

- 宅建業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン(案)について
- 調査・書類作成料金の改定のご案内
- 新サービスのご紹介
- こくえい通信のメルマガ移行について



宅建業者による 人の死に関する心理的瑕疵の 取扱いに関するガイドライン(案)について



取引の対象となる不動産で“過去に生じた人の死”について「適切な告知」や「取扱いに係る判断基準」がないことで取引現場の判断が難しい！

→円滑な流通、安心できる取引が阻害されるとの指摘有り

令和3年5月 国土交通省にて ガイドライン(案)を制定！

過去に人の死が生じた場合の不動産取引について、宅建業者がとるべき対応と業法上負うべき責務の解釈について、とりまとめたものです。



今回は、この「ガイドライン(案)」について解説します。



ガイドライン(案)の内容って…？

1. ガイドラインの位置付けと適用範囲

このガイドラインは判例や取引実務を元に一般的に妥当と考えられるものを整理して取りまとめたものです。

今後宅建業者が対応を巡ってトラブルとなった場合、行政庁における監督にあたり、このガイドラインが考慮されることとなります。

※ガイドラインでは居住用不動産を前提としています。

2. 告げるべき事案について

(1) 他殺、自死、事故死

その他原因が明らかでない死亡が発生した場合

→買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられる！

→「原則としてこれを告げるもの」としています

(2) 自然死、日常生活の中での不慮の死が発生した場合

→予想されるものであり、心理的瑕疵への該当を否定した判例もあり！

→「原則としてこれを告げる必要はない」としています

※ただし、長期間放置で特殊清掃等が行われた場合等買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある場合は

→「原則としてこれを告げるもの」としています



3. 調査について

媒介を行う宅建業者は、「売主」「貸主」に対して“告知書(物件状況等報告書)その他の書面に過去に生じた事案についての記載を求めること”により

→“媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたもの”としています。

※原則として「売主」「貸主」「管理業者」以外に、自ら周辺住民に聞き込みやインターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行なう義務はありません！



4. 「賃貸借契約」で告げるべき内容と範囲

＜他殺、自死、事故死、
その他原因が明らかでない死亡が発生した場合＞

→ 貸主・管理業者に照会した内容を「そのまま告げるべき」としています

※特段の事情がない限り、事案の発生から概ね3年間は「借主に対してこれを告げるもの」としています

＜自然死、日常生活の中での不慮の死が発生した場合＞

→ 「原則としてこれを告げる必要はない」ですが、特殊清掃等が行われた場合においては「原則としてこれを告げるもの」としています

5. 「売買契約」で告げるべき内容と範囲

＜他殺、自死、事故死、
その他原因が明らかでない死亡が発生した場合＞

→ 売主・管理業者に照会した内容を「そのまま告げるべき」としています

※ 現時点においては十分な判例や取引実務等が蓄積されていないとして『調査を通じて判明した範囲で買主に対してこれを告げる(期限は定めていないもの)』としています

＜自然死、日常生活の中での不慮の死が発生した場合＞

→ 「原則としてこれを告げる必要はない」ですが、特殊清掃等が行われた場合においては「原則としてこれを告げるもの」としています

6. 留意事項

遺族等、関係者のプライバシーに配慮する必要があります

→ 氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死亡原因、発見状況等を告げる必要はありません

※ また、パブリックコメント(6/18まで実施済み)を反映した内容の改定等が行われることでもありますので今後注意が必要です。



こくえい NEWS



● 調査・書類作成料金の改定のご案内 ●

昨今の法改正による調査項目の増加等に伴い10月1日より調査料金を改定いたします。不動産調査を通じて不動産取引の安全と安心を支援できるよう、引き続き皆様のお力になりたいと願っております。何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

< 東京都23区内・大阪市内等 報告期限A(稼働1週間) ※取得資料費は含まず > よろしくお願ひします

- 2021年9月30日まで： 99,000円(税込)～
- ↓ ↓ ↓
- 2021年10月1日以降： 110,000円(税込)～



～詳しくは新しい「料金表」にてご確認ください～

不動産調査資料データのスキャンサービス



こくえいブルースキャンのご紹介

2021年11月 スタート

< 利用料 > ... 1調査案件あたり11,000円 (税込)

< データ形式 > ... ファイル形式 (原則としてPDF)

< 容量 > ... 1案件 40ファイルまで

※ 40ファイル以上の場合、1ファイルあたり275円 (税込)加算 ※筆数が多い場合等

< 納品方法 > ... 下記のいずれかの方法となります。

①Dropboxの共有フォルダ作成・送付

②「こくえいグリーンストレージ」フォルダ格納 ※現在準備中 詳細は下記にて

< 注意点 > ... 本サービスをご利用の場合、書類自体の納品は、データ納品予定日の翌日～3営業日以降の到着です。



不動産取引書類のデジタルストレージサービス



こくえいグリーンストレージのご紹介

Coming soon

不動産取引に関するあらゆる書類・資料・データを物件ごとに保管できる「こくえい版電子倉庫」サービスの提供を準備しています！



今年5月に成立した「デジタル社会形成整備法」により、2022年5月までに宅建業法34・35・37条の各書面について『電磁的方法による提供(デジタル交付)』と『押印の廃止』が解禁になります！

豊富なフォルダ設定と案件検索機能を実装し、使い勝手と信頼性にこだわりました。このタイミングでぜひ、膨大な書類の整理にご活用ください！



こくえい通信が メルマガに移行します！

昨今のSDGsへの取り組みに鑑み、紙面での発送から電子データでの配信に変更します！

次号以降はメールにて「こくえい通信」を配信いたしますので、送信先のアドレスを右記のQRコードから空メールを送信してご登録ください。

お手数をおかけしますが、よろしくお願いいたします。

送
つ
て
く
だ
さ
い



QRコード読み取り

▼QRコード読み取りにより
簡単に空メールの送信ができます



kt@chosa1.com

😊 今後も当社の知見や経験を盛り込んだ豊富なコンテンツを提供してまいります。ご期待ください！ 😊



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>



コロナウイルス感染症に負けないで頑張ろう！

〒201-0014 東京都狛江市東和泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108

TEL : 03-6908-8221 FAX : 03-6908-8222 MAIL : info@chosa1.com

