

# 自然死なら告知不要

神戸市居住支援協議会 NEWS

2021年12月

国土交通省は、令和3年10月「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」を策定しました

このガイドラインは、過去に入居者等が死亡した住宅を取引する際の告知指針を示したものです。これまでは明確なルールがなく、

業者の裁量に委ねられていました。告知の基準を国が示すことで、「事故物件」をめぐるトラブル防止や適切な入居促進につなげることが狙いです。ガイドラインは法的な拘束力はありませんが、原状回復ガイドライン同様、今後心理的瑕疵の物件を取引する際の重要な指針となります。

詳しくは、国土交通省ホームページをご覧ください。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)



## 〈賃貸借取引の場合〉

告知不要 事案	① ◆ 自然死(病死や老衰等) ◆ 日常生活の中での不慮の死 (転倒事故・誤嚥等)	ただし、 特殊清掃等が 行われた場合 は除く
告知すべき 事案	② ①以外の死 他殺、自死、事故死(不慮の事故死以外)  ③ 死後、長期間発見されず臭いや虫などが発生し、特殊な清掃が行われた場合	ただし、 事案発生から おおむね3年 が経過した後は告知不要

### 対象: 居住用不動産

集合住宅の場合、対象不動産及び日常生活において通常使用する必要があり、住み心地に影響のある共用部分

※告知が必要ないとされた場合でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告知する必要がある。

※隣接住戸・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発生した②・③の死は、告知不要。(事案発生からの経過期間の定めなし)

## 〈告知する場合の内容〉

- ◆ 事案の発生時期(特殊清掃が行われた場合は発覚時期)
- ◆ 場所
- ◆ 死因 及び 特殊清掃等が行われた場合はその旨

