

## 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン公表に係る

### コメント

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

会 長 坂 本 久

平成 31 年 4 月に策定された「不動産業ビジョン 2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」では、2030 年に向けた重点政策課題の中に、既存住宅市場活性化実現の阻害要因として、いわゆる「心理的瑕疵」を巡る課題の解決をあげていた。

従来、不動産取引における人の死の告知基準については、裁判例などはあったものの、わかりやすい明確な基準がないことから、本会においては実務に即した有効なガイドライン策定などを国土交通省に対して長年要望してきた。

その一環として、本会の不動産総合研究所の「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する研究会」報告（令和 2 年 3 月）において、今後進展する高齢社会の高齢者等に対する賃貸住宅確保の観点から、住宅内における自然死は通常ありうるものとしたうえで、「孤独死」をもって「事故物件」と考えることはできないと整理し、孤独死については、原則として説明・告知は必要ないとし、国土交通省に意見具申した。

こうしたことを踏まえ国土交通省においては、令和 2 年 5 月より「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を設置し、本会では佐々木常務理事が委員として参画した。

本ガイドラインについては、売買取引、賃貸取引とも自然死や日常生活上の不慮の死については原則として告知が不要とされた。また、他殺・自死・特殊清掃が行われた場合でも賃貸取引は原則的に概ね 3 年経過後は告知が不要とされるなど、取引実務

面からも一定の基準が示されたことにより、適正な情報提供がなされ、取引関係者や地域関係者等の利益の確保が図られ、不動産流通促進にも資するものと思われる。

本会においても、本ガイドラインについて会員に周知徹底を図り、一層の安全安心な取引の推進に努めていく。

