすためには宅配ボックスの利用が一番効果的かもしれません。住宅情報サイト「SUUMO」が行った調査「住まいの設備ランキング2021」（関東在住・20代・30代対象）では、今の家に「付いてなくて後悔した」と思う設備・仕様ランキングとして宅配ボックスがなんと1位になりました。今後は単身者の人気設備として、留守中でも荷物を受け取れる宅配ボックスが当たり前になる時代も近そうです。一方で既存の賃貸住宅の中には、敷地などの関係で宅配ボックスを新設することができない物件も多くあります。そこで注目されているのが、荷物を包み込む置き配バッグの「OKIPPA（オキッパ）」です。これをドアノブに吊り下げておくことで、配送員がバッグを広げ荷物を入れ鍵をかけて置いておくことができる仕組みです。またオーナーの初期費用や維持費用なしで宅配ボックスと同じ環境を入居者に提供できるプログラムも用意されているそうです。

非接触で荷物を受け取れるニーズは入居者に確実にありますので、置き配によるトラブルリスクを減らすためのルール作りや仕組み化が業界で進みそうです。



賃貸管理ニュース

12月

- 発行日：2021.12.1 第10巻4号（通算112号）
- 発行所：アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
- 発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

記事1 弁護士が語る賃貸法律相談室

どこまでが「事故物件」？ ガイドラインが答えない死亡場所と告知義務との関係

記事2 賃貸リフォーム&リノベを考える

リフォームで人気の 「塩ビタイル」とは？

記事3 賃貸業界のニュースから

賃貸の置き配トラブル

12月の花 シャコバサボテン

サボテン科 花言葉「一時の美」「美しい眺め」「つむじまがり」

サボテンというと乾燥した砂漠などに自生しているイメージですが、シャコバサボテン属の原種はジメジメしたブラジルの霧深い森林の中に生えています。サボテンのなかでも鮮やかな花が楽しめるのが人気です。花言葉の「つむじまがり」とは、強い日差しが苦手だったり冬に花を咲かすなど、一般的なサボテンと異なる特徴からつけられたようです。シャコバを漢字で書くと「蝦蛄葉」となりますが、これは寿司ネタのシャコの節々と手足のように見えたのでしょう。同じ甲殻類の名前がついた「カニバサボテン」という種類もあります。英語ではクリスマスのころに開花することから「クリスマスカクタス（Christmas cactus）」と呼ばれています。