

令和2年11月11日

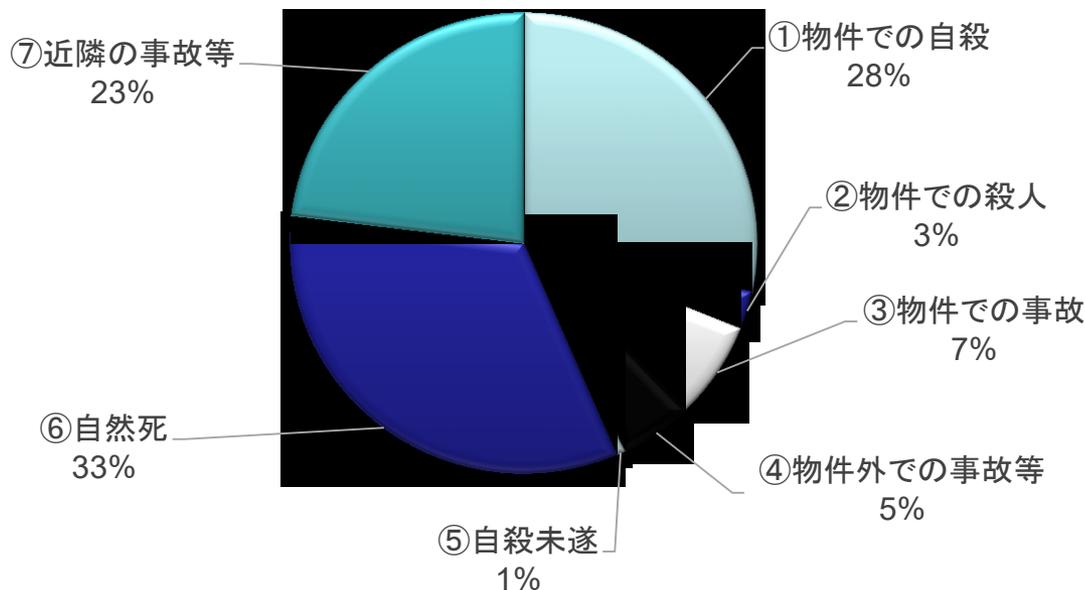
不動産適正取引推進機構の電話相談における 心理瑕疵に関する相談件数の分析

期間 2015年4月～2020年9月末

一般財団法人 不動産適正取引推進機構
調査研究部 上席主任研究員 中戸康文

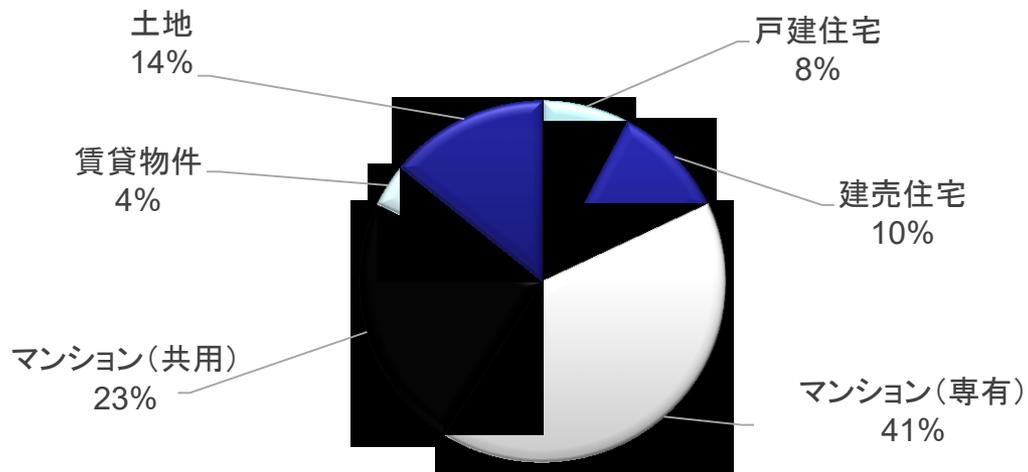
I 売買と心理瑕疵の相談件数 338件 (2015年4月~2020年9月 5年6か月累計)

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| ①物件での自殺 ②物件での殺人 ③物件での事故 | 計128件 38% |
| ④物件外での事故等 ⑤自殺未遂 ⑥自然死 ⑦近隣の事故等 | 計210件 62% |



| | | 件数 | ①物件での自殺 | ②物件での殺人 | ③物件での事故 | ④物件外での事故等 | ⑤自殺未遂 | ⑥自然死 | ⑦近隣の事故等 |
|-------|------|-----|---------|---------|---------|-----------|-------|------|---------|
| 一般 | 売主 | 34 | 14 | 1 | 1 | | | 14 | 4 |
| | 買主 | 64 | 17 | 2 | 5 | 1 | | 15 | 24 |
| 不動産業者 | 売主業者 | 60 | 17 | 1 | 4 | 1 | | 26 | 11 |
| | 買主業者 | 4 | | 1 | | | | 1 | 2 |
| | 媒介業者 | 176 | 48 | 4 | 13 | 15 | 2 | 57 | 37 |
| 計 | | 338 | 96 | 9 | 23 | 17 | 2 | 113 | 78 |

1. 近隣の事故等(⑦)に関する相談 78件



| | 件数 | 一般 | | 不動産業者 | | |
|-----------|----|----|----|-------|------|------|
| | | 売主 | 買主 | 売主業者 | 買主業者 | 媒介業者 |
| 戸建住宅 | 6 | | 2 | 1 | | 3 |
| 建売住宅 | 8 | | 4 | 3 | | 1 |
| マンション(専有) | 32 | | 11 | 1 | | 20 |
| マンション(共用) | 18 | 4 | 5 | 3 | 1 | 5 |
| 賃貸物件 | 3 | | 1 | 2 | | |
| 土地 | 11 | | 1 | 1 | 1 | 8 |
| 計 | 78 | 4 | 24 | 11 | 2 | 37 |

< 主な相談内容(マンションを除く) >

近隣において、自然死(孤独死)、自殺事故、殺人事件があった

○買主(一般・不動産業者)

- ・売主、媒介業者に告知義務があるのではないか
- ・白紙解除ができるか
- ・損害賠償請求をしたい

○不動産業者(売主・買主・媒介)

- ・転売、媒介に際して、告知が必要か

< マンションに関する主な相談内容 >

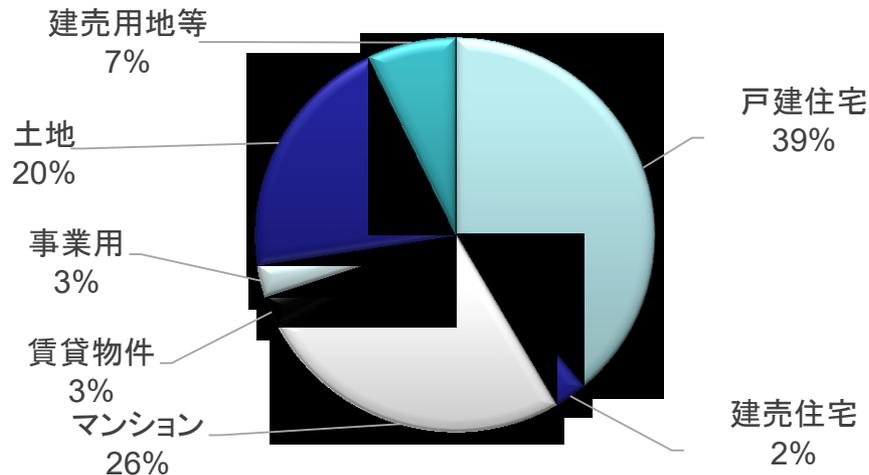
下記事故等があった。告知が必要か、契約解除ができるか

- ・隣室、棟内の部屋、近隣において、自然死(孤独死)・事故・事件があった。
- ・マンション共用部より飛降り事故があった。
- ・マンション敷地内で事故等があった。
(従前の建物で事故等があった)。
- ・マンション工事において、事故死があった。

| | 件数 | 戸建住宅 | 建売住宅 | マンション(専有) | マンション(共用) | 賃貸物件 | 土地 |
|-----|----|------|------|-----------|-----------|------|----|
| 自然死 | 7 | | 1 | 4 | | | 2 |
| 事故 | 11 | | 2 | 3 | 4 | | 2 |
| 自殺 | 42 | 2 | 5 | 14 | 14 | 2 | 5 |
| 殺人 | 18 | 4 | | 11 | | 1 | 2 |
| 計 | 78 | 6 | 8 | 32 | 18 | 3 | 11 |

| 経過年数 | 件数 |
|--------|----|
| ～4年 | 15 |
| 5～9年 | 5 |
| 10～19年 | 7 |
| 20年以上 | 7 |
| 不明 | 44 |

2. 物件での自然死(⑥)に関する相談 113件



< 主な相談内容 >

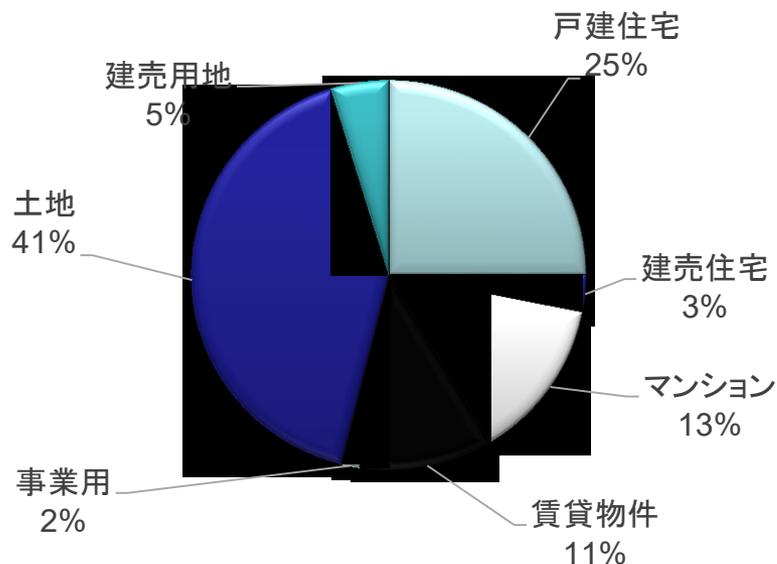
- 売主(一般)
 - ・告知義務があるのか
 - ・業者から価格を下げないと売れないと言われた
- 買主(一般・不動産業者)
 - ・売主、媒介業者に告知義務があるのではないか
 - ・白紙解除ができるか
 - ・損害賠償請求をしたい
- 不動産業者(売主・買主・媒介)
 - ・転売、媒介に際して、告知が必要か
- 相談ケース
 - ・看取られて亡くなった
 - ・孤独死となった
 - ・浴室で亡くなった

…など

| | | 件数 | 戸建住宅 | 建売住宅 | マンション | 賃貸物件 | 事業用 | 土地 | 建売用地等 | 経過年数 | 件数 |
|-------|------|---------|-------|------|-------|------|-----|--------|-------|--------|----|
| 一般 | 売主 | 14(5) | 6 | | 3 | | | 5(5) | | ～4年 | 31 |
| | 買主 | 15(4) | 7(2) | 2(1) | 3 | 1 | | 2(1) | | 5～9年 | 9 |
| 不動産業者 | 売主業者 | 26(11) | 7 | 1(1) | 8 | | | 2(2) | 8(8) | 10～19年 | 3 |
| | 買主業者 | 1 | | | 1 | | | | | 20年以上 | 3 |
| | 媒介業者 | 57(14) | 24(1) | | 14 | 2 | 3 | 14(13) | | 不明 | 67 |
| 計 | | 113(34) | 44(3) | 3(2) | 29 | 3 | 3 | 23(21) | 8(8) | | |

※ ()内は従前建物での自然死

3. 物件での自殺・殺人・事故(①、②、③)に関する相談 128件



| | 件数 | 自殺 | 殺人 | 事故 |
|--------|-----|----|----|----|
| ～4年 | 16 | 11 | 1 | 4 |
| 5～9年 | 12 | 9 | 2 | 1 |
| 10～19年 | 25 | 18 | 4 | 3 |
| 20年～ | 33 | 27 | 2 | 4 |
| 不明 | 42 | 31 | | 11 |
| 計 | 128 | 96 | 9 | 23 |

| | | 件数 | 戸建住宅 | 建売住宅 | マンション | 賃貸物件 | 事業用 | 土地 | 建売用地等 |
|-------|------|--------|-------|------|-------|------|-----|----|-------|
| 一般 | 売主 | 16 | 8 | | 1 | | | 7 | |
| | 買主 | 24 | 5 | 2 | 5 | 2 | 2 | 8 | |
| 不動産業者 | 売主業者 | 22(1) | 3(1) | 2 | 1 | 5 | | 5 | 6 |
| | 買主業者 | 1 | | | | | | 1 | |
| | 媒介業者 | 65(4) | 16(3) | | 10(1) | 7 | | 32 | |
| 計 | | 128(5) | 32(4) | 4 | 17(1) | 14 | 2 | 53 | 6 |

※ ()は自殺後病院で死亡

< 相談内容の一部 >

○売主

- ・今から20数年前、建物内で自殺があった。それを不動産業者に言うと、相場の半値くらいだという。本当にそんなに下がるのか。
- ・43年前に、親が自殺した中古戸建の売却を考えている。売却する際に自殺があったことを告知しなければならないのか。
- ・5年前に別宅として購入したが、売却しようとしたところ、近隣の業者から過去の自殺事件を理由に売れないと言われた。
- ・中古マンションを売却しようとしたところ、8年前の飛び降り自殺事故を理由に、買取り業者なら紹介できるが査定価格は2千万円下がると媒介業者に言われた。
- ・相続した土地を売却したところ、30年以上前に自殺があったと近所の人から聞いた買主業者が、瑕疵だと言ってきた。

○買主

- ・売主業者と中古戸建住宅の購入契約を締結したが、引渡し前に、近所の人から当該住宅で1年半ほど前に自殺があったと聞いた。契約を解除することや価格の減額を要求することはできるか。
- ・2年前に中古マンションを、仲介業者を介して、売主業者から1630万で購入した。今般、自殺物件であることが判明した。契約を解除したいが、売主業者は1200万なら買い戻すと言っているが、その金額では納得できない。
- ・投資用マンションの売買契約を売主業者と締結した後に、10年前にその部屋で自殺があったことを知った。仲介業者はその事実は知っていたが、瑕疵にはあたらないため説明しなかったと回答された。当該事故を理由に契約解除できるか。

○売主業者

- ・20年前に自殺があった中古住宅を購入する。1年程度他人に貸せば、その後に売却する場合には告知義務はないと考えてよいか。
- ・土地を購入し、4区画と道路を作る。その道路部分に昔納屋があり、そこで自殺があったが、重説で告知が必要か。
- ・約15年前に車に轢かれて亡くなる事故があった駐車場を購入し、アパートを建築して売却するが、重説での告知は必要か。

○買主業者

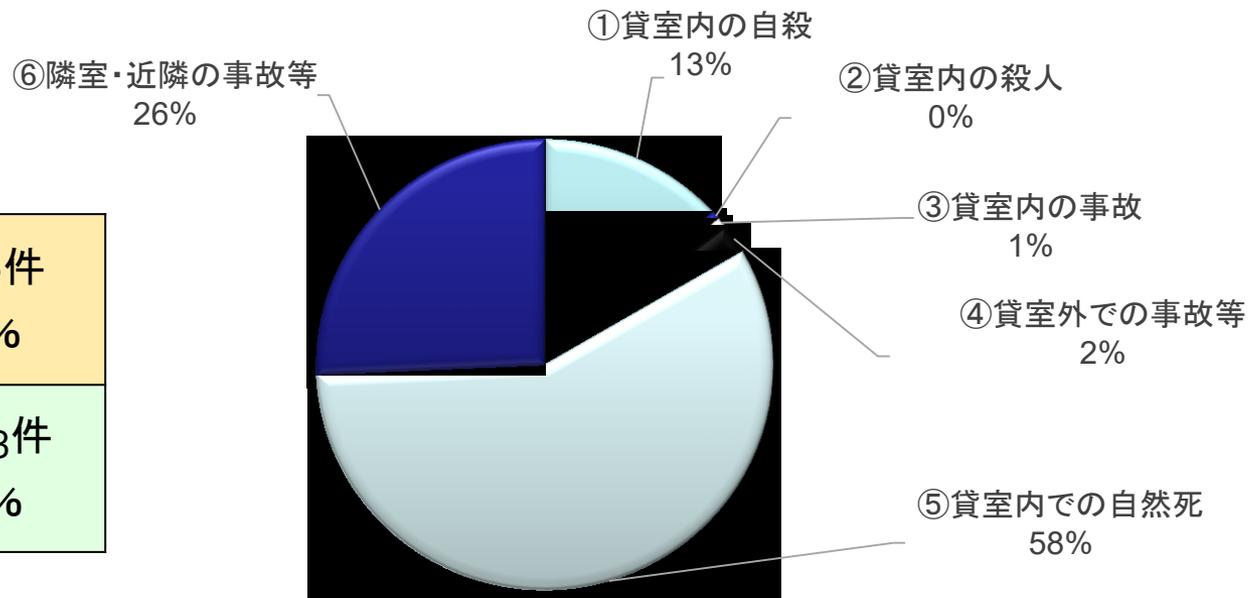
- ・土地購入後に、近隣から17年前に当該土地上の建物内で殺人事件(介護疲れによる家族内事件)があったと聞いた。地元では知られた話らしいが、売主に責任追及はできないか。

○媒介業者

- ・70年前の殺人事件につき告知義務はあるか。
- ・35年前に自殺があった建物を解体して、新築したアパートの売却仲介を売主業者より依頼されている。当該事故を重説記載は必要か。
- ・20年前にマンションのベランダから転落事故のあった住戸を媒介する。告知義務はあるか。

Ⅱ 賃貸と心理瑕疵の相談件数 319件（2015年4月～2020年9月 5年6か月累計）

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| ①貸室内の自殺 ②貸室内の殺人 ③貸室内の事故 | 計46件 14% |
| ④貸室外での事故等 ⑤貸室内での自然死 ⑥隣室・近隣の事故等 | 計273件 86% |



| | 件数 | ①貸室内の自殺 | ②貸室内の殺人 | ③貸室内の事故 | ④貸室外での事故等 | ⑤貸室内での自然死 | ⑥隣室・近隣の事故等 |
|-----------|--------|---------|---------|---------|-----------|-----------|------------|
| 借主(事故側) | 143(1) | 14(1) | | | 2 | 127 | |
| 借主(新規入居側) | 48 | 10 | 1 | 2 | 1 | 6 | 28 |
| 貸主 | 19 | 2 | 1 | | | 9 | 7 |
| 管理業者 | 18 | 1 | | | 1 | 9 | 7 |
| 媒介業者 | 73(1) | 14(1) | | | 3 | 33 | 23 |
| 借主(事故隣室) | 18 | 1 | | | | | 17 |
| 計 | 319(2) | 42(2) | 2 | 2 | 7 | 184 | 82 |

※ ()は自殺後病院で死亡

1. 隣室・近隣の事故等(⑥)に関する相談 82件

| | 件数 | 自然死 | 自殺 | 殺人 | 事故 | その他 |
|-----------|----|-----|----|----|----|-----|
| 借主(新規入居側) | 28 | 4 | 20 | 3 | 1 | |
| 貸主 | 7 | 1 | 3 | | 3 | |
| 管理業者 | 7 | 1 | 4 | 1 | 1 | |
| 媒介業者 | 23 | 2 | 15 | 2 | 3 | 1 |
| 借主(事故隣室) | 17 | 12 | | 2 | 2 | 1 |
| 計 | 82 | 20 | 42 | 8 | 10 | 2 |

< 相談内容の一部 >

○借主(新規入居側)

- ・賃貸マンションに入居したところ、他の階で3年前に殺人事件があったことが判明した。入居せず白紙解約したい。
- ・入居後、マンションの一室で自殺が発生していたことを知った。仲介業者・貸主に告げる義務があるのではないかと。賠償を求めたい。

○貸主

- ・貸室内で孤独死があり、発見まで時間を要したことから腐敗もあった。当該住戸の賃貸にあたり告知する義務はあるのか。
- ・住宅内で亡くなった人が出た場合、賃貸人はどの範囲まで説明する義務があるのか。
- ・約10年前に火事により焼死者がでた土地にアパートを建てて賃貸する予定だが、告知義務はあるか。

○管理業者

- ・管理マンションの廊下から、部外者が飛び降り自殺をした。入居者へ告知が必要か、入居中の家賃を下げる必要はあるか。

○媒介業者

- ・約2年前、従前の建物内で発見まで1月弱かかった孤独死があった。建築中の建物を賃貸する際、告知する必要があるか。
- ・土地を2分割し、事務所兼倉庫で貸したところ、貸していない土地で約10年前自殺事故があったことを知った借主が、損害賠償請求をしてきた。調査説明責任があるか。

○隣室居住者

- ・下階の住民が孤独死し腐乱死体で発見された。悪臭による迷惑を受け、転居したい。引っ越し費用を貸主に請求したい。

2. 貸室内での自然死(⑤)に関する相談 184件

| | 件数 | 発見されるまでの期間 | | | 主な相談内容 | | | | |
|-----------|-----|-------------|------|------|------------|------|------|----|------|
| | | 短期・ 損傷無し | 4日以上 | 1月以上 | 原状回復 費用 | 逸失利益 | 告知義務 | 解除 | 損害賠償 |
| 借主(事故側) | 127 | 81 | 24 | 22 | 95 | 59 | | | |
| 借主(新規入居側) | 6 | 6 | | | | | 6 | 4 | 4 |
| 貸主 | 9 | 5 | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 | | |
| 管理業者 | 9 | 5 | 4 | | 2 | 1 | 8 | | |
| 媒介業者 | 33 | 25 | 4 | 4 | 2 | 1 | 32 | | |
| 計 | 184 | 122 | 35 | 27 | 100 | 62 | 55 | 4 | 4 |

< 相談内容の一部 >

○借主(事故側)

- ・借主が死亡し、保証人に原状回復費用の請求がされたが、その内容が非常に高い。(400万円)
- ・借主が孤独死した。貸主から原状回復費用と損害賠償として今後5年間分の家賃の請求をされているが妥当か。
- ・借主が病死したが、貸主と不動産管理会社より、原状回復費用及び、家賃2年分の損害賠償請求を受けている。

○借主(新規入居側)

- ・入居した賃借住戸で餓死があった。貸主(大手業者)は、事故後2年間居住した人がいるので、告知義務はないと言うが、契約を解除し引越費用を貸主に請求したい。
- ・賃借している部屋は、自分の契約する前に孤独死があったと聞いた。仲介業者に引越し代等を負担させて契約を終了させたい。

○貸主

- ・孤独死(すぐに発見)した保証人へ、善管注意義務違反に基づく請求ができるか。また次の入居者への説明、家賃はどうか。
- ・孤独死(一週間後に発見)が発生した部屋について、次の入居者には告知したが、2年後の次の入居者に告知しなかったところクレームになった。告知義務はあったのか。

○管理業者

- ・借主が6月に孤独死した。遺体は死亡後1週間以内(貸室に損傷なし)に発見された。孤独死があったことを告知する義務があるか。

○媒介業者

- ・賃貸物件内で借主が病死し、1~2週間経過して発見された。事故物件として、重説に記載・説明しなければならないか。
- ・賃貸のワンルームの媒介をする。前借主は本年4月に病死し、2週間後に発見された。貸主はあまり告知したくないと言っているが、どの程度告知しなければならないか。

3. 貸室内での自殺・殺人・事故(①、②、③)に関する相談 46件

| | 件数 | 内訳 | | | 事故からの経過期間 | | | | 主な相談内容 | | | | |
|-----------|----|-------|----|-----|-----------|------|-------|----|--------|------|------|----|------|
| | | 自殺 | 殺人 | 事故等 | ～4年 | 5～9年 | 10年以上 | 不明 | 原状回復 | 逸失利益 | 告知義務 | 解除 | 損害賠償 |
| 借主(事故側) | 14 | 14(4) | | | 14 | | | | 11 | 12 | 1 | | |
| 借主(新規入居側) | 13 | 10 | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 8 | | | 12 | 7 | 6 |
| 貸主 | 3 | 2 | 1 | | 3 | | | | 1 | 1 | 2 | | |
| 管理業者 | 1 | 1 | | | 1 | | | | 1 | 1 | | | |
| 媒介業者 | 14 | 14(1) | | | 7 | 1 | | 6 | | | 14 | | |
| 隣室居住者 | 1 | 1 | | | | | 1 | | | | 1 | | |
| 計 | 46 | 42(5) | 2 | 2 | 27 | 3 | 2 | 14 | 13 | 14 | 29 | 7 | 6 |

※ ()は自殺後病院で死亡

< 相談内容の一部 >

○借主(事故側)

- ・借主が自殺、死後1か月で発見、4年分の賃料と清掃費用を請求されている。
- ・マンションの1室で家族の1人が自殺。所有者である貸主から、時価での買取か逸失利益等として時価に近い請求がされている。
- ・借主が居室内で自殺を図り、搬送後間もなく息を引き取った。管理会社より、死亡診断書と住民票の提出を求められているが、提出する必要があるのか。

○借主(新規入居側)

- ・賃貸物件を借りたが、7年前に、自殺があった物件であることが判明した。管理会社は知っていたが、仲介業者には伝えていなかった。告知義務はないのか(自殺後、自分の前に別の借主が借りていた。)

○貸主

- ・貸室で3～4年前に殺人事件があった部屋を賃貸する。事件後に一度入居者が入って出たところだが、事件を告知する必要があるか。

○管理業者

- ・管理物件で入居者が自殺した。貸主が、現状回復費用、得べかりし利益に加えて、慰謝料の請求もしたいと言ってきている。

○媒介業者

- ・自殺物件の賃貸の仲介予定であるが、自殺の説明義務について期間の定めはあるか。
- ・借主が自殺した。借主の親族が貸主には伝えてほしくないと言っている。

○隣室居住者

- ・10年前に自殺(その後2人入れ替わり)があった隣の部屋に、新規の借主が入るが、貸主は同事故を借主に告げる義務はないのか。

ご提案

当機構の心理瑕疵に関する相談の多くが

- 取引不動産における自然死
- 近隣の自殺・事故事件等
- 対象物件での自殺未遂
- 対象物件外での所有者・借主の自殺事故等

に関する相談

売買:62%(約38件/年)
賃貸:86%(約50件/年)

- 裁判例では、瑕疵に該当しない(告知は不要)とした事例は見受けられるが、該当する(告知が必要)とした事例は見受けられない。
- 当事者が、当該事故等を瑕疵と主張できるのではないかと誤解して、本来なら不要な紛争となっている事案が見受けられる。
- 特に、自然死した借主の保証人・相続人に対し、貸主・管理会社が多額の逸失利益・過剰な原状回復費用を請求している実態は問題。

- 取引不動産における自然死
- 近隣の自殺・事故事件等
- 対象物件での自殺未遂
- 対象物件外での所有者・借主の自殺事故等

の告知は不要と
「ガイドライン」に明示
できないか

【 参考裁判例 】

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| <p>近隣の嫌悪施設と瑕疵</p> | <p>○葬儀場に近隣住民のための目隠しを設置する義務も不法行為責任も負わないとした事例</p> <p>○近隣に遺体一時保管施設が存在する説明をしなかったとした買主の売主・媒介業者に対する賠償請求が棄却された事例</p> | <p>最高裁 H22.6.29 判例時報2089-74</p> <p>東京地裁 H30.10.1 RETIO117-136</p> |
| <p>隣室・共用部における事故等と瑕疵</p> | <p>○マンション共用部分の事故死は心理瑕疵にあたらないとされた事例</p> <p>○自殺事故があった居室の隣室・他の貸室に当該事故の告知義務(貸室の逸失利益)はないとした事例</p> | <p>東京地裁 H26.4.15 RETIO97-98</p> <p>東京地裁 H24.4.17 ERTIO88-100</p> <p>東京地裁 H23.5.25 RETIO85-92</p> <p>大阪高裁 H30.6.19 RETIO112-79</p> <p>仙台地裁 H27.9.24 RETIO110-126</p> <p>東京地裁 H26.8.5 RETIO98-138</p> <p>東京地裁 H19.8.10 RETIO73-196</p> |
| <p>所有者・借主の取引不動産外における自殺事故と瑕疵</p> | <p>○売買建物以外の場所で居住者の自殺事故があったことが心理瑕疵に該当しないとされた事例</p> <p>○貸室以外の場所での自殺事故は、貸主に対する不法行為を構成するものではないとした事例</p> | <p>仙台高裁 H8.3.5 判例時報1575-57</p> <p>東京地裁 H24.1.31 LEX</p> |
| <p>取引不動産における自然死と瑕疵</p> | <p>○自然死について売買物件の心理瑕疵を否定した事例</p> <p>○貸室で自然死があったことについて、貸主は債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないとした事例</p> | <p>東京地裁 H22.1.15 RETIO79-96</p> <p>東京地裁 H29.9.15 RETIO110-124</p> <p>東京地裁 H19.3.9 ウェストロージャパン</p> |

< 一般財団法人不動産適正取引推進機構 不動産相談に関する状況推移 >

| 年度 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020上期 |
|------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 全相談件数 | 9,901 | 10,130 | 9,407 | 9,162 | 8,444 | 7,885 | 9,402 | 10,409 | 5,843 |
| 心理瑕疵に関する相談 | 185 | 187 | 184 | 123 | 112 | 120 | 120 | 109 | 73 |
| （うち売買） | (113) | (112) | (108) | (70) | (67) | (61) | (58) | (49) | (33) |
| （うち賃貸） | (72) | (75) | (76) | (53) | (45) | (59) | (62) | (60) | (40) |
| 相談件数/全相談件数 | 1.87% | 1.85% | 1.96% | 1.34% | 1.31% | 1.52% | 1.28% | 1.05% | 1.25% |