

プラスワン通信

人の死の告知に関するガイドライン

国土交通省が「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」を策定しました。これまで対象不動産において過去に生じた人の死について、適切な調査や告知に係る判断基準がなく、円滑な流通や安心できる取引が阻害されていました。

告知しなくても良いケース

原則として宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、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には、これを告知する必要があります。しかし、人の死は日々各地で発生しており、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかは当該物件の特性によって異なり、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す。このため、今回のガイドラインで、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示すことになりました。



「告知しなくても良いケース」

- ①【賃貸借・売買取引】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（転倒事故、誤嚥など）」※事案発生からの経過期間の定めナシ
- ②【賃貸借取引】対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した「上記①以外の死」「特殊清掃等が行われた上記①の死」が発生し、事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年間が経過後
- ③【賃貸借・売買取引】対象不動産の隣接住戸・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「上記①以外の死」「特殊清掃等が行われた上記①の死」※事案発生からの経過期間の定めナシ

単身高齢者の賃貸借契約

自然死や日常生活の中での不慮の死の他、賃貸借契約では事故物件となった場合でも3年経過後は告知不要などの判断基準が示されたことで、室内での死亡のリスクが高く、敬遠されがちであった単身高齢者の賃貸借契約についても受入れやすい環境が整いました。今後増加が見込まれる単身高齢入居者の対策をしっかりとっておきましょう。（堀口）