

2020年11月11日(水)開催

第3回 不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会

ちんたい協会 常務理事 稲本昭二



おかげさまで50年

公益社団法人
全国賃貸住宅経営者協会連合会

[通称：ちんたい協会]

〒100-0004
東京都千代田区大手町2-6-1
朝日生命大手町ビル17階
TEL. 03-3510-0088(代)
FAX. 03-3510-0089(代)
<https://WWW.chintai.or.jp>

－ 目 次 －

1. 『わけあり物件』と表示されている用語の整理
2. 事故物件になった場合の対処法の実際
3. ちんたい協会(賃貸住宅オーナー)の発言範囲: ☐
4. 少額短期保険協会の孤独死レポート報告書より
5. 居住者が亡くなった場合、誰が精算するのか？
6. ちんたい協会が考える告知義務の対象と対応

1.『わけあり物件』と表示されている用語の整理

わけあり物件

＝

瑕疵＝キズ

法的瑕疵物件

建ぺい率違反といった建物に係る法律に違反するといった瑕疵

物理的瑕疵物件

雨漏り、ひび割れといった物理的に重大な欠陥があるといった瑕疵

環境的瑕疵物件

物件の周囲に嫌悪施設(暴力団事務所、墓地、火葬場、ゴミ処理施設等)がある瑕疵

心理的瑕疵物件

借主が心理的に「この住宅には何らかの欠陥・欠点がある」と認識する物件であり、心理的瑕疵物件に該当するかどうかは、あくまで借主の『感覚的に欠陥・欠点と感じるかどうか』による。

＝事故物件

- 自殺や死亡事故、孤独死、急死、殺人事件などが発生した物件
- 空き巣や窃盗被害などを受けた物件
- 同一建物内で過去に事件のあった物件

2. 事故物件になった場合の対処法の実際

(1) 賃料を値下げする〔この対処法が多くみられる〕

賃貸アパート

心理的瑕疵なし空室

賃料(管理費等) **6万円** (3,000円)

敷金/礼金 1ヶ月 / 1ヶ月

保証金/敷引・償却金 - / 1ヶ月 (退去時)

交通 J R総武線 大久保駅 徒歩5分
J R山手線 新大久保駅 徒歩10分
J R中央線 東中野駅 徒歩15分
[通勤・通学駅までの経路・所要時間を調べる](#)

所在地 東京都新宿区北新宿3丁目

築年月(築年数) 1989年1月 (築32年) 主要採光面 東 専有面積 15m² バルコニー面積 -

間取り ワンルーム (洋室 6帖)

タグ # 新宿まで乗換なし # 地震対策された建物で暮らしたい # 渋谷まで乗換なし

賃貸アパート

心理的瑕疵あり空室

賃料(管理費等) **3.5万円** (-)

敷金/礼金 1ヶ月 / 1ヶ月

保証金/敷引・償却金 - / -

交通 J R総武線 大久保駅 徒歩5分
J R総武線 東中野駅 徒歩15分
J R山手線 新大久保駅 徒歩11分
[他に27駅が利用可能 \(地図で調べる\)](#)
[通勤・通学駅までの経路・所要時間を調べる](#)

所在地 東京都新宿区北新宿3丁目
[地図を見る](#)

築年月(築年数) 1989年1月 (築32年) 主要採光面 - 専有面積 17m² バルコニー面積 -

間取り ワンルーム (洋室)

タグ # 新宿まで乗換なし # 最小限の持ち物で生活したい # ミニマリスト

備考 ではより便利で快適なお部屋探しをモットーにしております。地元出身者だからできるお部屋探しがあります。治安の事なんでもお尋ねください。心理的瑕疵有り。6万円を上限として更新時賃料が1万円追加になります。ペット飼育時に積み増した敷金は償却。更新時の賃料の追加に伴い増額分の敷金を預け入れさせていただきます。

41.6% OFF

(2) 仕事上、人の死と接する機会が多い医療機関・介護施設、葬儀関係者や宗教観の違う外国人などに借りてもらう〔告知しても拒否されない方〕

(3) 一定期間、従業員や知人等を住まわせ、次の入居者には告知しない〔告知義務逃れとも捉えられる〕

(4) 一定期間、貸し倉庫や貸しスタジオにする。又は、破損が大規模な場合は住宅を解体して、駐車場にする〔住宅でないため告知義務は不要〕

➡ 告知義務の期間や明確なルールが必要

3. ちんたい協会(賃貸住宅オーナー)の発言範囲: ☐

第1回、第2回の同検討会の議論を踏まえて作成

× 諸外国

× 持ち家

× 居室外

× 共用部分

× 複数世帯

× 法定相続人のいる方

○ 日本

○ 賃貸住宅

○ 居室内(バルコニーを含む)

○ 単身世帯

○ 法定相続人のいない方

× 交通事故死

× 殺される

× 不慮の事故死

× 人殺しをする

× 病死する

× 自殺する

人殺しを
する

殺される

精神疾患
による
自殺

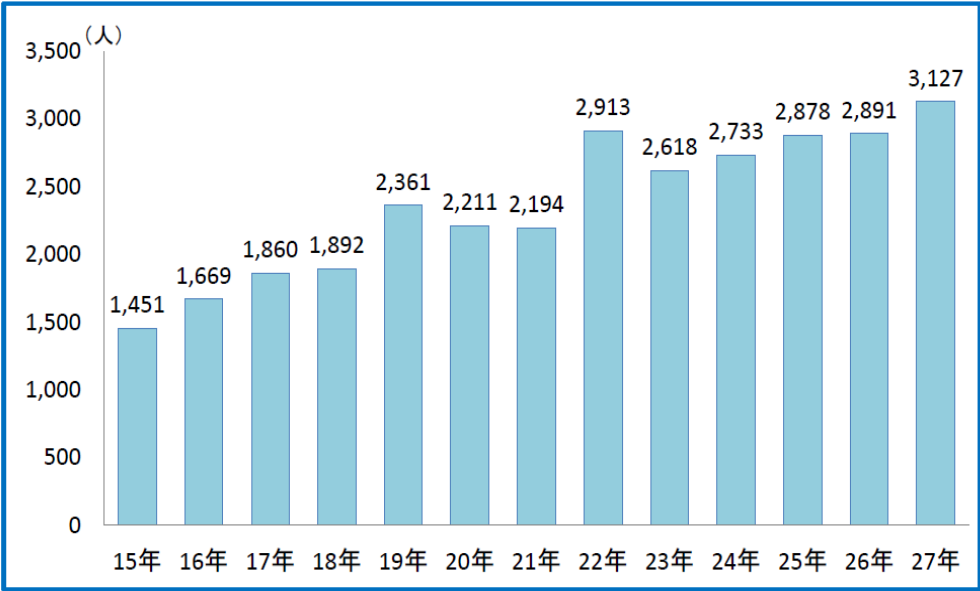
不慮の
事故に
よる死亡

急性疾患
による
病死

慢性疾患
による
病死

4. 少額短期保険協会の孤独死レポート報告書より

(1) 一人暮らし65歳以上の自宅での死亡者数〔都内23区内〕



東京都福祉保健局東京都監察医務院「東京都23区内における1人暮らしで65才以上の人の自宅での死亡者数」

左の表は、東京都監察医務院が発表している「東京23区内における一人暮らしで65歳以上の人の自宅での死亡者数」の推移。

平成27年のデータでは、3000人を超えている。23区内だけで1日あたり8.5人が孤独死で亡くなっている計算となる。

単身高齢者の
孤独死は
毎年増加傾向

孤独死の

約60%：60歳以上
約40%：60歳未満

終身賃貸借契約では、
満60歳以上が対象。
60歳未満は対象外。

(2) 男女別死亡年齢の成比〔年齢が不明なデータを除く〕

	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代～	合計	現役世代の割合
男性	87	157	276	514	912	647	177	2,770	—
割合	3.1%	5.7%	10.0%	18.6%	32.9%	23.4%	6.4%	100%	37.3%
女性	48	45	67	79	121	116	101	577	—
割合	8.3%	7.8%	11.6%	13.7%	21.0%	20.1%	17.5%		41.4%

5. 居住者が亡くなった場合、誰が精算するのか？

(1)現状

居住者が亡くなった場合、原状回復費用や未収家賃等の精算をするのは、連帯保証人である。しかし、身寄りのない居住者の場合、居住者が加入した家財保険や家賃債務保証で精算する。また、家主が経営リスクをヘッジするために加入した損害保険も利用されている。

被害額が、すべて保証金や保険金等で補えれば良いが、補えない場合は家主の負担となっている。このような理由により、家主にとって身寄りのない方を快く迎え入れることは困難となっている。

(2)法定相続人が存在する場合の事例

都内の賃貸マンションに居住する60歳男性の孤独死の場合、発見まで死後1ヶ月が経過。家賃は月額8万円。原状回復に要した費用は、654万円。臭気発生元を調べるためにスケルトンにする必要があり、工事期間は7ヶ月。そのため、死後1年間は工事期間等に費やし、次の入居者の募集ができず、家賃収入は0円(本来は8万×12か月＝96万円)。また、事故物件となったため、次の入居者がすぐに決まらず、結果として、当初2年間は家賃を減額(8万→6.3万)したため、その損失合計は1.7万×24か月＝40.8万円。総額791万円が法定相続人に請求されたという事例。

(3)法定相続人が存在しない場合の事例

上記と同じ条件の場合、通常、家財保険や家賃債務保証のオプション商品では賠償金額は100万円が上限となっている。そのため、本来入るべき1年分の家賃(96万円)は家賃債務保証を利用、減額分の損失家賃(40.8万円)は家主加入の損保を利用、原状回復費用654万円のうち100万円は家財保険のオプションを利用。残った554万円は、家主が負担することになる。

6. ちんたい協会が考える告知義務の対象と対応

前提条件:「3. ちんたい協会(賃貸住宅オーナー)の発言範囲」と同じ

【対象】

入居者が
人殺しを
する

入居者が
殺される

入居者の
精神疾患に
よる自殺

入居者の
不慮の事故
による死亡

入居者の
急性疾患に
よる病死

入居者の
慢性疾患に
よる病死

事 件

事 故

寿 命

【対応】

告知義務あり
没後12か月

告知義務あり
没後12か月

告知義務なし

告知義務なし

告知義務なし

告知義務なし

犯人特定・逮捕迄の時間