

# ガイドライン案に対するご意見と考え方

論点	委員からの主なご意見	事務局の考え方
ガイドラインの位置づけ・適用範囲について	○ 本検討会は、宅地建物取引業法にとどまらず、民法上の観点も検討すべきでないか。	● 宅地建物取引業者が自ら売主となる場合はもちろん、宅地建物取引業者が媒介等を行う場合には、取引実務におい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取引の相手方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と考えており、本ガイドラインは、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一般的な基準として策定したいと考えております。
	○ 裁判例では通常「心理的瑕疵」が認められない範囲にまで宅建業者に告知義務を義務付けることは、不動産取引において混乱を招くことが危惧され問題があるのではないか。	● 心理的瑕疵を巡る民法上のトラブルは、個別の事情に応じて司法上の解決が図られている状況であり、本ガイドラインによって直ちに宅地建物取引業者・取引当事者の民事上の責任の範囲が確定される状況にはありませんが、宅地建物取引業者が本ガイドラインを参照し、告知を適切に実施することにより、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ものと考えております。
	○ 本ガイドラインでは宅地建物取引業者の告知義務が殊更に記載されており、売主が告知をしない場合においても宅地建物取引業者の告知義務違反として責任を追及される根拠となりかねないのではないか。	● 宅地建物取引業者が販売活動・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、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において、告知が必要となると考えております。一方、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考えているところです。
	○ 心理的瑕疵について、宅地建物取引業者の主体的な告知義務と位置付けることには反対。	● 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、事故死などは、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したいと考えております。
	○ ガイドラインの対象を居住用に限定せず、テナントとして入居する場合も含めてはどうか。	● 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ものの、これを一律に示すことは困難であると考えているところであり、本ガイドラインの対象外としたいと考えております。
	○ 事業用不動産であっても、依頼があった場合には調査・告知に対応するとしてはどうか。	
○ 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、「特段の事情等がなければ、心理的瑕疵にあたりとされるものではないことから、本ガイドラインにおいては、…」とするのがよいのではないか。		

# ガイドライン案に対するご意見と考え方

論点	委員からの主なご意見	事務局の考え方
ガイドラインの位置づけ・適用範囲について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 集合住宅について、賃貸借取引の場合における告知の対象を専用使用される部分に限定するのであれば、売買取引の場合においても同様に告知の対象を限定すべきではないか。</li> <li>○ 集合住宅について、共用部分・敷地については原則として告知義務なしとするか、ガイドラインの対象から外すべきではないか。</li> <li>○ 同一敷地内で複数棟に分かれているマンションの別棟で起きた事案については、告知対象外としてはどうか。</li> <li>○ 分譲マンションの売買において、共用部分で発生した事案は告知不要ではないか。</li> <li>○ 事案の発生した建物が取り壊されて現存しない場合、契約の目的対象物がいないため告知不要ではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 別紙ご参照</li> <li>● 取引の対象となる土地において過去に存在していた建物内で事案が発生した後、当該建物が取り壊された場合においては、事案が発生した不動産は存在しないものと考えられるため、本ガイドラインの対象外としたいと考えております。</li> </ul>
告知を要する事案について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 自然死について、原則として、告知は要しないものとするがあるが、「原則として」を削除するか、「特段の事情がない限り」にすべきではないか。</li> <li>○ 裁判例では、自然死について、特殊清掃が行われた場合に限定して告知を要するという判示はされていないと思うが、特殊清掃が行われた場合に限定して告知を要するとの整理は妥当か。</li> <li>○ 「事故死」の定義が曖昧であり、具体例を示すことが望ましい。また、「殺人・自殺・自然死以外はすべて事故死に該当する」ということであれば、売買においてこれを無期限に告知しなければならないとすることは、ガイドラインとして規制対象が拡大しすぎる懸念がある。</li> <li>○ 同じ事故死でも内容により捉え方が変わってくるのではないか。</li> <li>○ 火災等の事故と日常生活の中での不慮の事故は異なるのではないか。</li> <li>○ 事故死は特段の問題がある事例でなければ、自然死と同様の扱いで良いのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然死については、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、いわゆる特殊清掃等が行われた場合を除いて、告知の必要がないものと考えております。こうした趣旨がわかりやすくなるよう、「特段の事情がない限り」といった表現への修正を検討したいと考えております。</li> <li>● 自然死について、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・害虫等が発生したことを客観的・外形的に明らかにするものとして、いわゆる特殊清掃等が行われた場合について、告知を要するものと整理したいと考えております。</li> <li>● 別紙ご参照</li> </ul>

# ガイドライン案に対するご意見と考え方

論点	委員からの主なご意見	事務局の考え方
告知を要する事案について	○ 長期間放置された場合も、告知すべき状況に関して、例えば特殊清掃が必要となったなどの基準を検討する必要があるのではないか。	● ご指摘を踏まえ、告知を要する場合の基準として、ガイドライン案において、特殊清掃等が実施された場合について説明を要するものと記載しております。
	○ 長期間放置された場合、売買・賃貸の契約種別を問わず、腐乱等が発生した場合は、入居者の入れ替え回数や発見までの経過日数などに関する一定の基準を設けるべきではないか。	
	○ 過去に発生した原因が明らかでない死亡については、告知を要しないとすべきではないか。	
告知の内容等について	○ 事案発生後、賃借人が入居し、その1～2年後に退去した後に、次の賃借人に貸す場合、告知不要としてはどうか。	● 入居者の入れ替え回数を基準とした場合、居住実態のないままに名目的な入退去が行われることによる潜脱が生ずるおそれがあることから、一定期間が経過することを基準とすることが適当と考えております。
	○ 事案発生後に別の賃借人が当該物件に入居する場合についても、単に一回入居すれば十分とみなすのではなく、2～3年など一定期間居住した事実が必要なのではないか。	● 一定期間居住した事実を基準とすることについては、入退去の発生は、契約者の個別事情や不動産市況等、事案の発生と無関係な事情にも影響されることから、一定期間の経過をもって基準とすることが適当と考えております。
	○ 告知する内容に関し、原則として所轄の警察は死因を開示することはないし、プライバシーにもかかわる事項であるから、調査にも限界があるため、告知事項を限定すべきではないか。	● 殺人、自殺、事故死等によって買主・借主の判断に影響を及ぼす一方で、調査できる範囲にも限界があることから、過去の死因及び事案の発生時期についての告知は、調査において売主・貸主・管理業者から聴取した内容をそのまま告知すればよいものと整理しております。
	○ 賃貸借契約について、告知を要する期間として、「少なくとも3年」となっているが、文言上、3年を超えた事案についても告知義務違反となるように読めるので、「少なくとも」を削除すべきでないか。	● 事案の発生から3年間は告知を要するという趣旨がわかりやすくなるよう、「少なくとも」を削除してはどうかと考えております。
	○ 売買契約について、「経過した期間によらず」告知を要するとの文言には、強い懸念を表明する。	● 別紙ご参照
	○ 売買契約について、告知を要する期間を設定すべきではないか。	
	○ 殺人、自殺、事故死の場合、経過期間によらず告知が必要とあるが、売主やその相続人に過大な負担を与える恐れはないか。	

# ガイドライン案に対するご意見と考え方

論点	委員からの主なご意見	事務局の考え方
告知を行うための調査について	○ 宅地建物取引業者の調査義務と告知義務の関係性を整理すべき。また、心理的瑕疵に関し、宅地建物取引業者が主体的な調査義務・告知義務を負うと誤認されるような記載は不適切ではないか。	● 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ため、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、過去に殺人、自殺、事故死等の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には、買主・借主に対して告知しなければならないものと考えております。
	○ 宅地建物取引業者は心理的瑕疵について、当然に積極的・専門的に調査を尽くすことは求められていないが、一方、通常の業務活動として調査を行う中で心理的瑕疵の存在を把握した場合には説明が必要。	
	○ 宅地建物取引業者はプライベートな空間についての調査に限界があることに留意が必要。	● 宅地建物取引業者による、取引の対象となる不動産における心理的瑕疵の有無の確認については、特別な事情がない限り、売主等への聴取によって行うものと整理しております。
	○ 取引の過程において告知書の活用を位置づけておく必要がある。	● 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、告知書等の書面への記載により聴取を行うことが望ましいと考えております。
	○ 媒介業者には、売主・貸主に告知をするようアドバイスをする義務まではあるが、媒介業者が売主等の了解を得ず事故等を告知することは一般実務上困難。	● 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、告知書等の書面への記載により聴取を行うことが望ましいとともに、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、売主・貸主に告知を促すことが望ましいと考えております。
	○ 売主・貸主が作成した告知書に亡くなった方等の個人情報に記載されていることがあり得るが、こうした場合には宅地建物取引業者がアドバイスをして、個人情報を告知しないようにすべきではないか。	● 宅地建物取引業者は、売主等が告知書を作成するに当たって、亡くなった方等の個人情報等の記載は要しない旨、口添え・助言する、あるいは、告知書の様式等にその旨を明記することが望ましいと考えております。
	○ 近隣住民等の第三者への聴取やインターネット上の情報を参考にすることは、正確な事実関係を確認できず、宅地建物取引業者としても責任は負えない。	● 宅地建物取引業者においては、買主・借主からその旨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する調査や、インターネットサイトや過去の報道等の掲載事項の事実関係を売主・貸主や管理業者への確認は不要と整理したいと考えています。
その他	○ 事案が生じたといううわさが耳に入った場合、正確性の確認は困難であり、告知を要しないのではないか。	● こうした疑いを抱くべき情報を入手した場合には、宅地建物取引業者は、売主・貸主・管理業者に対し、事実確認を行い、確認結果に応じて、適切に対応することが重要と考えております。
	○ 宅地建物取引業者の業務プロセスを考慮すると、「4. 告知について」「5. 告知を行うための調査について」は入れ替えるべきではないか。	● 本ガイドラインにおいては、売主・貸主への確認を通じて判明した事実関係を買主・借主に告知することが宅地建物取引業者の基本的な責務と整理していることから、この趣旨がわかりやすくなるよう、修正を検討したいと考えております。