

論文

心理的瑕疵と損害 —賃貸建物における転落死の事例を中心として—

池内 博一
Hirokazu IKEUCHI

Keywords：心理的瑕疵、損害、賃貸借契約、転落死、共用部分、裁判例

1. はじめに

不動産賃貸や売買において取引対象物件に何らかの瑕疵が存することがある。瑕疵とは、物にキズや不具合などがあることを意味するが、法的には「目的物が通常有すべき品質や性能を欠いていること」とであると定義されている¹。不動産取引で問題となる瑕疵として、物理的瑕疵、法律的瑕疵、環境的瑕疵、心理的瑕疵がある²。このうち心理的瑕疵とは、「目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥」を意味するとされる³。すなわち、賃貸や売買の取引対象である土地や建物において、過去に自殺などが発生した場合のように、通常一般人が心理的嫌悪感を抱くような場合が典型的である。不動産取引の対象物件において、心理的瑕疵があった場合、当該物件の契約成立が妨げられることがある。例えば、賃貸建物において、過去に自殺などがあった場合、その事実を知った借主が心理的な嫌悪感を持ち、当該物件の契約をやめることがありうる。売買の対象物件の場合であれば、買主は当該不動産の評価額に影響することをおそれて、当該不動産の売買契約を避ける可能性もある。また、心理的瑕疵の存する不動産の所有者としては、賃貸しようとしても通常の賃料額で賃貸することは難しくなり、従前の賃料を減額して賃貸せざるを得なくなったり、売買に際して相当な減額をして売り出さねば買い手がつかないことにもなりうる⁴。つまり、取引相手方が心理的嫌悪感を抱くことにより、賃借人は賃料減額分の損害、売主は売却価格の減価分の損害などを被る可能性がある。

不動産取引の対象物件に心理的瑕疵が発生した場合、以下のような法律問題が生じる。①心理的瑕疵の説明・告知義務の問題、②賃借人側の債務不履行責

任（損害賠償責任）の問題、③売主の契約不適合責任の問題などである。このうち、①は、令和3年に「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（以下、「ガイドライン」とする。）が策定され、宅建業者が関与する不動産取引における人の死に関する心理的瑕疵の告知について一定の基準が示された⁵。これについては別稿において論じた⁶。②は、賃貸建物（マンション・アパート・オフィスビルなど）の貸室や共用部分（バルコニー・ベランダ・非常階段など）において、賃借人やその履行補助者（同居人や従業員など）が自殺などをした場合に、賃借人側には心理的瑕疵を生じさせた点に善管注意義務違反があるとして、債務不履行に基づき、賃借人から賃借人やその相続人に対する損害賠償請求、連帯保証人に対する保証債務の履行請求が認められるかどうかの問題である。③は、心理的瑕疵ある不動産を売買した場合に、契約不適合であるとして売主の責任（損害賠償や契約解除）が認められるかどうかの問題である。

このうち、本稿では②の問題について検討したい。この問題については、特に賃貸建物の貸室内で賃借人や履行補助者が自殺した事例に関して、すでに多数の裁判例があり、賃借人側の責任や損害の認定などについて一定の基準が形成されている。しかし、賃貸建物の共用部分（バルコニー・ベランダ・非常階段など）からの転落死（転落事故死又は飛び降り自殺）の事例については、それほど裁判例も多くないため、債務不履行責任や損害の認定などについて貸室内での自殺の場合と同じように考えてよいのかが明確ではない。そこで、本稿では、賃貸建物の共用部分から、賃借人や履行補助者が転落死した事例に焦点を当て、心理的瑕疵が発生した場合に債務不履行責任や善管注意義務の

認定はどのようになされるのか、心理的瑕疵の責任主体は誰か、損害はどのように算定されるのかなどの問題について、最近の裁判例や学説などを踏まえながら、検討する。

2. 裁判例の検討

賃貸建物（マンション・アパート・オフィスビルなど）の共用部分（バルコニー・ベランダ・非常階段など）から、賃借人やその履行補助者（同居人や従業員など）が転落死した場合に、賃借人側には心理的瑕疵を生じさせた点に善管注意義務違反があるとして、賃借人やその相続人に債務不履行に基づく損害賠償を請求することは認められるであろうか。この問題について判断した最近の裁判例として以下のものが挙げられる。

（1）バルコニーからの飛び降り自殺

【判例1】東京地判平成27年11月26日LEX/DB 25532715

①事実の概要

原告X（賃貸人）は、平成24年2月8日、被告Y会社（賃借人）との間でオフィスビル6階部分につき賃料月額58万0320円の約定で賃貸借契約を締結し、YはXに対し敷金580万3200円を差し入れた。平成26年7月5日、Yの従業員Aが6階のバルコニーから前面道路に転落して死亡した。その後、Xは、従前の契約と同様に月額賃料58万0320円の条件で新たな賃借人を募集したが、本件事故の存在が知られると賃貸借契約の締結を断られ空室のままであった。そこで、Xは、Yの従業員Aが賃借物件から飛び降り自殺したことにより、本件ビル全体の価値が3400万円下落するという損害を被ったとして、Yに対し、債務不履行を理由とする損害賠償として、上記損害から敷金580万3200円を控除した残額281万96800円の賠償を求めて本訴を提起した。一方、Yは、Xの請求に応じる義務がないとして、敷金580万3200円の返還を求めて反訴を提起した。

②判旨

東京地裁は、以下のように判示して、Xの本訴請求及びYの反訴請求を棄却した。

1）Aの死因について

バルコニーの構造や警察の検証などから、本件事故の原因がAによる飛び降り自殺であったと推認した。

2）Y及びAの注意義務違反について

まず、本件建物の賃借人であるYにおいては、「従業員をして本件バルコニーから飛び降り自殺をさせるな

どして本件建物の価値を下落させてはいけない義務があった」とした。一方、Yの従業員であるAにおいては、「賃借人の履行補助者として、本件バルコニーから飛び降り自殺をするなどして本件建物の価値を下落させてはいけない義務があったということができ、そうであるのに、Aは上記義務に違反して、本件事故を発生させた」と認められる」とした。

3）損害について

まず、本件ビルの価値下落分の損害については、本件事故がバルコニーからの飛び降り自殺であり、死亡した場所が本件ビルの敷地外の公道上であったことなどを理由に賠償を認めなかった。一方で、賃料減額分の損害（逸失利益）については、「本件事故の存在が一つの大きな要因となって、本件事故から1年以上経過した現在に至るも本件建物の賃借希望者は現れず、本件建物は空室のままであることが認められる。このような本件建物の現状に、…本件事故の状況及び死亡場所並びに本件ビル全体の現状等を併せ考慮すると、本件事故が発生したことによって、本件事故発生から一定期間、本件建物を賃貸できないことをもって、Yの注意義務違反と相当因果関係のある損害とみるべきであり、上記一定期間としては1年半（18か月）が相当である」とする。その上で、本件事故後約8か月間は本件賃貸借契約が継続していたため、その間の損害は発生していないことを考慮して、Yの注意義務違反によって発生した損害の額を、賃料10か月分の580万3200円と認定し、YはXに対して本件賃貸借契約上の注意義務違反（債務不履行）による損害賠償として580万3200円を支払う義務を負うとした。なお、結論としては、上記損害額は敷金返還額と同額で控除されるとして、Xの本訴請求とYの反訴請求をともに棄却した。

（2）非常階段からの飛び降り自殺・転落事故死

【判例2】

第一審：東京地判平成28年8月8日LEX/DB 25535666

控訴審：東京高判平成29年1月25日LEX/DB 25546419

①事実の概要

原告X（賃貸人）は、被告Y会社（賃借人）に対し、平成23年11月30日、X所有のオフィスビル7階部分の貸室につき事務所使用を目的として、賃料月額17万7905円の約定で賃貸した。平成26年1月15日、同社の支店長Aが、本件建物9階の外付け非常階段から転落死した。Xは、本件事故前から、本件ビルと敷地を

4億2000万円で売り出していたところ、本件事故後は「精神的瑕疵有」と明記した物件概要書を掲げて3億8000万円に減額して売り出さざるをえなくなり、3億7500万円で訴外B会社に売却するに至った。そこで、Xは、Aの自殺のために本件ビルの価値が毀損されたとして、Yに対し、債務不履行（善管注意義務違反）等に基づく損害賠償として4950万円（価値毀損分4500万円、弁護士費用450万円）の支払いを求めて訴えを提起した。

②第一審：東京地判平成28年8月8日LEX/DB 25535666

東京地裁は、以下のように判示して、Xの請求を一部認容した。

1) Aの死因について

警察の捜査や現場の状況等から、本件事故の原因がAによる非常階段からの飛び降り自殺だと推認した。

2) Yの注意義務違反について

「本件貸室及び共用部分を善良なる管理者の注意義務をもって使用しなければならない義務を負うYとしては、本件貸室及び共用部分を、自然損耗や経年変化を超えて物理的に損傷しないようにすることはもとより、心理的に嫌悪される事情を生じさせて目的物の価値を低下させないようにする義務、具体的には、本件貸室を使用する被告の従業員をして、本件貸室及び共用部分において自殺するような事態を生じさせないように配慮する注意義務を負うというべきであり、その対象は、本件建物の非常階段部分にも及ぶというべきである。そして、Aは上記のとおり本件建物の非常階段から飛び降り自殺を図り、被告の履行補助者として、故意又は過失により上記注意義務に違反して本件事故を発生させたことは明らか」として、Yの注意義務違反の責任を認定した。

なお、履行補助者Aの飛び降り自殺についてYが責任を負う根拠として、「履行補助者の故意又は過失をもって債務者の故意又は過失と同視する実質的根拠は、債務者が履行補助者を用いることによってその活動範囲を拡大している以上、履行補助者の行動については責任を負わなければならないという報償責任の法理にある」とし、「YはAを従業員として雇用し、同人を支店長に据えて事業を展開していたものであるから、まさに報償責任の法理が妥当するというべきであって、Aの故意又は過失をもってYの故意又は過失と信義則上同視すべきである」とした。

3) 損害について

まず、「本件建物は、オフィスビルとしての賃貸を目的とする物件であるから、心理的嫌悪感から購入を躊躇するとすれば、自ら居住ないし使用することに対する心理的嫌悪感ではなく、賃借人の心理的嫌悪感により賃料収益に悪影響を及ぼすのではないかという懸念によるものであると考えられる。そうすると、本件事故による将来の賃料収益への具体的な影響の程度及びそうした影響を懸念して購入を躊躇する買主の心情を併せ考慮して、相当な減価額を検討するのが相当である」とする。

その上で、本件建物の減価額の損害算定について、「本件建物の当初販売時の9階貸室の年間賃料及び管理費の合計額は約360万円であるところ、本件事故が9階から屋上に昇る非常階段で起きたことに照らすと、他階への影響も全く考慮する必要がないとはいえないまでも、基本的には、9階貸室について、一般的な賃貸期間である2年間程度、一定額の賃料減額を施せば、それ以上に賃料収益への影響が及ぶとは考えにくく、仮に5割の減額とみても約360万円程度にとどまること、他方で、こうした賃料収益への具体的な影響とは別に、賃料収益への影響を懸念して購入を躊躇する買主の心情にも配慮した減額の必要性も否定できないと考えられるところ、本件事故を告知して販売を再開した後、3億8000万円でも購入希望者が現れず、さらに500万円の減額をしてようやく売却に至っていること、その他本件に表れた一切の事情を考慮すれば、本件事故と相当因果関係を有する損害としては、1000万円が相当である」と判示した。そこで、XとYがともに控訴した。

③控訴審：東京高判平成29年1月25日LEX/DB 25546419

東京高裁は、以下のように判示して、Yの控訴につき、原判決中Y敗訴部分を取消し、Xの請求を棄却し、Xの控訴は棄却した。

1) Aの死因について

本件事故の態様、現場の構造、Aの生活状況等から、本件事故の原因が何らかの偶発的事故による可能性を指摘して、本件事故がAの自殺によるものであるとは認められないとした。その結果、Xの請求は前提を欠いており理由がないとしてこれを退けた。

2) 傍論

なお、傍論として、本件事故がYの関係者Aの自殺ではなく「過失による死亡事故」であった場合でも、本件事案では、Yにはオフィス用物件である本件建物

や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務があるとはいえないとし、事柄の性質上、Xの主張する損害と因果関係のあるYの債務不履行による損害賠償責任を認定するのは相当ではないとした。

(3) バルコニーからの飛び降り自殺

【判例3】東京地判令和4年10月14日LEX/DB 25598311

①事実の概要

原告X（賃貸人）は、令和元年10月8日、被告Y1及びA（共同賃借人）との間で、東京都内にあるタワーマンションの貸室につき賃貸借契約を締結した。本件契約では、賃貸期間が令和元年10月13日から令和3年10月12日まで、賃料月額23万5000円、特約事項としてY1及びAは連帯して本件契約に基づく債務を履行する義務を負うとされ、Y1はXに対し敷金23万5000円を交付した。令和2年8月16日、Aが本件建物のバルコニーから転落死し、Aの母親Y2がAの債権債務を相続した。そこで、XはAが本件建物から飛び降り自殺したことにより、同建物の賃料収入が減少し損害を受けたと主張して、Y1及びY2に対し、債務不履行に基づく損害賠償金564万円を連帯して支払うことを求めて本訴を提起した。一方、Y1はXに対して敷金の返還を求めて反訴を提起した。

②判旨

東京地裁は、以下のように判示して、Xの本訴請求を一部認容し、Y1の反訴請求を棄却した。

1) Aの死因について

死体検案書の記載やバルコニーの形状などから、Aが本件バルコニーから飛び降り自殺したと認定した。

2) Y1及びY2の債務不履行責任について

まず自殺があった「建物は、自殺の後一定期間にわたって、その交換価値や賃料相場が下落し、所有者や賃貸人に経済的損害が生じることがあり、賃借人は当然にこのような事情を予見することができるものであるから、賃借人は…善管注意義務の一環として、賃貸借の目的物である不動産において自殺しない義務を負う」とする。そして、「本件は、本件賃貸借契約の目的物である本件建物室内の自殺ではなく、本件建物からの飛び降り自殺の事案であり、ガイドラインで明確な告知義務が定められているものではないが、過去に自殺があった建物であるという評価がされることについては変わりがなく、賃貸人や仲介業者等は、賃借人からの責任追及を避けるためには、賃貸借契約の目的物

である建物からの飛び降り自殺があったことも同様に説明をせざるを得ない」として、Y1及びY2はXに対し連帯して本件賃貸借契約の債務不履行（善管注意義務違反）に基づく損害賠償責任を負うとした。

3) 空室期間の損害について

本件建物が利便性の高い地域に存在するマンションであり空室率は低いものであったこと、通常、一定程度の賃借人募集期間は必要であることなどから、本件自殺と相当因果関係のある空室期間は3か月とするのが相当として、その損害額を従前の賃料額23万5000円×3か月＝70万5000円と認定した。

4) 賃料減額の損害について

「本件建物の従前賃料は月額23万5000円であり、これは相場に照らして相当なものであったこと、本件建物は利便性の高い地域に存在するマンションであり空室率は低いものであったこと、亡Aが死亡したのは本件建物内ではなく、賃借人の心理的抵抗感の本件建物内で死亡した場合に比べれば低いと考えられること、本件建物は東京都心部のタワーマンションの一室であり近隣との人間関係は希薄であると考えられること、Xから依頼を受けた仲介業者は従前賃料から30%を減額した月額賃料16万4500円で募集をしていたことなどの事情を総合考慮し、新たな賃貸借契約が締結された令和3年4月分から、本件自殺の3年後である令和5年8月分までの29か月分の賃料について、従前賃料額の3割の範囲に限り相当因果関係を認める」として、従前の賃料額23万5000円×30%×29か月＝204万4500円の損害を認定した。

なお、結論としては、上記合計274万9500円から敷金返還額とクリーニング費用を考慮して260万0309円の損害賠償を認容した。

(4) バルコニーからの転落事故死

【判例4】

第一審：東京地判令和5年3月23日LEX/DB 25608895

控訴審：東京高判令和5年9月14日判例集未登載

①事実の概要

原告X（賃貸人）と被告Y（賃借人）は、令和3年3月27日、Xが所有するマンション貸室について、契約期間を同年4月18日から令和5年4月17日、賃料26万5000円とする賃貸借契約を締結した。令和4年2月18日、本件貸室のバルコニーからYの妻Aが転落死する事故が発生した。その後、XとYは本件契約を合意

解除し、Xは本件貸室につき新たな入居者Bとの間で賃料22万8000円、契約期間を令和4年6月9日から令和7年6月8日までとする賃貸借契約を締結した。そこで、Xは、本件事故についてYには善管注意義務違反の債務不履行があり、それが原因で本件貸室の新たな入居者が決まらず家賃減額等の措置を講じざるを得なかったことにより損害が生じたなどと主張して、Yに対し債務不履行に基づく損害賠償（入居者が決まらなかった2か月分の家賃53万円、新たな入居者と合意した賃料について1か月当たり減額分3万7000円の36か月分である133万2000円の合計186万2000円）を求めて訴えを提起した。

②第一審：東京地判令和5年3月23日LEX/DB 25608895
東京地裁は、以下のように判示して、Xの請求を一部認容した。

1) Aの死因について

Aの生活状況等から、本件事故は何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いとして、バルコニーからの転落事故死であるとした。

2) Yの善管注意義務違反について

判決は、「不動産の賃貸借契約において、契約対象物件で、通常人からみて心理的に嫌悪すべき事由（心理的瑕疵）が発生した場合、少なくともその直後においては、当該事由が契約対象物件の価値に影響を与え、当該物件の価値は下がるものと考えられる。そうすると、…XとYは、本件貸室について賃貸借契約を締結しているから、Yは、Xに対し、本件契約上の債務として善良なる管理者の注意をもって本件貸室を使用、保存する債務を負い、その債務には、本件貸室につき、心理的瑕疵を発生させないようにする義務が含まれる」とする。また「一般的なマンションの賃貸借契約において、バルコニーは、当該バルコニーに接している部屋の住人だけが利用する場所と考えられるから、Yは、Xに対し、本件契約上の債務として善良なる管理者の注意をもってバルコニーを使用、保存する債務を負うと解すべきである。したがって、バルコニーの利用に当たっても、心理的瑕疵を発生させないようにする義務を負う」とした。

3) 損害について

まず「心理的瑕疵が発生した場合、少なくともその直後においては、当該事由が契約対象物件の価値に影響を与え、当該物件の価値は下がるものと考えられるから、賃料の減額と本件事故による心理的瑕疵との間

には因果関係が認められる」とし、「本件貸室について、新たな賃借人との間で、従前より低額な賃料でしか賃貸できなかったという点については、本件貸室について新たな賃貸借契約が成立しなかったことと本件事故との間に因果関係はあると認められる」とした。その上で、「Xは、本件貸室の新たな賃借人との間で、1か月当たり3万7000円を減額し、当該賃料の契約期間を3年とする新たな賃貸借契約を締結したと認められるから、合計133万2000円（3万7000円×36か月）が損害として認められる」とした。そこでYが控訴した。

③控訴審：東京高判令和5年9月14日判例集未登載⁷

東京高裁は、以下のように判示して、Xの請求を一部認容した原判決を失当とし、原判決中Yの敗訴部分を取り消し、Xの請求を棄却した。

1) Aの死因について

本件事故の発生状況及びAの当時の様子などから、本件事故はバルコニーにおいてAの意思とは無関係に生じた何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いとした。

2) Yの善管注意義務違反による債務不履行責任について

バルコニーからの転落により死亡事故が発生するということは、日常的な出来事とはいえないが、その原因が明らかでない以上、Y又はその占有補助者というべきAが本件貸室に心理的瑕疵を発生させたということとはできないとし、Yに善管注意義務違反の債務不履行があったと認めることはできないとした。

3. 考察

(1) 心理的瑕疵と債務不履行責任

賃貸建物の賃借人やその同居人あるいは従業員が共用部分から転落して死亡した場合に、賃貸人から賃借人やその相続人に対する債務不履行に基づく損害賠償請求が認められるためには、まずその死因が飛び降り自殺であったのか転落事故死であったのかが問題となる。上記判例のうち、まず【判例1】では、賃借人の従業員の死因がオフィスビルバルコニーからの飛び降り自殺であったと推認され、本件自殺が心理的瑕疵にあたり、賃借人は賃貸借契約上の注意義務違反（債務不履行）に基づく損害賠償責任を負うとされた（ただし敷金と同額として賃貸人の請求は棄却された）。また【判例2】第一審でも、賃借人の従業員の死因がオフィスビル非常階段からの飛び降り自殺と推認され、賃借

人には心理的瑕疵を生じさせない注意義務に違反した責任があるとされて、本件建物の減価額につき損害賠償が認容された。しかし、【判例2】控訴審では、賃借人の従業員の死因が自殺によるものであるとは認められず、賃借人の債務不履行による損害賠償責任は否定された。なお、傍論において、従業員の死因が自殺ではなく「過失」による転落死亡事故であった場合でも、本件事案ではオフィス用物件である本件建物や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務があるとはいえないとして、賃借人の債務不履行による損害賠償責任を認定するのは相当ではないとされた。【判例3】では、共同賃借人の死因が賃貸タワーマンション貸室バルコニーからの飛び降り自殺であると認定され、賃借人は賃貸借の目的物である不動産において自殺しない義務を負うとして、賃借人と相続人は連帯して本件賃貸借契約の債務不履行に基づく損害賠償責任を負うとされた。【判例4】第一審では、賃借人の妻の死因は賃貸マンション貸室バルコニーからの転落事故死であるとされながら、賃借人はバルコニーの利用に当たって心理的瑕疵を発生させないようにする義務を負うとされて、賃借人の善管注意義務違反に基づき賃料減額分の損害賠償責任が認容された。しかし、【判例4】控訴審では、賃借人の妻の死因がバルコニーからの偶発的な転落事故死であるとしつつ、第一審の判断を覆して、賃借人に債務不履行責任はないとされた。

以上のように、転落死の原因が飛び降り自殺であると推認された事案【判例1】、【判例2】第一審、【判例3】では、いずれも心理的瑕疵を生じさせたことが賃借人の善管注意義務違反にあたるとされて、賃借人の債務不履行による損害賠償責任が認められている。一方、転落事故死と認定された【判例2】控訴審、【判例4】第一審、【判例4】控訴審では、結論が異なっている。【判例2】控訴審では、賃借人の債務不履行による損害賠償責任は否定されただけでなく、傍論において、過失による転落死亡事故であった場合でも、賃借人の債務不履行による損害賠償責任を認定するのは相当ではないとされた。また、【判例4】控訴審でも、賃借人の債務不履行責任が否定されている。一方、【判例4】第一審では、賃借人はバルコニーの利用に当たって心理的瑕疵を発生させないようにする義務を負うとして、賃借人の善管注意義務違反に基づき賃料減額分の損害賠償責任が認容された。このように【判例4】第一審が、転落事故死の場合にまで賃借人に債務不履行責任を負

わせたことには疑問が生じる。【判例2】控訴審や【判例4】控訴審のように、転落事故死とされた事例では、賃借人側に債務不履行責任はないという結論もあり得られると思われる。特に、転落事故の原因が詳細不明であったり、共用部分の形状等（手すりや柵が低いなど）から転落事故発生の可能性がゼロではないようなケースでは、賃借人だけに責任を負担させるのは公平ではないだろう。また、【判例2】控訴審の傍論が説示したように、たとえ賃借人の過失による転落事故死であっても、賃借人側に債務不履行責任を負わせるのは相当ではないと考える⁸。そして、【判例1】、【判例2】第一審、【判例3】のように飛び降り自殺とされた事例であっても、すべてのケースで賃借人側に債務不履行責任を負わせるのも問題である。例えば、自殺者がうつ病などの精神疾患があつて自殺に及んだような場合には、ある意味で責任無能力状態であつたとも考えられ、遺族に心理的瑕疵による債務不履行責任を負わせるのは妥当でないともいえよう⁹。

（2）心理的瑕疵と善管注意義務

賃貸建物の共用部分からの転落死につき、賃借人の債務不履行による損害賠償責任が認容されるためには、その前提として、賃借人側が賃貸建物に心理的瑕疵を生じさせない善管注意義務に違反したということが認定されなければならない。一般に、善管注意義務（民法400条）とは、「社会の一般人として取引上要求される程度の注意」義務であるとされる¹⁰。建物賃貸借契約の場合、賃借人は善良な管理者の注意をもって賃貸建物を保存・使用すべき義務を負うことになる。それでは、賃借人は賃貸建物に心理的瑕疵を発生させないようにすることも善管注意義務に含まれるといえるであろうか。この点、【判例1】、【判例2】第一審、【判例3】、【判例4】第一審は、これを肯定して、賃借人側が善管注意義務に違反したことを認定している。特に【判例2】第一審は、本件貸室及び共用部分を善良なる管理者の注意義務をもって使用しなければならない義務を負う賃借人としては、「心理的に嫌悪される事情を生じさせて目的物の価値を低下させないようにする義務、具体的には、本件貸室を使用する被告の従業員をして、本件貸室及び共用部分において自殺するような事態を生じさせないよう配慮する注意義務を負う」としている。このことは、賃貸建物の貸室内で自殺があつた事案に関する従来の裁判例も肯定してき

たところである。例えば、東京地判平成19年8月10日LEX/DB 25549735は、単身者用ワンルームの貸室内で賃借人が自殺した事案において、「賃借人は、賃貸目的物の引き渡しを受けてからこれを返還するまでの間、賃貸目的物を善良な管理者と同様の注意義務をもって使用収益する義務がある」とし、「賃貸目的物内で自殺しないようにすることも賃借人の善管注意義務の対象に含まれる」とした。

その一方で、少数ではあるが、こうした義務を否定する裁判例もみられる。例えば、東京地判平成16年11月10日LEX/DB 25549730は、賃貸建物に入居している賃借人の従業員が貸室内で自殺した事案で、「建物の賃貸借契約における賃借人は、賃貸借契約終了時に賃貸物である本件貸室を返還すべき義務を負うが、賃貸物を返還するのに付随して、本件貸室や本件建物の価値を下げないように、その建物に入居させていた従業員が本件貸室内で自殺しないように配慮すべき義務まで負うと認められるかは疑問が残る」としている。また、学説においても、こうした義務に否定的な見解がある。山田（2016）は、「賃貸物件の利用を目的とする賃貸借において利用と無関係な自殺を回避する義務…を課すことは賃借人に想定外の過大な責任を課すことになり、不当というべきである」とする¹¹。また、大熊（2018）は、善管注意義務違反と言い得るためには、債務者に故意・過失があることが必要であるとし、「自死は多くの場合『追い込まれた死』であることからすると、前述の有責とするための客観的状況ないし事実的基礎があるとは言えないので、…本来善管注意義務違反はないとすべき」とする¹²。

裁判例では、心理的瑕疵を生じさせない善管注意義務を安易に認めているように思われることから¹³、こうした善管注意義務違反の認定はより慎重に判断する必要があると考える。特に、【判例4】のように、自殺ではなく転落事故死の事案においては、転落原因について賃借人側に有責性があるかどうかを慎重に検討して、善管注意義務違反の有無を判断すべきであろう。また、【判例1】、【判例2】第一審、【判例3】のように飛び降り自殺とされた事案であっても、当該自殺の原因が賃借人の完全なる自発的意思によるものであるのか、うつ病などの精神疾患によるのか、人間関係や経済上の問題などで「追い込まれて」自殺に至ったのかなどを区別して、善管注意義務違反の有無を決することが必要ではないだろうか¹⁴。

なお、賃貸建物において自殺など心理的瑕疵を生じさせないことが賃借人の善管注意義務に含まれるとする場合、それが貸室内ではなく非常階段やバルコニーなどの共用部分で生じた場合にも及ぶかが問題である。この点、【判例1】、【判例2】第一審、【判例3】は、非常階段やバルコニーからの飛び降り自殺があった事実は心理的嫌悪感を生じさせるのが通常であるなどとして、善管注意義務違反を認めた。また、【判例4】第一審は、賃借人は「契約上の債務として善良なる管理者の注意をもってバルコニーを使用、保存する債務を負うと解すべきである。したがって、バルコニーの利用に当たっても、心理的瑕疵を発生させないようにする義務を負う」とした。これを否定的に解する学説もある。山田（2016）は、「自殺が専有部分の貸室であったか共用部分である非常階段であったかという点は、心理的な嫌悪感において質的差異がある」とし、「非常階段のような共用部分にまで心理的瑕疵を認めるなら、際限のない心理的な嫌悪感を理由に、…善管注意義務違反があるとされることになり得る」ので不当であるとする¹⁵。私見は、非常階段やバルコニーからの飛び降り自殺については、そのような心理的瑕疵を生じさせない善管注意義務を賃借人に課すことは一概に不当とはいえないと考える。しかし、【判例4】第一審のように、原因不明で偶発的な転落事故死を発生させないことまで賃借人の善管注意義務に含まれるとすれば、賃借人に予期せぬ義務を課すこととなり妥当ではないと考える。

（3）心理的瑕疵と責任主体

賃貸建物で自殺や転落死が生じた事案において、賃借人が賃借人側に債務不履行に基づく損害賠償責任を追及するパターンとして、以下の3つのケースがある。①賃借人が自殺・転落死し、その相続人に責任追及するケース、②賃借人の同居人や従業員（履行補助者）が自殺・転落死し、賃借人に責任追及するケース、③賃借人が自殺・転落死し、その保証人に責任追及するケースである¹⁶。【判例1】【判例2】【判例4】は②、【判例3】は①と②両方のケースである。

①のケースについては、賃貸建物の貸室内での自殺に関する裁判例において認められてきた。例えば、前掲東京地判平成19年8月10日は、貸室内で自殺した賃借人の相続人に対する損害賠償請求について、賃借人が貸室内で自殺したことは、賃貸借契約における賃借

人の善管注意義務に違反したものであり債務不履行を構成するから、賃借人を相続した者には、同債務不履行と相当因果関係のある損害を賠償する責任があるとした。宮崎ほか（2019）は、「賃借人が自殺した場合、賃貸人は賃借人の相続人に対し善管注意義務違反による債務不履行で責任追及することになる」とする¹⁷。【判例3】では共同賃借人の一人が飛び降り自殺した事案において、賃借人の責任とともに、当該自殺した共同賃借人の相続人の損害賠償責任も認容している。このように賃借人が自殺した場合に、その相続人が責任を負うのはある意味で仕方のないことだとしても、心理的瑕疵による賃料減額などの損害賠償責任まで負わせるのは過大であり、相当ではないとも考えられる。特に、賃借人がうつ病などの精神疾患や「追い込まれた」ことによって自殺したケース、原因不明の転落事故死のケース、賃借人の過失による転落事故死のケースなどでは、賃借人の相続人に全ての責任を負わせるのは妥当ではないだろう。

②のケースについては、問題がある。ここでいう履行補助者とは、賃貸建物に賃借人とともに住んでいる家族などの同居人や会社が賃借しているオフィスビルで働く従業員などを指す。大熊（2018）によれば、従来の裁判例は、「履行補助者の故意・過失は信義則上債務者本人（賃借人）の故意・過失と同視し得るという論理により、これらの者が賃借物件内で自死した場合にも、当然債務者本人（賃借人）に善管注意義務違反の責任があると判断する傾向が強い」とされる¹⁸。例えば、東京地判平成13年11月29日LEX/DB 25549729は、借上社宅の貸室内で賃借人の従業員が自殺した事案において、賃借人の善管注意義務違反を認めた。また、東京地判平成23年1月27日LEX/DB 25549736は、学生用賃貸マンションの貸室内で賃借人の長女が自殺した事案において、「賃借人である被告の長女が入居者として本件貸室に入居している際には、被告としては、履行補助者による故意過失として、信義則上自らの債務不履行の場合と同様の責任を免れない」とした。この点、【判例1】は、賃借人は「従業員をして本件バルコニーから飛び降り自殺をさせるなどして本件建物の価値を下落させてはいけなかった義務があった」として、賃借人の責任を認めると同時に、自殺した従業員自身の注意義務違反も認めている。また、【判例2】第一審は、履行補助者（従業員）の故意・過失について賃借人が責任を負う根拠として、「履行補助者の故意又は過失

をもって債務者の故意又は過失と同視する実質的根拠は、債務者が履行補助者を用いることによってその活動範囲を拡大している以上、履行補助者の行動については責任を負わなければならないという報償責任の法理にある」とした。

学説においてはこの理論について否定的に解するものがある。山田（2016）は、「履行補助者の故意・過失を債務者の故意・過失と同視する論法は、いわば債務者の手足の行った行為と同視して債務者に責任を負わず法理であるが、債務者の手足といえるためには債務者が干渉可能で支配可能であることが前提となっており、債務者の支配が及ばない履行補助者の自殺の場合には債務者の手足が行った行為とみる基盤が欠けている」として、履行補助者の自殺につき賃借人の責任を肯定することはできないとする¹⁹。また、大熊（2018）も、「履行補助者の故意・過失を債務者本人の故意・過失と同視すべきだと言えるのは、履行補助者とされている当該他人による行為が、債務者に予見できかつその回避が可能である場合に限られる」とし、履行補助者が「自死することなど全く予測もできなかったような場合には、これらの履行補助者とされる者の自死について債務者本人（賃借人）に善管注意義務違反の責任ありと認定すべきではない」とする²⁰。また、前掲東京地判平成16年11月10日は、賃借人にはその従業員が貸室内で自殺しないように配慮すべき義務があるかは疑問が残るとしている。なお、【判例2】控訴審は、傍論ではあるが、本件事故が賃借人の従業員（履行補助者）の自殺ではなく「過失による死亡事故」であった場合でも、本件事案では、賃借人にはオフィス用物件である本件建物や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務があるとはいえないとし、賃借人の債務不履行による損害賠償責任を認定するのは相当ではないとした。この判断は、履行補助者の過失により転落事故死が発生した場合であっても、賃借人は善管注意義務違反の責任を負わないとする判断であり妥当であると考えられる。

思うに、賃借人の履行補助者が飛び降り自殺や転落事故死した場合に、賃借人にその責任を負わせるためには、賃借人においてそうした事態の発生を予見・回避できた可能性があったという事実が必要であろう。例えば、賃借人の同居者や従業員の日頃の生活状況や言動などから自殺の予兆など全くなかったとか、親が賃借しているマンションで親元を離れて暮らしている

子が自殺してしまったような場合は、賃借人には履行補助者の自殺につき予見・回避可能性がないと思われる。また、履行補助者が原因不明で偶発的な転落事故死をした場合には、なおさら賃借人には予見・回避可能性はないといえよう。このような場合にまで賃借人に責任を負わせるのは妥当ではないだろう。

③のケースについては、本稿で検討した転落死に関する裁判例の中には見られないが、賃貸建物の貸室内で自殺などが生じた事案の裁判例においては肯定するものが多い。例えば、前掲東京地判平成19年8月10日は、賃借人が貸室内で自殺したことにつき相続人と連帯保証人に損害賠償請求した事案において、連帯保証人には、連帯保証契約に基づき、賃借人が貸室を賃借中に同室内で自殺したことと相当因果関係にある損害について、賃借人の相続人と連帯して賠償する責任があるとする²¹。学説には、連帯保証人の責任を否定する見解もみられる²²。通常、不動産賃貸における保証人は、滞納家賃や原状回復費用などの支払いについて保証するが、賃借人が自殺して賃貸借契約が終了した後に発生する損害（賃料減額の損害など）についてまで保証債務の範囲に含まれるとしてその履行責任を保証人に負わせるのは、保証人に予期せぬ責任を課することとなり妥当とはいえないのではないかとも思われる。なお、東京地判平成26年8月5日LEX/DB 25520934は、賃貸アパートの貸室内で賃借人の妻が自殺し、心理的瑕疵の損害につき保証会社に連帯保証債務の履行を求めた事案で、「本件事故によって賃貸人に生じた損害は、本件賃貸借契約に基づく賃借人の賃料等債務とは異なり、同賃借人の責めに帰すべき事由によって生じた本件居室の心理的な毀損に係るものというべきであるから、保証会社が保証すべき本件保証契約の対象ではない」として保証会社の責任を否定している。

（4）心理的瑕疵と損害算定

賃貸建物において自殺など心理的瑕疵が発生した場合、賃貸人には、賃料収入の喪失や賃料減額による損害などが発生する。これは逸失利益として算定され、賃借人に賠償請求されることになる。ここでいう逸失利益とは、自殺など心理的瑕疵がなければ賃貸人が将来得られたであろう利益（賃料収入など）の喪失を意味する。自殺など心理的瑕疵が発生した賃貸建物は新たな賃借人を見つけるのが困難であり、新たな賃借人と契約する場合でも、賃料を相当程度減額せざるを得

ないのが通常であろう。そこで、賃借人には、賃貸不能期間（空室期間）の賃料相当額や従前の賃料と減額賃料の差額の損害が逸失利益として発生する。逸失利益の算定に際しては、従前の賃料額、減額した賃料額、賃貸不能期間（空室期間）、賃料減額期間などが算定根拠として考慮される。また、逸失利益は将来の損害となるので中間利息が控除される²³。

賃貸建物において心理的瑕疵が発生した場合の損害算定については、貸室内での自殺に関する裁判例において、ある程度の方法や相場が形成されている。内閣府自殺対策推進室が公表した判例集（2016）によれば、貸室内で自殺が発生した事案に関する裁判例における逸失利益の相場は、「①次の賃借人が見つからず、空室が続いた場合には賃料相当額が、②従前より低額の賃料で貸さざるを得なかった場合には従前賃料と新賃料との差額が、それぞれ損害（逸失利益）として認められるが、その期間は2～4年間が一応の目安とされているようである」とされる²⁴。山田（2016）は、「判例では、損害を2年間の賃料全額ないし1年間の賃料全額と2年間の賃料半額とするケースが多い」とする²⁵。また、宮崎ほか（2019）は、「賃貸事例において自殺等が発生した場合の逸失利益の算定方法としては、従前の賃料に対し1年分の賃貸不能期間と2年分の賃料半額期間として中間利息を控除した金額、言い換えると、従前の賃料の2年分以下の支払いを認める方向でほぼ固まったといえよう」とする²⁶。例えば、前掲東京地判平成19年8月10日、前掲東京地判平成26年8月5日、前掲東京地判平成29年4月14日はいずれも、賃貸不能期間×1年、賃料減額期間2年×半額賃料（2分の1）の逸失利益を認定している。また、前掲東京地判平成13年11月29日のように、賃料減額分×2年の逸失利益を認容したものもある。

それでは賃貸建物の共用部分からの転落死の事例ではどのように損害算定されているであろうか。この点、【判例1】は、賃貸不能期間10か月（18か月－8か月）×従前賃料58万3200円＝580万3200円の逸失利益を認定した。【判例2】第一審は、賃料減額期間2年×年間賃料額360万円×2分の1＝360万円を逸失利益とし、建物の減価額500万円なども考慮して合計1000万円の損害を認定した。【判例3】は、賃貸不能期間の損害として、空室期間3か月×従前賃料額23万5000円＝70万5000円を認定した。また、賃料減額分の損害として、賃料減額期間29か月×従前賃料額23万5000円×30％＝

204万4500円を認定した。【判例4】第一審は、賃料減額期間3年×賃料減額分1か月当たり3万7000円＝133万2000円の逸失利益を認定した。これをみると、これらの裁判例は個別事情による違いはあるが、おおむね従来の裁判例が認めてきた逸失利益の算定方法や相場の範囲内で逸失利益の損害額を算定しているものと思われる。

このように従来の裁判例で形成されてきた心理的瑕疵に関わる逸失利益の算定方法や損害額の相場は、貸室内で自殺が発生した事案については、賃貸人・賃借人側の双方にとって特段不当とはいえないと思われる。なぜなら、ガイドラインでは、賃貸物件の貸室内で自殺が発生した場合に告知義務ありとされる期間（心理的瑕疵の希釈期間）が3年とされているところ²⁷、上記裁判例が認定した賃貸不能期間や賃料減額期間はその範囲内であるほか、上記裁判例で認定されている損害額はそれほど過大あるいは過少ではないと思われるからである。しかし、賃貸建物の共用部分からの転落死の場合については、貸室内での自殺の場合とは異なる考慮が必要であると思われる。すなわち、貸室内での自殺においては、心理的瑕疵はまさに当該貸室において生じており、それが直接的に考慮されて損害が算定される。一方、バルコニーや非常階段などの共用部分からの転落死の場合は、厳密に言えば死亡場所は路上であって貸室ではない。特に、転落場所が非常階段の場合は貸室から離れているのが普通であろう。そうすると貸室内の自殺と共用部分からの転落死とでは、通常人が抱く心理的嫌悪感にも強弱があると思われる、それが損害算定において考慮される必要があるのではないだろうか。つまり、共用部分からの転落死の場合は貸室内での自殺の場合よりも、心理的瑕疵の希釈期間が一定程度短くなると思われる、その分損害額が減額されてもよいと考える。また、共用部分からの転落死が飛び降り自殺であるのか転落事故死であるのかの違いについても、損害算定において考慮されるべきである。すなわち、共用部分からの転落死が飛び降り自殺ではなく、偶発的に生じたものである場合や原因不明であるような場合は、死者に過失があったかどうかかわからないほか、賃貸建物の施設自体に転落を引き起こす何らかの問題点があったかもしれないのであるから（非常階段の転落防止柵や手すりなどが低い位置にあって転落する危険性が多少なりともあったなど）、賃借人側に損害の責任を負わせるのは妥当では

ないとも考えられる。さらに、飛び降り自殺の場合であっても、すべてのケースで賃借人側に損害賠償責任を負わせるのも問題である。例えば、うつ病などの精神疾患のある者が飛び降り自殺に及んだような場合や社会的・経済的に「追い込まれた」結果として飛び降り自殺したような場合には、その相続人に心理的瑕疵による損害賠償責任を負わせるのは妥当ではないだろう。これらの場合には、賃借人側の損害賠償責任自体を否定するか、あるいは損害算定において減額の方向で考慮するというやり方もありえるだろう。

4. おわりに

本稿では、賃貸建物（マンション・オフィスビルなど）の共用部分（バルコニー・非常階段など）から、賃借人やその履行補助者（同居人や従業員など）が転落死（飛び降り自殺・転落事故死）した事案に焦点を当て、心理的瑕疵による債務不履行責任の認定や損害算定などに関する問題について、最近の裁判例や学説を踏まえながら考察した。転落死と心理的瑕疵の問題については、告知義務との関連でガイドラインでも言及されている。すなわち、ガイドラインでは、「転落により死亡した場合における落下開始地点の取扱いなどは、一般的に妥当と整理できるだけの裁判例や不動産取引の実務の蓄積がなく、現時点では、本ガイドラインの対象としていない。」とのみ記載しており、転落死の場合における告知の問題については今後の見直しに委ねられている²⁸。これについては、転落死における損害算定と密接に関わる問題であるため、今後の動向に注目すべきであると考え。その他、心理的瑕疵の損害算定と関連する問題として、心理的瑕疵がもたらす不動産価値への影響をどのように評価するかも重要な問題である²⁹。これらの問題については今後の検討課題としたい。

〈注〉

- ¹ 我妻榮『債権各論中巻一（民法講義V2）』（岩波書店、1957年）288頁、我妻榮・有泉亨・川井健『民法2 債権法 第三版』（勁草書房、2012年）286頁ほか参照
- ² 根田正樹編著『説明義務の理論と実際』（新日本法規出版、2017年）143頁〔胡光輝〕
- ³ 野口大作「自殺・殺人事件と瑕疵担保責任」札幌法学23巻1号136頁（2011年）。なお、大阪高判昭和37年6月21日判時309号15頁は、不動産における心理的

瑕疵とは、通常有すべき「住み心地のよさ」を欠くことであり、不動産にまつわる「嫌悪すべき歴史的背景」に起因する事由であって、通常一般人において右事由があれば「住み心地のよさ」を欠くと感じることに合理性があると判断される程度にいたったものであるとする。

- ⁴ 宇仁美咲『宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの解説』（大成出版社、2022年）10頁。
- ⁵ 国土交通省（不動産・建設経済局 不動産業課）「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（2021年）
- ⁶ 拙稿「不動産取引における心理的瑕疵の告知・説明義務一人の死の告知に関するガイドラインを踏まえて」追手門学院大学ベンチャービジネス・レビュー 16号 3 頁以下（2024年）
- ⁷ 本件は判例集未登載のため、事実の概要と判旨については以下の文献から引用した。中戸康文「賃貸マンションの偶発的な転落死亡事故について、賃借人が心理的瑕疵を貸室に発生させたとはいえないとした事例」RETIO. NO.133、130-131頁（2024年）
- ⁸ 宮崎ほか（2019）は、【判例 2】控訴審が、過失による転落死の場合に債務不履行責任を否定した判断に対して「同感である」と評価している。宮崎裕二・仲嶋保・難波里美・高島博『【新版】不動産取引における心理的瑕疵の裁判例と評価』（プロGRESS、2019年）144頁
- ⁹ 山田（2016）は、「他殺の場合や病死の場合や自然死の場合には、賃借人の帰責性は否定されるし、鬱病の結果として自殺に至った場合も、病死の場合と同列に考えて賃借人の帰責事由は否定されるべきである」とする。山田創一「オフィスビルの共用部分における自殺で賃借人の責任が肯定された事例」新・判例解説Watch、No.126、3 頁（2016年）〔vol.20、121頁、2017年〕。全国自死遺族連絡会・自死遺族等の権利保護研究会「自死遺族が直面する法律問題」（2018年）46頁〔山田創一〕。なお、東京地判平成29年4月14日LEX/DB 25554527は、賃借人が貸室内で多量の向精神薬を服用して死亡した事案で、賃借人が事故当時抑うつ等の状態で責任能力はなかったとの被告の主張に対して、本件事件の時点において責任無能力であったとまではいえないとして賃借人の

債務不履行責任を認めた。

- ¹⁰ 我妻ほか・前掲書（2012年）24頁
- ¹¹ 山田・前掲解説 2 頁〔120頁〕。また、山田（2018）は、「賃貸借契約における善管注意義務の内容は、賃貸目的物の利用の面で物理的に損傷等することのないようにして保管し返還すべき義務をいうと解すべきであり、賃貸目的物の利用と無関係な賃借人が自殺をしないようにする義務あるいは利用補助者に自殺をさせないように配慮する義務を含むものではないと解すべき」とする。全国自死遺族連絡会・前掲45頁〔山田創一〕
- ¹² 全国自死遺族連絡会・自死遺族等の権利保護研究会「自死遺族が直面する法律問題」（2018年）6 頁〔大熊政一〕
- ¹³ 大熊（2018）は、「現状では裁判所は『心理的瑕疵』の存在から極めて安易に善管注意義務違反を導き出してしまっている例が多い」とする。全国自死遺族連絡会・前掲6 頁〔大熊政一〕
- ¹⁴ 山田（2018）は、「鬱病に基因していると証明できない自殺の場合、あるいは、社会的・経済的・私的理理由から追い込まれた末に自殺に至った場合、賃借人は有責とされてよいか問題となる」とし、「裁判所は、慎重に賃借人の有責性を判断すべき」とする。全国自死遺族連絡会・前掲46頁〔山田創一〕
- ¹⁵ 山田・前掲解説 3 頁〔121頁〕
- ¹⁶ 全国自死遺族連絡会・前掲45頁〔山田創一〕
- ¹⁷ 宮崎ほか・前掲書109頁
- ¹⁸ 全国自死遺族連絡会・前掲7 頁〔大熊政一〕
- ¹⁹ 山田・前掲解説 3 頁〔121頁〕
- ²⁰ 全国自死遺族連絡会・前掲7 頁〔大熊政一〕
- ²¹ 東京地判平成29年4月14日LEX/DB 25554527（賃借人が貸室内で多量の向精神薬を服用して死亡したことにつき連帯保証人に対して逸失利益等の賠償を請求した事案）、京都地判平成29年12月13日LEX/DB 25561062（賃借人が共同住宅の貸室内で自殺したことにつき連帯保証人である親に対して保証債務の履行を請求した事案）も、連帯保証人の損害賠償責任を肯定している。
- ²² 山田（2018）は、「連帯保証人に賃貸物件の利用と無関係な自殺まで合理的に予見可能であるとするのは無理がある。従って、連帯保証人の合理的に予見すべき範囲に自殺を含めるべきではないので、連帯

保証人は賃借人ないし賃借人の利用補助者の自殺に関し、特段の事情がない限り責任を負わないと解すべき」とする。全国自死遺族連絡会・前掲48頁〔山田創一〕

²³ 内閣府自殺対策推進室「自死遺族が直面するいわゆる心理的瑕疵物件をめぐる空き室損害問題に関する判例集」(2016年) 2頁参照

²⁴ 内閣府自殺対策推進室・前掲13頁

²⁵ 山田・前掲解説4頁〔122頁〕

²⁶ 宮崎ほか・前掲書163頁

²⁷ ガイドライン・6頁

²⁸ ガイドライン・8頁

²⁹ この点、宮崎ほか(2019)は、心理的瑕疵による不動産の減価率の査定方法について裁判例を参考に検討している。宮崎ほか・前掲書231頁以下。また、花原ほか(2024)は、心理的瑕疵による不動産の評価への影響について、不動産鑑定評価の手法に基づき検討している。花原浩二・木下勇人・井上幹康『不動産オーナー・管理会社のための事故物件対応ハンドブック』(日本法令、2024年)155頁以下