

不動産取引における 心理的瑕疵に関するガイドライン（案）

令和3年〇月

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

目 次

1. 本ガイドライン制定の趣旨・背景

(1) 本ガイドライン制定の背景

- ① 不動産取引におけるいわゆる心理的瑕疵の取扱い
- ② 不動産取引における心理的瑕疵に係る課題
- ③ ガイドライン制定の必要性

(2) 本ガイドラインの位置づけ

- ① 宅地建物取引業者の責務の判断基準としての位置づけ
- ② 民事上の位置づけ

2. 本ガイドラインの適用範囲

(1) 対象とする心理的瑕疵

(2) 対象とする不動産の範囲

3. 告知を要する事案について

(1) 殺人、自殺、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合

(2) 自然死が発生した場合

4. 告知について

(1) 賃貸借契約について

- ① 告知すべき内容
- ② 告知すべき期間

(2) 売買契約について

- ① 告知すべき内容
- ② 告知すべき期間

(3) 告知に当たっての留意事項

5. 告知を行うための調査について

(1) 調査の対象・方法

(2) 調査に当たっての留意事項

6. 結び

1. 本ガイドライン制定の趣旨・背景

(1) 本ガイドライン制定の背景

① 不動産取引におけるいわゆる心理的瑕疵の取扱い

- 不動産取引においては、取引対象となる不動産にまつわる嫌悪すべき歴史的背景¹がある場合に、いわゆる心理的瑕疵があるといわれ、とりわけ住宅として用いられる不動産において、殺人、自殺、事故死など、人の死が発生した場合が心理的瑕疵として問題になる。
- こうした事案については、買主・借主にとって不動産取引において契約を締結するかどうかの判断に重要な影響を及ぼす可能性があることから、売主・貸主は、把握している事実について、取引の相手方である買主・借主に対して告知する必要があり、過去の裁判例に照らせば、事案発生からの時間の経過、事案の内容、取引目的、近隣住民の周知の程度等を考慮して、信義則上これを取引の相手方に告知すべき義務の有無が判断されている²。
- さらに、売主である宅地建物取引業者（以下「売主業者」という。）や、媒介又は代理を行う宅地建物取引業者（以下、単に「媒介業者」という。）は、宅地建物取引業法上、取引条件に関する事項であって、取引の相手方の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、告知を行う必要がある。

② 不動産取引における心理的瑕疵に係る課題

- 不動産取引における心理的瑕疵については、買主や借主の個々人の内心に関わる事項であり、契約の目的物における殺人、自殺、事故死などの事案をどの程度嫌悪し、それが取引の判断にどの程度の影響を与えるかについては、当事者ごとに異なるものである。しかし、どの程度の心理的瑕疵を当該不動産取引において許容するかということについて契約当事者間で明文をもって合意することは多いとは言えない。
- このため、個々の不動産取引において、目的物の性状が、告知すべき事案に該当するかどうかは明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがあり、不動産取引の実務においては、不動産において人の死が発生した場合に、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なり、中にはすべて告知する対応をしているケースもあり、心理的瑕疵に係る調査や告知の負担が過大であると指摘されることもある。

¹ 横浜地判平元. 9. 7判時1352号126頁

² 高松高判平 26.6.19 判決、東京地判平 22.3.8W J 等

- また、不動産取引に際し、当該不動産において過去に生じた人の死について、すべてを告知する対応を行うことによって、賃貸住宅の入居の場面において、貸主が入居者が亡くなって告知の対象となることをおそれ、特に単身高齢者の入居を敬遠する傾向があるとの指摘もある。

③ ガイドライン制定の必要性

- 上記のような背景の下、取引の対象となる不動産において、過去に人の死が発生した場合における告知の要否の判断に資するよう、一定の考え方を示すことが求められている。

(2) 本ガイドラインの位置づけ

① 宅地建物取引業者の責務の判断基準としての位置づけ

- 不動産取引においては、買主・借主が契約を締結するかどうかの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事案について、売主・貸主による告知が適切に行われることが重要である。
- 一方で、実際の取引においては、当事者間のみにおいて取引が行われるケースは少なく、不動産取引の専門家である宅地建物取引業者が売主となる、又は媒介・代理（以下「媒介等」という。）するケースが多数であることからすれば、契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項については、宅地建物取引業者が告知義務を負うことにより、宅地建物取引業者を通じて告知されることが多数である。
- 宅地建物取引業者が自ら売主となる場合はもちろんのこと、宅地建物取引業者が媒介等を行う場合には、契約の成立に向けて総合的に調整を行う立場として、取引実務において極めて大きな役割を果たしており、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、宅地建物取引業者によるところが大きい。
- このため、本ガイドラインでは、不動産において人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈に関し、トラブルの未然防止の観点から、現時点において妥当と考えられる告知事項、告知方法、調査方法等について、一般的な基準をとりまとめる。
- 人の死が生じた不動産の取引に際し、宅地建物取引業者が本ガイドラインで示す告知事項、告知方法、調査方法等の基準によらなかった場合、そのことだけをもって直ちに宅地建物取引業法違反となるものではないが、宅地建物取引業者の対応を巡ってトラブルとなった場合には、免許行政

における監督に当たって、本ガイドラインが考慮されることとなる。

② 民事上の位置づけ

- 個々の契約の内容は、取引当事者からの依頼内容、締結される契約の内容等によって個別に判断されるべきものであり、宅地建物取引業者が本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、当該宅地建物事業者が民事上の責任を回避できるものではないことに留意する必要がある。
- しかしながら、宅地建物取引業者が、一般的な基準として本ガイドラインを参照し、告知を適切に実施することを通じて、取引当事者が取引の対象となる不動産において過去に発生した事案について、十分な情報を得た上で契約できるようにすることにより、取引当事者間のトラブルの未然防止とともに、取引に関与する宅地建物取引業者との間のトラブルの未然防止が期待される。
- また、本ガイドラインは、宅地建物取引業者のみならず、取引当事者の判断においても参考にされ、トラブルの未然防止につながることを期待される。

2. 本ガイドラインの適用範囲

(1) 対象とする心理的瑕疵

- 心理的瑕疵については、殺人、自殺、事故死などの人の死に関する事項以外にも、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について、取引上の課題となるケースが多いことから、本ガイドラインにおいては、契約の目的物における殺人、自殺、事故死などの人の死に関する事項について取り扱うこととする。

(2) 対象とする不動産の範囲

- 住宅として用いられる不動産（居住用不動産）とオフィス等として用いられる不動産を比較した場合、居住用不動産は、人が継続的に生活する場（生活の本拠）として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の良さなどを期待して購入又は賃借し、入居するため、殺人、自殺、事故死など、人の死に関する事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられることから、本ガイドラインにおいては、居住用不動産を取り扱うこととする。
- また、隣接する住戸や前面道路など、取引の対象となる不動産以外にお

いて発生した事案については、取引の対象となる不動産³との距離・位置関係等に応じて、買主・借主の判断に影響を及ぼす度合いが変化すると思われるが、これを一律に示すことは困難であるため、本ガイドラインにおいては、原則として、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する。

- なお、取引の対象となる土地に過去に存していた建物内において事案が発生し、当該建物が取り壊された後に土地の取引を行う場合においては、事案の発生した建物は取引の対象とならないため、本ガイドラインの対象としないこととする。

3. 告知を要する事案について

宅地建物取引業者は、媒介業務又は販売活動に伴う通常の情報収集等の業務の中で、売主・貸主（媒介業務を行う場合）や管理会社（自ら売主となる場合）から人の死に関する事項を知らされた場合や自らこれらの事項を認識した場合（例えば、売主業者が当該物件を取得する際に事案の存在を把握した場合等）には、当該人の死に関する事項を取引の相手方等に説明・告知する必要があるかを判断しなければならない。宅地建物取引業者が業務の中で人の死に関する事項を認識した場合に告知を要する事案は、次のとおりである。

(1) 殺人、自殺、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合

- 取引の対象となる不動産において、過去に、殺人事件、自殺、事故死が生じた場合には、裁判例において、買主が売主に対して説明義務違反等を理由とする損害賠償責任を巡る多くの紛争がみられる。
- このように、過去に殺人事件、自殺、事故死が生じた場合には、買主・借主が契約を締結するかどうか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、原則として、告知を要するものとする。
- なお、取引の対象となる不動産において、過去に原因が明らかでない死亡が生じている場合（例えば、事故死か自然死か明らかでない場合等）においても、買主・借主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、これらの発生を認識した場合には、原則として、告知を要するものとする。

³ ここでいう取引の対象となる不動産は、例えば分譲マンションの売買取引の場合には、区分所有権の対象となる専有部分及び共有持分を持つ共用部分・敷地を指し、マンション一室の賃貸借取引の場合には、貸室及びバルコニー・専用庭等の専用使用される部分を指すこととなる。

(2) 自然死が発生した場合

- 老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が発生することは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合のうち、老衰や病死による死亡が9割⁴を占める一般的なものである。
- また、裁判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したものが⁵存在することから、買主・借主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、告知は要しないものとする。
- ただし、自然死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に、人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、室内外に臭気・害虫等が発生し、いわゆる特殊清掃⁶等が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するかどうか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、これらを認識した場合には、告知を要するものとする。

4. 告知について

不動産取引の中でも、売買契約と賃貸借契約との間では、一般に、売買契約の方が取引金額やトラブルが生じた場合の損害額が高額になり、買主が被る損害は借主に比し多大なものとなりやすいなど、双方の契約に係る事情が異なる。双方の事情に応じ、告知すべき内容・期間は、次の通りである。

なお、以下で示す告知については、後記5. で示す調査を通じて判明した点について実施すれば足り、売主・貸主からの回答がない、不明との回答がなされた場合には、その旨を告知すれば足りるものとする。

(1) 賃貸借契約について

① 告知すべき内容

- 取引対象となる不動産において、過去に、殺人、自殺、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生している場合には、これを認識している媒介業者は、事案の発生時期、場所及び死因（不明である場合にはその旨）に

⁴ 人口動態統計（令和元年）における「自宅での死亡者数（188,191人）」から、「傷病及び死亡の外因（16,174人）」を控除した死亡者数が占める割合。

⁵ 東京地判平成18年12月6日

⁶ 自殺や孤独死などが発生した住居において、原状回復のために消臭・消毒や清掃を行うサービス（遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査結果報告書（令和2年3月 総務省行政評価局））

ついて、借主に対して告知を要するものとする。

- ここでいう事案の発生時期、場所及び死因については、後記5. で示す調査において貸主・管理業者から聴取した内容をそのまま告知すべきである。

② 告知すべき期間

- 事案が発生してから期間を経過している場合、いつまで告知を要するかについては、その事件性、周知性、社会に与えた影響等により変化するものと考えられるが、過去の裁判例においても、
 - ・ 住み心地の良さへの影響は自殺等の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すると考えられるとされている事例（東京地裁 H19.8.10 判決、東京地裁 H25.7.3 判決）
 - ・ 賃貸住宅の専有部において自殺が起きた後には、賃貸不可期間が1年、賃料に影響が出る期間が2年あると判断されている事例（東京地裁 H19.8.10 判決、東京地裁 H22.9.2 判決等）

等の事例があるほか、公的賃貸住宅においても、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長らく行われているところである⁷。

- これらを踏まえ、殺人、自殺、事故死については、事案の発生から、少なくとも3年間は、借主に対して、告知を要するものとする。
- なお、取引の対象となる不動産において、自然死があった場合には原則として告知は要しないが、人が死亡し、長期間放置されたこと等に伴い、特殊清掃等が行われた場合においては、これを認識している媒介業者は、上記①に掲げる事項並びに発見時期及び臭気・害虫等が発生した旨について、殺人、自殺、事故死の場合と同様に、事案の発生から、少なくとも3年間は、借主に対して、告知を要するものとする。

(2) 売買契約について

① 告知すべき内容

- 取引の対象となる不動産において、過去に、殺人、自殺、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生している場合には、これを認識している宅地建物取引業者は、事案の発生時期、場所及び死因（不明である場合にはその旨）について、買主に対して告知を要するものとする。

⁷ (独) 都市再生機構が管理する特別募集住宅 (<https://www.ur-net.go.jp/chintai/tokubetsu/>)

- ここでいう事案の発生時期、場所及び死因については、後記5. で示す調査において売主・管理業者から聴取した内容をそのまま告知するべきである。

② 告知すべき期間

- 売買契約の場合、賃貸借契約と比較して、買主が直ちにこれを他に転売して転居することが困難なこと、取引金額が大きく紛争の解決にも多大な費用が必要となること等を踏まえると、買主は多大な損害を被ることとなる。
- このため、売買取引においては、過去に殺人、自殺、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生している場合には、後記5. で示す調査を通じて判明した範囲で、経過した期間によらず、売主業者及び媒介業者は、買主に対して告知を要するものとする。
- なお、取引の対象となる不動産において、自然死があった場合には原則として告知は要しないが、人が死亡し、長期間放置されたこと等に伴い特殊清掃等が行われた場合においては、上記①に掲げる事項並びに発見時期及び臭気・害虫等が発生した旨について、殺人、自殺、事故死等の場合と同様に、後記5. で示す調査を通じて判明した範囲で、経過した期間によらず、買主に対して告知を要するものとする。

(3) 告知に当たっての留意事項

- 上記(1)(2)が原則的な対応となるが、これにかかわらず、過去に生じた事案について買主・借主から特別に質問を受けた場合や、その社会的影響の大きさから買主・借主において特別に把握しておくべきであると考えられる場合等には、後記5. で示す調査を通じて判明した点について告知する必要がある。この場合においても、売主・貸主や管理会社からの回答がないとか、不明との回答がなされた場合には、その旨を告知すれば足りるものとする。
- 告知に当たっては、亡くなった方の遺族等、関係者のプライバシーに配慮する必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成等について告知する必要はない。
- また、告知に当たっては、後日のトラブル防止の観点から、書面等によることが望ましい。

5. 告知を行うための調査について

(1) 調査の対象・方法

- 宅地建物取引業者は、販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集を行うべき業務上の一般的な義務を負っている。その上で、販売活動・媒介等の活動に伴う通常の情報収集等の調査過程において、売主・貸主や管理業者から、過去に、前記3. に掲げる事案が発生したことを知らされた場合や自らこれらの事案が発生したことを認識した場合（例えば、売主業者が当該物件を取得する際に事案の存在を把握した場合等）には、買主・借主に対して告知しなければならない。
- 例えば、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合においては、取引の対象となる不動産の管理を管理業者が行っている場合には、管理業者に過去に発生した事案についての聴取を行い、特段疑義を抱くことがない限り、販売活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
- また、宅地建物取引業者が各契約の媒介等を行う場合には、売主・貸主に対して、告知書（物件状況報告書）に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。この場合において、告知書に記載されなかった事案の存在が後日に判明しても、特段の事情がない限り、心理的瑕疵に関する調査は適正になされたものとする。
- 上記のほか、宅地建物取引業者は、買主・借主から特別の調査の依頼を引き受けた場合でない限り、取引の対象となる不動産における事案の存在に関する積極的な調査義務は無いと考えられるが、たとえば、買主・借主から、前記3. に掲げる事案以外のもの（例えば、取引対象となる不動産の隣接住戸で殺人事件が発生したこと等）について、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や、特に売主・貸主や管理業者に聴取をするよう依頼された場合には、宅地建物取引業者は、原則、これらの事案について、依頼に応じて調査を行う必要がある。
- なお、近隣住民等の第三者に対する調査の要否については、取引の対象となる不動産で生じた事案は、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であるとともに、第三者は当該事案について、正確な情報を持っていないことも考えられることから、宅地建物取引業者においては、買主・借主から特別の調査の依頼を引き受けた場合でない限り、近隣住民等への第三者に対して調査する必要はない。
- また、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係る調査の要否については、これらの情報は、売主・貸主や管理業者から調

査する情報に比べ、正確性の確認が難しいことから、宅地建物取引業者においては、買主・借主から、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、事実関係を売主・貸主や管理業者に確認するよう依頼された場合を除き、宅地建物取引業者がこれらを積極的に調査する必要はない。

(2) 調査に当たっての留意事項

- 媒介業者においては、売主・貸主から確認した事実関係を明確にし、トラブルの未然防止を図るため、心理的瑕疵が疑われる事案の存在については、告知書（物件状況等報告書）等の書面への記載により聴取を行うことが望ましい⁸。この際、売主・貸主に対し、故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。
- こうした対応は、後日トラブルとなり、訴訟等に発展した場合でも証拠資料になり得るため、媒介業者は、売主・貸主に対して告知書等への適切な記載を求め、これを買主・借主に交付することが、トラブルの未然防止とトラブルの迅速な解決のためにも有効であると考えられる。また、媒介業者が媒介等を行う場合において、買主・借主から、「売主・貸主が媒介業者に告知した事案について、媒介業者が買主・借主に告知しなかった」等と指摘され、トラブルに発展することの未然防止にも繋がるものと考えられる。

6. 結び

- 前記のとおり、本ガイドラインは、近時の裁判例や取引実務等を考慮の上、心理的瑕疵を有する不動産の取引に際して宅地建物取引業者が果たすべき責務について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめたものである。
- 一方、個々の不動産取引においては、買主・借主によって重視する事項が異なることから、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、心理的瑕疵の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。

⁸ 既に、主要な不動産関係団体の提供する告知書（物件状況等報告書）には、事件・事故・自殺等の事案に係る項目が含まれている。

- また、本ガイドラインは、あくまで宅地建物取引業者が果たすべき責務について整理したものであるが、宅地建物取引業者のみならず、消費者、賃貸事業者等の取引当事者の判断においても参照され、トラブルの未然防止につながることを期待される。
- なお、本ガイドラインはあくまで、現時点で妥当と考えられる一般的な基準であり、将来においては、本ガイドラインで示した基準が妥当しなくなる可能性も想定される。本ガイドラインは、新たな裁判例や取引実務の変化を踏まえるとともに、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、適時に見直しを行うこととする。