

第6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3年4月27日（水）10：00～10：55
2. 場所：オンライン開催
3. 出席者：中城康彦委員（座長）、大津隆紀委員（代理にて事務局原田様出席）、川浪達也委員（代理にて事務局町田様出席）、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. 内容

- ・ガイドライン案について、パブリックコメントの手続に入ることが了承された。パブリックコメントに先立ち、ガイドライン案中の詳細な文言の修正・調整について、座長一任となった。
- ・このほか、以下のような意見が示された。

（賃貸借契約における告知の時期、内容、方法について）

- ・取引においては、買主・借主が十分納得することが重要。買主や借主の要望が過度でなければ、可能な限り情報提供をお願いしたい。
- ・賃貸借において、3年より前の事案について借主が知りたい場合、ガイドラインを盾に宅建業者が対応を拒むことがないか心配。
- ・本ガイドラインは心理的瑕疵について、特段の合意がない場合に、社会通念上の基準を示すものであり、借主が3年以上前の事案を知りたい場合、宅建業者はその意向に応じ、可能な範囲で調査・回答をする必要があるだろう。
- ・顧客の求めがある場合は、宅建業者は調査・説明を要することをしっかりガイドラインに明記してはどうか。

（ガイドラインの今後の取扱いについて）

- ・興味本位の意見や偏見によって、事案が生じた物件の関係者が、本来被害者であるにも関わらず、加害者かのように扱われ、苦しまないような配慮が必要。
- ・心理的瑕疵に限らず、中古物件に内在する不具合を、非常に強く気にする買主・借主は、中古物件ではなく新築物件が適している。自身の指向を認識してもらうことがトラブル防止に重要。
- ・毎年一定数の人が亡くなる中、自死・他殺でも人の死を忌避するのは限界があり、限られた国土利用の観点からも、賢い方法ではない。今回のガイドラインで対象となる、人の死による場所的・時間的な制約は極力減らし、比較的短期間で土地が改めて利用される方向で有効活用してほしい。
- ・今後全国から多様な意見・問合せが生じた場合に向け、解釈や対応について統一的なQ&Aのようなものを関係者で共有できないか。

- ・今回の心理的瑕疵ガイドラインも、過去の原状回復ガイドライン同様、初めての基準として世に出るもの。今後、Q&A を出すことも大事になるのではないか。
- ・今後、想定外の意見も含めて、パブリックコメントで出た意見を受け止めて、検討会としてもガイドラインのブラッシュアップに取り組んでいきたい。

以上