

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概要

対象とする不動産の範囲：居住用不動産を対象

(※集合住宅の場合、対象不動産及び日常生活において通常使用する必要があり、住み心地に影響のある共用部分)

	賃貸借契約	売買契約
①自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故・誤嚥等) (特殊清掃等が行われた場合は除く。)	原則:告げなくてよい	原則:告げなくてよい
②他殺・自死・特殊清掃等が行われた自然死や日常生活の中での不慮の死等	事案発生(特殊清掃等が行われた場合は発覚)から概ね3年間が経過した後は告げなくてよい※1 概ね3年間が経過していなければ、相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり	相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり
③隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した②の死	原則:告げなくてよい※1	

※1告げなくてよいとされた場合でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。

人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、**買主・借主から事案の有無について問われた場合**や、社会的影響の大きさから**買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等**は**告げる必要**がある。

告げる場合は、事案の**発生時期(特殊清掃等が行われた場合は発覚時期)**、**場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨**を告げる。

<留意事項>

- **亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮**し、これらを**不当に侵害することのないようにする必要**があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、**買主・借主の意向を事前に十分把握**し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。