

定義、告知義務、告知期間… 国交省「事故物件」 ガイドライン案の3大ポイント

所有物件内で入居者が亡くなると「事故物件」となる
と、入居者が集まりづらくなるために家賃を大幅に下
げて募集せざるを得なくなるケースも多く、経営への
ダメージは甚大です。しかし今回、国土交通省から賃貸
経営者の皆さまにとって「朗報」ともいえる発案があり
ました。「宅地建物取引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」によって何が
変わるのでしょうか。

曖昧だった告知ルールに指針

特定の状況で人が亡くなった物件は、瑕疵担保責任
における「心理的瑕疵」が認められ、部屋を借りようと
する人に対してその旨を告知することが求められます。
しかし、「自殺や殺人があった物件」がそれに該当する
のは明らかとしても、それ以外のケースについてはこ
れまで明確な基準が存在しませんでした。

そのため、時には死因が病死や転倒事故であっても
「告知事項あり」で募集されるケースが散見されました。
これは管理会社や賃貸経営者が、後から損害賠償請求
されるのを避けるべく個々に判断したものです。しか
し、病氣や老衰で亡くなるのは人間として自然なこと
であり、こうした死亡まで事故物件として扱ってしま
えば、賃貸経営者にとって大きな不利益となりかねま
せん。そこで今回、国交省はガイドライン案を打ち出
し、告知すべき死亡の状況と告知を継続する期間につ
いて指針を示したのです。

ガイドライン案の3つの主要ポイント

- 1:老衰、病死など「自然死」は告知義務なし**
老衰、持病による病死などのいわゆる自然死につ
いては、心理的瑕疵に該当せず告知義務がないと明記
されました。また、自然死には自宅の階段からの転落
や、入浴中の転倒事故、食事中の誤嚥など、日常生活の
中で生じた不慮の事故も含まれるとされています。
- 2:特殊清掃を要する死亡は
自殺等と同様に告知義務あり**
ただし、1のような自然死であっても、発見の遅れ
による遺体損傷等の理由で「特殊清掃」が行なわれ
た場合は告知義務があるとされました。臭いや虫の
発生した死亡事故は、たとえ特殊清掃やリフォーム
を行なっても、契約するか否かの判断に重大な影響

を与えると考えられるためです。
なお、殺人や自殺、事故死、死因が明らかでない場
合等は、従来の判断と同様に心理的瑕疵に該当する
として要告知とされています。

3:事故物件の告知義務は概ね3年間と明記

今回のガイドライン案で画期的だったのは、事故
の告知義務の期間が概ね3年間と明記された点で
す。過去のネガティブな情報がいつまでもインター
ネット上に残ってしまう現代において、3年で告知
義務から解放されるという価値は非常に大きいと
言えるでしょう。ただし、こちらは賃貸での取引の
みが対象であり、売買では何年前の事故であっても
告知が必要です。

高齢者入居のリスク低減、空室対策に

告知期間の件だけでなく、特に「自然死」の扱いにつ
いては、うれしい方が多いのではないのでしょうか。自宅内
での死亡の9割は老衰や病死などの自然死という統計もあ
ります。このガイドラインに従えば、ほとんどの室内死亡
事故が心理的瑕疵に該当しなくなり、

また、事故物件化のリスクが減ることは、特に高齢者
の受け入れをしやすくなることに繋がります。早期発見
さえできれば事故物件とされないわけですから、従来の
「高齢者入居＝事故物件化リスク」という考え方は改め
ていく必要があるでしょう。超高齢化社会において、こ
れからさらに増加が見込まれる高齢者の住まいニーズ
に対応することは、社会貢献となると同時に強力な空室対
策ともなるでしょう。



今回のガイドライン案はパブリックコメントを加味
したうえで、秋ごろには正式に公表されるものと。
ターゲット拡大を考えている方はもちろん、賃貸経営者
の皆さまはしっかりとこの件にアンテナを立てておき
ましょう。

発行元・株式会社アート不動産

〒790-0952 愛媛県松山市朝臣田町15-3-34 1F
TEL.089-986-7059 FAX.089-986-7061

ART TIMES 2021年8月号

2021年8月発行(毎月1回発行)

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES 08

August
2021

自宅や事業用土地の評価額を大きく低減! 「小規模宅地の特例」 基本解説

リノベーションフェアイル No.018

アート不動産のリフォーム提案 可動式収納棚 - シェルフリー

定義、告知義務、告知期間… 国交省「事故物件」ガイドライン案の 3大ポイント

アート不動産

