



追手門学院大学 ベンチャービジネス・レビュー

Otemon Gakuin University

巻頭言

村上 喜郁 ベンチャービジネス・レビュー第17号刊行に当り

論 文

池内 博一

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—

中井 郷之

中心市街地における商業者の事業意欲と体験型観光の
ビジネスモデルに関する研究

—愛知県岡崎市「まちゼミ」と静岡市清水区

「はじめてのしょうてんがい」を事例に—

堀竹 学

動産譲渡担保権の対抗要件制度における占有改定劣後ルールのは是非

—法制審議会担保法制部会の中間試案および要綱案の

たたき台2の検討—

資 料

長岡 千賀

オンライン教材「発達支援の場の雰囲気づくり」を活用した
対話型ワークショップ

—発達支援者のコミュニケーション力育成プログラムの実践—



目 次

巻 頭 言

ベンチャービジネス・レビュー第17号刊行に当り	村上 喜郁 ……	1
-------------------------	----------	---

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 ……	3
中心市街地における商業者の事業意欲と体験型観光のビジネスモデルに関する研究 —愛知県岡崎市「まちゼミ」と静岡市清水区「はじめてのしょうてんがい」を事例に—	中井 郷之 ……	15
動産譲渡担保権の対抗要件制度における占有改定劣後ルールのは是非 —法制審議会担保法制部会の中間試案および要綱案のたたき台2の検討—	堀竹 学 ……	23

資 料

オンライン教材「発達支援の場の雰囲気づくり」を活用した対話型ワークショップ —発達支援者のコミュニケーション力育成プログラムの実践—	長岡 千賀 ……	35
---	----------	----

そ の 他

活 動 報 告	41
研究所組織	46
規 程	47
学生研究会 会則	50
投 稿 内 規	51
執 筆 要 領	53
投 稿 案 内	53

卷 頭 言

ベンチャービジネス・レビュー第17号刊行に当り

ベンチャービジネス研究所所長
経営学部 教授 村上 喜郁

このたびベンチャービジネス・レビュー第17号が刊行される運びとなりました。

本年度も、追手門学院大学ベンチャービジネス研究所の紀要を発行することが出来ました。本号で、『ベンチャービジネス・レビュー』も第17号となります。また、近年は、特別号と合わせ、多数の研究成果を発表出来ております。改めまして、所員、研究員の先生方、また、産学官連携オフィスのスタッフの皆様、外部から研究にご協力いただいた方々に、お礼申し上げたいと思います。

さて、2024年は、年初から大きな地震や政権が安定しないなどの暗い話題もありました。他方で、日経平均株価の史上初めて40,000円越えや、米アカデミー賞での『ゴジラ-1.0』の視覚効果賞受賞、宮崎駿監督の『君たちはどう生きるか』の長編アニメーション賞受賞、また、『SHOGUN 将軍』がエミー賞史上最多の18部門受賞、パリ五輪では海外開催大会でのメダル獲得数最多を更新するなど、明るい話題もたくさんございました。

当研究所の活動におきましても、新たな受託研究「中核職員を対象とした研修プログラムの開発」とその成果として「令和の地域金融機関管理職に求められるスキル向上プログラム」を実施することが出来ました。加えて、社会人向け講演としましては、当研究所の元所長であられる小西一彦先生が主催の「北摂ベンチャー研究会」に協力し、5回の連続公演を開催しております。さらに、共同研究「北大阪の元気な中

小・中堅企業プロジェクト」の集大成として、『With/Afterコロナ 大阪の元気な中堅・中小企業』が追手門学院大学出版会より刊行しております。例年同様、茨木フェスティバルにおける大規模アンケートとその分析は、『ベンチャービジネス・レビュー 特別号』にて発信いたしました。本研究所の規模から考えれば、これらは大きな成果であると自負しております。

所員の先生方の学生に研究活動以外でも、複数の喜ばしい結果が出ております。福嶋伸之先生をお招きした「ビジネスプランコンテスト対策セミナー」では、学内コンテストで結果を出すだけでなく、(一財)学生サポートセンター主催「第22回 学生ビジネスプランコンテスト」での受賞者を輩出いたしました。また、学生研究会が中心となった商店街活性化の「あくたがわんプロジェクト」は、「OIDAI WIL AWARDS 2024」校友会会長賞を受賞しております。着々と学生たちも成長していることは、嬉しい限りです。これらを含む本研究所の2024年度における活動は、本誌巻末に掲載しておりますので、あわせてご覧いただければありがたいと存じます。

最後となりますが、追手門学院大学ベンチャービジネス研究所の活動にご協力いただきました、茨木商工会議所、茨木市、大阪市、北おおさか信用金庫、株式会社サイネックス、一般財団法人教育振興財団、フジテック株式会社、アプリル株式会社、芥川商店街ほか、すべての関係者の皆様に、この場をお借りして心からお礼申し上げます。

論文

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ふべき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、賃借人側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る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と思われる。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58万320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が問題となる」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

論文

中心市街地における商業者の事業意欲と体験型観光の ビジネスモデルに関する研究

—愛知県岡崎市「まちゼミ」と静岡市清水区 「はじめてのしょうてんがい」を事例に—

Research on Business Motivation of Merchants and Business Models for
Experience-Based Tourism in Central City Areas:
In case of “Machi Zemi” at Okazaki City, Aichi Prefecture and
“Hajimete no Shoten Gai” at Shimizu Ward, Shizuoka City

中井 郷之
追手門学院大学地域創造学部
Satoshi NAKAI
Faculty of Regional Development,
Otemon Gakuin University

キーワード：商店街、体験型観光、ビジネスモデル

Keywords：Shopping Street, Experience-based tourism, Business model

1. はじめに

商店街・中心市街地の衰退と活性化に関する研究は、40年以上も議論されている古いテーマである。きっかけは1982年を境にして中小小売店の数が減少傾向へ転じたことであり、当時は専門店・百貨店・中小小売店が減少する一方で、コンビニエンス・ストアや総合・専門スーパーといった新業態が台頭してきた時代であった。

その後、消費者の価値観はバブル期の好景気を経て大きく変わっていく。商業者は消費の個性化・多様化・高級化を求められるようになり、中小小売店の商業形態および取り扱う商品が現代社会に生きる市民の消費活動と適合しなくなっていった。この傾向は、近年になるほど急速化しつつあり、それはコロナ禍を経た現在、かつて隆盛を誇っていた総合スーパーですら苦戦を強いられるようになっている。

その過程で中小小売店の進むべき方向性が、純粋な個店の売上増加から、商店街としての線や面としての集客へと議論されるようになっていった。それゆえ、本稿では苦境に立たされていた中小小売店が衰退を食

い止めるために観光化を一つの振興策として選択したと考えられる。そこで本研究では、本学「プロジェクト共同研究奨励費制度（タイプA）」2024年度「企業の事業意欲を地域振興につなぐビジネスモデルに関する研究」の委託を受けて、衰退傾向にあった商店街において、類まれな事業意欲を観光地化することによって地域振興へと結びつけた愛知県岡崎市の「まちゼミ」について、その成功したビジネスモデルを調査することとした。また、まちゼミが全国各地に浸透し、早20年以上が経過し、新たな中心市街地における体験型観光として、「はじめてのしょうてんがい」を取り上げる。この事業は、小学生の低学年と高学年にわかれ、「おつかい編」と「おしごと編」を行う。両事業ともに物の売買を行わず、商店街の専門店の強みを活かし、個店のファンを作りつつ、売り上げに結びつけることで、街の賑わい創出や個店の売上という二つの目標を達成している成功例といえる。

なお、ここで議論する「企業の事業意欲がいかに関域振興につながるか」という問いに、商業論の中で行われてきた商人の「やる気」に関する先行研究を列挙

しておきたい。戦前は、百貨店を除き、ほとんどの商売人は中小小売商であった。彼らのやる気は小売店のチェーン化を試み、少数ではあるが規模の拡大を画策していた¹⁾ (矢作、2004)。

戦後日本の国土は焼け野原となり、闇市の時代から、たゆまぬ努力を積み重ね、現在の礎を築いてきた。その過程で林 (1962)・田島 (1962) に代表される流通革命が「やる気のある商売人」によって成し遂げられ、「薄利多売」という新しい販売方法の徹底が小売業界でなされてきた。このような事業意欲がある商売人は真摯に、誠実な商売を心掛けただけでなく、成長意欲を強く持ち、努力を惜しまない商人であったことは間違いない (中内2000：西端1994：岡田1996：和田1988)。

しかし、一方で事業意欲が「個人の商売へと向かうもの」と「自らが立地する商店街や地域の活動の中に発揮しよう」とした人たちも存在した。後者の人たちは戦前の商店街商業組合運動にまでさかのぼることができる。石原 (2008) は、このような企業の事業意欲が地域振興へ向かうとき、「街商人精神」という言葉を使用している。つまり、やる気は自らのうちに向かうときには「企業家精神」として発現するが、外に向かうときには商店街やまちづくりといった「共」の場を求める²⁾ としている。

本研究では、このような商売人の「事業意欲＝街商人精神」が地域振興にいかに関わり付くかを、愛知県岡

崎市発祥の「まちゼミ」とそれを発展させた静岡市清水区の「はじめてのしょうてんがい」からビジネスモデルを描くことにより明らかにしていきたい。そうすることで全国各地の中心市街地や商店街にてまちづくりを展開しようと考えている組織や団体にとっての一助とすることができる。

2. 愛知県岡崎市「まちゼミ」のビジネスモデル

まちゼミは2018～2019年のコロナ禍前までに全国で約400の地域にて実施されている一大事業である。その実施されている9割の地域は2～3年継続してまちゼミを行っていることも特徴の一つである。このまちゼミを実施することで、まちづくりに目覚めた若手の商売人がいるなど、本研究のテーマである事業意欲をまちづくりビジネスに応用している典型的な成功例といえよう。以下、その実態について述べていく。

(1) 「岡崎まちゼミの会」発足

1990年代以降、岡崎市の中心市街地においても全国同様に公共施設の拡散や郊外への大型小売店舗の出店が相次ぎ、中心市街地の商業をはじめとする様々な都市機能は低下し始めた。歩行者通行量も減少し、小売販売額も大幅に減少していた。その中で中心市街地活性化や商店街の賑わいづくりを念頭に、商工会議所、行政、まちづくり団体と様々な事業を行ってきた。だ

表1 まちゼミの13のポイント

ポイント	概要
最初に主催者が考えること	エリア、仕組み、主催団体、基礎企画を考えること
「まちゼミ魂」の共有	売上だけではなく「三方よし」の考えを持つこと
まちゼミのスケジュール	企画立案から結果報告回まで5～6か月を要すること
受講料は無料 (材料費除く)	受講料は原則無料、材料費を利益につなげないこと
まちゼミの告知方法	折込チラシと市報が中心、HPや報道も期待すること
ゼミの時間 (60～90分)	目安は体験60分、意見交換を30分とすること
会場は自宅、参加者は2～10名	自店で少人数の方が関係づくりで容易となること
講義だけでなく体験も含める	体験型の内容は顧客満足度が高いこと
販売はしない (ファンづくり)	金銭を要求せず、リピート客になってもらうこと
顧客・講師店へのアンケート	まちゼミ終了後の反省会・報告会で共有すること
アフターフォローの実施	お礼状や「まちゼミ参加者特別優待券」を渡すこと
反省会・報告会で次回につなげる	次回への改善と個店を見直す機会とすること
補助金に頼らず自主運営	継続事業にするためには各個店の負担で行うこと

出所：松井 (2012) 159～172ページより中井編集

が、一時的な集客はできてはいても根本的にまちが活性化する事業や仕組みには至らなかった。

2000年代に入り、商工会議所より顧客目線で物事を考えられる女性職員が中心市街地・商店街の担当となることになった。そして、「商店街のお店の中で店主が文化教室のような事業を行ってみたらどうか」³⁾という提案がされた。それがきっかけとなり2003年1月、10店舗が賛同し、第一回「得する街のゼミナール」が開催された。このイベントが大成功し、継続事業となった。

まちゼミは当初、「街情報ステーション」⁴⁾という商店街の情報交流施設から始まり、数年間はその管理者であった商工会議所が深くかかわり、事務局を務めていた。その後、事業の成功に伴い、店主の参加が増加し、店主主体の事業組織に変革していった。そして2008年、現在の「岡崎まちゼミの会」が立ち上がった。

(2) まちゼミのポイント

2024年9月13日現在、「全国まちゼミネットワーク」として各地に広がる公式まちゼミは369地域に拡大している⁵⁾。事業全体のルールや仕組みについては松井(2012)が13のポイントをまとめている⁶⁾。

この中で「まちゼミのスケジュール」は実施期間だけを考えるのではなく、企画立案から再度の反省会・報告会までに半年近く考えていることが興味深い。そ

の結果、岡崎市では年に2回の事業を行っているということにつながっていく。

岡崎発祥のまちゼミは全国に広がり、岡崎まちゼミの会からノウハウの提供を受けた地域は大きな効果を発揮していることは全国各地への広がりからみても明白だろう。2023年現在では約450地域、2,000商店街、30,000事業者に拡大し、個店に新顧客と売上をもたらし、商店街に賑わいを取り戻すきっかけとして大いに注目される。

(3) まちゼミのビジネスモデル

前項にて述べたまちゼミのポイントはまちゼミ開始当初から設計されていたものではない。2012～2013年ごろまでは、全国のまちゼミ実施地域でも継続率が低く、課題を多く抱えてきた。そこで、まずは当初のまちゼミのビジネスモデルを参照したい。

2003年に岡崎でまちゼミが開催され、それが成功をおさめると、全国の自治体や商工会議所からは視察が相次いだ。そして、形式上のノウハウを得て視察を終えた職員が地元に帰ると、商店街や個店に情報を提供し、実際にまちゼミを実施することになる。ところが、このシステムでは岡崎まちゼミの会とまちゼミを実践する商店街・個店とはつながりががないため、利益優先でまちづくりを意識したまちゼミが行われず、一度開催されれば、それで終わってしまうケースが相次いだ。

また、継続しない主な理由としては、事業自体のク

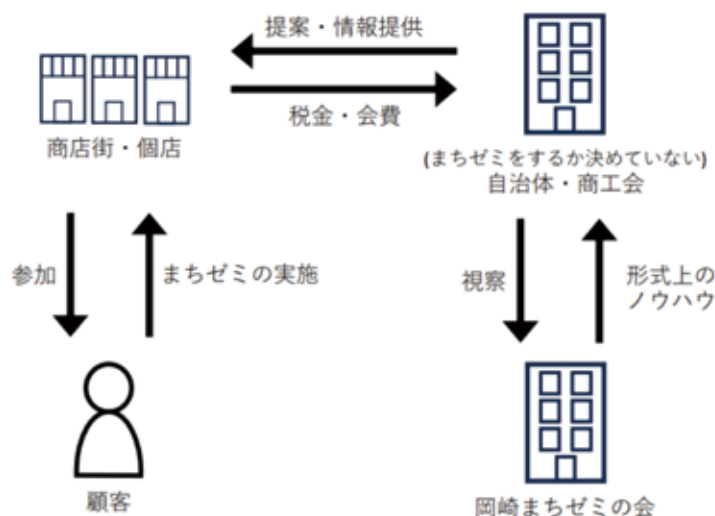


図1 まちゼミ開始時期のビジネスモデル

出所：中井作成

オリティが低く、顧客へのアフターフォローなども考えていなかったということが挙げられる。そして上述したとおり、初期の事業者は売り上げを優先し、まちゼミの本来の趣旨を理解していないことが多く、国や自治体の予算消化のために実施した地域があり、補助金が切れると終了してしまう、ということになってしまっていた。

本来は事業を始める前に研修が必要であり、まちゼミのノウハウを蓄積する必要がある。それを抑えておかなければ継続は不可能ということになる。そして、試行錯誤を重ね、志を共にする仲間が増えていき、2015～2016年ごろにかけて現在のシステムが確立されていった。

現在では、岡崎まちゼミの会役員で構成された世話

人会が全国各地の商店街や個店に請われるとセミナーを開くケースや、松井氏を代表としたまちゼミの講師会が「まちゼミサミット」や自治体のフォーラムに呼ばれて直接関わったり、SNS・書籍を通じて間接的に関わったりしている。そうして、初期のまちゼミビジネスモデルでは伝えられなかったまちづくりのコンセプトを現場の商店街・個店に伝えられるようになり、まちゼミ参加者が個店のファンにつながり、新規顧客として再び商店街や個店に訪れるという理想的な形を作ることができるようになった。

しかし、まちゼミはこれで終わりではなく、本章の冒頭でも述べた通り、まちゼミを実施することで、地域の活性化に意欲を持った人が各地のリーダーとして出てくるようになった。特徴としては若手や女性が多

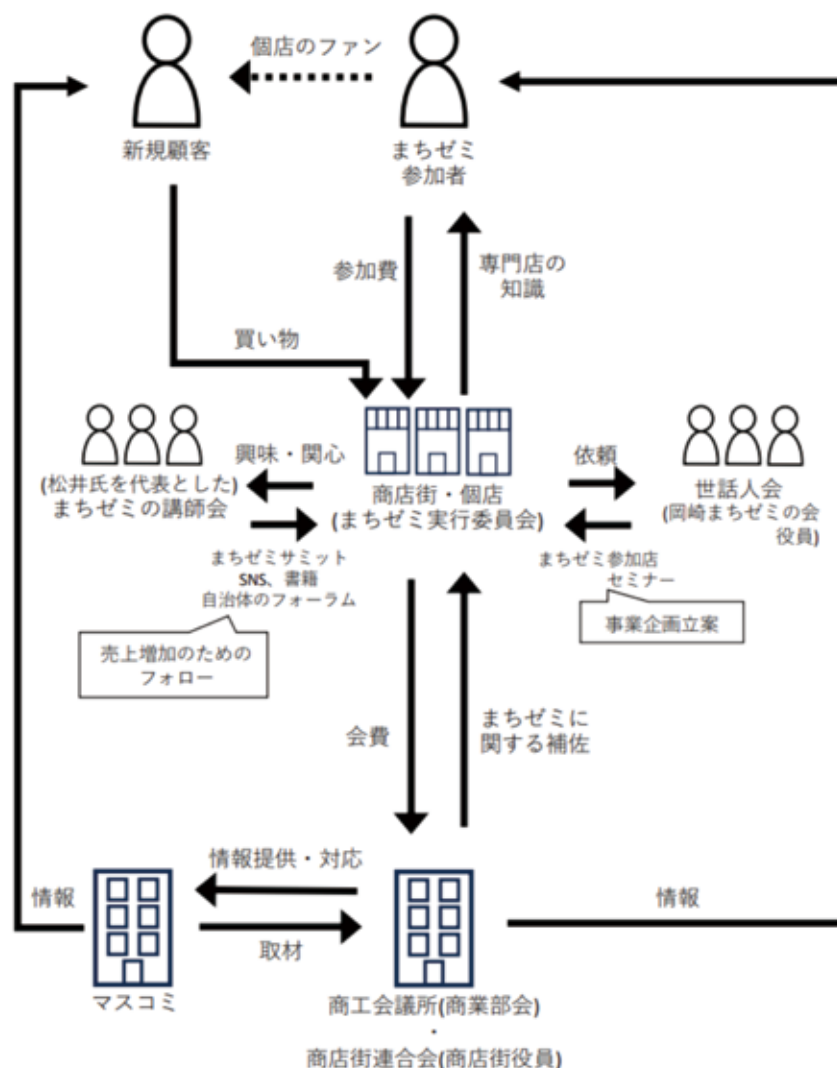


図2 現在のまちゼミのビジネスモデル

出所：中井作成

く、これまで漠然と「まちのために何かをしたい」と考えていた人々がまちゼミの成功をきっかけにまちづくりを始めるようになっていった。つまり、「まちゼミ」でできた“繋がり”を手掛かりに、まちゼミ以外の地域の活動へ幅を広げる人⁷⁾ができたということである。

次にこのまちゼミを学んだ方が静岡市清水区で立ち上げた「はじめてのしょうてんがい」を詳述する。

3. 静岡市清水区「はじめてのしょうてんがい」のビジネスモデル

静岡市清水区で年に1回開催されている「はじめてのしょうてんがい」は、まちゼミを学んだNPO法人まちびやの大塚氏の発案の元、NPO法人まちづくり考房SHIMIZUの野口氏⁸⁾が中心となって始まった。当初1～3回目までは全額補助の元、実施されていた同イベントも4回目からは仕事・ものづくり体験施設「静岡市こどもクリエイティブタウンま・あ・る」⁹⁾(以下、ま・あ・る)の共催¹⁰⁾によって補助金を頼らなくとも、利用者の参加費だけで実施できるようになった。2024年9月22日現在まで12回開催しており、その理由として関係者の経済的な負担の少なさや、子どもの職業体験後に渡す給料である地域通貨「EGG」¹¹⁾がそのまま個店の売り上げにつながることも功を奏している。

(1) 「はじめてのしょうてんがい」の実施

「清水駅前銀座商店街」は他地域同様、大型店が近郊に出店してきたことで売上と通行料が減少し、商店街の後継者不足も増えたことで空き店舗問題や組合員数の減少が顕著となった。そこで商店街の活性化に向けてさまざまな取り組みが行われ、そのうちの一つがこの事業となる。

もともと静岡市には、子どもの職業体験を重視している下地があった。「はじめてのしょうてんがい」は、ま・あ・るのイベントとして、静岡市が主催となり、2011年9月に「ミニ・しずおか2011」¹²⁾を清水駅前銀座商店街で行ったことがきっかけとなった。以降、地域の子どもたちを商店街が支えるという社会的意義を見出したことから、商店街が主催となり、2012年に「はじめてのしょうてんがい2012」を開催した¹³⁾。このイベントによって買い物や仕事見学・体験を行うことによって、コミュニケーション能力や社会性の向上を目指すとした。そうすることで今まであまり商店街に

馴染みがなかった子供たちに魅力を知ってもらうことを目的とした。

(2) 「はじめてのしょうてんがい」のポイント

このイベントは1年生から3年生までの低学年を「はじめてのおつかい」として子どもたちが「お題」として与えられた商品を、商店街の店で探し、買ってくるという活動を行う。具体的には、「おつかいメモ」を渡され、商品名が書かれたシールを2つのくじ箱の中から引くことによって決まる。そのシールをメモに貼り付け、お題となった商品を商店街の中から探し出す。なお、お題の商品については、事前に商店街の店に依頼し、提示してもらったものを作成している。

また、4年生から6年生までの高学年は「はじめてのおしごと」として、子どもたちが自分の興味のある商店街の店で、仕事の見学・体験活動を行う。子どもたちは、「おしごとカタログ」の中から希望する店を選び、そこで半日程度の体験活動を行う。このカタログには、事前に子どもの受け入れに協力してくれた商店を掲載している。

どちらも活動の最後には、子どもたちにその商店街でしか使えない地域通貨を給料として渡され、買える途中にしょうてんがいで自分の好きな買い物ができる。

(3) はじめての商店街のビジネスモデル

「はじめてのしょうてんがい」は回数を重ねることに後援や協力団体が変わってきている。なお、現在は、主催が清水駅前銀座商店街振興組合、清水駅前商店街振興会、企画運営がNPO法人まちづくり考房SHIMIZU、NPO法人まちびや、共催がま・あ・るであり、後援が静岡市、静岡市教育委員会、静岡商工会議所、(公社)静岡市まちづくり公社、当日ボランティアが一般ボランティア(大学生、社会人)、MJV(元こども店長のま・あ・るジュニアボランティアの中高生)である。

実行委員会であるNPOが商店街にイベント実施を促し、個店にはマニュアルと指導を行っている。そしてそれをフォローしているのがま・あ・るである。「はじめてのしょうてんがい」では、大きな経費を必要とすることが少ないが、唯一大きな負担となるのが広告・宣伝費である。これをま・あ・るが独自に発行している会報誌に情報を載せてもらうことで毎回数十万円か

かっていた経費をゼロにできたことは大きい。そしてこのイベントではま・あ・るからの人的補助や静岡市・静岡市教育委員会・静岡商工会議所からの後援もあることで社会的信用も得ている。職業体験を行った子どもは地域通貨で支払われた給料で買い物が可能となり、それは経済的効果だけではなく社会体験を通じた親しみや愛着も育む効果も発揮している。なお、これは子どもだけではなく、その保護者にも多大な影響を与えるため、その効果はかなりの大きさだといえよう。

4. おわりに

「まちゼミ」のビジネスモデルは費用がかからず、既存の店舗や人材にて新たな街の魅力を生むことができるため、全国各地でも応用された。その費用対効果の

よさは、街の再開発にかかる費用とは歴然だろう。そして、そのまちゼミ活動を通じて事業意欲に目覚めた新たな人材が、また別の地域で形を変えてまちづくり事業を始めていることもわかった。「はじめてのしょうてんがい」はその事例としてうってつけだろう。このような事業意欲の拡大が形を変えて、日本全国各地へと普及していくことが想像され、それがさらに改善されていくと今後も考えらえる。

謝辭

本研究にて行ったまちゼミの調査には、岡崎まちゼミの会松井代表に聞き取りを行い、はじめてのしょうてんがいの調査には、静岡市こどもクリエイティブタウンま・あ・るの井野館長、NPO法人まちづくり考屋

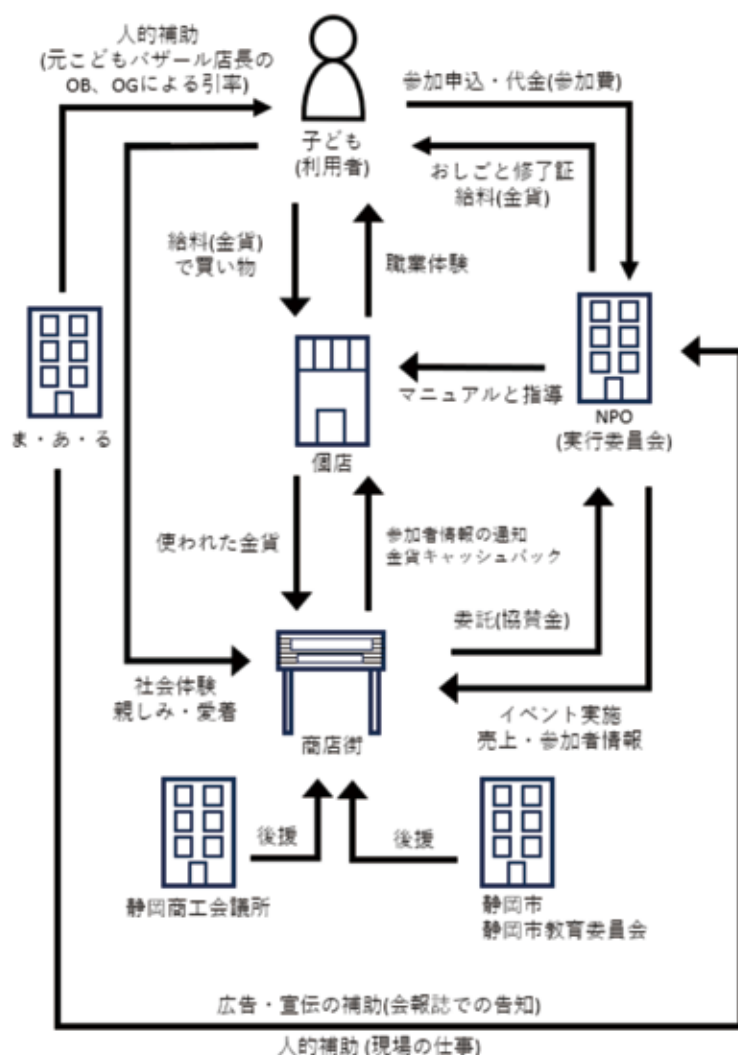


図3 はじめてのしょうてんがいビジネスモデル

出所：中井作成

SHIMIZUの野口氏、NPO法人まちなびや大塚氏に聞き取りを行わせて頂いた。本研究の遂行にあたり関係者の方々には多大なご助言、ご協力頂きました。ここに感謝の意を表します。

注

- 1) 矢作敏行 (2004)「チェーンストア—経営革新の連続的転回」『日本の流通100年』有斐閣、217～261ページ参照。
- 2) 石原(2008)「小売業の外部性とまちづくり」有斐閣、81ページ参照。
- 3) 松井(2012)「お店と街のファンづくり—まちゼミ」長坂泰之編『100円商店街・バル・まちゼミ お店が儲かるまちづくり』学芸出版社、157ページ参照。
- 4) 岡崎市中心市街地商店街の活性化支援施設として2000年に開設された岡崎市、岡崎商工会議所が運営する施設。商店街の情報を受発信するとともに、商店街の元気づくりを目的とした勉強会が行われ、岡崎市の観光パンフレット、三河地区のフリーペーパーなどが自由に閲覧できる。街情報ステーション (2004) 参照。
- 5) 岡崎まちゼミの会「全国に広がる公式まちゼミ実施地域」〈https://machizemi.org/?page_id=38〉最終アクセス：2024年9月13日
- 6) 松井 (2012) 159～172ページ参照。
- 7) 松井 (2023)『みんなのまちゼミ 頼りにされるお店と街をつくる方法』学芸出版社、169ページ参照。
- 8) 静岡市清水商店街連盟相談役など多くの肩書を持つ。
- 9) 週末には「こどもバザール」を開催し、こどもは物の売買だけを学ぶのではなく、広く「まちづくり」を学ぶ。そのため、こどもバザールには工作したものを売る店など、実際にはない仕事も存在する。
- 10) 事業費の多くは「広告費」だったが、ま・あ・るの会報誌『まあるんダ!』に載せてもらうことでゼロになった。
- 11) 駅前銀座元気ストリート (Ekimae Ginza Genki Street) の頭文字を取ってEGGまたはEGGSとしている。通貨はプラスチック製のコイン。90年代後半に導入したが、普及せずそのまま使われなくなっていた。湖中 (2005) 225～250ページ参照。
- 12) 「ミニ・しずおか」は「ミニ・ミュンヘン」を模倣

している。ミニ・ミュンヘンは7歳から15歳までの子どもだけが一定の期間だけ運営する「小さな仮設都市」であり、30年以上の歴史がある。市民権を得た後、自由に自分の好きな仕事を見つけて働くと、「ミミュ」という対価を得て映画、タクシー昼ごはんを食べる事もできる。ここで子どもは「遊び」「働き」「学び」の重要性を知ることができる。ミニ・ミュンヘン研究会 (2024) 参照。

- 13) 柿沼・塩田・大塚・湯気 (2014) 18ページ参照。

参考文献

- 石原武正 (2008)「小売業の外部性とまちづくり」有斐閣
- 岡田卓也 (1996)『再び「大黒柱に車をつける」とき：イオングループの新流通革命』NTT出版
- 柿沼明・塩田真吾・大塚達郎・湯気幸恵 (2014)「商店街での小学生お仕事体験におけるキャリア能力の変容の考察—清水駅前銀座商店街「はじめてのしょうてんがい2013」に着目して—」『授業実践開発研究』第7巻、17～24ページ
- 湖中真哉 (2005)「地域通貨はなぜ使われないか：静岡県清水駅前銀座商店街の事例」『国際関係・比較文化研究』(静岡県立大学国際関係学部) 第3巻第2号、225～250ページ
- 田島義博 (1962)『日本の流通革命』日本能率協会 (マネジメント新書)
- 中内功 (2000)『流通革命は終わらない：私の履歴書』日本経済新聞社
- 西端春枝 (1994)『縁により縁に生きる：ニチイ創立者西端行雄と歩いた商いの道』ばるす出版
- 林周二 (1962)『流通革命：製品・経路および消費者』中公新書
- 松井洋一郎 (2012)「お店と街のファンづくり—まちゼミ」長坂泰之編『100円商店街・バル・まちゼミ お店が儲かるまちづくり』学芸出版社
- (2023)『みんなのまちゼミ 頼りにされるお店と街をつくる方法』学芸出版社
- 街情報ステーション (2024) 〈<https://www.okazakicci.or.jp/machist/>〉最終アクセス：2024年9月18日
- ミニ・ミュンヘン研究会 (2024) 〈<http://www.mimue.com/about/index.html>〉最終アクセス：2024年9月27日
- 矢作敏行 (2004)「チェーンストア—経営革新の連続的

転回」『日本の流通100年』有斐閣
和田カツ（1988）『ヤオハン・祈りと愛の商人道』日本
教文社

論文

動産譲渡担保権の対抗要件制度における占有改定劣後ルールのは是非 —法制審議会担保法制部会の中間試案および要綱案のたたき台2の検討—

堀竹 学
Manabu HORITAKE

キーワード：占有改定、動産譲渡担保権、対抗要件、引渡し、明認方法

- I. はじめに
- II. 中間試案の規律
 - (1) 登記優先ルールの内容
 - (2) 中間試案に対して寄せられた意見
- III. 要綱案のたたき台2の内容
- IV. 要綱案のたたき台2の評価
 - (1) 占有改定に優先する対抗要件との状況検討
 - (2) 明認方法による公示力の強化
- V. おわりに

I. はじめに

2021年2月10日開催の法制審議会第189回会議において、法務大臣から担保法制の見直しに関して、「動産や債権等を担保の目的として行う資金調達の利用の拡充など、不動産以外の財産を担保の目的とする取引の実情等に鑑み、その法律関係の明確化や安定性の確保等の観点から、担保に関する法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい」と諮問がなされ、その調査審議を行うため法制審議会担保法制部会（以下、「部会」という。）が設置され¹、2021年4月13日から現在も継続して会議で検討が行われている。この担保法制について、筆者も動産・債権譲渡担保権設定者の処分権限について検討をしているとこ

ろである²。

そして、部会では、動産譲渡担保権の対抗要件制度についても検討されている。そこでは、要綱案のたたき台2で民法178条が動産の対抗要件として定める引渡しのうち、占有改定により対抗要件を具備した動産譲渡担保権は、占有改定以外の方法で引渡しを受けた動産譲渡担保権および動産質権に劣後するとしている（占有改定劣後ルール）。占有改定以外の方法での引渡しとは、現実の引渡し、簡易の引渡し、指図による占有移転に加え、動産債権譲渡特例法3条1項に定める動産譲渡登記が挙げられている³。

動産譲渡担保権は、典型担保物権に動産を担保目的の財産とする非占有担保がないことから、担保権設定者が目的動産の使用収益を継続するために実務的に活用されてきたものである。そうであるならば、動産譲渡登記以外の方法で、譲渡担保権者が対抗要件を具備しつつ、この機能を果たしうるには占有改定による以外には方法がないといえる⁴。しかし、部会の提案では、動産譲渡担保権について、占有改定による対抗要件具備を他の方法による対抗要件具備よりも劣後させることから、実質的に動産譲渡登記による対抗要件具備に誘導することになる⁵。また、動産譲渡担保権について、簡易な手続で行うことができた占有改定による対抗要

¹ 部会第1回会議議事録1頁〔笹井幹事発言〕。

² 堀竹学「動産・債権譲渡担保権設定者の処分権限の立法動向（1）」追手門法学創刊号15-31頁（2024年）。

³ 部会資料42「担保法制の見直しに関する要綱案のたたき台2」16頁の「第3 動産譲渡担保契約の効力 9 占有改定で対抗要件を備えた動産譲渡担保権の順位の特例（1）」。

⁴ 指図による占有移転の方法で、「占有代理人」が担保目的動産の使用収益を継続するということとはできる。

⁵ 中間試案の段階では、占有改定劣後ルールではなく、動産譲渡登記による対抗要件具備を占有改定による対抗要件具備より優先させる（登記優先ルール）ものである。「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」37頁の「第2章 第4 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等 1（2）新たな動産担保規定に係る動産担保権相互の優劣」の（補足説明）「3 登記優先ルールにつ

件具備は、他の引渡しによる対抗要件具備に劣後させることから、その後に他の引渡しによって対抗要件を具備した担保権者が現れないという限度で機能するものとなってしまふ。

他方で、占有改定による引渡しは、公示性が乏しく後順位の担保権者を害するおそれが高いという問題がある。そこで、本稿では、「担保法制の見直しに関する中間試案」をはじめ、それまでの部会での提案および議論の経緯を辿りながら、現段階で公開されている最新の部会資料42「担保法制の見直しに関する要綱案のたたき台2」の動産譲渡担保権の対抗要件における占有改定劣後ルールのは是非について検討してみたいと思う。

なお、集合動産譲渡担保権についても、個別動産譲渡担保権と同様の問題となりうる。しかし、集合動産譲渡担保権においては、その集合動産の中の個別動産に譲渡担保権が設定されたとき、当該個別動産譲渡担保権と当該集合動産譲渡担保権の競合の問題が生じる。その場合に、当該個別動産譲渡担保権の対抗要件具備時と優劣を決すべき当該集合動産譲渡担保権の基準は、当該集合動産譲渡担保権の対抗要件具備時にすべきか、当該個別動産が当該集合動産の加入時かどちらにすべきかの問題が提起されている⁶。そこで、本稿では、主に個別動産譲渡担保権の競合の問題に絞って検討してみる。

Ⅱ. 中間試案の規律

(1) 登記優先ルールの内容

中間試案では、動産の担保権については、非占有型の担保制度を想定している。担保制度の規律を設ける方法としては、①債務を担保する目的でされた一定の種類の契約を対象として、その契約の効力を定める方法（以下「担保目的取引規律型」という。）か、②質権、抵当権等と並ぶ担保物権を新たに創設する方法（以下「担保物権創設型」という。）か、どちらかの方法にす

るかの選択を提案されている。そのため、新たな規定に係る動産担保権とは、これらのどちらにも当てはまるものとしている⁷。しかし、部会第32回会議では、部会第32回会議では、冒頭で事務当局から、担保制度の規律を設ける方法としては、現行の法実務における動産の担保目的取引である動産譲渡担保や所有権留保の形式との連続性があることから「担保目的取引規律型」を部会として提案することが示されている⁸。そこで、本稿では、中間試案に関するもので新たな規定に係る動産担保権についても動産譲渡担保や所有権留保のものと同視して、動産譲渡担保権に関する定めとして捉えていくこととする。

中間試案では、まず動産譲渡担保権の対抗要件制度の原則的な定めについて、

第2章 担保権の対抗要件及び優劣関係

第4 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等

1 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等 （2の留保所有権の場合を除く。）

(1) 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件

ア 個別動産を目的とする新たな規定に係る動産担保権（以下この章において「新たな規定に係る個別動産担保権」という。）の設定は、当該個別動産の引渡し（占有改定を含む。以下同じ。）がなければ、これをもって第三者に対抗することができないものとする。

としている。民法178条と同様の定めであり、現行制度がそのまま採用されている。なお、その補足説明では、動産譲渡担保権は通常目的物の現実の占有が設定者にとどめられるため、占有改定により対抗要件が具備されることが多いことから、括弧書きで占有改定も含めて対抗要件とするとしている⁹。

次に、動産譲渡担保権相互の優劣の原則的な定め

いて」では、現実の引渡し、簡易の引渡しおよび、指図による占有移転では、二重譲渡担保の問題が生じることはなく、占有改定による対抗要件具備の場合にのみ、そのような二重譲渡担保問題となってくることから、このような登記優先ルールの提案をするものとしている。

⁶ 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」34-35頁。これに対し、集合動産譲渡担保権相互の競合の場合には、個別動産譲渡担保権と同様の対応の規律をすることができる。「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」34頁。

⁷ 「担保法制の見直しに関する中間試案」（前注）1-2頁。

⁸ 部会第32回会議議事録1頁〔伊賀関係官発言〕。

⁹ 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」32頁。

については、

第2章 担保権の対抗要件及び優劣関係

第4 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等

1 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等 (2の留保所有権の場合を除く。)

(2)新たな規定に係る動産担保権相互の優劣

ア 同一の個別動産に数個の新たな規定に係る個別動産担保権が設定されて競合したときは、その順位は、原則として、当該担保権について対抗要件を備えた時の前後による。

としている。この提案の補足説明では、現行法の動産譲渡担保権を同一の個別動産または集合動産に重複して設定することについて、平成18年7月の最高裁判例がこれを認めることを前提とする判示をしており、動産譲渡担保権が競合する場合には、その順位は対抗要件具備の前後によって定まると考えられているとしている¹⁰。

そして、現行法で採用されているのと同様の上記原則的な定めを提案を前提に、特則として登記優先ルールについて、

第2章 担保権の対抗要件及び優劣関係

第4 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等

1 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等 (2の留保所有権の場合を除く。)

(2)新たな規定に係る動産担保権相互の優劣

エ アからウまでにかかわらず、登記により対抗要件を備えた新たな規定に係る動産担保権は、占有改定により対抗要件を備えた新たな規定に係る動産担保権に優先するものとする(注2)。

(注2) 新たな規定に係る集合動産担保権にのみエの規律を適用する考え方がある。

と提案している¹¹。ここで注意すべきは、中間試案の

段階では、占有改定により具備された対抗要件よりも優先するのは、登記により具備された対抗要件だけであるということである。また、ここでの優劣は、あくまで動産担保権相互の優劣であって、所有権の真正譲渡相互、所有権の真正譲渡と動産担保権設定との間についてのものではない¹²。

この登記優先ルールについて、その「(補足説明) 3 登記優先ルールについて(1)」で、登記が占有改定よりも優先するというルールを採用した場合には、動産について動産譲渡担保権の設定を受けようとする者は、先行する動産譲渡登記がないことを確認しておけば、自らが動産譲渡登記を具備することにより、先行する占有改定によって対抗要件を具備した担保権者に劣後するリスクを払拭することが可能となるとしている。また、担保権の優劣をめぐる紛争が生じたとしても、担保権者の中に登記を具備している者がいれば、動産譲渡登記の有無及び前後という形式的基準によってその優劣を判断することができ、引渡時期という立証の困難な事実の争いを回避することが可能となることをその論拠としている¹³。

しかし、懸念事項として、「(補足説明) 3 登記優先ルールについて(2)」で、平成16年の動産譲渡登記制度の創設に当たっては、今回の登記優先ルールの提案と同様の採用が見送られた経緯を示している。同制度の立案担当者によれば、その理由は以下の3点である。まず、登記優先ルールを採用した場合には、単に対抗要件を具備した時間的前後によって優劣が決まるという民法上の理論との整合性がとれないことを挙げている。また、仮に登記優先ルールを採用すれば、優劣決定の基準が錯綜して混乱を招く恐れがあるとされる。この錯綜する点に関連して、いわゆる三すくみ問題が生ずるとされる。三すくみ問題とは、具体的には、①担保目的の譲渡を受けた甲が「占有改定」により対抗要件を具備し、その後に②真正譲渡を受けた乙が「占有改定」により対抗要件を具備し、さらにその後に③担保目的の譲渡を受けた丙が「動産譲渡登記」を具備したという事案において、甲は乙に優先し、乙は丙に優先し、丙は甲に優先し、誰が優先するのが決ま

¹⁰ 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」34頁。

¹¹ 「担保法制の見直しに関する中間試案」10-11頁。

¹² 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」37頁参照。

¹³ 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」35-36頁。

らないというものである（以上、根拠①）。次に、既に占有改定による譲渡担保権設定がされていることを知っている者が、譲渡人と通謀し、真意は真正譲渡であるにもかかわらず、被担保債権の存在および担保目的であることを仮装するなどした上で登記具備して、先行する占有改定による譲渡担保権の設定を受けた者に優先するとして制度を濫用するおそれがある（根拠②）。最後に、動産譲渡担保権設定に際しては、譲渡人への照会を含むデューデューリジェンスによって、占有改定により対抗要件が具備されている先順位の譲渡担保権の存否はほぼ明らかにになるので、登記優先ルールを採用しなくても、後行の譲渡担保権者が予期に反して害されることはないとの実務家の指摘がある（根拠③）という3点である¹⁴。

これに対し、中間試案では、根拠①について、三すくみ問題については、問題とされるケースで誰が優先するかを明確にするルールを設けることによって解決することができるとしている。例えば、設定者は動産担保権を設定した目的物を真正譲渡することができないとすると、乙への真正譲渡は効力がなく、甲と丙との間では登記優先ルールの下では丙が優先する。これとは反対に設定者は動産担保権を設定した目的物を真正譲渡することができるとすると、乙への真正譲渡は有効になり、乙が対抗要件を具備した後に設定者が丙に譲渡しても、これは他人物譲渡であるから丙は目的物について担保権を得ることができないと考えられる。また、対抗要件具備の時間的先後によって優劣が決まるという対抗要件理論との整合性についても、例えば、抵当権の順位の規定（民法373条）が不動産に関する物権の変動の対抗要件の規定（民法177条）とは別個に定められているように、対抗要件の問題と担保権の順位の問題は一応区別することができ、政策的観点から異なる規律を設けることも可能であるように思われるとするのである。根拠②のおそれについては、先行する担保権の設定を占有改定により対抗要件を具備するのではなく、登記により動産担保権の対抗要件を具備することにより払拭することができるとする。また、根拠③については、登記優先ルールの採用により、譲渡人へ照会するという従前の調査コストが軽減され

るという側面もあるとする。以上のように、根拠①から③までは、登記優先ルールの導入を否定する決定的な根拠にはならないとしている¹⁵。

中間試案では、登記優先ルールを導入するにあたり、動産譲渡登記を優先させる引渡しの形態を占有改定に限定している。なぜならば、平成16年の動産譲渡登記制度の創設にあたっての議論において、目的動産が譲受人の下にある場合（現実の引渡しや簡易な引渡しが行われている場合）には二重譲渡担保の問題が生じないため、現実の引渡しや簡易な引渡しは登記優先ルールの対象から除外されていた。また、第三者が占有する動産について譲渡担保権の設定を受けようとする者は占有代理人に問い合わせることによって先行する譲渡の有無を確認することができること、その際に占有代理人と譲受人が結託して虚偽を述べることは例外的と考えられることなどから、指図による占有移転も登記優先ルールの適用対象から除外されていた立場を踏襲することを論拠とする¹⁶。

さらに（注2）で、登記優先ルールの適用範囲を集合動産担保権同士の競合が問題になる場合に限定しようとしたのは、以下の理由によるものである。登記優先ルールを導入した場合には、占有改定の方法で対抗要件を具備しても、その後に他の担保権者が登記を具備すれば、後行の当該担保権に劣後することになるので、担保権者は事実上登記せざるを得ないことになりかねない。そうすると、取引コストを増加させるおそれがある。そこで、登記優先ルールの適用範囲を融資金額が相対的に高額になると考えられる集合動産を担保権の目的とする場合に限定しようとしたことにある¹⁷。なお、（注2）を採用すると、登記優先ルールが、個別動産担保権の担保権者が占有改定のみによって対抗要件を具備した後、担保権設定者が当該動産を構成部分とする集合動産について集合動産担保権を設定した場合にも適用されるか否か問題になる。もし、この場合にも登記優先ルールが適用されると、個別動産担保権の担保権者は事実上登記をせざるを得なくなり、それは（注2）のように登記優先ルールの適用範囲を限定した趣旨に反する。したがって、この場合には登記優先ルールは適用されず、集合動産担保権について

¹⁴ 植垣勝裕＝小川秀樹『一問一答 動産・債権譲渡特例法』35-36頁（商事法務、3訂版増補、2009年）。

¹⁵ 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」36頁。

¹⁶ 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」37頁。

¹⁷ 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」37頁。

占有改定のみによって対抗要件が具備された後、その全部または一部について、集合動産担保権または個別動産担保権の設定の登記がされた場合に、登記された担保権を優先させるという限度で、登記優先ルールが機能することになるとしている¹⁸。

(2) 中間試案に対して寄せられた意見

中間試案はパブリックコメントに付され、動産譲渡担保権の対抗要件制度における登記優先ルールについて寄せられた意見も、部会資料29-2にまとめられている。そこでは、中間試案に賛成するものとして、多くは占有改定の公示性の乏しさから、登記優先ルールを採用することにより、安定的な実務運用につながることや、動産譲渡登記の有無および前後という形式的基準によってその優劣を判断することができること、困難な立証を回避できること、後行の担保権を取得しようとする者の取引の安全を図ることが挙げられている。また、個別動産担保権では登記一元化が難しいと思われるため、登記優先ルールの導入に賛成するものもある。なお、集合動産担保権については、対抗要件を登記に一元化するほうがより望ましいと考えるが、それが実現しない場合には登記優先ルールの導入に賛成するとしている。他にも、占有改定を対抗要件として認める場合の次善の策として賛成をするものもある¹⁹。

また、確実に優先的な地位を得るためには登記を備えなければならない、負担が増えるという側面がある。そこで、動産譲渡登記手続の利便性向上のための方策が併せて講じられることが必須であるとする意見もある。さらに、同意見では個別動産であっても集合動産と同程度に担保対象の動産の価値が高く、登記の負担を課しても不当とはいえない場合もあり、必ずしも登記優先ルールの適用対象を集合動産担保権に限定する必要はないとする²⁰。したがって、動産譲渡登記手続の利便性向上のための方策が併せて講じられることを前提に、集合動産担保権か個別動産担保権かを問わず、動産担保権の対抗要件に関して登記優先ルールを採用する本文の提案に賛成している。

(注2)の集合動産譲渡担保に限り登記優先ルール

を採用することに賛成するものもある。占有改定は公示性が乏しく、第三者にとって先行する担保の存在の把握が難しいことから、第三者（特に金融機関）が動産担保融資を積極的に行うことに対する弊害となっている。このような弊害を解消し、動産譲渡担保を利用しやすくするためにも、登記優先ルールを採用することに賛成する。しかし、個別動産譲渡担保についてまで登記優先ルールを採用した場合、個別動産譲渡担保権者は、優先権を確保するために、逐一登記をすることになる。しかし、中小企業や個人にとっても利用しやすい譲渡担保制度を考えた場合、個別動産譲渡担保についてまで登記優先ルールを採用すると、現状よりも担保取引コストが増大し、その利用を阻害することになる。よって、登記優先ルールは集合動産譲渡担保に限定して適用すべきであるとするのである。また、個別動産譲渡担保権の場合には、目的物が個別の特定の動産なので一般にはそれほど高額ではなく、融資額も一般にはあまり大きくはないと考えられるので、登記を事実上強いることとなる登記優先ルールは採用すべきではない。しかし、集合動産譲渡担保権の場合には、目的物である集合動産を担保とする融資額はそれなりに高額であると考えられるので、登記を対抗要件として要求しても、コストが大きくなり利便性が低下するという批判は回避できる。また、集合動産譲渡担保権の場合には、個別動産譲渡担保権と異なり、目的物を構成する個別動産は、設定者の取引により搬入・搬出を繰り返すものなので、債権者にとって設定者の財務状況に加えて設定者が今後集合動産の所在場所に動産が継続的に搬入されるように取引を行っていく可能性が高いのか、および先順位の集合動産譲渡担保権が存在しないのか極めて重要なことになる。そうであるならば、構成部分である動産の引渡し（通常は占有改定）を集合動産譲渡担保権の対抗要件とすると、いつ対抗要件が具備されたのかを巡って争いが生ずる可能性がある。このような争いが生じないようにすることが重要であり、集合動産譲渡担保権に限定して登記優先ルールを適用すべきとするものもある²¹。やはり登記にかかる費用の問題から、個別動産譲渡担保権においては登記具備を強いることになる登記優先ルールの

¹⁸ 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」 37-38頁

¹⁹ 部会資料29-2 「『担保法制の見直しに関する中間試案』に対して寄せられた意見の概要（第4から第10まで）」 12-13頁。

²⁰ 部会資料29-2 「『担保法制の見直しに関する中間試案』に対して寄せられた意見の概要（第4から第10まで）」 13頁。

²¹ 部会資料29-2 「『担保法制の見直しに関する中間試案』に対して寄せられた意見の概要（第4から第10まで）」 13-14頁。

適用を否定するものであるといえる。

これに対し、(注2)に反対し、個別動産と集合動産で区別すべきでないとする意見もある。個別動産と集合動産の区別が限界的には曖昧となることや、ルールが複雑化し実務上の混乱が想定されること、隠れた占有改定の弊害除去の必要性は集合動産譲渡担保権限定論が主張する当事者の負担軽減の必要性を上回ることを論拠としている²²。

さらに、登記優先ルール自体に反対するものとして、以下のものがある²³。例えば、常に登記を要求すると、コストや手間の増大を招き、実情に合わないことになる。今回の改正は、担保余力がある場合に、設定者に対して、適切な融資を実行させることも目的とすることからすれば、登記優先ルールは円滑な融資の実行を阻害することにもなりかねない。登記優先ルールの採用を検討するのであれば、むしろ、対抗要件を登記に一本化して、より分かりやすい制度とすべきであろうが、現在の実務に直ちに受け入れられるとは考えられないため、本提案には賛成できず、今後の検討課題とすべきであるとするものがある。また、登記優先ルールには、理論的な問題点があることを指摘するものもある。すなわち、①対抗要件の種類により対抗力に優劣を設けることは、理論的に問題である、②占有改定のみにより対抗要件を具備した動産譲渡担保権者は、その後に同一の動産につき譲渡担保権の設定を受け登記により対抗要件を具備した者に劣後するが、その後に同一動産の真正譲渡を受け登記により対抗要件を具備した譲受人に対抗できることとのアンバランスがある。また、登記優先ルールには実際上の問題として、①事実上の登記一元化ルールである、②登記優先ルールを採っても、登記による対抗要件を具備すれば確実に優先的な譲渡担保権を取得できるわけではない、③登記優先ルールを採ると債権担保のために動産担保権の設定を受けるのではなく、動産の真正譲渡の形式をとって占有改定を受けることが増え、無用な争いが増える懸念があるとする。

しかし、理論的な問題②については、中間試案の補足説明で示されていた対抗要件の問題と担保権の順位の問題は一応区別することができ、政策的観点から異

なる規律を設けることも可能であるという反論が当てはまる。理論的な問題①については、公示性の高低から差をつけることは、政策的観点から可能であると考えられる。そうすると、事実上の問題①の登記を強いることによる事実上の登記一元化ルールの是非が問題となってくる。ここでも、登記費用の問題をどのように考えるかが重要となってくる。

その他の意見として、以下のようなものがある²⁴。登記優先ルールの導入については、登記による公示によって信用不安惹起を懸念する債務者においては担保提供を避ける動きにつながる。その結果、動産担保を活用したファイナンスが制約される懸念がある。したがって、登記優先ルールの導入にあたって、商慣習における動産譲渡担保登記へのマイナスイメージの払拭が必要であり、法務省等からの啓蒙とセットでの立法の検討を要請するものもある。さらに、登記優先ルールを採用すると、動産担保権を活用する際には基本的に登記が必要となることが想定され、取引コストの上昇が懸念される。それを抑制するような施策(登録免許税の低減等)も併せて検討いただく必要があると指摘するものもある。その他にも、取引コストを増加させるおそれがあるという点については、オンラインによる登記申請を促進する施策を検討することで、利用者が簡便かつ迅速に登記を受けることができるよう図るべきであるという意見もある。登記による公示に伴う信用不安惹起の問題、および登記費用、登記申請の利便性の問題の克服が挙げられている。

Ⅲ. 要綱案のたたき台2の内容

動産譲渡担保権の対抗要件における占有改定劣後ルールについて、現在公開されている部会資料で最新のものは、部会資料42「担保法制の見直しに関する要綱案のたたき台2」である。同資料では、

第3 動産譲渡担保契約の効力

9 占有改定で対抗要件を備えた動産譲渡担保権の順位の特例

- (1) 第2、6並びに第3、5及び8の規定にかかわらず、占有改定で譲渡担保動産の引渡

²² 部会資料29-2「『担保法制の見直しに関する中間試案』に対して寄せられた意見の概要(第4から第10まで)」17頁。

²³ 部会資料29-2「『担保法制の見直しに関する中間試案』に対して寄せられた意見の概要(第4から第10まで)」15頁。

²⁴ 部会資料29-2「『担保法制の見直しに関する中間試案』に対して寄せられた意見の概要(第4から第10まで)」15-16頁。

しを受けることにより対抗要件を備えた動産譲渡担保権は、占有改定以外の方法で譲渡担保動産の引渡し（特例法第3条第1項の規定により引渡しがあったものとみなされる場合を含む。）を受けることにより対抗要件を備えた動産譲渡担保権（動産譲渡担保契約に基づく動産の譲渡につき動産譲渡登記がされたものを含む。）又は動産質権に劣後するものとする。

- (2) 動産譲渡担保権が占有改定以外の方法で譲渡担保動産の引渡し（特例法第3条第1項の規定により引渡しがあったものとみなされる場合を除く。）を受けることにより対抗要件を備えたものであっても、その後に動産譲渡担保権設定者が譲渡担保動産を現に所持して占有したときは、上記(1)の適用については、占有改定で引渡しを受けることにより対抗要件を備えたものとみなすものとする。

と提案している。中間試案とは異なり、占有改定による対抗要件具備に優先するのは、登記に限らず、現実の引渡し、簡易の引渡し、指図による占有移転と、占有改定以外の引渡しが含まれている。また、(2)で占有改定劣後ルールの特脱への対応が定められている。

なお、中間試案で原則的な定めとして紹介した対抗要件の方法と動産担保権相互の優劣の原則規定については、「第2 譲渡担保契約に関する総則規定 6 譲渡担保権の順位」で「同一の財産について数個の譲渡担保権が互いに競合する場合には、民法第178条に規定する動産の引渡し……その他の当該財産の譲渡についての対抗要件を備えた時の前後による。」としており、変更はない。

中間試案と要綱案のたたき台2からの変更について、まず中間試案では占有改定による対抗要件具備が動産譲渡登記による対抗要件具備にのみ劣後していたものが、要綱案のたたき台2では占有改定以外のすべての方法による対抗要件具備にも劣後するとしたことについて見てみる。要綱案のたたき台2では、占有改

定による対抗要件具備は、動産譲渡登記による対抗要件具備のみならず、現実の引渡し、簡易の引渡し、指図による占有移転による対抗要件具備にも劣後するとした。これは、中間試案の登記優先ルールでは、①動産譲渡登記、②現実の引渡し、簡易の引渡し、指図による占有移転、③占有改定と対抗要件具備の方法が3つのカテゴリーが生じることになる。そうすると、平成16年の動産譲渡登記制度の創設に当たって問題となった前述の三すくみ問題（1つの真正譲渡と2つの動産譲渡担保権設定の場合）とは異なる動産譲渡担保権（3つの動産譲渡担保権設定の場合）だけの三すくみ問題が生じる。すなわち、①Xが所有する甲動産について、AがXから動産譲渡担保権の設定を受け、占有改定により対抗要件が具備され、②その後、甲動産について、BがXから動産譲渡担保権の設定を受け、甲動産の占有がXからDに移され、指図による占有移転により対抗要件が具備され、③その後、甲動産について、CがXから動産譲渡担保権の設定を受け、動産譲渡登記がされた事案では、AがBに優先し、BがCに優先し、CがAに優先することになるという問題である²⁵。

そこで、占有改定により対抗要件を具備した動産譲渡担保権は、占有改定以外により対抗要件を具備した動産譲渡担保権に劣後する（占有改定劣後ルール）か、動産譲渡登記以外により対抗要件を具備した動産譲渡担保権は、動産譲渡登記により対抗要件を具備した動産譲渡担保権に劣後する（完全登記優先ルール）のどちらかの案で検討することとされた²⁶。そして、部会では完全登記優先ルールに対しては、現実の引渡しや指図による占有移転のように外部から認識可能な方法による引渡しを動産譲渡登記よりも劣後させる必要はないのではないかとの指摘²⁷があった。また、完全登記優先ルールを他の約定動産担保権との関係でも適用すると、動産譲渡登記によって対抗要件を具備することができない動産質権が動産譲渡登記により対抗要件を具備した譲渡担保権に優先する余地がなくなるといった問題なども生じる。そこで、占有改定劣後ルールを採用する提案がなされるに至っている²⁸。

次に、その変更は中間試案では動産担保権間の競合

²⁵ 部会資料30「担保法制の見直しに関する要綱案のとりまとめに向けた検討（2）」7頁。

²⁶ 部会資料32「担保法制の見直しに関する要綱案のとりまとめに向けた検討（4）」32頁。

²⁷ 部会第36回議事録44-45頁〔片山委員発言〕。

²⁸ 部会資料33「担保法制の見直しに関する要綱案のとりまとめに向けた検討（5）」9-10頁。

についてだけ適用されるとしていたが、要綱案のたたき台2では占有改定により対抗要件が具備された動産譲渡担保権は、引渡し（占有改定を含まない。）を受けて設定される動産質権に対しても劣後することが追加されている²⁹。これは、占有改定の方法により対抗要件を具備した動産譲渡担保権等の公示力の乏しさは、後に設定する動産譲渡担保権等との関係のみならず、後に設定する動産質権との関係でも同様に問題となることから、動産質権との関係でも占有改定劣後ルールを適用することとするものである³⁰。

最後に、占有改定劣後ルールの潜脱への対応について、中間試案では提案されていなかったが、要綱案のたたき台2では提案されている。この定め必要性については、部会第36回会議で片山委員が、一旦現実の引渡しを受けておきながら設定者に目的動産を戻して

しまつて、その後、動産譲渡登記がなされるという場合に、占有改定劣後ルールにより動産譲渡登記が負けるというのはおかしいと感じる。それに対し、現実の引渡しを受けてずっと占有を継続する場合には、動産譲渡登記に優先してもおかしいとは感じないという指摘があったことによるものである³¹。

そこで、部会資料35第6、1では、占有改定劣後ルールの潜脱への対応について、①これに対応する特別のルールを設けない案（【案6.1.1】）、②占有改定以外の方法により対抗要件を具備した場合であっても、設定者が譲渡担保動産を直接占有するに至った場合には占有改定の方法により対抗要件を具備したもののみならず案（【案6.1.2】）及び③動産譲渡担保権等の順位についての信頼保護ルールを設けることで対応する案（【案6.1.3】）の3案を提案がされた³²。

²⁹ 動産質権と動産担保権（要綱案に向けた検討からは、動産譲渡担保権）の優劣は、中間試案でも「第2章 担保権の対抗要件及び優劣関係 第5 新たな規定に係る動産担保権と他の担保物権との優劣関係 1 動産質権と新たな規定に係る動産担保権との優劣関係（1）」で、動産質権の設定時（引渡し時）と動産担保権の第三者対抗要件具備時の前後によって決するとしており、要綱案に向けた検討（部会資料30第4、3（2）、同資料33第4、2、同資料37-1第3、9）やたたき台（同資料42第3、8）では、その内容から変更されていない。「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」45頁によれば、民法355条は、動産質権同士が競合する場合には、その順位は設定の前後によることになる。また、動産担保権同士が競合する場合には、中間試案の「第2章 担保権の対抗要件及び優劣関係 第4 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等 1 新たな規定に係る動産担保権の対抗要件等（2の留保所有権の場合を除く。）（1）新たな規定に係る動産担保権の対抗要件 ア」で引渡しを第三者対抗要件として決するとしていた。そこで、このように動産質権の設定時（引渡し時）と動産担保権の第三者対抗要件具備時の前後によって決するという提案がなされている。

³⁰ 部会資料33「担保法制の見直しに関する要綱案のとりまとめに向けた検討（5）」10頁。

³¹ 部会第36回議事録44-45頁〔片山委員発言〕。

³² 部会資料35「担保法制の見直しに関する要綱案のとりまとめに向けた検討（7）」16頁では、以下の提案がなされていた。

第6 動産譲渡担保権等と他の約定動産担保権が競合する場合の優劣（部会資料33第4、2の修正案）

1 占有改定劣後ルールの潜脱への対応の要否

いずれも占有改定以外の方法により対抗要件を具備した動産譲渡担保権等（動産譲渡担保権又は拡大された留保所有権をいう。）と約定動産担保権（動産譲渡担保権、拡大された留保所有権又は動産質権をいう。）が競合する場合の優劣に関する次の二案について、どのように考えるか。

【案6.1.1】（占有改定劣後ルールの潜脱に対応する特別のルールを設けない案）

同一の動産についていずれも占有改定以外の方法により対抗要件を具備した動産譲渡担保権等と他の約定動産担保権が競合する場合には、その順位は、対抗要件具備時の前後による。

【案6.1.2】（占有改定劣後ルールの潜脱に対応する特別のルールを設ける案）

動産譲渡担保権等が占有改定以外の方法（動産譲渡登記を除く。）により対抗要件を具備した場合であっても、【その後に設定者が目的である動産を直接占有することとなったとき／競合する他のいずれかの約定動産担保権の対抗要件具備（占有改定の方法による場合を除く。）の時に目的である動産を設定者が直接占有していたとき】は、当該動産譲渡担保権等は、占有改定の方法により対抗要件を具備したもののみならず、占有改定劣後ルール（占有改定の方法により対抗要件を具備した動産譲渡担保権等を、占有改定以外の方法により対抗要件を具備した約定動産担保権に劣後させるルール）を適用する。

【案6.1.3】（動産譲渡担保権等の順位についての信頼保護ルールを設けることで対応する案）

（1）同一の動産についていずれも占有改定以外の方法により対抗要件を具備した動産譲渡担保権等と他の約定動産担保権が競合する場合には、その順位は、対抗要件具備時の前後による。

要綱案のたたき台2で示された占有改定劣後ルール
の潜脱への対応を定める(2)は、【案6.1.2】(隅付き
括弧内の前段の案)を採用するものである。隅付き括
弧内の前段は、動産譲渡担保権者に引き渡された目的
動産が設定者に戻され、設定者が当該動産を直接占
有することとなったときは、一律に占有改定の方法に
よる対抗要件具備とみなすものである。これに対し、
【案6.1.2】(隅付き括弧内の後段の案)は、競合する他
のいずれかの約定動産担保権の対抗要件具備(占有改
定の方法による場合を除く。)の時に、目的動産が設
定者に戻され、設定者が当該動産を直接占有していた
ときに限って、占有改定の方法により対抗要件を具備
したものとみなすものである。したがって、前段の案
の方が占有改定劣後ルールの潜脱をより許さないもの
である。隅付き括弧内の後段の案は、タイミングよく
目的物を持ち運べば対抗要件を具備できるというよう
な、潜脱的な取引を引き起こしかねないという指摘が
ある³³。また、占有担保自体は保護すべきであって、
登記と対等に取り扱っていくべきことから、占有継続
を要件化すべきとする意見もあった³⁴。さらに、占有
改定劣後ルールの潜脱を防止するための特別なルール
で順位を決める上で約定動産担保権の対抗要件具備時
と設定者の目的動産の直接占有の時点との前後が問題
となり、取引の不確実性が高まるように思われる。そ
のため、目的である動産の客観的な占有状態のみを考
慮する隅付き括弧内の前段の案が上記占有改定劣後
ルールの趣旨に適合すると考えられるとする。その上
で、この案を採ったとしても、動産譲渡担保権者にお
いては譲渡登記による順位保全の手段が確保されてお
り、不当な結論にはならないとされる。よって、占有
改定劣後ルールの潜脱への対応を定める(2)は、【案
6.1.2】のうちの隅付き括弧内の前段の案が採用されて
いる³⁵。

特別のルールを設けない案(【案6.1.1】)について
は、以下の理由から賛成するものがある。その理由と
は、【案6.1.3】は現実の引渡しは形式だけされたとき
であっても、現実の引渡しがあったものと評価される
ことがあることを前提にするものであり、新たな信頼
保護ルールとなってしまう。また、即時取得について
は、現実の引渡しは形式だけされたとき、判例におい
て【案6.1.2】のような特別なルールが形成されていな
い。占有改定劣後ルールの潜脱を防止するための特別
なルールと、即時取得における占有改定除外ルールの
潜脱を防止するための特別なルールとでは、文脈が異
なるため、同じようなものになるか分らない。しか
し、仮に【案6.1.2】(隅付き括弧内の前段の案)の占
有改定劣後ルールの潜脱を防止するための特別なルー
ルの形で同じものになるとすると、提案の占有改定劣
後ルールは、占有改定とそれ以外の引渡しとをどのよ
うに区別するかという引渡し一般のレベルに位置付け
られることになる。そして、そのルールについては、
民法183条あたりに規定を設け、占有改定劣後ルー
ルの局面と即時取得の局面との双方に適用される規定が
必要である。よって、占有改定劣後ルールの局面にの
み規律を設けることを正当化することは難しく、かつ
両局面に対応する規律を設けることが難しいようであ
れば、【案6.1.1】を採るほかないのではないかとされ
る³⁶。しかし、【案6.1.1】で潜脱を放置するわけにはい
かないという意見³⁷等もあり、採用されていない。

また、【案6.1.3】について、占有改定劣後ルールの趣
旨は、譲渡担保取引の安全を図るため、動産譲渡担保
権の設定の事実が外形上明らかとならない占有状態、
すなわち占有改定により対抗要件を具備した動産譲渡
担保権を劣後させることにあり、その優劣を決するに
当たり当事者の主観的事情等の判断要素が入ってく
ると、優先関係が非常に複雑になってしまうことを指摘

(2) (1)にかかわらず、同一の動産について、占有改定以外の方法(動産譲渡登記を除く。)により対抗要件を具備した動産譲渡担保権等と、占有改定以外の方法(動産譲渡登記を含む。)により対抗要件を具備した約定動産担保権が競合し、動産譲渡担保権等の対抗要件具備時が約定動産担保権の対抗要件具備時よりも先である場合において、約定動産担保権者が、その対抗要件具備時に約定動産譲渡担保権に優先する動産譲渡担保権等がないことを過失なく信じたときは、その者は、動産譲渡担保権等に優先する約定動産担保権を取得する。ただし、当該動産に質権が設定されていたときは、この限りでない。

³³ 部会第39回議事録43頁〔青木(則)幹事発言〕。

³⁴ 部会第39回議事録45頁〔片山委員発言〕。

³⁵ 部会資料42「担保法制の見直しに関する要綱案のたたき台2」17頁。

³⁶ 部会第39回議事録47-48頁〔水津幹事発言〕。

³⁷ 部会第39回議事録43頁〔青木(則)幹事発言〕。

するものがある³⁸。このようなことから、上記占有改定劣後ルール趣旨に沿わないように思われるため、【案6.1.3】は採用されていない³⁹。

この要綱案のたたき台2について検討された部会第44回会議では、占有改定劣後ルールについて、動産譲渡担保権設定と真正譲渡の競合の場合にも、適用されることも考えられるので、その適用はないかという質問がなされ⁴⁰、担保の分野に限って議論されてきたことから、今回の提案では適用されることはないとの事務当局からの説明があった程度である⁴¹。したがって、この要綱案のたたき台2の動産譲渡担保権における占有改定劣後ルールについて、部会での合意が形成され、そのまま要綱案に示される方向である。

Ⅳ. 要綱案のたたき台2の評価

(1) 占有改定に優先する対抗要件との状況検討

これまで見てきたように、中間試案では、占有改定による対抗要件具備に優先する対抗要件としては、動産譲渡登記のみであった。これに対し、要綱案のたたき台2では、動産譲渡登記のみでなく、現実の引渡し、簡易の引渡し、指図による占有移転も含まれている。要綱案のたたき台2にあっては、前述の通り、完全登記優先ルールと占有改定劣後ルールの2案のうちから、後者の占有改定劣後ルールを採用するに至っている。ここで、占有改定劣後ルールが採用されるに至ったのは、動産譲渡担保権が公示性の乏しい占有改定により対抗要件が具備された後に設定された動産質権は、動産譲渡登記を備えられないために、その動産譲渡担保権に劣後してしまうことを避けようとしことが論拠にあった。しかし、動産質権の保護だけを考えれば、別に占有改定劣後ルールを定め、動産譲渡担保権同士では登記完全優先ルールを採用してもよいことになる。

しかし、現実の引渡し、簡易の引渡しは、指図による占有移転は、占有改定に比べ公示性が高いこともその論拠にあった。現実の引渡し、簡易の引渡しは、担

保権者が目的動産を直接占有しており、公示性が高いといえる。また、指図による占有移転も占有代理人への照会によって、物権変動（この場合、動産譲渡担保権設定）を知ることができるので、公示性が乏しいとまではいえない。よって、目的動産の占有を権利の外観にして取引に入ろうとする者を害する程度は低い。

また、完全登記優先ルールにすると、事実上の登記一元化となり、登記にかかるコストの問題、登記申請・検索の利便性の問題がある。登記一元化をすれば、公示性は高いし、競合する権利の優劣の基準は明確になるが、中間試案でもコストを配慮して、登記一元化は採用しないとしている⁴²。中間試案に対して寄せられた意見でも、登記のコスト（価格、手続負担）の問題を指摘するものが多数ある⁴³。

さらに、債権譲渡の対抗要件制度では、民法467条の対抗制度は公示性の低さ、債務者の負担等々から登記制度の充実を前提に登記一元化が望まれるが⁴⁴、動産については別に考慮すべき点がある。それは、債権が無体物であるのに対し、動産が有体物であることから、動産は現実の引渡し、簡易の引渡しでも十分に公示性が高い点が挙げられる。これとは逆に、動産は有体物であるがゆえに、登記されているものであっても、消失（紛失等）してしまっていたり、通常取引による移転ではなく即時取得されていて権利者が登記名義者とは異なっていたりすることもある。そうすると、直接占有する現実の引渡しや簡易の引渡しの方が実体を表しているといえる場合もある。特に、今回議論の対象となっている担保権ではなく、所有権についてはそのことがより当てはまってくる。よって、動産については、コストの面以外でも権利者が直接占有する現実の引渡し、簡易の引渡しについては、対抗要件制度として存続させてもよいと考えられる。

しかし、占有改定劣後ルールの潜脱の対応の規律で問題になったように、一旦現実の引渡しをした後に、設定者に戻すことにより、占有改定と同じ公示の状況になってしまうことがある。動産譲渡登記以外に現実

³⁸ 部会第39回議事録43頁〔青木（則）幹事発言〕、47頁〔沖野委員発言〕。

³⁹ 部会資料42「担保法制の見直しに関する要綱案のたたき台2」17頁。

⁴⁰ 部会第41回議事録14-15頁〔青木（則）幹事発言〕。

⁴¹ 部会第41回議事録14-15頁〔笹井幹事発言〕。

⁴² 「担保法制の見直しに関する中間試案の補足説明」32頁。

⁴³ 部会資料29-2「『担保法制の見直しに関する中間試案』に対して寄せられた意見の概要（第4から第10まで）」2-6頁。

⁴⁴ 堀竹学＝吉原知志『新民法の分析Ⅲ 債権総則編』139-140頁〔堀竹学〕（成文堂、2019年）。

の引渡し、簡易の引渡し、指図による占有移転も占有改定劣後ルール適用の対象にすれば、そのルールは、他の競合する担保権が設定された時点では担保権者の方に占有があつて、設定者に占有が戻っていないというような場合でも、その後に直接占有になってしまう場合は占有改定と同じに扱ってしまうというのは、担保権者の持っていた対抗要件の公示力の弱さからは説明できないとの指摘がある⁴⁵。さらに、占有改定の公示力の弱さというところから出発しつつ、法律関係の簡明さ、順位の分かりやすさというのを一つの利益として、あまり公示力の弱さからの説明との整合性、またはそのような説明の貫徹は図らなくてもいいのではないかという考えも示されたことに対し、占有改定の公示力の弱さというところから出発して、それを問題視することによって占有改定劣後ルールの潜脱の対応の規律も考慮しなければならず、ルールが複雑化していくのであれば、そもそも占有改定劣後ルールを採るべきではないという意見が示されている⁴⁶。ここで示されているルールの複雑化とは、前述の要綱案のたたき台2の内容で部会での議論として紹介した占有改定とそれ以外の引渡しとをどのように区別するかという引渡し一般のレベルの規律で、占有改定劣後ルールの局面と即時取得の局面との双方に適用される規律の必要性の指摘⁴⁷を受けたものと考えられる。

現実の引渡し、簡易の引渡しも公示性の高さから優先性を認めつつ、このような規定の複雑化の回避を考えれば、占有改定劣後ルールそのものを定めない方がよいともいえる。また、譲渡担保権は担保目的財産を設定者が使用収益できるという非占有担保権であることに存在意義がある。そうであるならば、担保権者に現実の引渡しや簡易の引渡しがされる場合は少ないといえる。そして、動産譲渡登記による対抗要件具備はやはりコスト（価格、手続負担）の問題があるので、占有改定によっても他の方法と同等の対抗要件具備と認めることが、譲渡担保権の存在意義を高めるものと

いえる。同様に、指図による占有移転により対抗要件を具備し、占有代理人に使用収益させることもあり得て、その場合には譲渡担保権の存在意義を高めることになる。よって、占有改定（さらには指図による占有移転）による対抗要件具備は、譲渡担保権の有効活用という観点から非常に重要である。

しかし、他方で占有改定の公示性の乏しさによる後行の担保権を取得しようとする者が不測の損害を生じないように保護することも考えなければならない。この問題は優先するはずの現実の引き渡しから、劣後する占有改定の状況に変化してしまう場合があることに起因する。そして、現実の引渡しにより当初有していた担保権者の対抗要件の公示力は弱いとはいえないが、その占有形態の変化はやはり公示力の低下を招来するものである。そこで、対抗要件として認められる占有改定の公示力がそもそも弱くならない方策があれば問題は解消される。もし、公示力が弱くならない占有改定の形態であれば、占有改定についても劣後させなくてもよいことになる。また、指図による占有移転も占有改定ほどではないが、公示力はそれほど強くはない。

以上より、動産譲渡担保権とその他の約定担保物権との優劣について、公示力を強めた占有改定（さらには指図による占有移転）も含めた対抗要件具備（動産質権にあっては設定）の前後で決するべきであると考え。そこで、次に占有改定（さらには指図による占有移転）の公示力を強めることについて検討してみる。

（2）明認方法による公示力の強化

占有改定では、目的動産の直接占有が権利変動の前後で変化しないことにより、公示性が乏しいものとなっていた。また、指図による占有移転も占有代理人に照会することで一定の公示力は保たれているといえるが⁴⁸、債権譲渡における民法467条の対抗要件制度と同様に、占有代理人の誤った回答や対抗要件具備時の

⁴⁵ 部会第39回議事録44頁〔阿部幹事発言〕。

⁴⁶ 部会第39回議事録48頁〔阿部幹事発言〕。

⁴⁷ 部会第39回議事録47-48頁〔水津幹事発言〕。

⁴⁸ 佐久間毅『民法の基礎2 物権』136-137頁（有斐閣、第3版、2023年）は、現実の占有者に照会すれば、多くの場合、譲渡の事実が明らかになるが、占有改定の場合には、照会者が権利を喪失するものであり、虚偽の回答される可能性を無視できないとされる。これに対し、指図による占有移転の場合には、照会者は第三者である占有代理人であることを示されている。また、占有改定の場合には、譲渡の当事者間でなされるが、指図による占有移転の場合には、譲渡の当事者でない占有代理人への通知という外部的行為が曲がりなりにもなされるとされる。

操作によるリスクの問題が内在しており、それ程強いものではない⁴⁹。

そこで、占有改定および指図による占有移転のように権利者が直接占有しない場合には、ICチップやネームプレート等の明認方法を具備したものに限り、対抗要件としての引渡しと認められるとするべきではないかと考える⁵⁰。このように明認方法を具備すれば、後行の担保権を取得しようとする者を害することも著しく減退する。

そして、担保権者に現実の引渡しが行なわれた後、設定者に目的動産が戻された場合には、占有改定劣後ルールの特例の対応で検討されたように、設定者が直接占有することになり占有改定と同様の状況になり公示性が乏しくなる。しかし、その場合でも、明認方法を具備していれば、一定の公示性を備えており、後行の担保権を取得しようとした者は害されない⁵¹。

上記の公示性の強弱の状況は、動産の所有権移転（真正譲渡）の場合にも当てはまり、民法178条、183条、184条の対抗要件制度の一般の規定とすることが可能である⁵²。さらには、民法192条の即時取得制度における占有取得の公示性についても当てはまり、部会において複雑なルール設定に対する懸念も払拭できるのではないかと考える⁵³。今回の部会の検討が動産譲渡担保権の設定に限定するものではあるが、今後、真正譲渡についても同様の立法をしていくべきであると思われる。

V. おわりに

本稿では、動産譲渡担保権とその他の約定担保物権との競合における優先順位の決定について、法制審担

保法制部会の要綱案のたたき台2における占有改定劣後ルールの是非について検討してきた。部会での議論における前提は、占有改定の公示性の乏しさによるものであった。そこで、占有改定劣後ルールが提案されているが、そのルールの潜脱に対応するための複雑な規律の問題が生じてきている。

そこで、占有改定（さらには指図による占有移転）の公示性の乏しさを克服しつつ、比較的簡明な規律とすることから、明認方法を具備した占有改定（さらには指図による占有移転）のみが対抗要件と認められるとすべきではないかと考えた。ただし、明認方法にすぐわれない動産も存在すると考えられ、動産全般に広く適用できる明認方法を構築していく必要がある。

今後は、今回の部会の要綱案のたたき台2の提案がそのまま立法化されるか注視していきたい。また、そのまま立法化されるとしても、明認方法を具備した占有改定（さらには指図による占有移転）については、現実の引渡し、簡易の引渡し、動産譲渡登記と同等に扱う（占有改定劣後ルールを適用しない）という解釈が取れないか検討していきたい。

⁴⁹ 債権譲渡における民法467条の対抗要件制度の問題については、堀竹＝吉原・前掲注（44）139頁。指図による占有移転と民法467条に定める債権譲渡の対抗要件である通知が類似していると示すものに、松岡久和『物権法』202頁（成文堂、2017年）がある。

⁵⁰ 松岡・前掲注（49）221-222頁は、占有改定の公示性の乏しさから、民法192条により即時取得が容易に適用され、民法178条の対抗要件制度の存在意義を著しく狭まる。そして、占有改定は「対抗できない対抗要件」という不完全な効力しか有しない。その解決として、ネームプレートなどの明認方法により一定の公示性を備えた占有改定のみを民法178条の引渡しと認めるとされる。また、松岡久和『担保物権法』321頁（日本評論社、2017年）では、この理は、動産譲渡担保権の対抗要件にも当てはまり、明認方法などの一定の公示性を伴う占有改定のみを対抗要件として認めると解されている。

⁵¹ これに対し、明認方法が具備されていない場合には、後行の担保権を取得しようとする第三者は即時取得で保護される。私見の提唱では、当該第三者は明認方法を具備していれば、占有改定によっても即時取得が可能となる。

⁵² 松岡・前掲注（49）219-222頁の提唱は、真正譲渡の場合から検討し始められている。

⁵³ また、松岡・前掲注（49）222頁は、一定の公示性を備えた占有改定のみを民法178条の引渡しと認める提唱が、民法192条の占有取得についても当てはまるものとされている。したがって、本稿では指図による占有移転についても、この提唱を広げているが、動産物権変動の対抗要件制度（民法178条）および即時取得制度（民法192条）の統一的な規律となりうると考えている。

資 料

オンライン教材「発達支援の場の雰囲気づくり」を活用した 対話型ワークショップ

—発達支援者のコミュニケーション力育成プログラムの実践—

Interactive Workshop Using the Online Materials “Fostering a Warm Atmosphere in
Developmental Support”:

A Practical Approach to Enhancing Practitioners’ Communication Skills

長岡 千賀

追手門学院大学経営学部

Chika NAGAOKA

Faculty of Management,

Otemon Gakuin University

あらまし：本稿では、オンライン教材「発達支援の場の雰囲気づくり」を活用した対話型ワークショップの取り組みを紹介する。本教材は感覚統合療法を専門とする研究者との共同研究の成果を基に作成されたものであり、これを用いて中堅者と初心者が対話を重ねながら相互に理解を深める集団学習を通じて、発達支援の場において子どもとの関係性を築くためのコミュニケーション技術の習得を目指す。短縮版ワークショップを小学校教員向けに実施した結果、経験共有による新たな気づきや省察が促され、学習効果が高まる可能性が示唆された。今後、さらにワークショップを開催するとともに、公認ファシリテーター養成講座の開設を含め、発達支援者育成プログラムとしての継続的な活用を検討する計画である。

キーワード：自閉スペクトラム症、子ども、グループ討議、熟達

1. はじめに

本稿では、研究プロジェクト「自閉スペクトラム症児の療育における相互作用のマルチモーダル分析」(JSPS科研費 20K02689)の成果を基盤とし、実際の事例をもとに作成されたアニメーションを活用した、発達支援者向けオンライン教材「発達支援の場の雰囲気づくり」(登録制、図1)^[1, 2]および関連するワークショップの概要を報告する。

まず、このオンライン教材の「はじめに」の文章を引用し、研究やサイト制作の意図を確認しておきたい。

このWebサイトについて

作業療法場では、お子さんが、セラピストと一緒に遊んで遊びについて考え、とても楽しそうにしていることがあります。では、このときのセラピストは、お子さんの何を見て、何を・どのように考え

て、お子さんとどのように関わったのでしょうか。

この「何を見て、何を・どのように考えて」「お子さんとどのように関わった」かについて、実際の事例をもとにつくったアニメーションと、その事例のセラピストへのインタビュー、行動や発話についての定量分析を使って解説したのが、本サイト「発達支援の場の雰囲気づくり」です。

■プロジェクトの問題意識

本サイトのもとになっているのは、実際の事例について認知心理学的観点を踏まえて、認知心理学者と作業療法士の共同で進めてきた研究プロジェクトでの研究成果です。

作業療法がうまく実践されているとき、セラピストは、(1) その場の状況と子どもの状態を捉えて楽しい遊びを思い付き、子どもに適度なチャレンジを提供するために(2) 子どもと楽しいやり取りを

しています。

この(1)子どもの状態を捉えて楽しい遊びを発想することには、感覚統合の理論が基礎として関わっています。しかしながら、セラピールームで実際にお子さんを前にしたとき、そのお子さんと感覚統合理論を結びつけて考えるのは、簡単なことではないように見えます。なぜなら、お子さんはたいてい、大人の予想しない動きや反応をするので、特に身体を大きく動かす場合、セラピストは物理的について行って安全を確保するだけで大変で、それと同時に感覚統合理論と結びつけて素早く考えるのは認知的負荷の非常に高いことだからです。しかしそれなのに、これへの対処の仕方について詳しい解説を聞いたり1つ1つ細かく指導を受けたりする機会はなかなかないようです。

また、(2)子どもとのやり取りも単純ではありません。もし子どもが、自分の感覚や考えを、多くの人が共通で理解できる言葉で、整理して話してくれば、そして、セラピストの言葉にいつも関心を持って、協力的に動いてくれるなら、セラピストの仕事は非常にシンプルになることでしょう。しかし実際は、子どもは自分が思っていることを、共通の言葉ではなく、自身が表現できる唯一の方法でセラピストに伝えるかもしれません。それは、自傷やパニックといった問題行動や、お気に入りのコマースシャルのフレーズといった脈略のない言葉を言うことかもしれません。また、子どもはセラピストの言葉に関心を示さない、または理解していないように見えることがあるでしょう。このような状況にセラピストがとまどうことはよくあるようです。そして、このようなコミュニケーションの不具合への対処は、感覚統合療法を実践する上で重要な「アート」の部分であり、臨床では常に話題となることです。しかし、感覚統合理論の「サイエンス」の部分に比べ、どのような知識や技術が必要なのかは具体的に議論されているとは言えません。

このように、感覚統合理論を作業療法で用いるには、子どもとの関係性の土台をつくるコミュニケーションが不可欠で、セラピストにはコミュニケーションについての知識や技術が必要だと考えられます。けれども、これについて論理的に詳しく説明・解説される機会が少ないようです。それが原因で作業療法の初心者が技術を向上させるのが難しい状態



図1 オンライン教材トップ画面

にとどまっているのではないかと私たちは考えました。

そこで私たちは、私たちがこれまで収録し分析してきた実際の事例のアニメーションと、その事例を行ったセラピストへのインタビューや、行動や発話の定量的な分析を使って、「何を見て、何を・どのように考えて(上記(1))」「お子さんとどのように関わった(上記(2))」かについて案内するためのサイトを作ることになりました。認知心理学的観点からの分析を含めて展示することによって、作業療法に必要な、子どもとの関わりについての知識と技術を知るきっかけにいただければと考えたのです。

本サイトが、皆さんの、そして皆さんの周りの支援者さんたちの、子どもとの関わりが今よりもっと良くなるきっかけになれば幸いです。

2. 現場が抱える課題とその解決策

2.1. 課題の背景

支援の実践に関して専門学会主催の講習会も開催されているが、参加に関わる時間的・場所的制約に関する課題があり、これらの制約は、学習者がコミュニケーションスキルを効率的に、かつ自分のペースで向上させる機会を制限する要因であった。これに対して、オンライン教材は、時間的・空間的制約が小さいという点で大きなメリットがある。

ところが、本教材を約1年半運営したところ、本教材の課題が浮かび上がってきた^[2]。本教材には、動画を見て問いに答えて、回答を送信するシステムがある。最初のシーンは相対的に簡単な問いを、その直後のシーンではセラピストとのインタラクションを解釈する相対的に難易度の高い問いを設置した。このシステムによる学習者の学習状況を分析したところ、特に経験の浅いセラピストは、最初のシーンに関する問いには回答を送信するものの、その直後のシーンに関する問いでは回答の送信が減少する傾向にあることが示された。30年以上の経験を有するセラピストではこのような傾向は見られなかったことから、経験が浅いセラピストにとって、子どもとの関わりの肝要部分の思考を要求される場面が困難であると推察された。

専門学会主催の講習会や発達支援に関わる施設の職場内での指導においても、学習者が学習に難しさを感じる局面は少なくない。熟達者の指導を受けた中堅者が一時的に「自分はだめかもしれない」と自信を失いそうになることもある。また、病院等の職場内で、初心者は中堅者の指導に対して「本当かなあ」「今の状況には当てはまらないのではないかな」と疑うなど、素直に受け入れづらいことがある。結果として、子どもとの関わり全体の底上げが進みにくい構造がある。

2.2. 解決策の提案：中堅者と初心者の集団学習

このような複層的な課題を踏まえると、中堅者と初学者が熟達者の思考プロセスを共に学ぶ集団学習の仕組みが解決策となると考えられた。

中堅者と初学者による集団学習によって、中堅者としては、熟達者の思考プロセスを改めて吟味し、「通訳」して初心者に伝えることで、自分自身のコミュニケーションや理論理解を整理・再認識する効果がある。それが自信につながり、結果的に指導力や実践力の向上に寄与すると考えられる。

初心者としては、中堅者による「通訳」を通じて、自分のレベルや状況に合わせたアドバイスが得られるため、「難しすぎる」「自分には無理だ」という固定観念を乗り越えやすい。他者（中堅者）の経験談や視点を聞くことによって、新たな挑戦へ向けたモチベーションが高まると考えられる。

教材に示される具体的な事例と熟達者による解説を中心に議論することを介して、熟達者と中堅者と初心者が、抽象的な理論だけではなく、「この場面でもう対処するか」を共に考える場が形成される。考え方が共有できることで、認知のズレを修正し合い、実践知をより深く共有することができると期待される。

3. ワークショップの実施概要

先の節で示したように、中堅者と初心者がともに学ぶ集団学習の仕組みは、オンライン教材の課題を補い、現場でのコミュニケーションスキルを底上げするうえで有効と考えられる。ここでは、そうした集団学習を具体的に形にしたワークショップの設計と実施概要について報告する。

3.1. ワークショップのねらい：対話型学習

教材を活用し、発達支援や教育の実践者同士がアニメーションを共に見て対話的に学ぶ場を提供することを目的とする。特に中堅者と初心者が同じグループで取り組めるように設計することによって、両者の学習効果を最大化することを狙う。すでに述べたように、中堅者は初心者に解説する過程で自分の理解を再構成でき、初心者は中堅者の解釈や熟達者の考え方を噛み砕いて学ぶことで、自身の実践に役立つヒントを得られると期待される。こうした対話的学習の場は、理論面だけでは補いきれない臨床の「アート」を共有・習得するために効果的であると考えている。

3.2. 想定される参加者

発達支援に携わる作業療法士や保育士、放課後等デイサービス・児童発達支援施設・療育施設のスタッフなど、子どもの発達支援や療育に関わる方々を主な対象としている。また、小学校教員など、教育現場において子どもとのコミュニケーションを実践的に学びたいと考える方にも有用である。参加者が自らの事例をビデオ撮影してワークショップ用に提供する必要はない。



図2 アドバイスカードの一例

3. 3. 実施形態

グループでの対話ワークを中心として、おおよそ次の手順で進める。なお、所要時間によって手順を変更することもあり、今後も改良を重ねる計画である。

1. (ワークショップ前) 個人でアニメーションを見て問いに答える
2. 考えたことを出し合う：全員でアニメーションを見ながら事前の回答を共有し、他者の視点を知ることで、子どもの行動への多様な解釈に触れる。
3. 熟達者からのアドバイスカード(図2)とワークシートを使って、話し合いながら、考えを深める：アドバイスカードは、中堅者向けのトレーニング講習で熟達者が示した言葉を掲載したものである。これを手がかりにして考えを深めていく。
4. 熟達者解説を見える：熟達者が実際にどのように考え、どのような働きかけを行ったかを解説する映像や資料を確認する。
5. 気づいたことを出し合う：熟達者解説を踏まえ、グループで追加の気づきを共有する。自分たちの考えがどの程度合致していたか、または異なる視点があったかを振り返る。
6. グループ発表：各グループが、気づいた点や今後の課題などを発表し合う。

このように、多様な観点を共有しながら学ぶ過程そのものが、本教材の狙いである実践的なコミュニケーション技術を体得する手がかりとなる。なお、アドバイスカードに示される熟達者の言葉は、専門学会主催の中堅者向け講習会で発された熟達者によるアドバイスであり、詳細な質的分析の結果^[3]に基づいて、局面に応じて使い分けしやすいように整理されてカードに示されている。これを介して中堅者と初心者が話し合うことによって、効果的に両者が考えを深め学べるようになっている。

3. 4. 現在までの実施報告

2024年2月には、言語によるコミュニケーションが可能なお子さんの事例を追加し、教材の内容を拡充した。このときちょうど関西圏の公立小学校の教諭からのご要望を受けており、この事例を用いたワークショップを小学校教諭向けに開催した^[2]。ワークショップの感想として、例えば、「グループでの討議があることによって自分と違う考えを知ることができた」、「他の先生がどのように子どもに関わっているか知ることができてよかった」、あるいは、「グループ内で特に違う意見が出たわけではないが、他の先生も同じことを思っていることが分かってよかった」という声が寄せられた。こうした感想から、複数人で経験や

考えを語り合うことによって、参加者自身の考えについて省察でき、個人では得られない新たな気づきが得られることが示唆された。ただし、このときには開催時間が短かく、上記手順が省略され、討論が十分に深められなかった点が問題であった。2025年以降には、十分な時間を設定し、児童発達支援・放課後等デイサービス等におけるスタッフ向けに開催予定である。

4. 今後の展望

4.1. 公認ファシリテーター養成講座の開催

本研究で開発した教材とワークショップの手法は、学校や療育・支援事業所内で自主的に学習会を開催できる仕組みとして、今後さらに展開していくことを視野に入れている。その一環として、ワークショップを所属組織などで開催できる人材を育成する資格を取得する講座（公認ファシリテーター養成講座）の企画も進めている。これは、中堅者が所属組織で主体的に学習コミュニティを牽引できるようにする試みであり、初心者に対する効果的サポートばかりでなく、中堅者のさらなるスキルアップの環境づくりにも寄与すると考えられる。

具体的には、教材の使い方や議論のファシリテーション方法を学び、受講後参加者が、所属組織で同様のワークショップを企画・実施できるようにする構想である。公認ファシリテーター養成講座を通して、一つの施設・組織だけにとどまらず、地域や業界全体の支援者同士が集まる「学びのネットワーク」を形成することも期待される。

4.2. 本研究の意義と社会的インパクト

本研究の中心には、子どもとの関係性の土台をつくるためのコミュニケーション技術（アート）を、認知心理学の視点を踏まえて分かりやすく伝えるという発想がある。子どもとの関わりの中で専門的知識を用いることができるようになるには、従来の座学中心の教育だけでなく、実践者同士の情報共有や経験の蓄積が不可欠である。本研究で示した教材とワークショップの枠組みは、そうした現場ニーズに応える一つの具体的な解決策となりうる。

さらに、公認ファシリテーター養成講座のような体系立った支援者育成プログラムにより、発達支援・教育現場で実践者たちが「何を見て、どう考え、どう関わっているのか」をより深く共有できる環境を作るこ

とができる。これは、現場の質的向上だけでなく、子どもやその保護者にとっても、より安心できる支援体制の整備につながると期待される。最終的には、こうしたコミュニティ主導の学習モデルが広く普及し、子どもの発達と学びをより豊かにする社会的インパクトを生み出すことが本研究の長期的なゴールと言えるだろう。

付記

教材開発にご協力いただいた子どもとご家族の皆さまに心より感謝申し上げます。教材開発に際して、共同研究者の松島佳苗先生、加藤寿宏先生（関西医科大学）、吉川左紀子先生（京都芸術大学）、およびインタビューにご協力くださった小松則登先生（愛知県医療療育総合センター中央病院）、小西紀一先生（令和健康科学大学）に感謝申し上げます。ワークショップ企画に際して相談させてもらっている土屋左弥子さん（こどもセンターゆいまわる）、学習者にとって視覚的に魅力的で、かつ操作性の高いデザインをしてくださった城下敦子さん（みふくデザイン）にも感謝いたします。なお、本オンライン教材は登録制です。登録を希望される方は長岡（nagaoka[at]otemon.ac.jp;[at]を@に置き換えてください）までご連絡ください。

本教材の拡充とワークショップ開催、心理臨床の一般向け書籍出版（『カウンセリングのダイナミクス』, 2024）など、研究と社会貢献活動に2023年度は専念することができました。これは追手門学院大学による研究支援（サバティカル制度）のおかげです。本研究はJSPS科研費20K02689の助成を受けました。

文献

- [1] 長岡千賀, 松島佳苗, 加藤寿宏, 吉川左紀子, “発達支援者のコミュニケーション力育成のためのオンライン教材開発,” 日本感覚統合学会研究大会プログラム抄録集39th, 2022.
- [2] 長岡千賀, “発達支援者のコミュニケーション力育成—オンライン教材を用いたワークショップ開催報告—,” 信学技報, HCS2024-30, 124(19), 158-161, 2024.
- [3] 長岡千賀, “日本感覚統合学会アドバンスコースにおける講師の指導内容からみる自閉スペクトラム症児と熟達セラピストのコミュニケーション,” 感覚統合研究, 22, 1-14, 2024.

そ の 他

活動報告

1. 研究活動

(1) 受託研究「中核職員を対象とした研修プログラムの開発」

北おおさか信用金庫からの受託研究課題「中核職員を対象とした研修プログラムの開発」(研究代表者:水野浩児所員)の成果として、「令和の地域金融機関管理職に求められるスキル向上プログラム」と題した研修を行いました。研修はベンチャービジネス研究所の所員が中心となって講師を務め、北おおさか信用金庫の管理職候補の職員を対象に、以下のプログラムを実施しました。

●第1回 11月15日(金)

講師:水野 浩児(経営学部教授/ベンチャービジネス研究所所員)

演題:金融人材育成 支援機関 専門家の活用

●第2回 11月22日(金)

講師:水野 浩児(経営学部教授/ベンチャービジネス研究所所員)

演題:企業価値担保権の意義 経営者保証の考え方

●第3回 12月4日(水)

講師:池内 博一(経営学部准教授/ベンチャービジネス研究所所員)

演題:相続・事業承継(民法改正を含む)

●第4回 1月15日(水)

講師:池内 博一(経営学部准教授/ベンチャービジネス研究所所員)

演題:不動産取引と法

●第5回 2月19日(水)

講師:國島 丈夫(経営学部教授)

演題:経営マネジメントと情報管理 データサイエンス

●第6回 3月4日(火)

講師:穴田 貴大(経営学部特任助教/ベンチャービジネス研究所所員)

演題:人事評価のポイントとこれからの人事管理

●第7回 3月13日(木)

講師:水野 浩児(経営学部教授/ベンチャービジネス研究所所員)

演題:事業性評価の意義と事業者支援

※会場はすべて追手門学院大学総持寺キャンパス

(2) 共同研究「北大阪の元気な中小・中堅企業プロジェクト」および受託研究「起業関連コンテンツ制作に関する検討」

株式会社サイネックスとの共同研究課題「北大阪の元気な中小・中堅企業プロジェクト」(研究代表者:村上喜郁所長)では、研究をまとめた書籍『With/After コロナ 大阪の元気な中堅・中小企業』を2月に出版いたしました。

また、一般財団法人教育振興財団からの受託研究課題「起業関連コンテンツ制作に関する検討」(研究代表者:村上喜郁所長)は、起業編4本の動画を製作・納品しました。併せて、本年度も同様の研究を引き続き受託いたしました。

(3) 学生研究会の開催

「ビジネスプランコンテスト対策セミナー」と題し、オンラインと対面で研究会を開催しました。夏期休暇期間で4日間(計10コマ)開催し、延べ15名が参加しました。外部講師としてアプリル株式会社代表取締役の福嶋伸之氏を招き、実践的な指導をいただきました。サンプルを用いた演習を取り入れるなど、参加学生がより具体的に学べる工夫を行いました。

第1回:8月6日(火)17:30-19:00

アイデア出し回:ビジネスプランのアイデアを出す方法を学ぼう(オンライン・1コマ)

第2回:8月20日(火)①10:00-11:30 ②11:35-13:05 ③13:55-15:25 ④15:30-17:00

プレゼンの計画を立て、ビジネスプランをまとめよう(終日対面4コマ @総持寺A381)

第3回:8月27日(火)①10:00-11:30 ②11:35-13:05 ③13:55-15:25 ④15:30-17:00

プレゼン資料を作成し、ビジネスプランを完成させよう(終日対面4コマ @総持寺A381)

第4回:9月3日(火)17:30-19:00

プレゼン演習回:プレゼンをリハーサルし、改善点を見つけよう(オンライン・1コマ)

「第15回 追大 学生ビジネスプランコンテスト」に多くの受講生が応募し、2次審査へは2組（5名）選出されました。全9チームが受賞した中、2チームが本研究会を受講したメンバーが所属するチームでした。本研究会でプランニングから学び、プレゼンテーションの資料作成の指導を受けた成果が如実にあらわれています。

学外のコンテストへのチャレンジもありました。一般財団法人 学生サポートセンター主催 令和6年度「第22回 学生ビジネスプランコンテスト」におきまして、本研究会受講生の提案である「音声認識を使った手話通訳システム」がアイデア賞を受賞し、表彰されました。ここ数年、学外でのコンテストへの出場や入賞件数が増加しています。本研究会の継続的な取り組みが、一定の成果として学外でも評価されてきています。

（4）北摂ベンチャー研究会への出講

『大阪・北摂のガストロノミー』の出版にともない、同内容についての講演を、当研究所の元所長である小西一彦先生が主催する北摂ベンチャー研究会への出講の形で実施いたしました。

具体的には、北摂ベンチャー研究会のそれぞれ、第71回に村上喜郁所長、第72回に佐藤敦信所員、第73回に中井郷之所員、第74回に安本宗春所員、第75回に宮崎崇将所員と葉山幹恭所員が講演を行いました。

（5）所員会議の開催

当研究所が関わる研究活動、教育活動、地域連携活動等に関する報告、連絡、相談、検討などについて、月1回（8月を除く、原則木曜日13:25～13:40）の間隔で、オンラインにて実施しました。開催日は、4/18（木）、5/16（木）、6/20（木）、7/18（木）、9/26（木）、10/24（木）、11/28（木）、12/19（木）、3/10（月）でした。

（6）研究所紀要『ベンチャービジネス・レビュー』特別号の刊行

本誌は、論文1本にて、2025年2月に電子出版にて刊行いたしました。本研究所のホームページでも公開しています。

（7）研究所紀要『ベンチャービジネス・レビュー』第17号の刊行

本誌は、論文4本にて、2025年3月に電子出版にて刊行いたしました。本研究所のホームページでも公開しています。

2. 学生支援・教育活動

（1）「フジテック杯 第15回追大 学生ビジネスプランコンテスト」の開催

フジテック株式会社の協賛を受け、対面開催しました。応募総数80組、応募者148名（のべ378名）で、1月29日のビジネスプラン発表会（2次審査）において、1次審査を通過した18チーム（うち発表辞退1チームのため発表は17チーム）が、プレゼンテーションと審査員との質疑応答を行いました。

審査の結果、最優秀賞1組、フジテック株式会社の選考によるフジテック特別賞1組、優秀賞4組、奨励賞4組、プレゼンテーション賞1組、質疑応答賞1組の受賞が決定しました。今回の特別部門は「多様化する災害に備えるニュービジネス」というテーマでした。一般部門を含め、プレゼンテーションの下準備をしっかりとて綺麗に纏めたものが多く、いずれも力作でビジネスの芽があると感じた、とのご意見をいただきました。

（2）「第11回 追手門グッズコンテスト」の開催

茨本市文化・子育て複合施設 おにクル（茨本市共創推進課）の協力のもと、「おにクル」をもっと好きになるグッズを特別部門テーマに設定し、実施しました。

応募総数98組、応募者161名（のべ人数は397名）で、今年度の応募者の中には大阪府立槻の木高校の生徒もエントリーしていました。7月25日のグッズアイデア発表会（2次審査）においては、1次審査を通過した20チーム（うち発表辞退2チームのため発表は18チーム）18組のべ50名が、プレゼンテーションと審査員との質疑応答を行いました。審査の結果、最優秀賞1組、おにクル特別賞1組、優秀賞2組、奨励賞6組（うち1組プレゼンテーション賞とW受賞）、質疑応答賞1組、高校生敢闘賞（優秀賞とW受賞）の受賞が決定しました。

本コンテストは、応募作品や学生の魅力的なアイデアを社会に発信する場ともなりつつあります。本コンテストの取り組みが、今後は産学官連携の端緒となることを期待します。

（3）「Otemon Design Awards2024」の開催

追手門学院中高と連携した取り組みとして、中高生がデザインについてプレゼンを行う企画を、11月3日に学園祭の中で実施しました。本イベントはグッズコンテストの姉妹イベントとして位置づけています。12月10日に授賞式を開催し、最優秀賞のデザインをポストカードなどの形で制作しました。

3. 地域連携活動

（1）学生と企業の連携活動

ベンチャービジネス研究所にかかわる学生と企業の連携活動として、2024年度は「BluePrint」プロジェクトと「あくたがわん」プロジェクトの2つのプロジェクトに取り組みました。BluePrintは有限会社ワコーメタル（摂津市、主に金属加工）と連携し、認知度の低さなどから人材確保の面で苦戦している地域の中小製造業の課題を解決するために中小製造業の情報発信を目的としたプロジェクトです。あくたがわんは、芥川商店街（高槻市）と連携して、同商店街の活性化を目的としたプロジェクトです。両者とも2023年度に開催された北おおさか信用金庫主催のきたしんマッチングフェアで相談を受け、取り組むこととなりました。前者は宮崎崇将所員が、後者は宮崎所員と中井郷之所員が指導を行いました。

①BluePrintプロジェクト

BluePrintは企業の取材と地域でのイベントが主な活動内容になります。企業への取材として、春学期に「和宏電機工業株式会社」（寝屋川市）など3社、秋学期に「北次株式会社」（門真市）、「株式会社東洋工作所」（摂津市）の2社を取材を行いました。取材した情報に基づき学生が企業の記事を作成し、ワコーメタルが開設したサイト「BluePrint」（<https://wako-metal.com/blueprint>）で公開しました。

また、10月26日にロサヴィア茨木、12月15日に摂津市立別府コミュニティセンターで地域でのイベントを行いました。

②あくたがわんプロジェクト

あくたがわんは年度初めに商店街を訪問し、商店街について紹介を受けました。その後、複数の店舗でお話を伺いました。それらのフィールド調査に基づき商店街を地域の人にとっての「心のよりどころ」と再認

識できるようにというコンセプトにイベントの企画を立案しました。その案に基づき、経営学部宮崎ゼミと地域創造学部中井ゼミの共同で追手門学院大学のWILチャレンジに申請し、予算を獲得することができました。またWILプロジェクトとして参加者を公募したところ、3名に応募してもらうことができました。

夏休みから秋学期にかけて商店街協同組合の理事長や理事の方たちと繰り返し話し合い、12月7日（土）に「Otemon Christmas Event 2024」としてクリスマスオーナメントづくりのワークショップと福祉アプリ「みまもりあい」を利用したデジタルスタンプラリーを内容としたイベントを実施しました。事前にボランティアで参加したイベントでの告知や商店街の方のクチコミもあり、約60名に参加してもらうことができました。この取り組みを2月18日に実施されたWILアワードで発表し、校友会会長賞に選ばれました。

③その他

今年度も茨木商工会議所と共同で7月27・28日に茨木フェスティバルに出展し、茨木市民アンケートを実施しました。宮崎所員のゼミ学生たちが、アンケートの収集と、市民アンケートに協力してくれた来場者にお菓子すくいをしてもらいました。2日間で1,059件の回答を得ることができました。

（2）「きたしんビジネスマッチングフェア2024」への出展

今年度は11月6・7日にマイドームおおさかにて開催されました。

宮崎所員引率のもと、学生プロジェクトに参加する学生2名と研究企画課職員2名できたしんビジネスマッチングフェアに出展しました。ブースを出展し、ベンチャー研は1日目（11/6）を2名の学生とともに担当しました。ブースではチラシを用いて、来場者に追手門学院大学の活動を紹介しました。

4. その他

（1）追手門学院大学ベンチャービジネス研究所『Newsletter vol.27』の刊行

2025年3月末に刊行いたしました。本研究所のホームページでも公開しています。

2024年度 活動一覧

月 日	主 な 活 動 内 容
2024/4/1	新規所員着任
2024/4/14	第71回 北摂ベンチャー研究会 司会：中井郷之（ベンチャービジネス研究所 所員） 講師：村上喜郁（ベンチャービジネス研究所 所長）
2024/4/18	第1回 所員会議
2024/5/1	第11回 追手門グッズコンテスト 応募開始
2024/5/16	第2回 所員会議
2024/6/8	第72回 北摂ベンチャー研究会 講師：佐藤敦信（ベンチャービジネス研究所 所員）
2024/6/20	第3回 所員会議
2024/6/24	第11回 追手門グッズコンテスト 応募締切
2024/7/18	第4回 所員会議
2024/7/20 ~ 7/21	追手門学院大学オープンキャンパス（コンテスト及びグッズのPR活動） 於：追手門学院大学 総持寺キャンパス（経営・経済学部ブース）
2024/7/25	第11回 追手門グッズコンテスト 2次審査（発表会） 於：追手門学院大学 安威キャンパス
2024/7/27 ~ 7/28	茨木フェスティバル（於：IBALAB@広場） 市民アンケートの実施 ※茨木商工会議所との共同研究
2024/8/6 ~ 9/2	学生研究会 ビジネスプランコンテスト対策セミナー （於：総持寺キャンパス+オンライン開催） 講師：福岡伸之先生（アプリル株式会社代表取締役） 4日間 計10コマ 8/6 8/20 8/27 9/3
2024/8/10	第73回 北摂ベンチャー研究会 講師：中井郷之（ベンチャービジネス研究所 所員）
2024/8/25 ~ 8/26	追手門学院大学オープンキャンパス（コンテスト及びグッズのPR活動） 於：追手門学院大学 総持寺キャンパス（経営学部ブース）
2024/9/26	第5回 所員会議
2024/10/1	新規所員着任
2024/10/3	第15回追大学生ビジネスプランコンテスト 応募開始
2024/10/12	第74回 北摂ベンチャー研究会 講師：安本宗春（ベンチャービジネス研究所 所員）
2024/10/24	第6回 所員会議
2024/10/26	BluePrintプロジェクト 「追手門学院大学の学生さんが伝えるSDGs イベント」 （SDGsをテーマとした工作、クイズラリー）※ワコーメタルとの産学連携
2024/11/1	グッズコンテスト商品化「おにクルのスケッチブックル」完成
2024/11/3	学園祭にて「Otemon Design Awards 2024」 （茨木中高、経営学部、ベンチャー研 共催）

2024/11/6 ～ 11/7	きたしんビジネスマッチングフェア（於：マイドーム大阪） 産学官連携推進オフィスとの共同出展・学生研究員の参加
2024/11/17	新関西将棋会館（高槻市）関連イベントへの参加 ※高槻市芥川商店街との連携
2024/11/28	第7回 所員会議
2024/12/2	第15回 追大学生ビジネスプランコンテスト 応募締切
2024/12/7	あくたがわんプロジェクト 「Otemon Christmas Event 2024」 （ワークショップ・デジタルスタンプラリー）※高槻市芥川商店街との連携
2024/12/10	「Otemon Design Awards 2024」授賞式 （茨木中高、経営学部、ベンチャー研 共催）
2024/12/14	第75回 北摂ベンチャー研究会 講師：宮崎崇将・葉山幹恭（ベンチャービジネス研究所 所員）
2024/12/15	BluePrintプロジェクト 摂津市立別府コミュニティセンターでのイベント ※ワコーメタルとの産学連携
2024/12/19	第8回 所員会議
2025/1/29	第15回 追大学生ビジネスプランコンテスト 2次審査（発表会） 於：追手門学院大学
2025/2/20	『With/Afterコロナ 大阪の元気な中堅・中小企業』初版発行
2025/2/28	『ベンチャービジネス・レビュー』特別号 発行
2025/3/3	武蔵野大学法学研究所主催・担保法制シンポジウム 於：武蔵野大学有明キャンパス／Zoom（ベンチャー研共催） ※講師として水野浩児所員が参加
2025/3/10	第9回 所員会議
2025/3/31	Newsletter vol.27 発行
2025/3/31	『ベンチャービジネス・レビュー』第17号 発行

2024年度ベンチャービジネス研究所 所長・所員・研究員・顧問一覧

役 職	氏 名	所 属 等
所 長	村 上 喜 郁	経営学部 教授
所 員	穴 田 貴 大	経営学部 特任助教
所 員	池 内 博 一	法学部 准教授
所 員	池 田 信 寛	経営学部 教授
所 員	石 盛 真 徳	経営学部 教授
所 員	稲 葉 哲	地域創造学部 専任講師
所 員	井 上 秀 一	経営学部 准教授
所 員	岡 崎 利 美	経営学部 准教授
所 員	佐 藤 敦 信	地域創造学部 准教授
所 員	中 井 郷 之	地域創造学部 准教授
所 員	長 岡 千 賀	経営学部 准教授
所 員	中 西 通 雄	経営学部 教授
所 員	中 野 統 英	経営学部 教授
所 員	朴 修 賢	経営学部 教授
所 員	葉 山 幹 恭	地域創造学部 准教授
所 員	平 尾 盛 史	経営学部 専任講師
所 員	堀 竹 学	法学部 教授
所 員	水 野 浩 児	経営学部 教授
所 員	宮 崎 崇 将	経営学部 准教授
所 員	安 本 宗 春	地域創造学部 准教授
所 員	山 下 克 之	経営学部 教授
所 員	李 建	経営学部 教授
研 究 員	梶 原 晃	久留米大学文学部 教授
研 究 員	村 田 崇 暢	大阪大谷大学 専任講師
顧 問	金 森 喜久男	一般社団法人 情報セキュリティ関西 研究所 代表理事 パナソニック株式会社 客員
顧 問	木 田 洋 一	一般社団法人 広報支援機構 理事 岩井コスモ証券 監査役 毎日放送 顧問
顧 問	合 田 順 一	茨木商工会議所 会頭
顧 問	寺 本 博 美	三重中京大学 名誉教授

2025 年 1 月現在 50 音順

追手門学院大学ベンチャービジネス研究所規程

2006年2月13日制定

(趣 旨)

第1条 この規程は、追手門学院大学学則第58条に基づき、追手門学院大学（以下「大学」という。）にベンチャービジネス研究所（以下「研究所」という。）を置き、研究所に関する基本的事項を定める。

(目 的)

第2条 研究所は、わが国及び海外におけるベンチャービジネスの理論並びに実態を研究調査し、学術、文化及び地域の発展に寄与し、人類の福祉に貢献する諸活動を行うことを目的とする。

2 研究所はイノベーションを志す中堅中小企業の事業承継の調査研究を行い、地域社会に貢献する諸活動を行うことを目的とする。

(事 業)

第3条 研究所は、前条の目的を達成するために、次の事業を行う。

- (1) 理論的研究、実態調査及びその成果の刊行
- (2) 研究発表会、講演会及び講座等の随時開催
- (3) 研究及び調査の受託
- (4) 海外の大学又は内外の専門機関との人的交流
- (5) 外部機関との共同研究プロジェクトの実施
- (6) グループ研究の実施
- (7) 国内外のベンチャービジネスに関する情報の交換
- (8) 学生起業家育成支援
- (9) 地域活性化のための調査及び提案
- (10) 地域文化の発展のための教育の実施
- (11) その他目的達成に必要な事業

第4条 研究所に前条第6号に基づき研究グループを編成し、研究を推進する。

- (1) ベンチャービジネス研究グループ
- (2) 投資に関する研究グループ
- (3) マーケティング研究グループ
- (4)アントレプレナーシップ研究グループ
- (5) コミュニティ・ビジネス研究グループ
- (6) 国際研修・調査グループ
- (7) アカウンティング・グループ
- (8) その他必要と認められる研究グループ

(研究成果の公表と評価)

第5条 研究所は、毎年1回前年度の研究成果を公表し、学内外の評価を受けなければならない。

(組 織)

第6条 研究所に所長、所員、研究員、顧問及び必要な職員を置く。

- 2 所長は、学長の推薦により常任理事会の議を経て、学長が任命する。ただし、任期は2年とし、再任を妨げない。
- 3 所長が年度の途中で任命された場合は、前項の定めにかかわらず、就任した年度の翌年度の4月1日から起算して2年を経過する日までを任期とする。
- 4 所長は、研究所を代表し、研究所の運営を統括する。
- 5 所員は、大学専任教員の中から、所長の推薦により学長が委嘱する。ただし、任期は2年とし、再任を妨げない。
- 6 研究員は、研究所の目的に賛同し事業推進に協力する本学院の教員及び他の大学等に所属する者の中から、所長がこれを委嘱する。任期は2年又は1年とする。
- 7 顧問は、ベンチャーに造詣の深い専門家の中から、所長がこれを委嘱する。ただし、任期は2年とし、再任を妨げない。
- 8 顧問は、所長の諮問に応え意見を述べることができる。

(運 営)

第7条 研究所に、事務室を置き、事務職員を置くことができる。

- 2 事務室は、研究所に関する事務を行う。

第8条 研究所にベンチャービジネス研究所委員会（以下「委員会」という。）を置く。

- 2 委員会は、所長及び所員をもって構成する。
- 3 研究所の事業運営に関しては、委員会の議を経るものとする。
- 4 委員会は、所長がこれを招集し統括する。ただし、所員の過半数から要求のある場合は、所長は、これを開催しなければならない。

(事務の所管)

第9条 この規程に関する事務は、研究企画課の所管とする。

(規程の改廃)

第10条 この規程の改廃は、委員会の議を経て、大学教育研究評議会の議の後、学長が決定する。

附 則

この規程は、2006年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、2012年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、2013年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この規程は、2014年4月1日から施行する。
- 2 この規程の施行の際、現に所長である者は、引き続き所長として在任し、任期満了の日までその職務を執行するものとする。

附 則

この規程は、2015年1月19日から施行する。

附 則

この規程は、2016年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、2019年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、2020年4月1日より施行する。

附 則

この規程は、2022年4月1日より施行する。

学生研究会 会則

2016年4月1日制定

(目 的)

第1条 本会は、ベンチャービジネス研究所の目的に則り、本学学生が社会に出て役立つ人材になる為、ベンチャービジネスの理論並びに実態調査を学び研究することを目的とする。

(会員資格)

第2条 会員資格は、本学全学部生（院生含む）対象とする。

(入会手続)

第3条 会員になろうとする者は、所定の入会申込書を提出しなければならない。

(除 名)

第4条 会員が、次のいずれかに該当するときは、所員会議の決議により除名することができる。

- (1) 研究会の名誉を傷つけ、又は目的に反する行為をしたとき。
- (2) 会員としてふさわしくないと認められる行為をしたとき。

(退 会)

第5条 会員は、退会届を提出して、任意に退会することができる。

(改 正)

第6条 規則の改正は、所員会議に諮り決定する。

付 則 本規則は、2016年4月1日より施行する。

『追手門学院大学ベンチャービジネス・レビュー』 投稿内規

(2016年12月15日制定)

(目 的)

第1条 追手門学院大学ベンチャービジネス・レビュー（以下「ベンチャービジネス・レビュー」という。）は追手門学院大学ベンチャービジネス研究所（以下「研究所」という。）における活動の成果の発表を目的とする。

(編集・発行等の機関)

第2条 ベンチャービジネス・レビューの企画、原稿の募集及び編集は追手門学院大学ベンチャービジネス研究所・ベンチャービジネス・レビュー編集委員会（以下「委員会」という。）が行い、発行は研究所が行う。

2 委員会は、所長、副所長及び編集委員をもって構成員とする。

(執筆者の資格)

第3条 執筆の資格を有する者は次の各号に掲げる者とし、執筆は公募とする。

- (1) 所員
- (2) 研究員
- (3) 顧問
- (4) その他、ベンチャービジネス研究所所員会議で審議し、委員会で承認された者

(原稿の要件)

第4条 論集に執筆する原稿の要件は次の各号のとおりとする。

- (1) 未発表であること。
- (2) 完成原稿であること。
- (3) 原稿の種類は次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 論文
 - ② 研究ノート
 - ③ 資料
 - ④ 書評
 - ⑤ その他、委員会の承認を得たもの
- (4) 追手門学院大学研究倫理規程を遵守した研究原稿であること。

(原稿の採択)

第5条 執筆原稿の掲載の採否は委員会が決定する。

(論集の発行)

第6条 論集は、各年度1回発行することとし、各年度の原稿募集・執筆期限・発行日は委員会が決定し、公表する。

(原稿の形式)

第7条 論集に執筆する原稿の形式は、委員会が別に定める「ベンチャービジネス・レビュー執筆要領」によるものとする。

(著作権等)

第8条 ベンチャービジネス・レビューに掲載された論文等の著作権は、研究所及び執筆者に帰属するものとする。

2 ベンチャービジネス・レビューに掲載された論文等は、電子的に保存し、原則として学内外に公開するものとする。

(改 廃)

第9条 この規程の改廃は、委員会の議を経て、研究所の所員会議議決で行う。

附 則

1 この内規は、2016年12月15日から施行する。

追手門学院大学ベンチャービジネス・レビュー執筆要領

『追手門学院大学ベンチャービジネス・レビュー』投稿内規7条に則り、執筆原稿の形式を以下のように定める。

- 1 原稿の制限枚数（本文・註・図表等のすべてを含む）は、以下のとおりとする。
 - (1) 字数は（図表を含め）約1万8千字まで。印刷製本時の頁数換算でA4用紙10～20枚程度。但し論文の場合はA4用紙20枚程度まで可能。
 - (2) 原稿書式はA4判縦用紙に横書きで、1頁48字×37行を標準とする。
 - (3) 表紙にテーマ（和文・英文）執筆者氏名と所属（和文・英文）を明示する。
- 2 原稿の提出方法は、媒体（USBメモリー等）、または、電子メールによる添付ファイルにて行う。
- 3 原稿は完成原稿で提出し、著者による校正は2回までとする。なお、校正の段階で大幅に加筆・修正は行わない。
- 4 学外者が執筆した場合には原稿料として薄謝を支払う。
- 5 図・写真・表等を転載・引用している場合は、執筆者が著作権者に転載・引用の許可をとっているものとする。
また、追手門学院大学機関リポジトリ及びCiNiiへの掲載許可も取得すること。
- 6 本誌は電子媒体で刊行する。本誌に掲載された論文の公衆送信権・複製権を含む著作権は全てベンチャービジネス研究所に帰属する。
- 7 刊行後は、追手門学院大学リポジトリ、及びCiNiiへPDFファイルを公開する。

第18号投稿案内

ベンチャービジネス研究所は、広く国内外の研究者による投稿を受け付けています。

投稿を希望される方は事前にお問い合わせのうえ、投稿内規及び執筆要領にしたがってご投稿ください。

- ①募集原稿：未発表原稿の「論文」「研究ノート」及び「書評」。他誌との重複投稿はご遠慮ください。
- ②締め切り：2025年12月（予定）

原稿送付先・問合せ先：追手門学院大学ベンチャービジネス研究所

〒567-8620 大阪府茨木市太田東芝町1番1号

TEL：072-665-9217（研究所・センター窓口） Email：ventureb@otemon.ac.jp

『追手門学院大学ベンチャービジネス・レビュー』第17号

編集・発行 2025年3月31日 印刷

2025年3月31日 発行

発行所 追手門学院大学ベンチャービジネス研究所
〒567-8620 大阪府茨木市太田東芝町1番1号

【TEL】072-665-9217（研究所・センター窓口）

【E-mail】ventureb@otemon.ac.jp

【URL】<http://www.otemon.ac.jp/research/labo/venture/>

編集者 村上 喜郁

印刷所 友野印刷株式会社

〒700-0035 岡山市北区高柳西町1-23

【TEL】086-255-1101
