

第67回

人の死の告知に関する ガイドラインの公表について

不動産業界の関係者でなくとも、「事故物件」という言葉は一般に広く認知されている。先頃、国交省は不動産取引における対象物件での人の死に関して、ガイドラインを公表した。調査・報告にどのような義務があるのだろうか。

介を行う宅建業者は、この場合でも、長期間、売主・貸主に対して、放置される等して特殊告知書等への記載が適切に行われるように必要に応じて助言をし、売主・貸主が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ことを予め伝えるのが望ましいとされています。

また、売主・貸主が作成した告知書等に記載がなくとも、事案の存在を疑う事情があるときは、宅建業者は売主・貸主に確認する必要があるとされています。

③【賃貸借取引・売買取引】の対象不動産の隣接住戸や借主・買主が日常生活で通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合も、原則として告知する必要があります。

④ 告知について 次に、宅建業者による告知の範囲に関して、宅建業者が告げなくともよい場合が3つ挙げられていますので、それぞれを説明します。

①【賃貸借取引・売買取引】の対象不動産における自然死（老衰、病死等）や、日常生活の中で不慮の死（階下からの転落死、入浴中の溺死等）は、原則として告げなくともよいとされています。但し、

②【賃貸借取引・売買取引】の対象不動産にあっては、これらに該当する場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、この限りではありません。

③【賃貸借取引・売買取引】の対象不動産の隣接住戸や借主・買主が日常生活で通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合も、原則として告知する必要があります。

④ 告知について 次に、宅建業者による告知の範囲に関して、宅建業者が告げなくともよい場合が3つ挙げられていますので、それぞれを説明します。

①【賃貸借取引・売買取引】の対象不動産における自然死（老衰、病死等）や、日常生活の中で不慮の死（階下からの転落死、入浴中の溺死等）は、原則として告げなくともよいとされています。但し、

②【賃貸借取引・売買取引】の対象不動産にあっては、これらに該当する場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、この限りではありません。

③【賃貸借取引・売買取引】の対象不動産の隣接住戸や借主・買主が日常生活で通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合も、原則として告知する必要があります。

④ 告知について 次に、宅建業者による告知の範囲に関して、宅建業者が告げなくともよい場合が3つ挙げられていますので、それぞれを説明します。

1 今年10月、国交省から「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」(以下「本ガイドライン」)が公表されました。

2 まず、本ガイドラインは、宅建業者が、宅建業法上負うべき義務について定めたものです。したがって、本ガイドラインに従って

3 調査について まず、人の死に関する事案についての宅建業者の調査義務です。原則として、媒介を行う宅建業者は、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、通常の調査義務を果したものとするとされています。

4 調査について まず、人の死に関する事案についての宅建業者の調査義務です。原則として、媒介を行う宅建業者は、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、通常の調査義務を果したものとするとされています。

5 以上、本ガイドラインによって、宅建業者が宅建業法上なすべき人の死に関する事案についての調査や告知の一般的な基準が示されています。

6 以上、本ガイドラインは、宅建業者が、宅建業法上負うべき義務について定めたものです。したがって、本ガイドラインに従って

7 調査について まず、人の死に関する事案についての宅建業者の調査義務です。原則として、媒介を行う宅建業者は、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、通常の調査義務を果したものとするとされています。

8 調査について まず、人の死に関する事案についての宅建業者の調査義務です。原則として、媒介を行う宅建業者は、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、通常の調査義務を果したものとするとされています。

9 調査について まず、人の死に関する事案についての宅建業者の調査義務です。原則として、媒介を行う宅建業者は、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、通常の調査義務を果したものとするとされています。

今月の筆者

●プロフィール
2002年弁護士登録。
企業法務全般（企業顧問）、紛争解決、不動産、相続等を主に取り扱う。
企業不動産案件（売買・賃貸借に関する契約、トラブル解決等）について日常的に多くの相談を受けている。



関口総合法律事務所
弁護士
尾原 央典

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>