

「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」 ～調査・告知範囲の判断基準の内容と不動産売買・賃貸実務における留意点～

各 位

謹啓 時下ますますご盛栄のこととお慶び申し上げます。

さて、従来、取引対象となる不動産において過去に生じた「人の死」について、宅地建物取引業者による調査や告知に係る判断基準がなかったため、円滑な流通・取引が阻害される要因となっていると指摘されていました。

国土交通省では、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、令和2年2月から「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を設置して検討を進めてきたところ、本年10月、裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理した「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」を取りまとめました。

同ガイドラインは、①人の死に関して、情報収集としての調査義務の範囲を示し、又、②自然死・日常生活上の不慮の死は原則告知が不要、③賃貸借取引の対象不動産・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自然死・日常生活上の不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過後は原則告知が不要、④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は告知が必要、等の判断基準を示すものとなっています。

不動産の売買・仲介業務に携わる方々にとりまして、上記内容を十分に理解しておくことは極めて有益なことと考えられます。そこで、当センターでは、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」に参画された弁護士熊谷則一氏を講師としてお招きし、上記ガイドラインの内容と売買・仲介実務における留意点を解説いただく下記セミナー（WEB配信）を開催することといたしました。

つきましては、業務ご多忙のこととは存じますが、ご参加賜りますようご案内申し上げます。

敬 具

記

1. 公開期間 令和3年11月29日（月）～12月10日（金）
2. テーマ 「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」
～調査・告知範囲の判断基準の内容と不動産売買・賃貸実務における留意点～（仮）
3. 講 師 弁護士 熊谷 則一 氏
4. 参加費 無料
5. 申込み 第108回住宅・不動産セミナー申込み専用サイト（下記URL）にアクセスし、①会社名 ②部署 ③氏名 ④メールアドレス ⑥電話番号を入力してお申し込みください。

※セミナー申込み専用サイトは、セキュリティ強化のため、SSL 暗号化通信を利用しております。

<https://www.hrf.or.jp/semi/>

- * 聴講者お一人毎にお申し込みをお願いいたします。
- * お申し込み後、聴講に必要なURL、ID、パスワードを登録いただいたメールアドレス宛てに送信いたします。
- * 申込み締切日：12月9日（木）〔公開終了日の前日〕。

6. 問合せ先 公益財団法人 日本住宅総合センター 研究部（西村、小谷、菅澤）
semi@hrf.or.jp TEL. 03-3264-5901

以 上