

パブリックコメントにて寄せられた意見概要と回答(案)

資料2

No	頂いたご意見の概要	ご意見に対する回答(案)
1	本ガイドラインの制定には賛成。	ご意見ありがとうございました。
2	本ガイドラインの制定には反対。説明義務を緩和しても不動産流通は促進されない。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示ししました。
3	人の死は当然あることで嫌悪感を持たないような一文を添えてほしい。心理的瑕疵が生じて、時間の経過によって減少し、いずれは消滅することを明示すべき。	ご意見を踏まえ、「人の死は日々各地で発生しているが、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかや、その継続性の評価は、事案の態様・周知性等や当該物件の立地等の特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性もある。また、いわゆる心理的瑕疵は時間の経過とともに希釈され、やがて消滅するとの裁判例もある。」と明記いたしました。
4	国が率先して、自殺に対する偏見を助長する内容である。ガイドラインを策定すると、個々の判例を一般化し、自死のあった物件をすべからず心理瑕疵物件とされる。差別・偏見が益々増長し、これまで以上に差別・偏見が強固になることが懸念される。	ご指摘を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。また、「人の死は日々各地で発生しているが、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかや、その継続性の評価は、事案の態様・周知性等や当該物件の立地等の特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性もある。また、いわゆる心理的瑕疵は時間の経過とともに希釈され、やがて消滅するとの裁判例もある。」と明記いたしました。
5	心理的瑕疵が本当に存在するのならば、ホテルでも告知を要し、遺族に対して損害賠償請求がなされるはず。どちらもないのは、そもそも「嫌悪すべき歴史的背景」などという心理的瑕疵が存在しないからではないか。なぜ不動産取引においてのみ心理的瑕疵の概念があるのか説明を求める。	ご指摘を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。
6	築年数に応じて告知期間を分ける方法により高齢者の入居を促進すべき	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示ししました。
7	本ガイドラインは、民事損害賠償請求における具体的損害額の算定方法や立証責任についてまで言及するものではないことを明示すべき。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈であることを明記し、また、取引当事者が参考とすべき旨は削除しました。
8	本ガイドラインは、司法判断においても影響を及ぼす可能性があるということでよいのか。(民事上の責任を回避できるものではない、との一文を削除すべき)	ご意見を踏まえ、本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈であることを明記し、また、取引当事者が参考とすべき旨は削除しました。
9	本ガイドラインの位置づけについて、法令を主管する監督官庁として「宅地建物取引業の責務として最低限求められる範囲において、監督すべき行政庁に対して通達する」との体はとっていただきたい。また、本ガイドラインで、業者の不誠実な対応も罰するべきではないか。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインに、「行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが参考にされることとなる。」と明記しており、また、本ガイドライン制定時には、都道府県にも通知します。
10	居住用不動産以外のアセットについても、考え方を示してほしい。	今後の検討にあたり、参考とさせていただきます。
11	嫌悪施設等(ごみ焼却場、火葬場等)や指定暴力団の事務所が近隣にある場合についても、ガイドラインで規定すべきである。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできませんが、今後の関連施策の検討にあたり、参考とさせていただきます。
12	重大な過失とは何か。	個々の事案によって判断されるものと考えております。
13	周辺住民への聞き込みや、インターネットサイトの調査について、自発的な義務はないとされているが、新聞やインターネットで公になっている情報を調べなくても重大な過失と認定されないのか。借主・買主からの調査依頼で事故の事実がなかったか調べた時でも、周辺への聞き取りまでは不要と理解してよいのか。それともその場合は、調査義務の程度が高まるのか。死亡事案が疑われるが、時期が不明である場合、どの程度まで遡って時期を調査しなければならないのか。	まず、本ガイドラインでは、「媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・買主に対して、告知書等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します。」としております。売主・買主に告知書等に記載を求めることに加えて、例えば、人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情があることから、買主・借主から特別な調査を依頼され、引き受けた場合には、調査を行う必要があります。なお、調査を行う場合であっても、近隣住民等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に掲載されている事項に係る調査については、正確性の確認が難しいことや、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、特に慎重な対応を要することに留意が必要であるとしてしました。
14	近隣住民への調査は不要と理解してよいのか。調査が必要になる場合はどのような場合か。その際の場所的範囲はどこまでなのか。大抵より情報を仕入れた場合、他のインターネットサイトを確認する必要があるのか。新聞記事での調査や国会図書館まで調査する必要があるのか。	売主・買主に告知書等に記載を求めることに加えて、例えば、人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情があることから、買主・借主から特別な調査を依頼され、引き受けた場合には、調査を行う必要があります。なお、調査を行う場合であっても、近隣住民等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に掲載されている事項に係る調査については、正確性の確認が難しいことや、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、特に慎重な対応を要することに留意が必要であるとしてしました。
15	心理的瑕疵について、業者側に自発的に情報収集する義務を課さないのは不十分だと思われる。	本ガイドラインでは、「媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・買主に対して、告知書等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します。」としております。

No	頂いたご意見の概要	ご意見に対する回答（案）
16	「特段の事情」とは何か、大島てるに掲載されていれば、特段の事情に当たるのか。「特段の事情」は死亡事案の内容により変わるのか。最初の賃借人には告知が必要との判例もあるが、死亡事案発生後、おおむね3年間当該事案発生部屋の賃貸に出さなかった場合は、特段の事情に該当するのか。	「特段の事情」は、例えば、複数の近隣住民から人の死に関する事案に係る情報が寄せられた場合等を指しております。
17	売主・貸主に告知書を送付し、無回答の場合は、再度告知書等を送付して回答を求めるとし、それでもなお無回答の場合は、その旨を告げれば足りるものとすべき。	本ガイドラインでは、「媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主に対して、告知書等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。 (中略) この際、媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について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。」としております。その上で、告知書が無回答の場合は、その旨を告げることとしております。
18	隣接住戸で事案が発生していた際、当該事案を宅建業者が知らなかった場合でも、調査すべき義務はない、とガイドライン案には記載があるので、賃貸借等の契約成立後に賃借人等から指摘を受けた場合、宅建業者が負うべき責任はないか。	「隣接住戸で事案が発生していた際、当該事案を宅建業者が知らなかった場合でも、調査すべき義務はない」との記載はパブリックコメントでお示した案にはありません。なお、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、原則として、隣接住戸で発生した事案について告げなくともよいとしています。
19	宅地建物取引業者が管理会社に調査報告書等への記載を求めても、管理会社は、管理委託契約の守秘義務等に基づき回答できない旨を記載することになるので、管理会社に情報を求めるのは無意味ではないか。管理会社では事件性の有無などは判断することはできない。不確実な情報は開示できない。	本ガイドラインでは、「売主・貸主や管理業者から不明であると回答されたとき、あるいは無回答のときには、その旨を告げれば足りる」としています。なお、国土交通省において示している「マンション標準管理委託契約書」においては、宅地建物取引業者が媒介等の業務のために、当該マンションに係る情報の開示を求めてきたときは、書面等をもって開示するものとされています。
20	宅地建物取引業者が、取引対象物件の管理会社でもあった場合、管理会社として知り得た情報は、守秘義務に基づき、買主・借主等に情報提供はできないとの解釈でいいか。	ご意見頂いたケースについては、本ガイドラインの公表によって考え方が変わるものではないかと考えます。(基本的には宅地建物取引業法上の告知義務が優先するものと考えます。)
21	5ページ3行「売主・貸主」に対して告知書の記載を求めているが、6ページ4行目では「売主・貸主あるいは管理業者」になっている。この違いは何か。	ご質問の前者については、取引対象物件に関する告知は基本的には取引主体である売主・貸主が行うものであるため「売主・貸主」としており、後者については、取引対象物件に関する情報は「売主・貸主・管理業者」から提供されるため、「売主・貸主あるいは管理業者」としたものです。
22	告知書等のフォーマットもガイドラインで示して欲しい。売主・貸主から調査をする際、口頭調査も可能にして欲しい。売主及び貸主に告知義務を課し、誓約書等に心理的瑕疵の記入を義務付けるべき。	本ガイドラインでは、「売主・貸主に対して、告知書等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。」としております。また、本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできませんが、今後の関連施策の検討にあたり、参考とさせていただきます。
23	聴取方法は、3年以内に事案が生じたかという方法で問題ないか。	宅建業者は、事件性等が特に高い場合等は、3年が経過した事案等についても告知する必要があるため、事案を把握する前に、売主・貸主に対して、3年を超える事案は一律に記載する必要がないと指示することは宅建業法違反に問われる可能性があります。
24	後から判明した場合は借主が賠償請求できるようにすべき	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできません。
25	宅建業者は、前所有者等のもとで生じた事案について、証拠の確認等十分な事実確認を行うことは困難である。このような場合、売主(貸主)から申告をうけた旨を契約書・重説の特約事項に明記すれば、調査義務違反として民法上の責任を追及されることがないと整理してほしい。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできません。
26	相続で売主になって、心理的瑕疵を知らずに売却した場合、事後判明した場合に、売主は契約不適合責任を問われるか。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となります。
27	・4ページの28行目、31行目の「原則」は、どのような場合が「原則」にあたらないのですか？ ・5ページの18行目の「原則」は、どのような場合が「原則」にあたらないのですか？	6ページ25行目の「原則」は、「事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案である場合、買主・借主から問われた場合及び買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等」以外を指します。
28	事件性のない、自然死、事故死、病死などは告知義務なしとすべき。	自然死及び日常における不慮の事故死は、特殊清掃等が行われた場合を除き、原則として告げなくともよいとしております。
29	自然死(病死)又は日常生活の中での不慮の死であろうと、告知義務を課すべき。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示しました。なお、「事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案である場合、買主・借主から問われた場合及び買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等」は告げる必要があるとしています。
30	自死は精神疾患と密接な関係がある病死である。自死を自然死と明確に分けて蔑視し、心理的瑕疵が生じることが当然といった前提に立っている。なぜ自殺や他殺等だけに心理的瑕疵があるのか。一般的ではないから、というだけでは数の多寡による差別・偏見ではないか。判例以外の統計に基づくエビデンスを示すよう求める。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。

No	頂いたご意見の概要	ご意見に対する回答（案）
31	世の宗教観に逆行し、迷信や死者の尊厳を否定することに、国がお墨付きを与えていいのか。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。
32	自死については、鬱病等の心因性の疾患による場合もあり、事件性がなければ告知不要とすべきではないか（そもそもガイドラインの対象とすべきではない）。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。
33	本ガイドライン案は、自死遺族に対して、過度な経済的負担を与えるものになっている。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。
34	賃貸と売買で心理的瑕疵が薄れる期間が異なるのはなぜか。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとし、裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示ししました。
35	本来言うべきでないことまで言った場合の罰則や、それが損害賠償の対象となりうることを明記すべき。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできません。
36	告げることは禁止されないと明記すべき。	ご意見を踏まえ、「告げなくてもよい」と明記しております。
37	孤独死は単身者向けの物件で発生する可能性があり、以降の借主も同様の単身者であることは容易に想定されるため、孤独死については告げるべきではないか。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示ししました。なお、「事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案である場合、買主・借主から問われた場合及び買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等」は告げる必要があるとしています。
38	病死や老衰などの自然死でも、買主が懸念するような事象がある場合は告知が有る方が良いと思う。	ご意見を踏まえ、「人の死に関する事案の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には、当該事案は取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられるため、宅地建物取引業者は、前記3. の調査を通じて判明した点を告げる必要がある。」と明記いたしました。
39	買主・借主が求めた場合は、例えば自然死であっても、あるいは3年を過ぎていても告知するという主旨を盛り込むべき。	ご意見を踏まえ、「人の死に関する事案の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には、当該事案は取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられるため、宅地建物取引業者は、前記3. の調査を通じて判明した点を告げる必要がある。」と明記いたしました。
40	自然死について、医師の見取りが無い場合、警察は「病死の可能性が高く、事件性の可能性は低い」としか言えない。宅建業者は何を根拠に自然死と判断すればよいか明示してほしい。	個々の取引ごとに判断をお願いします。
41	日常生活の中で生じた不慮の事故について。「入浴中の転倒事故」では外傷の原因とする印象を強く受ける。入浴中の溺死という表現も含めるべきではないか（日本の家庭内死亡事故で最多）。	ご意見を踏まえ、本文に明記いたしました。
42	老衰等の自然死の告知については季節ごとの発見日数及び目安日数/室内汚損状況の目安があると良い。	本ガイドラインでは、特殊清掃等の実施の有無を基準としました。
43	「特殊清掃等」について例示してほしい。一般以上のリフォーム等も対象に含めていいのではないかと。	ご意見を踏まえ、「特殊清掃や大規模リフォーム等」と明記いたしました。
44	特殊清掃が入った場合で、害虫、悪臭などは、物理的瑕疵という性質も強いように感じるが、整理していただきたい。	賃貸借契約においては、害虫・悪臭等が発生したため特殊清掃等が行われた場合、事案が発覚して、その後3年を経過した場合は、原則として、告げる必要はないとしました。売買契約においては、特殊清掃等が行われた場合は、個々の取引ごとに判断をお願いします。
45	自然死で特殊清掃を行なった場合の告知について、ガイドライン3(1)の場合の「告知期間概ね3年間」と同じではなく、自然死として告知の必要なし、もしくは、告知期間を短縮するべきではないか。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示ししました。
46	原因が不明の場合の告知の仕方を教えてほしい。	その旨を告げることをしております。
47	売買契約について、無期限で告げるものとしている。これは自死による瑕疵が永遠に消滅せず、告知が必要と誤解されかねない。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。

No	頂いたご意見の概要	ご意見に対する回答（案）
48	災害については、事故の対象から外すか、他の事故より期間を緩和してほしい。そもそも『本物件内で死者が発生したかどうか不明です』と告げる意義があるか。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示しました。
49	他殺や事故があったとしても、綺麗にリフォームしてあれば、告知は不要ではないか。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示しました。
50	告知が必要な事故死について、例示してほしい。	原則として告げなくてもよい場合として、日常生活の中での不慮の事故死を例示しました。
51	原因が明らかでない死亡については、対象外とすべき。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示しました。
52	非日常利用の共有部に、賃借人が居住するフロアには止まらないエレベーター、管理入室、ゲストルーム、居住室とは反対側の通路、屋上（居住者が出入り可能なもの）は含まれるのか。	個々の取引ごとに判断をお願いします。
53	多くの人が日常利用する共用部分は、対象外にしてほしい。 集合住宅の共用部分を告知対象とすると、多数の損害賠償請求が自死遺族に対して行われる可能性がある。建物内部と共用部分は、心理的瑕疵の程度に差があり、同列に扱うべきではない。 集合住宅の共用部分を告知対象とすると、分譲マンションの場合、無期限で告知がなされ、多額の損害賠償請求が行われる危険性がある。建物内部と比較して、心理的瑕疵の程度は軽微であり、「概ね3年」程度で告知が不要となることを明記すべき。 共用部での事案の取扱いはどうなるのか。ベランダ又は共用部からの飛び降り・転落事故は告示義務があるのか。告知が必要な場合、各住戸の購入希望者にまで行うのか。各住戸に対して告知義務が生じるならば、遺族に過度な請求が及ぶのではないか。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。
54	隣接住戸の場合、土地取引の場合、取り壊された場合、病院で亡くなった場合等の考え方を示してほしい。 工事中の物件における事故に関する考え方を示してほしい（青田売りの場合含む）。	ご意見を踏まえ、隣接住戸において発生した事案は、原則として告げなくともよいとしました。その他の事例については、個々の取引ごとに判断をお願いします。
55	「人の死が生じた建物を取り壊されたときの土地取引」については、一定期間の経過によって告知義務が消滅することを明示すべき。	人の死が生じた建物を取り壊された場合の土地取引の取扱いは、一般的に妥当と整理できるだけの裁判例や不動産取引の実務の蓄積がなく、現時点では、本ガイドラインの対象としていません。
56	名所化し心理的瑕疵にとどまらない影響が出ている場合や、他殺で犯人が検挙されていない場合は告知対象とすべき。結核等の特定感染症やコロナ等の指定感染症のような感染症が原因で死亡したことが判明した場合も、自然死として告知は不要との理解でよいか。	本ガイドラインは、あくまで人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するものです。
58	賃貸借の告知期間は、3年だと長い（判例と比較して、遺族に対して過度な法的責任を負わせる危険性がある）。また第三者である別の賃借人が居住した後は、3年以内でも告知不要に（ないし期間短縮）すべきではないか。「概ね」とつけると、3年を超えても告知し続ける不動産業者が、逆に多く出てきそうで心配。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。
59	賃貸借の告知期間は、3年だと短い（一律長くするべき・民法の時効と比べて短い・地域性を考慮・消費者の平均居住期間は4～5年ではないか等）。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示しました。
60	賃貸借において告げるべき期間に関して、根拠として用いられているのは、連帯保証人の責任の軽減を目的とした判決であり、告知義務を認めるかどうかの争いで基準を示した判決ではないため、不動産取引関係者の誤解を生むのではないか。	ご意見を踏まえ、案において記載していた判例は削除いたしました。
61	【事案から何人挟もうが関係なく原則3年間】ではなく、【事案発生～次の入居者が決まるまでの期間が3年以内であれば、原則告知義務】という解釈でよろしいでしょうか？	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。
62	告知期間が長すぎる。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。
63	本ガイドラインにおける、賃貸借の告知期間3年という考え方について、消費者が知らない場合トラブルに繋がるため、重説の定型文としてはどうか。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできませんが、今後の関連施策の検討にあたり、参考とさせていただきます。
64	売買案件における、告知義務発生期間を明示してほしい（時効と比べても無期限な告知義務を負うのは不平等、期間が永久と読めてしまう）。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。

No	頂いたご意見の概要	ご意見に対する回答（案）
65	売買に関しても、自死もしくは事故死の場合は数年の経過後は告知しなくても良いのではないかと。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示しました。
66	首吊りの場合、告知は自殺だけでよいのか。特殊清掃をした場合は、告知は病死だけでよいのか	死因として自然死・他殺・自死・事故死等の別を告げる必要があるとし、具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はないこととしました。なお、特殊清掃等が行われた場合については発覚時期及び特殊清掃等が行われた旨を告げることであります。
67	死亡の事実以外を告げることを禁止し、違反した場合は業法の守秘義務違反として罰則を設けるよう求めます。	告げる際には、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要がありますことから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はないとしております。
68	具体的な死亡の態様は告知しなくて良いのか。	具体的な死の態様を告げる必要はないとしております。
69	自殺対策基本法・自殺総合対策大綱においては遺族支援に関する記載があるが、本ガイドラインは国の自殺対策基本法およびその大綱を反映した、整合性のある内容となっていない（遺族を苦しめる内容となっている）。	ご意見を踏まえ、ガイドラインの全体構成を再検討した結果、告げなくてよい範囲を明確化することとしました。また、自殺対策基本法を踏まえ、「亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があります」と明記しました。
70	本ガイドライン案においては、自死の事実がプライバシー情報である旨の指摘が無く、告知の方法や内容次第では遺族のプライバシー権を侵害する可能性があることを検討した形跡が無い。宅地建物取引業者による、遺族のプライバシー権を侵害する態様での告知が横行する可能性を否定できず、遺族のプライバシー権に配慮するよう注意喚起する趣旨の規定が必要である。	ご意見を踏まえ、「亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要がありますことから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。」と明記いたしました。
71	転落死のように、「具体的な死亡原因」を伴う告知が必要となるケースは、ガイドラインに定める「遺族等関係者へのプライバシー配慮」に反する可能性があるのではないかと。	ガイドラインにおいて、告げるべき内容としての「死因」は自然死、他殺等の別を指すものとしており、具体的な死の態様は告げる必要はないとしております。
72	居住者以外の方が起こした場合の取扱いを示してほしい。	本ガイドラインにおいては、亡くなられた方が、居住者か否かという観点では取扱いを区別しておりません。
73	人の死を故意に起こした、または自殺した人物が、事件当時に居住していた不動産についても、心理的瑕疵の有無を検討していただきたい。	本ガイドラインは、取引の対象不動産において人の死が生じた場合を対象としています。
74	自殺対策大綱では、「第4 自殺総合対策における当面の重点施策 9. 遺された人への支援を充実する（3）遺族等の総合的な支援ニーズに対する情報提供の推進等」において「いわゆる心理的瑕疵物件をめぐる空室損害の請求等、遺族等が直面し得る問題について、法的問題も含め検討する。【厚生労働省】」としております。前項2（3）で述べたガイドラインが及ぼす影響と自殺対策基本法等の間には整合を欠いていますが、国交省のガイドラインが自殺対策基本法や大綱より優先するのでしょうか？また、大綱では心理的瑕疵物件の法的問題について厚労省が検討することとなっていますが、国交省と厚労省の間では協議があったのでしょうか？	パブリックコメントの後に、厚生労働省担当部局とも相談し、ガイドラインをとりまとめました。
75	告知義務が一部でなくなれば、その代わりに事故物件サイトが求められることになり、情報が永遠に公に残されることになりかねないため、告知範囲は現状から変えないことが望ましい。	裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をお示しました。
76	告知義務自体をなくせばよい。なぜ告知義務が必要なのか（気にする人は聞けばいいのではないかと。）	宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者は、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項を告げる必要があります。
77	事案が生じた場合の、損害賠償基準等も明確にして欲しい。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできません。
78	検討会が非公開であるため、議論された内容が不明。なぜ非公開とし、議事録も公開されていないのか。また第1回の会議から本ガイドライン作成までの時間が少ないため、十分な議論がなされたのか疑問。自死遺族関連の委員も含まれていない。	人の死に関わる個別具体的な事例を取り扱うこともあり、プライバシーへの配慮のため、非公開で開催しましたが、議事概要や資料を国土交通省のホームページで公表しています。また、本検討会は、取引当事者間のルールを定めるものではなく、宅地建物取引業者による告知の範囲を検討することから、関係する有識者が委員となっております。
79	借主・貸主・金融機関・借主側の相続人・貸主側の相続人等、それぞれの立場を考えて検討すべき。	本検討会は、取引当事者間のルールを定めるものではなく、宅地建物取引業者による告知の範囲を検討することから、関係する有識者が委員となっております。
80	心理的瑕疵がある物件について記載したサイトについて、規制をお願いしたい。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできません。

No	頂いたご意見の概要	ご意見に対する回答（案）
81	高齢者の入居拒否は罰則規定を設けるべき	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできません。
82	住宅要配慮者の賃貸借契約に関する各種支援や宅地建物取引業者への民事上の責任集中回避といった波及される範囲への対応や、支援策のアナウンスもこのガイドラインに盛り込むことが望ましい。 事案が生じたときの、家主が負う損害が大きいため、保険制度の充実も併せて考慮願いたい。見守りサービス等のアプリ・グッズを開発して自治体で運用する等して、高齢者が孤独死しない取り組みをすべき。入居審査時に健康診断の結果を提出する等、家主を保護するためのルールも必要。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできませんが、今後の関連施策の検討にあたり、参考とさせていただきます。
83	市民が相談できる窓口についても本件ガイドライン公表時には併せて明らかにしていただき、国民の不安の払しょくにも努めていただきたい。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできませんが、今後の関連施策の検討にあたり、参考とさせていただきます。
85	本ガイドラインが世に出る際は、貸主・借主等に対しても、周知徹底を望む。	今後、本ガイドラインの周知に努めてまいります。
86	個別の事案について、有無や経過期間等を、行政等第三者が担保する正しい情報として、消費者がホームページ等で閲覧できるようにしてほしい。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできません。
87	取引の初期段階において、死亡に関する心理的瑕疵に該当する可能性の高い情報について、その情報を受け取るか否かの希望を確認する仕組みを定めてはどうか。	本ガイドラインでは、「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、人の死に関する事案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」としております。
88	亡くなった後の賃借権の終了や・残置物処分の手順を簡単にしてほしい。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできません。
89	宅建士による実務の留意点を記載してほしい。	本ガイドラインは、人の死の告知に関して宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈となり、ご意見の反映はできませんが、今後の関連施策の検討にあたり、参考とさせていただきます。
90	事故物件検索サイトで「転落による自死」と記載され、搬送した消防車や事故を対応した警察に確認しても、プライバシーの観点から情報が得られないケースもあり、その場合の対応について教えてほしい。	個々の取引ごとに判断をお願いします。
91	仲介で売主が契約までに告知しなかった場合があった。契約後、当該地を含め近隣の聞き込みをしたところ病死が発覚した。契約は解除された。このような場合はどうするのか。	本ガイドラインでは、「媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について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ととしております。」としており、また「宅地建物取引業者は、販売活動・媒介活動に伴う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。ただし、人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情がないのであれば、人の死に関する事案が発生したか否かを自発的に調査すべき義務までは宅地建物取引業法上は認められない。なお、媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主に対して、告知書等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。この場合において、告知書等に記載されなかった事案の存在が後日に判明しても、当該宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、人の死に関する事案に関する調査は適正になされたものとする。」としています。
92	今から40年以上前物件（新築）の所有者が・物件の敷地「外」で・配偶者を殺めたケースにおいて告知義務は発生するか。 現時点では当時の（殺人事件を起こした）所有者は死亡しており、10年ほど前に第三者に所有権移転されている。	個々の取引ごとに判断をお願いします。