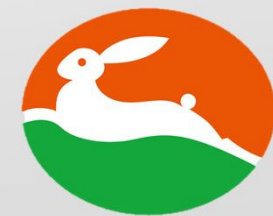


不動産取引における 心理的瑕疵について

2020. 2. 5

公益社団法人全日本不動産協会 理事 田代雅司



目次

- 環境的瑕疵との区分 P.3
- 心理的瑕疵物件取引時の対応事例 P.4
- 心理的瑕疵物件取引時の調査事例 P.11
- 孤独死が発生した場合の対処事例 P.14
- 心理的瑕疵の説明に関する要望 P.15

環境的瑕疵との区分

心理的瑕疵が問題となる事由は、年々幅広くなる傾向

人の死に関わるもの

殺人、自殺、自然死・病死・孤独死など

※自然死・孤独死については、従来は実務において心理的瑕疵と捉えていなかった



嫌悪施設に関わるもの

嫌悪感を催す施設は消費者により様々である

例) 近隣の病院、火葬場、ゴミ屋敷、新聞販売所など

心理的瑕疵物件取引時の対応事例

消費者の受け止め方は多様

🏠 事件の内容を調査し、内容に応じて説明を行い、
価格査定にも反映

自然死や病死で家族等の看取りが行われ自宅で死亡した
場合：

告知すべき事項ではないと考えられるが、「告知事項あり」「口頭で補足説明」

死後2～3日程度で発見された場合：

- ▶賃貸物件 借主への説明も賃料の減額も行わない
- ▶売買物件 告知事項に該当するものと位置づけている

特殊清掃が必要な状況で遺体が発見された場合：

- ▶賃貸物件 原則、賃料に反映させることはない
特殊清掃の実施の有無について借主に説明することもない
- ▶売買物件 特殊清掃が必要な状況であれば、瑕疵に該当する可能性がある

取引への影響

- ▶心理的瑕疵があると考えられる物件については、成約に至らないケースも少なくない
- ▶心理的瑕疵の影響を取引価格にも反映している場合には、過去の事件・事故について気に留めない消費者も存在する
- ▶外国人は心理的瑕疵があっても気にせずに、賃料の安さを重視する傾向がある

賃貸借における価格への影響

▶殺人

一次賃貸人が居住する限り、継続して賃料は50%
二次賃借人に対して、5年程度は賃料を30%程度減額

▶自殺

30%程度減額

▶孤独死

原則として減額も借主への説明も行わないが、発見までに日数を要した場合は、10%程度減額

売買における価格への影響

中古マンションの売買

▶殺人など深刻な事件

事件・事故の態様や発見時の状態にもよるが、50%程度減額

▶自殺

30%程度減額し、発見までに日数を要した場合は50%程度の減額

▶自然死

発見されるまでに日数を要した場合、10%程度減額

戸建の建物と土地の売買

- ▶ 査定の結果によるが更地で売却する場合もある

事業用であっても分譲住宅の建築を目的に土地を取得した場合

- ▶ 相場の5%程度を減額するなど取引価格にも反映する場合がある

宿泊用途

- ▶ 売買価格に反映させることはない

集合住宅やビルなどの一部区画を取引する場合

- ▶取引価格には反映していない
- ▶ただし、取引対象区画の所有者やその家族が共用部分で死亡した場合は減額する
- ▶取引対象以外の区画で発生した自殺等については、取引価格には反映していない

事件・事故が発生した建物が取り壊された状態の土地の売買

- ▶取引価格にも反映させている
- ▶減額率は建物が残っている場合に比べて小さい

心理的瑕疵物件取引時の調査事例

調査方法

- ▶近隣とのトラブルの有無なども含めて売主への聞き取り
- ▶プライバシーには触れないように、発生した事件・事故の事実のみを報告書に記載するよう依頼
- ▶売主の同意を得て、近隣調査も実施
※同意が得られない場合、買主には調査未実施であることを口頭で補足説明
- ▶民間の事故物件サイト情報を利用する
- ▶病院や警察
※情報開示には消極的

調査範囲

- ▶ 事件・事故の発生場所に関しては可能な限り幅広く状況確認を行う
- ▶ マンションの売買では、公道を挟んだ向かい側の状況も確認
- ▶ 過去どの程度遡って調査すべきか明確な基準がない

説明事例

- ▶販売図面に「告知事項あり」と記載するほか、売買契約書に告知事項を記載した物件状況報告書を添付し、さらに口頭で補足説明
- ▶重要事項説明は対面で行っており、売主がその場で、書面に記載していない事実を思い出して情報開示する場合もある
- ▶聞き取りにより得られた情報が食い違うこともしばしば起きる

孤独死が発生した場合の対処事例

- ▶通常の管理業務において、家賃の滞納などの状況が生じない限り、孤独死を早期に発見することは困難
- ▶孤独死が発生した場合、賃貸借契約の終了を行い、滞納賃料や原状回復費用を連帯保証人や保証会社に請求
- ▶室内の状況に応じて、発見された箇所のみをリフォームするか、フルリノベーションを行うか対応は異なる
- ▶悪臭や害虫が発生している場合には、室内の状態等で特殊清掃の要否を判断

心理的瑕疵の説明に関する要望



ガイドラインの策定を要望

- ▶不動産取引において人の死をどのように取り扱うべきか、考え方の整理
- ▶心理的瑕疵（特に孤独死）物件の調査・説明のガイドラインの策定
 - ・発見までの経過日数
 - ・特殊清掃の有無
 - ・集合住宅の取引住戸以外で起きた事件 etc