

第7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9月15日（水）13：30～14：40
2. 場所：オンライン開催
3. 出席者：中城康彦委員（座長）、宇仁美咲委員、大津隆紀委員（代理：原田氏）、川浪達也委員、熊谷則一委員、佐々木正勝委員、土田あつ子委員、出口賢道委員、中戸康文委員、藤之原正秋委員

4. 内容

<意見交換>

（全体として）

- ・ 社会通念を踏まえても、ガイドライン案は妥当ではないか。
- ・ 一度入居者が入れば告知不要という業者もいるが、その妥当性には不安もある。仲介業者としては、事案を認識したならば、トラブル回避のため借主に告げたいが、貸主との関係で難しい場合もある。このようなガイドラインがあると、説明がしやすい。
- ・ ガイドラインを業界で啓発していきたい。
- ・ ガイドライン中の管理業者に、賃貸住宅管理業の管理業者は含んでいないのか。
- ・ （→事務局より）管理業者には、賃貸住宅管理業の管理業者も含む広い意味で捉えて頂きたい。

（告知について）

- ・ 本ガイドラインは宅建業法のガイドラインであり、違反した場合は宅建業者が処分されるが、それは買主の保護には繋がらない。買主の保護、自死者の尊厳や遺族のプライバシー等に配慮すべきなかで、事実を告知することの必要性を示してほしい。
- ・ （→事務局より）消費者の判断に重要な影響を及ぼす場合もある事項という点を考慮し、まずは「告知しなくてもいい範囲」を示すこととした。遺族の方への配慮について、亡くなった方の尊厳等に関する文言を本文に明確に記載した。
- ・ 買主・借主が、事案について適切に告知されないことで、損害を被っていることが起点。国民の社会通念が自死や他殺があった物件に住みたくないという人が多いならば、自死・他殺に関する情報は告げられるべきということになる。「告知しなければならぬ」として書くのか、「告知しなくてもいいもの」として書くのかは、今回のようなまとめ方でよいと思う。
- ・ 「臭気・害虫」の記載は削除してはどうか。
- ・ 「社会的影響の大きさ」という文言は省略してはどうか。これがあると、逆に質問に繋がるのではないか。
- ・ 「社会的影響の大きさ」を無視して取引するのは、不動産業者が「あえて隠した」と

疑いを持つ消費者もいると思う。レアケースでも、業者は把握しておくべき。

(自然死について)

- ・買主・借主から問われた場合、死因が自然死でも告知するのか。自然死は除外したほうが、人の死に対する感受性がゆるやかになるのではないか。
- ・自然死は社会通念上、瑕疵に当たらないとしつつ、問われた場合告げるとするのは、一貫性がない。極端な心配をする人を、宅建業法上の基準に据えるのは変ではないか。
- ・聞かれた場合に、自然死であれば告げないとすると、亡くなった死因はなにか、という調査義務が発生することになる。告知書を書いて頂いて、その中での対応ということでもいい。自然死については問われても答えなくてよいとは言えないと思う。
- ・自然死は、買主・借主の意思判断に一般には影響ないとしているが、人の考え方は千差万別であり、宅建業者としては、知りえた事項について、遺族等に配慮した内容で、問われた場合には告げるのが妥当ではないか。
- ・自然死の受け取り方は様々で幅広い。これが社会通念上どうなっていくのか、というようなことで、とりあえず一里塚として、本ガイドラインはまとめていると思うので、今の表記でいいと思う。

(結びについて)

- ・前面道路の概念は人によってかなり異なる。宅建業者等は、物件の目の前で接道している道路と認識するだろうが、例えば家から駅までの道のり等と広く捉える方もいるのではないか。
- ・前面道路の記載はとったほうがスムーズだと思う。本文中に書いてあることで様々な意見が出ることも懸念される。
- ・前面道路で人が亡くなったという事実が、売買の目的物である物件の瑕疵にあたるかということ、一般的には、瑕疵や契約不適合となるようなものではないと思う。あまり考えられないので、ガイドラインとしては差しあたり削除でいいのではないだろうか。
- ・建物取壊し後の土地取引等についても、今後整理してほしい。

<まとめ>

- ・パブコメ、検討会を通じて様々な意見が出た。ここまでの議論を通じて、一定の意見の集約がなされたと思う。今は一里塚として目安にし、次に積み上げていくこととしたい。今後、ガイドライン文について、細かな文言の調整等は、座長に一任して頂きたい（委員の同意を確認）。

以上