

ガイドラインの方向性について

1. 本ガイドラインの位置づけ・適用範囲について

(1) 本ガイドラインにおける『心理的瑕疵』

- いわゆる『心理的瑕疵』は、取引対象不動産にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥であり、周辺環境や過去の使用用途等が該当することが考えられるが、特に人の死に関する事項は取引上の課題となるケースが多いことから、**殺人、自殺、事故死など人の死に関する事項のみを対象**とする。

(2) 本ガイドラインの位置づけ

- 取引不動産における過去の殺人等については、売主・貸主から適切に告知されることが重要。
- 一方、実際の取引では、宅建業法に基づき、専門家である宅建業者を通じて告知が行われることが大半で、契約成立に向け総合的に調整する宅建業者の役割は極めて大きい。
- 宅建業者が自ら売主となる場合はもちろん、宅建業者が媒介・代理を行う場合、売主、貸主が把握している情報が買主・借主に適切に告知されるかは、宅建業者によるところが大きい。

本ガイドラインは、「**宅建業法に基づく告知義務の判断基準**」として、宅建業法に基づく宅建業者の告知義務の解釈に関し、トラブル未然防止の観点から、告知事項、告知方法、調査方法等の一般的な基準を示すものと整理する。

※ 売主・貸主の民事上の告知義務までを拘束することにはならないが、本ガイドラインを通じ、宅建業者による適切な告知、消費者の認知により、トラブルの未然防止に資することを期待。

1. 本ガイドラインの位置づけ・適用範囲について

(3) 対象とする不動産の範囲

- ① 住宅として用いられる不動産(居住用不動産)は、人の生活の本拠として用いられ、オフィス・テナント用不動産と比較して、人の死に関する事案が、買主・借主の契約の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられる。

➡ 主として居住用不動産(賃貸マンション等を含む。)を対象とすることとしてはどうか。

- ② 取引対象不動産以外(敷地外や隣接住戸など)において発生した事案については、取引対象不動産との距離・位置関係等に応じて千差万別であり、一律に基準を示すことは困難。

➡ 取引の対象となる不動産内において発生した事案を対象とすることとしてはどうか。

※1 マンションについて、売買の場合は、専有部、持分のある共用部・敷地を含み、賃貸借の場合は、賃貸の対象となる専有部のみを指すこととなる。

※2 団地で複数棟に分かれる分譲マンションの場合など、持分があっても対象外とすることが考えられるが、別棟における事案も含めるべきか。

※3 事案の発生した建物が取り壊されて現存しない場合、どのように考えるか。

2. 告知を要する事案について

(1) 殺人、自殺、事故死が発生した場合

- 取引対象不動産において、殺人、自殺、事故死が発生した場合、裁判例において、買主が売主に対して担保責任や債務不履行責任を問う等の事例が多数存在
- 民間アンケートでも、事案発生から経過期間に関わらず入居を検討しないとの傾向が顕著。

➡ 取引対象不動産において、過去に殺人、自殺、事故死が生じた場合には、原則として告知を要することとしてはどうか。

(2) 自然死が発生した場合

- いわゆる自然死については、自宅における死因の9割を老衰や病死が占めており、発生が当然に予想されるものであり、心理的瑕疵への該当が否定される裁判例も存在している状況。

- ➡
- ① 自然死については、取引の相手方の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられ、原則として、告知は要しないこととしてはどうか。
 - ② ただし、長期間の放置等により腐乱等が発生した場合には、取引の相手方の判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、告知を要することとしてはどうか。

※1 自然死と事故死の境界線について、どのような基準が考えられるか。(例えば、階段を踏み外して死亡した場合等)

※2 死亡後、長期間放置された場合の境界線について、どのような基準が考えられるか。(特殊清掃の有無、死体発見までに要した経過期間等)

3. 告知の時期、内容、方法について

(1) 賃貸借契約における告知の時期、内容、方法

- 住み心地への影響は、事案発生後に第三者である別の賃借人が居住した事実によって希薄化されると考えられる。(東京地裁H19. 8. 10判決等)
- 賃貸の専有部で発生した事案について、賃貸不可期間が1年、賃料に影響が出る期間が2年と判断された事例が比較的多数存在(東京地裁H22. 9. 2判決等)。
- 公的賃貸住宅では、事案発生後の最初の入居者が退去した後には、通常の住戸として募集する運用が定着。



以下のように整理することとしてはどうか。

殺人・自殺・事故死	事案後、入居者募集開始から少なくとも3年間は、事案の発生時期、死因を告知。
自然死	原則として告知を要しない。 ただし、長期間の放置等により腐乱等が発生した場合は、事案後、入居者募集開始から少なくとも3年間は、事案の発生時期、腐乱等が発生した旨を告知。
上記に関わらず、借主から告知を求められた場合には、調査で判明した範囲で告知。	

3. 告知の時期、内容、方法について

(2) 売買契約における告知の時期、内容、方法

- 売買契約では、取引金額が大きい、直ちに他に転売して転居できない、紛争の解決にも多大な費用が必要等により、紛争発生時に、買主が多大な損害を被る傾向。
- 裁判例においても、賃貸借に比して、心理的瑕疵と認められる期間が長くなる傾向にあるとともに、期間について一定した判断はなされていない。



以下のように整理することとしてはどうか。

殺人・自殺・事故死	調査を通じて判明した範囲で、経過期間によらず、事案の発生時期及び死因を告知。
自然死	原則として告知を要しない。 ただし、長期間の放置等により腐乱等が発生した場合は、調査を通じて判明した範囲で、経過期間によらず、発生時期、腐乱等が発生した旨を告知。

※宅建業者が自ら売主となる場合、取得時及び管理時に把握した範囲についても告知。

(3) 告知に当たっての留意事項

- ① 亡くなった方や遺族のプライバシーに関わることであり、十分な配慮が必要。
- ② 告知の有無について、事後的に紛争に発展することを予防する必要。



- ① 氏名、年齢、住所、家族構成等については、告知を行わないこととしてはどうか。
- ② 紛争防止の観点から、書面等による告知を推奨することとしてはどうか。

4. 告知を行うための調査について

(1) 調査の対象・方法

- 取引対象となる不動産で生じた過去の事案については、売主、貸主及び管理業者(以下「売主等」)が把握していることが通常。
- 亡くなった方や遺族のプライバシーに関わることであり、慎重に取り扱うことが必要。
- インターネットサイトや過去の報道等に掲載されている事項については、正確性の確認が困難。



以下のように整理することとしてはどうか。

- ① 原則として、売主等(宅建業者が自ら売主となる場合は管理会社)からの聴取、売主等の告知書(物件状況等報告書)への記載により把握することで、調査義務を果たすものとする。
- ② 売主等からの回答がない、不明との回答の場合は、その旨を告知することで、調査義務を果たすものとする。
- ③ 近隣住民等の第三者に対しては、原則として聴取を要しない。
- ④ インターネットサイトや過去の報道等については、積極的な調査は要しない。

(注1) 告知を要しないと整理した事案であっても、買主・借主から契約締結の判断に重要な影響を及ぼすと表明された場合等には、買主・借主の意向に応じ、売主等に聴取する。

(注2) インターネットサイトや過去の報道等に掲載された事項について、買主・借主から事実関係の確認を依頼された場合には、事実関係を売主等に聴取する。

5. その他留意事項について

(1) 調査に当たっての留意事項

- トラブルの未然防止の観点から、売主・貸主が把握している事案について、売主・貸主が秘匿しないよう、告知を促す必要がある。
- 証拠の確保、後日の紛争解決の観点から、売主等からの聴取は、定型的に確認を行うことが効果的。
 - ① 宅建業者による売主・貸主からの聴取に当たっては、故意に過去の事案について告知しなかった場合等に民事上のトラブルを生じる可能性について、注意喚起を推奨することとしてはどうか。
 - ② 告知書(物件状況等報告書)、買主・借主意向チェックリスト等を活用し、過去に発生した事案について、定型的に売主等から確認することを推奨してはどうか。

(2) その他の留意事項

- ① 本ガイドラインは、現時点において妥当と考えられる基準を示すものであり、判例や社会情勢等を踏まえ、適宜アップデートする必要がある。
- ② 個々の不動産取引においては、取引の相手方によって重視する事項が異なることから、取引の相手方の意向を第一に対応する必要がある。

參考資料

自宅における死因別死亡者数

- 自宅における死亡者数を死因別にみると、自宅における死因の約9割を老衰や病死等のいわゆる自然死が占めており、他殺が0.1%、自殺が約4%、不慮の事故が約4%程度となっている。

【自宅における死因別死亡者数（2019年）】

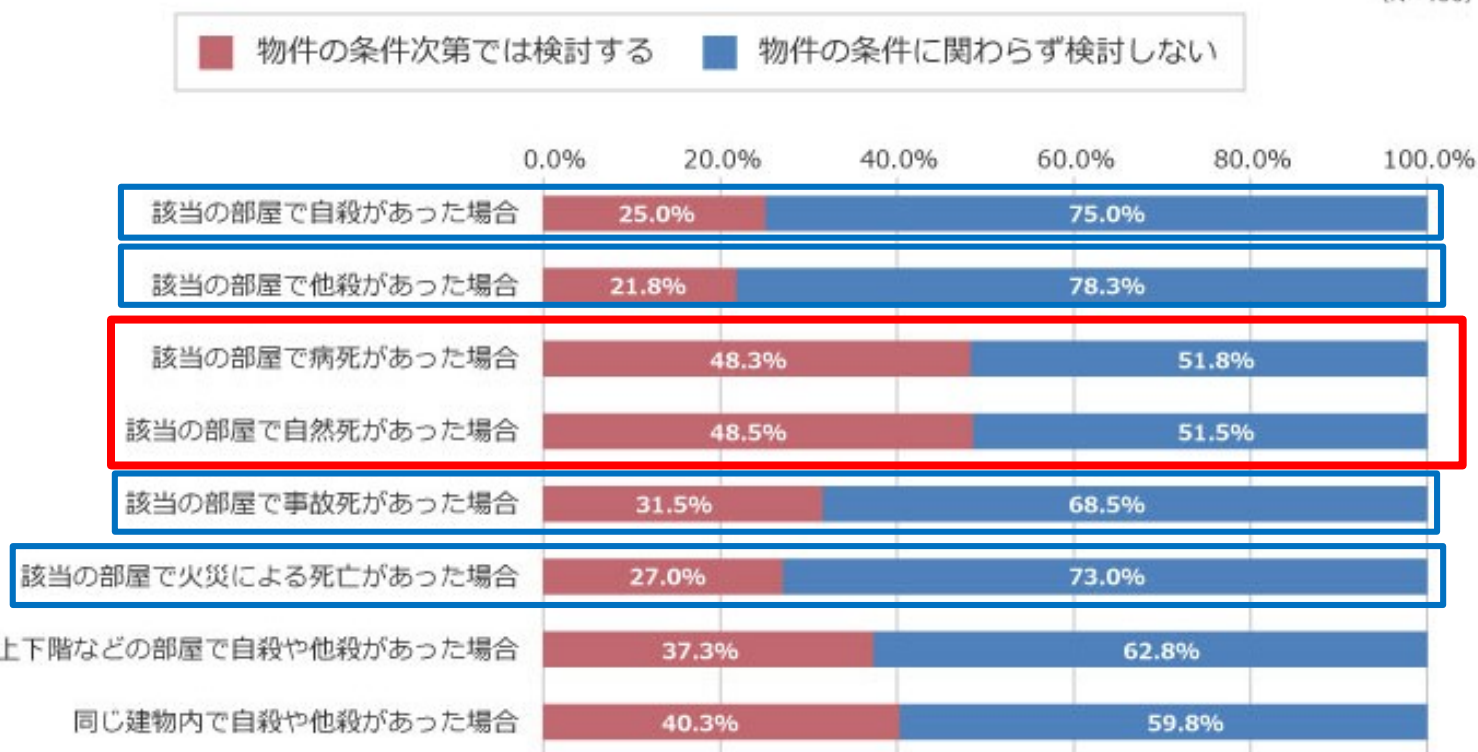
総数	188,191	100.0%
病死	140,585	74.7%
新生物<腫瘍>	47,413	25.2%
内分泌、栄養及び代謝疾患	3,609	1.9%
精神及び行動の障害	2,128	1.1%
神経系の疾患	4,583	2.4%
循環器系の疾患	63,400	33.7%
呼吸器系の疾患	9,272	4.9%
消化器系の疾患	5,212	2.8%
腎尿路生殖器系の疾患	2,621	1.4%
その他	2,347	1.2%
症状、徴候及び異常臨床所見・異常検査所見で他に分類されないもの	31,432	16.7%
老衰	17,561	9.3%
その他の症状、徴候及び異常臨床所見・異常検査所見で他に分類されないもの	13,844	7.4%
傷病及び死亡の外因	16,174	8.6%
不慮の事故	6,642	3.5%
自殺	8,363	4.4%
他殺	130	0.1%
その他の外因	1,039	0.6%

民間アンケートにおける消費者の意向

賃貸で部屋探しをする予定のある者に対して行われた民間アンケートにおいて、殺人、自殺、事故死については、事案発生から経過期間に関わらず入居を検討しないとの傾向が顕著。

部屋探しをしていて見つけた物件が「事故物件」だった場合の契約の検討意向

(N=400)



出典:前掲 SUUMO「事故物件に関する調査」より

賃貸物件内で自殺等が発生し、賃貸人が相続人または連帯保証人へ損害賠償請求したものについて、裁判例においては、自殺から3年間は賃料に影響が出るものと判断しているものが多い。

<賃貸不可期間1年間、賃料半額期間2年間を採用した裁判例>

- ・東京地判平成19年8月10日 世田谷单身者向ワンルーム203号室賃借人自殺事件
- ・東京地判平成22年9月2日 世田谷田園都市線单身者向ワンルーム無断転借人自殺事件
- ・東京地判平成23年1月27日 川崎音大生マンション賃借人長女自殺事件
- ・東京地判平成26年3月18日 室内での首吊り自殺
- ・東京地判平成26年8月5日 世田谷賃借人の妻自殺事件
- ・東京地判平成26年12月11日 同居女性自殺事件
- ・東京地判平成27年9月28日 世田谷1Kのアパートでの賃借人自殺事件

<賃料へ影響する期間を4年とした例>

- ・東京地判平成22年12月6日 戸越アパートリストカット自殺事件
- ・東京地判平成5年11月30日 賃借人が知人を室内で刺殺し、自らも飛び降り自殺

裁判年月日	東京地判平成19年8月10日 世田谷単身者向ワンルーム203号室賃借人自殺事件
概要	賃借人が室内で自殺した行為が、賃貸借契約の善管注意義務違反にあたるとして、賃借人の相続員および連帯保証人に対して、賃貸人が債務不履行に基づく損害賠償請求をした事案
裁判所の判断	<p>賃貸人の請求を一部認容。</p> <p>「…賃借人が賃貸目的物内において自殺をすれば、これにより心理的な嫌悪感が生じ、一定期間、賃貸に供することができなくなり、賃貸できたとしても相当賃料での賃貸ができなくなることは、常識的に考えて明らかであり…(中略)自殺事故による嫌悪感も、もともと時の経過により希釈する類のものであると考えられることに加え、一般的に、<u>自殺事故の後に新たな賃借人が居住をすれば、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情がない限り、新たな居住者である当該賃借人が当該物件で一定期間生活をする事自体により、その前の賃借人が自殺したという心理的な嫌悪感の影響もかなりの程度薄れるものと考えられるほか、本件建物の所在地が東京都世田谷区という都市部であり、…近所付き合いも相当程度希薄であると考えられ、…自殺事故について、世間の耳目を集めるような特段の事情があるとも認められないことに照らすと、…本件では、原告には、Bが自殺した本件203号室を賃貸するに当たり、自殺事故の後の最初の賃借人には本件203号室内で自殺事故があったことを告知すべき義務があるというべきであるが、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情が生じない限り、当該賃借人が退去した後に本件203号室をさらに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件203号室内で自殺事故があったことを告知する義務はないというべきである。(中略)これらを総合的に検討した結果、<u>本件では、本件203号室を自殺事故から1年間賃貸できず、その後賃貸するに当たっても従前賃料の半額の月額3万円での賃貸しかできず、他方で、賃貸不能期間(1年間)と一契約期間(2年間)の経過後、すなわち自殺事故から3年後には、従前賃料の月額6万円での賃貸が可能になっていると推認するのが相当である</u>と考える。(後略)」</u></p>

<p>裁判年月日</p>	<p>東京地判平成22年9月2日 世田谷田園都市線単身者向ワンルーム無断転借人自殺事件</p>
<p>概要</p>	<p>XがY1にワンルームマンションを賃貸したところ、Y1がXに無断で転貸ないし無断で占有させていたZが居室の浴室で自殺したとして、Y1とその連帯保証人Y2に対し、賃料減額分相当額につき、債務不履行請求に基づく損害賠償請求を行った。</p>
<p>裁判所の判断</p>	<p>賃貸人の請求を一部認容。</p> <p>「…<u>賃借人又は賃借人が転貸等により居住させた第三者が目的物である建物内において自殺をすれば、通常人であれば当該物件の利用につき心理的な嫌悪感ないし嫌忌感を生じること、このため、かかる事情が知られば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額より相当低額でなければ賃貸できないことは、経験則上明らか</u>といつてよい。(中略)本件物件を賃貸するに当たっては、宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者は賃借希望者に対しBの自殺という事情の存在を告知すべき義務を負うと見られる。(中略)賃料額を低額にせざるを得ないのは物件内での自殺という事情に対し通常人が抱く心理的嫌悪感ないし嫌忌感に起因するものであるから、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであることは明らかである。また、…本件物件は単身者向けのワンルームマンションであり、その立地は、…都心に近く、交通の便もよい利便性の高い物件であることが窺われるところ、このような物件は賃貸物件としての流動性が比較的高いものと見られるから、上記心理的嫌悪感等の減少は他の物件に比して速く進行すると考えるのが合理的である。(中略)<u>本件における原告の逸失利益については、本件物件の相当賃料額を本件賃貸借と同額の12万6000円と見た上で、賃貸不能期間を1年とし、また、本件物件において通常であれば設定されるであろう賃貸借期間の1単位である2年を低額な賃料(本件賃貸借の賃料の半額)でなければ賃貸し得ない期間と捉えるのが相当と考える。(後略)</u>」</p>