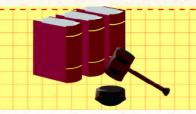
弁護士が語る賃貸法律相談室

どこまでが「事故物件」?





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頂きます。どうぞ 官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。もしトラブル回避が最優先なら、「迷ったときは告知する」という選択もあるかもしれません。しかし大事なのは賃貸経営の利益ですので、本ガイドラインや判例などと照らし合わせ、不動産会社さんと十分に相談して、「必要なときだけ告知する」という選択も正しいのではないかと思います。









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?

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の大生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は、このポリ塩化ビニルで作られたタイルは、このポリ塩化ビニルで作られたダイルが豊富です。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	0	0	\triangle
耐久性	Δ	0	0
分張替え	×	0	×
上張り	0	0	Δ
床暖房	Δ	Δ	0
施行費	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 と非常に薄いので、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 倍くらいも厚いので、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。

賃貸買界のニュースから

賃貸の置き配トラブル

~国交省の検討会も その効果を評価~

「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います。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れば問題あり ませんが、設置されてない物件では、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、公道から見えやすい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で増加することが予想されるため、配達業者への負荷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「付いていなくて後悔した」 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。一度、募集や管理を依頼している不動産会社に相談してみてください。

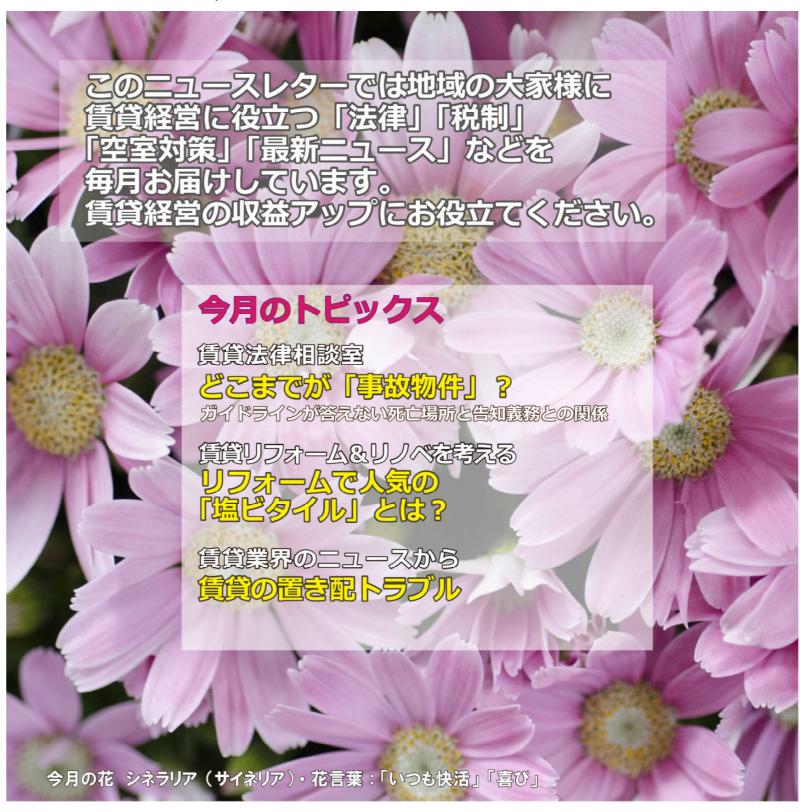






賃貸経営で収益を増やすための アパートマンション館株式会社

賃貸在当二二一





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

■ **発行人**; 宮内 広明 TEL 0297-72-1181