

第3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11月11日（水）15：00～17：00
2. 場所：中央合同庁舎2号館地下1階第2会議室A・B
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
今後のガイドラインの方向性について意見交換を実施。

<主なご意見等>

（告知すべき事案について）

- ・殺人は告知義務が生じると考えられるが、自殺、事故死、病死は告知義務の対象とならないのではないか。
- ・民間アンケート調査によると、賃貸物件の検討意向に関して、自殺・他殺・事故死の場合、拒否を示す傾向が高まっており、進んで情報開示することが望ましいのではないか。
- ・自然死・病死については、腐乱状態等で発見された場合を除き、心理的瑕疵と扱うべきではないと考える。
- ・自然死は原則として告知不要と思われるが、発見まで期間を経過して腐乱状態となった場合に関して、心理的に嫌悪感を持つのは、室内に生じた悪臭が原因なのか、通常実施しないような特殊清掃が原因なのか等、考えた方がよい。
- ・発見までに時間が経過しているから嫌悪感を持たれるとすれば、どのあたりが許容範囲かという問題になってくる。

（死亡から発見までの経過期間について）

- ・自然死した後、発見までの期間について、夏場、冬場等の季節を加味すると線引きは難しくなるため、一律に3日以上経過した場合としてはどうか。
- ・死後3日経過すると事故物件と扱われてしまうのは、発見までの経過期間として短すぎる。

（宅建業者による説明について）

- ・消費者からすれば、心理的瑕疵については契約前の比較段階で説明してほしいもの。不動産事業者は、売主・買主が伏せたい情報、個人情報などをどのように収集し、収集した情報をどこまで消費者に開示すればよいのか、ということも大きな課題。
- ・殺人事件等、報道され誰もが知っている状況では、宅建業者が知らないということとは許されず、告知すべき。一方、人知れず自殺した、孤独死したという事案はプ

ライバシーに関わるものであり、売主から告知されなければ、宅建業者も把握できない。

(宅建業者による調査方法について)

- ・近隣住民からの聞きとり情報はあくまで伝聞であり、確たる根拠がない。また、インターネットサイトには誤った情報も多く掲載されている。
- ・マンションの場合、専有部分は管理会社の管理の対象外であり、専有部分に関する情報は、宅建業者から売主へ確認するべきである。また、宅建業者は、共用部分に関しては、管理会社からの情報提供が必要で、管理会社が把握していない場合や、管理組合から情報開示の承諾が得られない場合があることにも留意が必要。
- ・売買契約において、物件状況等報告書において、心理的影響があると推定される事実について告知する必要性に言及し、売主の適切な告知を促している。

(心理的瑕疵に関する相談内容の傾向について)

- ・物件外の事件・事故等、心理的瑕疵があると言い切れないような事案に関する相談が多い。
- ・自然死した借主の保証人・相続人に対し、貸主・管理業者が、これまでの裁判では認められていないような、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ではないか。
- ・心理的瑕疵に関する告知の基準が明確になれば、到底認められないような主張は減ってくるのではないか。

(ガイドラインにおける告知義務の基準の示し方について)

- ・ガイドラインは、実務で利用しやすいよう、告知不要の事項について、いわばホワイトリストとして明示できないか。
- ・告知不要の事項を一律に決めることには注意すべき点もある。一般的には告知不要の事項であっても、買主・借主から問い合わせを受けたことには回答する必要がある。通常、居住用建物の買主・借主は消費者であり、適切に問い合わせることができない場合も多いはずなので、ガイドラインでは消費者への配慮が必要。

(その他)

- ・単身世帯、高齢者は増加しており、孤独死の増加も避けられない。亡くなった後の早期発見が物件の毀損の減少にもなるため、定期巡回や見守り IT 機器の利用や、日常管理における観察等、早期発見のための方策が必要と考えられる。

5. その他

第4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