

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

令和3年10月

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

目次

1. 本ガイドライン制定の趣旨・背景	1
(1) 本ガイドライン制定の背景	1
① 不動産取引における人の死の告知の現状.....	1
② 不動産取引における人の死の告知に係る課題	1
③ ガイドライン制定の必要性	2
(2) 本ガイドラインの位置づけ	2
① 宅地建物取引業者の義務の判断基準としての位置づけ	2
② 民事上の責任の位置づけ.....	3
2. 本ガイドラインの適用範囲.....	3
(1) 対象とする事案.....	3
(2) 対象とする不動産の範囲.....	3
3. 調査について	3
(1) 調査の対象・方法	3
(2) 調査に当たっての留意事項	4
4. 告知について	5
(1) 宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合について	5
(2) 上記(1)①～③以外の場合	7
(3) 買主・借主から問われた場合及び買主・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.....	7
(4) 留意事項.....	7
5. 結び	8

1. 本ガイドライン制定の趣旨・背景

(1) 本ガイドライン制定の背景

① 不動産取引における人の死の告知の現状

不動産取引においては、とりわけ住宅として用いられる不動産において、過去に人の死が発生した場合、その事案の内容に応じて、一部の買主・借主にとって不動産取引において契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があることから、売主・貸主は、把握している事実について、取引の相手方等である買主・借主に対して告知する必要があるとあり、過去の裁判例に照らせば、取引目的、事案の内容、事案発生からの時間の経過、近隣住民の周知の程度等を考慮して、信義則上、これを取引の相手方等に告知すべき義務の有無が判断されている¹。

また、売主である宅地建物取引業者や、媒介又は代理を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、取引物件や取引条件に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁じられており、こうした事案の存在が宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、当該事案の存在について事実を告げる必要がある。

② 不動産取引における人の死の告知に係る課題

人の死は日々各地で発生しているが、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかや、その継続性の評価は、事案の態様・周知性等や当該物件の立地等の特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性もある。また、いわゆる心理的瑕疵は時間の経過とともに希釈され、やがて消滅するとの裁判例もある。その上、不動産取引における人の死に関する事案の評価については、買主・借主の個々人の内心に関わる事項であり、それが取引の判断にどの程度の影響を及ぼすかについては、当事者ごとに異なるものである。

このため、個々の不動産取引に際し、人の死に関する事案の存在が疑われる場合において、それが買主・借主に対して告知すべき事案に該当するか否かが明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがある。不動産取引の実務においては、取引の対象となる不動産において過去に人の死が発生した場合に、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なり、中には、人の死に関する事案の全てを買主・借主に告げているようなケースもあり、人の死の告知に関する対応の負担が過大であると指摘されることもある。

また、不動産取引に際し、借主に対し、当該不動産において過去に生じた人の死に関する事案の全てを告げる対応を行うことによって、賃貸住宅の入居の場面において、貸主が、入居者が亡くなった場合、亡くなった理由の如何を問わずそ

¹ 高松高判平成 26 年 6 月 19 日判時 2236 号 101 頁、東京地判平成 22 年 3 月 8 日 W J、大阪高判平成 26 年 9 月 18 日判時 2245 号 22 頁等

の事実を告知対象にしなければならないと思ひ、特に単身高齢者の入居を敬遠する傾向があるとの指摘もある。

③ ガイドライン制定の必要性

上記のような背景の下、不動産取引に際して、当該不動産において過去に人の死が発生した場合における対応の判断に資するよう、一定の考え方を示すことが求められている。

これを踏まえ、令和2年2月より、国土交通省において「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」(座長:中城康彦 明海大学不動産学部長)を開催し、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、学識経験者による議論を行い、過去の裁判例の蓄積の状況等も踏まえて、可能な範囲で、現時点で妥当と考えられる一般的な基準を本ガイドラインとして取りまとめたものである。

(2) 本ガイドラインの位置づけ

① 宅地建物取引業者の義務の判断基準としての位置づけ

不動産取引に際し、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事案について、売主・貸主による告知が適切に行われることが重要である。

しかしながら、実際の取引においては、不動産取引の専門家である宅地建物取引業者が売主となる、又は媒介²をするケースが多数であり、買主・借主は、契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項について、宅地建物取引業者を通じて告げられることが多数を占める。

宅地建物取引業者が自ら売主となる場合はもちろんのこと、宅地建物取引業者が媒介を行う場合には、契約の成立に向けて総合的に調整を行う立場として、不動産取引の実務において極めて大きな役割を果たしており、売主・貸主が把握している情報が買主・借主に適切に告げられるかは、宅地建物取引業者によるところが大きい。

一方で、既に述べたとおり、不動産取引の実務においては、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがあるため、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なる状況があり、不動産の適正な取引や居住の安定の確保を図る上での課題となっている。

このような点を踏まえ、本ガイドラインは、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において裁判例や取引実務に照らし、一

² 代理についても、本ガイドライン上、媒介に準じて取り扱うものとする。

一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものである。

過去に人の死が生じた不動産の取引に際し、宅地建物取引業者が本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、そのことだけをもって直ちに宅地建物取引業法違反となるものではないが、宅地建物取引業者の対応を巡ってトラブルとなった場合には、行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが参考にされることとなる。

② 民事上の責任の位置づけ

個々の不動産取引において、人の死の告知に関し紛争が生じた場合の民事上の責任については、取引当事者からの依頼内容、締結される契約の内容等によって個別に判断されるべきものであり、宅地建物取引業者が本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、当該宅地建物取引業者が民事上の責任を回避できるものではないことに留意する必要がある。

しかしながら、宅地建物取引業者が、一般的な基準として本ガイドラインを参照し、適切に対応することを通じて、不動産取引に際し、当該不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、買主・借主が十分な情報を得た上で契約できるようにすることにより、取引当事者間のトラブルの未然防止とともに、取引に関与する宅地建物取引業者との間のトラブルの未然防止が期待される。

2. 本ガイドラインの適用範囲

(1) 対象とする事案

本ガイドラインにおいては、取引の対象となる不動産において生じた人の死に関する事案を取り扱うこととする。

(2) 対象とする不動産の範囲

住宅として用いられる不動産（居住用不動産）とオフィス等として用いられる不動産を比較した場合、居住用不動産は、人が継続的に生活する場（生活の本拠）として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の良さなどを期待して購入又は賃借し、入居するため、人の死に関する事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられることから、本ガイドラインにおいては、居住用不動産を取り扱うこととする³。

3. 調査について

(1) 調査の対象・方法

宅地建物取引業者は、販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集を行うべき業務上の一般的な義務を負っている。ただし、人の死に関する事案が生じたことを疑わ

³ オフィス等として用いられる不動産において発生した事案については、それが契約締結の判断に与える影響が一樣でないことから本ガイドラインの対象外としているものであり、これらの不動産の取引においては、取引当事者の意向を踏まえつつ、適切に対処する必要がある。

せる特段の事情がないのであれば、人の死に関する事案が発生したか否かを自発的に調査すべき義務までは宅地建物取引業法上は認められない。他方で、販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集等の調査過程において、売主・貸主・管理業者⁴から、過去に、人の死に関する事案が発生したことを知らされた場合や自ら事案が発生したことを認識した場合に、この事実が取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、宅地建物取引業者は、買主・借主に対してこれを告げなければならない。

なお、媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主に対して、告知書（物件状況等報告書）その他の書面（以下「告知書等」という。）に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。この場合において、告知書等に記載されなかった事案の存在が後日に判明しても、当該宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、人の死に関する事案に関する調査は適正になされたものとする。

調査の過程において、照会先の売主・貸主・管理業者より、事案の有無及び内容について、不明であると回答された場合、あるいは回答がなかった場合であっても、宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、照会を行った事実をもって調査はなされたものと解する。

前述のとおり、取引の対象となる不動産における事案の有無に関し、宅地建物取引業者は、原則として、売主・貸主・管理業者以外に自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行ったりする義務はないと考えられる。仮に調査を行う場合であっても、近隣住民等の第三者に対する調査や、インターネットサイトや過去の報道等に掲載されている事項に係る調査については、正確性の確認が難しいことや、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、特に慎重な対応を要することに留意が必要である。

（２）調査に当たっての留意事項

媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主から確認した事実関係を明確にし、トラブルの未然防止を図るため、人の死が疑われる事案の存在については、告知書等への記載を求めるという方法により照会を行うことが望ましい⁵。

この際、媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに⁶、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。

⁴ 管理業者から提供される情報の範囲については、例えば分譲マンションの場合であれば、マンション管理業者と管理組合との間で締結された管理受託契約や、分譲マンションの管理規約等により定められている。

⁵ 売買契約については、主要な不動産関係団体の提供する告知書（物件状況等報告書）において、既に、事件・事故等の事案に係る項目が含まれている。

⁶ 告知書（物件状況等報告書）においても、適切な記載例が分かりやすく示されていることが望ましい。

また、告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある。

なお、取引の対象となる不動産において過去に人の死が生じた事実について、媒介を行う宅地建物取引業者は、契約後、引渡しまでに知った場合についても告知義務があるとする裁判例⁷があることに留意すべきである。

後日トラブルとなり、訴訟等に発展した場合でも告知書等が証拠資料になり得るため、媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主に対して告知書等への適切な記載を求め、これを買主・借主に交付することが、トラブルの未然防止とトラブルの迅速な解決のためにも有効であると考えられる。また、媒介を行う宅地建物取引業者が、買主・借主から、「売主・貸主が宅地建物取引業者に告知した事案について、宅地建物取引業者が買主・借主に告げなかった」等と指摘され、トラブルに発展することの未然防止にも繋がるものと考えられる。

4. 告知について

冒頭の繰り返しとなるが、人の死は日々各地で発生しているが、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかや、その継続性の評価は、事案の態様・周知性等や当該物件の立地等の特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性もある。また、いわゆる心理的瑕疵は時間の経過とともに希釈され、やがて消滅するとの裁判例もある。その上、不動産取引における人の死に関する事案の評価については、買主・借主の個々人の内心に関わる事項であり、それが取引の判断にどの程度の影響を及ぼすかについては、当事者ごとに異なるものである。このため、本ガイドラインでは、裁判例等も踏まえて、可能な範囲で、現時点で宅地建物取引業者による告知の範囲として妥当と考えられる一般的な基準を以下の通り示すこととする。

(1) 宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合について

① 賃貸借取引及び売買取引⁸の対象不動産において自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合

老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が居住用不動産について発生することは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合のうち、老衰や病死による死亡が9割⁹を占める一般的なものである。

また、裁判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したものの¹⁰が存在することから、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられ、2. (2) の対象となる不動産において過去に自然死が生じた場合

⁷ 高松高判平成 26 年 6 月 19 日判時 2236 号 101 頁

⁸ 交換契約においても、本ガイドライン上、売買契約に準じた扱いとする。

⁹ 人口動態統計（令和元年）における「自宅での死亡者数（188,191 人）」から、「傷病及び死亡の外因（16,174 人）」を控除した死亡者数が占める割合。

¹⁰ 東京地判平成 18 年 12 月 6 日 W J ほか。

には、原則として、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、これを告げなくてもよい。

このほか、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられることから、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、自然死と同様に、原則として、これを告げなくてもよい。

ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃¹¹や大規模リフォーム等（以下「特殊清掃等」という。）が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、後記及び(2)に従う。

②賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚して、その後概ね3年が経過した場合

①以外の死が発生している場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合、いつまで事案の存在を告げるべきかについては、その事件性、周知性、社会に与えた影響等により変化するものと考えられるが、賃貸借取引については、過去の裁判例等を踏まえ、賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生している場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合には、特段の事情がない限り、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚してから概ね3年間を経過した後は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。なお、借主が日常生活において通常使用する必要があり、借主の住み心地の良さに影響を与えると考えられる集合住宅の共用部分¹²は賃貸借取引の対象不動産と同様に扱う。

③賃貸借取引及び売買取引の対象不動産の隣接住戸又は借主若しくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合

賃貸借取引及び売買取引において、その取引対象ではないものの、その隣接住戸又は借主もしくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分

¹¹ 孤独死などが発生した住居において、原状回復のために消臭・消毒や清掃を行うサービス（「遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査結果報告書」（令和2年3月 総務省行政評価局））

¹² 例えば、ベランダ等の専用使用が可能な部分のほか、共用の玄関・エレベーター・廊下・階段のうち、買主・借主が日常生活において通常使用すると考えられる部分が該当するものと考えられる。

において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合は、裁判例等も踏まえ、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、原則として、これを告げなくてもよい。ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

(2) 上記(1) ①～③以外の場合

上記(1) ①～③のケース以外の場合は、宅地建物取引業者は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、買主・借主に対してこれを告げなければならない¹³。

なお、告げる場合は、宅地建物取引業者は、前記3. の調査を通じて判明した点について実施すれば足り、買主・借主に対して事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、場所、死因¹⁴（不明である場合にはその旨）及び特殊清掃等が行われた場合にはその旨を告げるものとする。

ここでいう事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた旨については、前記3. で示す調査において売主・貸主・管理業者に照会した内容をそのまま告げるべきである。なお、売主・貸主・管理業者から不明であると回答された場合、あるいは無回答の場合には、その旨を告げれば足りるものとする。

(3) 買主・借主から問われた場合及び買主・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

上記(1) 及び(2) が原則的な対応となるが、これにかかわらず、取引の対象となる不動産における事案の存在に関し、人の死に関する事案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、その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には、当該事案は取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられるため、宅地建物取引業者は、前記3. の調査を通じて判明した点を告げる必要がある。この場合においても、調査先の売主・貸主・管理業者から不明であると回答されたとき、あるいは無回答のときには、その旨を告げれば足りるものとする。

(4) 留意事項

告げる際には、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。

また、買主・借主に事案の存在を告げる際には、後日のトラブル防止の観点から、

¹³ また、地震等の大規模な災害により、対象となる不動産において人の死が生じたか明らかでないような場合には、その旨を告げれば足りるものとする。

¹⁴ 本ガイドラインにおいては、自然死・他殺・自死・事故死等の別を指すものとする。

書面の交付等によることが望ましい。

5. 結び

前記のとおり、本ガイドラインは、近時の裁判例や取引実務等を考慮の上、不動産において過去に人の死が生じた場合における当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者が果たすべき義務について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめたものである。

一方、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。

なお、本ガイドラインはあくまで、現時点で妥当と考えられる一般的な基準であり、将来においては、本ガイドラインで示した基準が妥当しなくなる可能性も想定される。また、人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱いや、搬送先の病院で死亡した場合の取扱い、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。本ガイドラインは、新たな裁判例や取引実務の変化を踏まえるとともに、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、適時に見直しを行うこととする。