

今月のテーマ

「事故物件！」国交省ガイドラインの3大ポイント

ご所有の賃貸物件内で入居者が亡くなると「事故物件」となり、入居者に敬遠され家賃を大幅に下げて募集せざるを得なくなり賃貸経営へのダメージは甚大となります。

今般、国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵(かし)の取扱いに関するガイドライン」が発表されました。

【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」があるとされ、部屋を借りようとしている人に対してその旨を告知する事が求められます。「殺人や自殺があった物件」ならまだしも、それ以外のケースについては明確な基準が存在しませんでした。そのため、死因が病死や転倒事故であったとしても「告知事項有り」で募集されるケースが散見されました。これは、管理会社や大家さんが、後に賠償責任をうけることを避けるべく個別に判断したものです。しかし、病気や老衰で亡くなるのは人間として自然なことであり、この様な人の死まで「事故物件」として告知することは、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を打出し指針を示しました。

【ガイドラインの主な三つのポイント！】

1. 老衰・病死など「自然死」は告知義務なし
老衰や持病による自然死については心理的瑕疵に該当せず告知義務はなしと明記されました。また、階段からの転落、入浴中の事故、食事時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告知義務あり
但し、1.に示した自然死であっても、発見の遅れによる遺体損傷等の理由で「特殊清掃」が行われた場合は

告知義務があるとされました。尚、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があるとされ告知義務があるとされています。

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で画期的だったのは、心理的瑕疵の告知義務の期間が概ね3年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、告知義務から解放されるという価値は非常に大きいといえるでしょう。但し、売買物件では何年前の事故であっても告知は必要となります。

【高齢者入居のリスク低減、空室対策に】

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、このガイドラインに従えば、ほとんどの室内死亡が「心理的瑕疵」に該当しないことになります。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賃貸経営者の方が多いのではないのでしょうか。このことは、特に高齢者の受入に大きく繋がります。早期発見に努めれば、事故物件にならない訳ですから「高齢者入居＝事故物件リスク」という考え方は改めていく必要がありそうです。

超高齢化社会において、高齢者の住まいニーズに応えることは、社会貢献となるのと同時に強力な空室対策の一つとなるでしょう。

たとえ高齢者でなくても、残念ながら事故は一定の確率で発生します。高齢者受入によって空室期間の短縮を図る事は決して悪くない方法です。我が国において、唯一増加する入居者である「高齢者」とどう向き合うべきかが、令和時代の賃貸経営を左右する重要な判断材料となるのではないのでしょうか。（関口祐輔）

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023

東京都新宿区西新宿4-32-4 ハイネスロフト9F

TEL 03(3320)6281（平日 9:00～16:30）

「大家塾」を毎月1回オンラインで開催しております。
詳細はお問い合わせ下さい。