

# GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

効果的な売却でステップアップ!

# 資産の入れ替えで 収益を増やす

## 秘策



- お金持ち大家さんへの道／アパートの立地条件で必要な事とは
- 成約率が格段に上がる最強空室対策／階段の崩落事故から考える入居者様の安心と安全
- 財産を減らさない相続対策／相続対策の具体的な相談の流れ



賃貸経営トップ対談

## 賃貸住宅の入居者の死亡に関する ガイドラインについて

郷内善一/Apaman Network(株)  
運営管理部 部長

Dramatic Communication

**アパマンショップ**  
NETWORK

# 郷内善一

● Apaman Network株式会社 運営管理部部長

「国土交通省より発表された賃貸住宅の  
入居者の死亡に関する、心理的瑕疵の  
ガイドラインについて解説します。」



郷内善一  
Apaman Network株式会社  
運営管理部 部長  
コンプライアンスや賃貸借契約につい  
て、アバマンショップの店舗に対し、  
FC本部として指導やアドバイスを行っ  
ている

聞き手  
大村浩次  
● APAMAN株式会社 代表取締役社長

# 自然死や日常生活の中で生じた不慮の事故による死については次の入居者への告知の義務はないとなっています。

—— 郷内

**大村** 今回は、アバマンネットワーク運営管理部の郷内部長に、国土交通省より発表された「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」について、解説をしていただきます。よろしくお願ひします。

**郷内** よろしくお願ひします。賃貸住宅のお部屋で入居者が亡くなられた場合、次に入居者募集を行う際に、告知を行うべきなのか、行うならどれくらいの期間行うべきなのか、これは、賃貸住宅経営を行うオーナー様にとって重要なポイントだと思います。今までは、人の死に関する心理的瑕疵について、適切な告知や取

扱ひに係る判断基準がなく、賃貸仲介現場での判断が難しくなっていました。国土交通省では、過去に人の死が生じた不動産において、宅地建物取引業者がとるべき対応に關しガイドラインを定めるべく、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おり、この度、ガイドライン（案）がとりまとめられました。



日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられることから、自然死と同様に、原則として、これを告げる必要はないものとする。ただし、自然死や日常生活の中で不慮の死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去

次に、自然死又は日常生活の中で不慮の死が発生した場合です。ガイドラインでは、「老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が発生することは当然に予想されるものである」とあり、統計においても、自宅における死因割合のうち、老衰や病死による死亡が割を占める一般的なものである。また、判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したものが存在することから、借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられ、対象となる不動産において過去に自然死が生じた場合には、原則として、これを告げる必要はないものとする。



## The lease management top talk <<<



**大村** 高齢化社会になり、一人暮らしの高齢者が急速に増えてきています。昨今問題となっている孤独死など、賃貸物件で入居者が亡くなられた場合、オーナー様は様々な対応が必要となり、次の入居者にお部屋を貸す場合に、告知をするしないは、賃貸経営にも大きく関わってきますので、重要なポイントですね。



**郷内** はい。ガイドライン（案）より、2つのポイントを抜粋します。まず一つ目は、

に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、室内外に臭気・害虫等が発生し、いわゆる特殊清掃等が行われた場合においては、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ため、原則として、これを告げるものとする。」

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です。ガイドラインでは、「過去に他殺、自死、事故死が生じた場合には、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ため、原則として、これを告げるものとする。特段の事情がない限り、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、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する。」となっています。他殺、自死、事故死等の場合は、3年間は告知義務があるとされています。



**大村** 老衰による自然死の場合には告知義務はないが、長期間放置されたことにより特殊清掃が必要になった場合は告知義務が発生するわけですね。そう考えますと、高齢入居者に対する定期的な安否確認など、最近増えている見守りシステムも検討する必要がありますね。

**郷内** 特殊清掃が必要になった場合は、原状回復に多額の費用が発生しますので、定期的な安否確認は必要だと思います。今後、仲介を行うアバマンショップ店舗への情報共有も行い、適切な対応ができるよう準備して参ります。

**大村** よろしくお願ひします。

次の入居者にお部屋を貸す際に、死亡の告知をするかしないかは、賃貸経営にも大きく関わってきます。—— 大村