

## 不動産取引における

# 心理的瑕疵の裁判例と評価

自殺・孤独死等によって、不動産の価値はどれだけ下がるか？

宮崎 裕二(弁護士・宮崎法律事務所)

仲嶋 保(不動産鑑定士・堂島総合評価システム株式会社)

難波 里美(不動産鑑定士・株式会社難波不動産鑑定)

高島 博(不動産鑑定士・株式会社谷澤総合鑑定所)

■A5判・200頁

■本体2,000円＋税

■978-4-905366-31-7

いわゆる《事故不動産》をめぐる多くの裁判例を詳解するとともに  
賃貸・売買市場での取引実態を解明し、心理的瑕疵による減価率の  
査定手法を具体例をあげて解説した初めての書です。

### 不動産取引における 心理的瑕疵の 裁判例と評価

自殺・孤独死等によって、  
不動産の価値は  
どれだけ下がるか？

著者：宮崎 裕二  
編集：仲嶋 保  
監修：難波 里美  
発行：高島 博

自殺などがあった場合に、不動産の売買代金や賃料といった価値はどの程度下がるのでしょうか。また、そのような出来事が発生してからどれくらいの期間が経過したら、これらの事情を相手方に告げなくてよくなるのでしょうか。その期間内に相手方に言わずに売却や賃貸をした場合に負担することになるかも知れない損害賠償の額はいくらでしょうか。そして、賃貸物件で自殺をした借入人の相続人や保証人は、借り手がなかなかつかないことや、貸主が賃料の減額を余儀なくされている場合に、どの程度まで責任を負わなければならないのでしょうか。

これまで、このような自殺等による心理的瑕疵に焦点を絞った文献はほとんど見当りませんでしたので、不動産取引の実情に詳しい不動産鑑定士の先生方と弁護士が共同して、今回本書を上梓することに致しました。  
「本書 まえがきより」

## 第1章 不動産取引における心理的瑕疵

### 第1節 不動産取引における心理的瑕疵とは

1 不動産取引における心理的瑕疵とは/2 瑕疵担保責任/3 説明義務違反

### 第2節 裁判例の紹介と分析(売買)

1 問題となり得る責任/2 裁判例の紹介/3 裁判例の分析

### 第3節 裁判例の紹介と分析(賃貸)

1 自殺等があった建物の賃貸/2 賃貸している建物での自殺等/3 裁判例の分析

### 第4節 競売に関する裁判例の紹介と分析

1 裁判例の紹介/2 裁判例の分析

### 第5節 心理的瑕疵の裁判例のまとめ

## 第2章 心理的瑕疵物件の賃貸・売買市場の実態

1 はじめに/2 心理的瑕疵のある賃貸物件/3 心理的瑕疵のある売買事例/4 まとめ

## 第3章 心理的瑕疵による減価率の査定手法

1 はじめに/2 心理的要因は不動産の減価となり得るか否か/3 心理的要因による減価率の査定

## 第4章 心理的瑕疵のある賃貸用不動産の取扱い

1 心理的瑕疵のある不動産が発生する背景/2 心理的瑕疵のある不動産の取扱い

用語索引/裁判例索引