

○ **人の死が生じた不動産の取引に際しての宅建業者の判断基準となるガイドラインを策定**するため、「不動産取引に係る心理的瑕疵に関する検討会」を開催し、ガイドラインの方向性・内容について議論。

⇒令和3年10月8日 ガイドラインを公表

取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと
考えられる場合は告げる必要

原則として、告げなくてもよい

事案発生からの経過時間

3年

賃貸借取引

事案の種類・発生場所

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ①対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし) ②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃あり) ②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した「自然死・日常生活の中での不慮の死」以外の死 ③対象不動産の隣接住戸・日常使用しない共用部分で発生した「自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし)」以外の死
※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。 | <p>※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。</p> |
|---|--|

売買取引

事案の種類・発生場所

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ①対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし) ②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃あり) ②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した「自然死・日常生活の中での不慮の死」以外の死 ③対象不動産の隣接住戸・日常使用しない共用部分で発生した「自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし)」以外の死
※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。 | |
|---|--|

※上記の整理に関わらず、①買主・借主から事案の有無について問われた場合、②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、事案の発覚から経過した期間や死因に関わらず、告げる必要がある。

ガイドラインのポイント等(賃貸住宅の場合)

制定の背景

- 住戸で生じた人の死の事案（自然死含む）を全て告知対象としているケースが存在。
⇒ 単身高齢者の入居が敬遠される傾向。

ガイドラインの要点（賃貸住宅）

※一部簡潔な記載としており、正確な内容についてはガイドライン本文を参照されたい。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html

- **自然死**（特殊清掃等なし）については、**経過期間にかかわらず、原則告知不要**。
その他の死については、告知対象期間3年間。
※よくある誤解：心理的瑕疵ガイドラインで、自然死も含め、3年間は告知必要
- あくまで宅建業者のガイドラインであるが、ガイドラインを参照した適切な対応を通じて、**取引当事者（貸主・借主）間のトラブルの未然防止**を期待。
- 新たな裁判例等を踏まえ適時に見直しを行う。

今後の対応

- 新たな裁判例や取引実務について引き続き注視するとともに、具体的な現場の実態（ガイドラインの活用状況、事例等）について、関係機関とも協力して把握に努める。