

第1回 不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会  
議事概要

1. 日時：令和2年2月5日（水）15：00～17：00
2. 場所：中央合同庁舎3号館3階  
国土交通省土地・建設産業局第1会議室（320号）
3. 出席者：中城康彦委員（座長）、宇仁美咲委員、大津隆紀委員（代理にて事務局原田様出席）、川浪達也委員、熊谷則一委員、佐々木正勝委員、田代雅司委員、土田あつ子委員、中戸康文委員、藤之原正秋委員

4. 議事概要

中城委員が座長に選任された。不動産取引を巡る社会情勢及び心理的瑕疵に係る検討の方向性について意見交換が行われ、今後の議論については、以下の通り進めていくこととなった。

- ・不動産取引における心理的瑕疵に関するガイドラインの策定に向けて検討を進めていくこと
- ・人の死に関する事項を対象に検討していくこと
- ・居住者が物件の外で亡くなったり、事件を起こしたりする場合は検討の射程外として、取引対象物件内で亡くなった場合を射程とすること

<主なご意見等>

（本検討会の対象となる事柄について）

- ・人の死に関わる事項について何を調べるべきか明らかになっていない。説明義務を果たすためにどこまで確認をしたかということを議論する必要がある。
- ・自然死は基本的には心理的瑕疵に該当しないのではないか。
- ・宅建業者が取り扱うのは人ではなく物件であり、物件で起きたことに限定して説明すべきである。売主のプライバシー保護の必要性もある。
- ・買主が売主の属性や背景に嫌悪感を持つ場合、告知義務の問題にはなり得るものの、心理的瑕疵とは一緒にしない方がよいのではないか。

（売主の説明義務、媒介を行う宅建業者の説明・調査義務について）

- ・売主、貸主の説明義務と、媒介を行う宅建業者の説明義務とは分けて検討する必要がある。
- ・特に居住用物件の取引では、売主と買主が契約締結時に何を心理的瑕疵と定義するか、明確に合意することは難しい。裁判になった場合には、社会通念や取引経緯を含めた当事者の合意の有無及びその内容が判断の対象となるため、取引を媒介する宅建業者の役割は大きい。
- ・宅建業者は、買主から、そのことを知っていたら買わなかったと言われる事態

を避けなければならない。売主から聴取した事実のうち、売主のプライバシーに関する情報についても、売主から同意を得た上で買主へ伝えている。特に売買の場合は、買主にとって、死亡事故等に係る情報は意思決定に関わる重たい話。

- ・特に売値が安い場合、買主は、売主に関する事柄や売却理由を媒介を行う宅建業者に尋ねたいと考えるのではないか。
- ・都市部では、人口が密集しているので近隣で噂になりにくいですが、地方部では噂が残りやすい傾向がある。

(ガイドラインの位置づけ・検討の方向性について)

- ・本検討会では、売主と買主の間で特段の合意がない場合における社会通念や取引観念を探っていく必要がある。
- ・買主・借主の不安除去の観点からは、本来は全部開示した状態で双方が合意し、取引価格にも反映することがあるべき姿。ある条件に該当する場合は例外的に説明不要といった形で議論すべきではないか。
- ・ガイドラインができると、その内容を超えてさらに詳しい情報を知りたい買主が、売主へさらなる説明を求める際の判断基準となる面もある。
- ・住宅確保要配慮者に貸したくないと考える貸主が増えてしまうことは、不動産流通の活性化や住宅セーフティネット等の政策に反することにならないか。
- ・原状回復ガイドラインの公表以降、裁判規範でも利用されるようになっていく。心理的瑕疵に関するガイドラインの内容が社会通念上受け入れられるものであれば、判断基準として有用になるのではないか。

(その他)

- ・民間が運営する事故物件サイトは、真偽が十分に確認されないまま不特定多数が自由に投稿できることが問題である。実際に、不正確な情報について削除を依頼し、削除されたことがあった。
- ・事故物件サイトが存在しているのは、知りたいことを不動産業者が隠しているとの疑念が消費者側にあるからではないか。

## 5. その他

第2回検討会については、別途日程調整の上で開催することとなった。

以上