

人が、病院などではなく家で亡くなるのは、さほど珍しいことではありません。ですが、その家を「貸す・売る」となると、「死について告げるかどうか」に気を揉みます。自死などがあればなおさらです。翻って、その家を「借りる・買う」立場ならどうでしょう。「事実を伏せず、誠実な対応を求めたい」というのが、一般的な反応ではないかと思えます。

従来、こうしたケースへの対応については判断基準がなく、取引の仲立ちなどを行う宅地建物取引業者（以下、宅建業者）も、取扱いの根拠を判例に求めたり、他のケースに倣ったりと手探りの状態。賃貸する物件が事故物件となるのを恐れるオーナーが、単身高齢者の入居を敬遠する傾向も見逃せません。

こうした状況に一石を投じるべく、2021年10月、居住用不動産を対象に、[「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、ガイドライン）が国土交通省により策定されました。その中から「告知」の基準について、ガイドラインやそのポイントを示す資料（以下、ガイドライン）を参考に解説します。

●告知不要に3つの基準

ガイドラインは、告知の原則を、「宅建業者は人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない」としたうえで、「告げなくてもよい場合」について以下の3つの基準を示しています。

① 自然死・不慮の死

まず、賃貸借・売買取引において、「対象不動産」で発生した老衰や持病による病死などの「自然死」、転倒事故や誤嚥など「日常生活の中での不慮の死」については、原則、告げなくてもよいとしました。ただし、①の

基準はあくまで、長期間にわたって人知れず放置されたことなどによる、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）が行われなかった場合について、と整理とされています。

② 賃貸借における①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死

賃貸借取引については、取引の「対象不動産」や共用の玄関など「日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分」で、他殺や自死など「①以外の死」、「特殊清掃等が行われた①の死」が発生しても、発生から概ね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよいとしました。

ただし事件性、周知性、社会に与えた影響などが特に高い事案は告げる必要があります。

③ 対象不動産以外での死

賃貸借・売買取引において、取引の「対象不動産の隣接住戸」や「日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分」で、「①以外の死」、「特殊清掃等が行われた①の死」が発生した場合は、原則として告知しなくてもよいとしました。ただし②と同様、事件性などが特に高い事案は、この限りではないとします。

なおガイドラインでは、人の死の発覚から経過した期間や死因に拘わらず、「買主・借主から事案の有無について問われた場合」や、社会的影響の大きさから「買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合」などは、告知の必要があるとしています。

●ガイドラインを受けて現場では

ガイドラインが発出されたときのこと。宅建業者のある担当の第一声は、「賃貸なら3年と示してくれたことは大きい」というものでした。一方で、宅建業者にはお馴染みの「い

ちど入居者が入れば、次からは告知不要」という取扱いについての基準が示されなかったことには物足りない様子。他の担当からは、「自然死は告知不要というお墨付きを得ることができた」との声も聞かれました。

こうした反応から、人の死が生じた物件の取引は、トラブル発生の不安が尽きない様子が窺えます。本来、お客様には事実を伝え、賃料や価格などの条件で折り合いがつけば、取引を行うのがあるべき姿とはいえ、一律の対応が難しいのも現実。国によって一定の基準が示されたことは、取引の助けになると期待できます。

ところで今は、賃貸物件が動く時期。家を探す人に、「人の死があった物件をどう思うか」と聞いてみたところ、あるカップルは「事件性があるものは敬遠したい」と言います。また、あるファミリーは「自然死も含めて避けたい」とのこと。

ガイドラインによれば、前者は概ね3年が過ぎれば、さらに後者はいずれにしても、原則として告知の対象外です。「知っていたら契約しなかった」を避けるためには、自分から宅建業者に質問をしたほうが良いでしょう。

●告知の際は個人情報に配慮

ガイドラインでは、告げる場合について、事案の発生時期、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げるとし、氏名をはじめ具体的な死の態様、発見状況などを告げる必要はないとします。

また個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して取引が行われることが重要とし、宅建業者においてはトラブル防止の観点から、買主・借主の意向を把握し、人の死について重要視すると認識した場合は、特に慎重に対応するのが望ましいと結んでいます。