



「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」について 教えてください。

Q & A

令和3年10月8日、国土交通省では「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）を策定しました。本ガイドラインは、過去に人の死が生じた場合において、不動産の取引に際して宅地建物取引業者（以下、宅建業者）が取るべき対応に関し、宅建業者が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）上負うべき義務の解釈について、学識経験者による議論を行い、過去の裁判例の蓄積の状況等も踏まえて、トラブルの未然防止の観点から、可能な範囲で、現時点で妥当であると考えられる一般的な基準を取りまとめたものです。

本ガイドライン策定から2年が経過しておりますが、現在もなお多くのお問い合わせをいただいていることを踏まえ、本稿においては、宅建業者が人の死に関して告げなくてもよい3つの場合について、改めて解説致します。

1つ目は、①賃貸借取引及び売買取引の対象不動産において「自然死又は日常生活の中での不慮の死」が発生した場合です。ただし、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等（以下、特殊清掃等）を行った場合は除かれます。2つ目は、②賃貸借取引の対象不動産において、①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった場合、①の死が発覚して、概ね3年

が経過した場合です。ただし、事件性や周知性があったり社会に大きな影響を与えたりしている場合は除かれます。3つ目は、③賃貸借取引及び売買取引における、隣接住戸又は借主若しくは買主が日常生活において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です。ただし、②と同様に事件性、周知性、社会への影響等がある場合は除かれます。なお、これら3つの場合は原則的な対応であり、買主・借主から事案の有無について問われた場合や買主・借主が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おいては、取引の相手方等の判断に重大な影響を及ぼすと考えられるため、宅建業者は当該事項を告知する必要があります。

告知を行う際には、その後のトラブルの防止の観点から書面の交付等にて行うことが望ましいと考えられます。また、告げる際には、亡くなられた方やその遺族の名誉を不当に侵害することがないようにご留意ください。具体的には、氏名、年齢、家族の住所、家族構成、具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はありません。

国土交通省では本ガイドラインをウェブページにて公開しておりますので、詳細についてはこちらをご覧ください。

〈文責：大西隼人〉

