

心理的瑕疵について

細見幸司

1. はじめに

今回は、不動産鑑定業ではなく、直接的には宅地建物取引業、つまり宅建業に関する事項ですが、心理的瑕疵について取り上げたいと思います。

2. 国交省のパブリックコメント

令和3年5月20日から令和3年6月18日まで、国土交通省で1つのパブリックコメントが行われました。

パブリックコメントとは、行政機関が政令や省令等を決めようとする際に、あらかじめその案を公表し、広く国民の皆様から意見、情報を募集する手続であり、漢字にすると、「意見公募手続」となります。その期間は、政令や省令等の案に対して意見を提出することができます。<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public>

つまり、パブリックコメントに掲載されている案は最終決定されたものではなく、提出された意見等により、修正が行われる可能性もありますが、不動産鑑定士の立場からも興味深い分野ですので、最終決定を待たずに見ていきたいと思います。

パブリックコメントで公表された案というのが、「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」(案)です。誤解を恐れずに表現すると、事故物件の取扱いに関するガイドラインです。

心理的瑕疵とは、当ガイドラインによると、「不動産にまつわる嫌悪すべき歴史的背景」のことです。つまり、このガイドラインは、人が亡くなった不動産について、どのように取扱うか、不動産の購入者に対してどれだけ説明する必要があるか、ということに一定の統一基準を設けようとするものです。

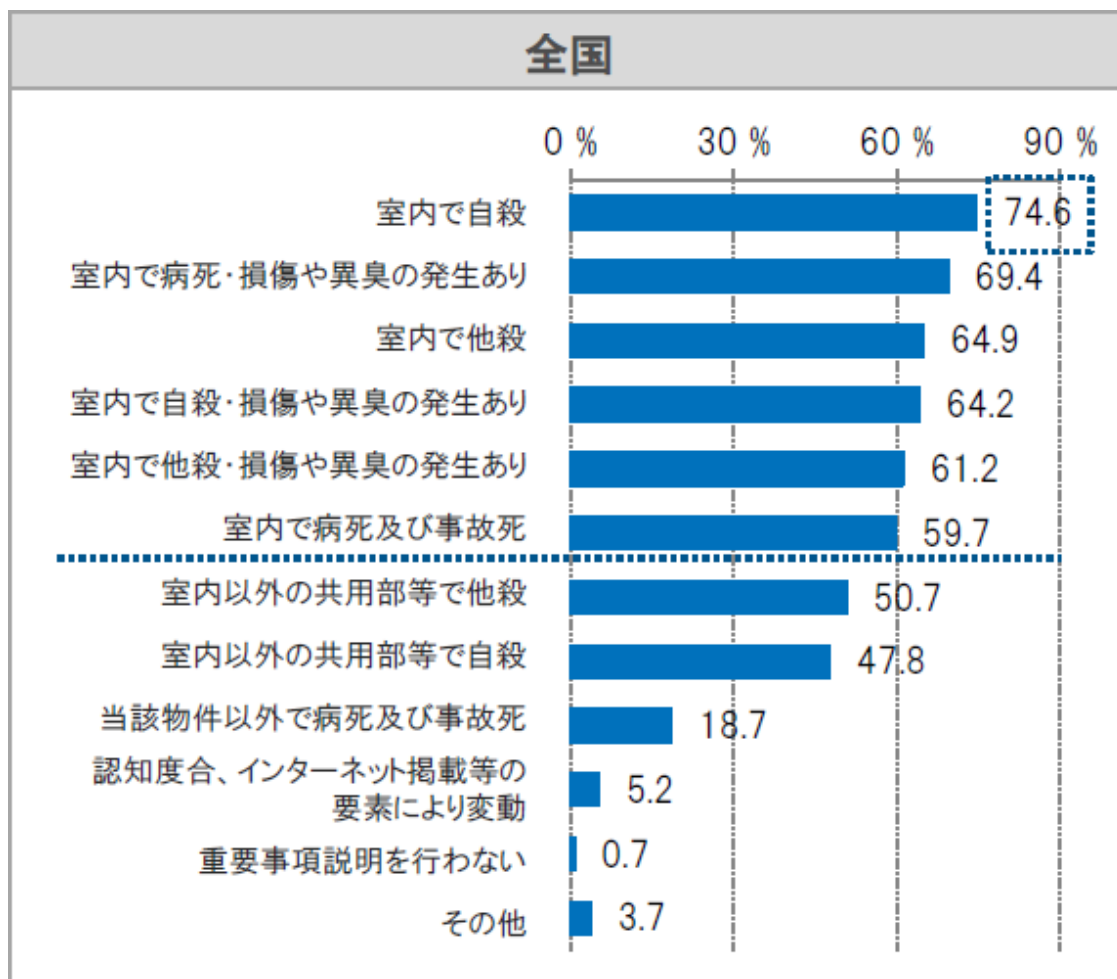
3. 心理的瑕疵に対する現状

その人の考え方にもよりますが、以前に誰かが亡くなった家や部屋に住むことについては、マイナスのイメージを持つ方も多いでしょう。そんな事実を知っていれば、この家を買わなかった、この部屋を借りなかったということは十分に起こり得ることですので、現在でも不動産の売買や賃貸においては、心理的瑕疵に該当するような事実は重要事項説明等で告知すべき事項とされています。

しかし、何年前のことまで告知すればいいのか、自然死でも告知する必要があるのか等、どこまで告知しなければならないのか、については、明確な基準、線引きがありませんでした。

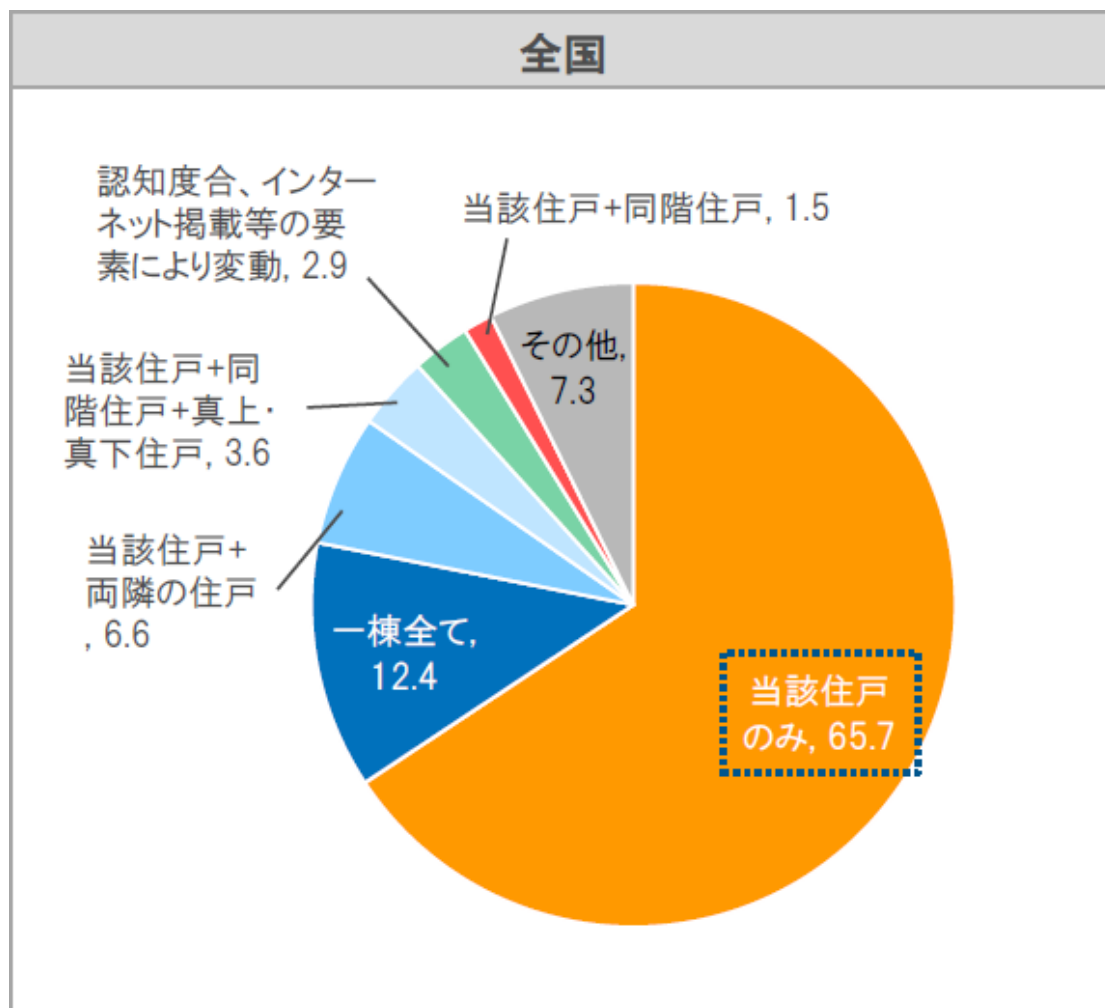
この点について、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の日管協総合研究所が、心理的瑕疵物件（事故物件等）における重要事項説明を行う範囲について調査を行っており、その調査結果（2019年12月、第22回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』）は、以下のようになっています。

対象となる亡くなり方



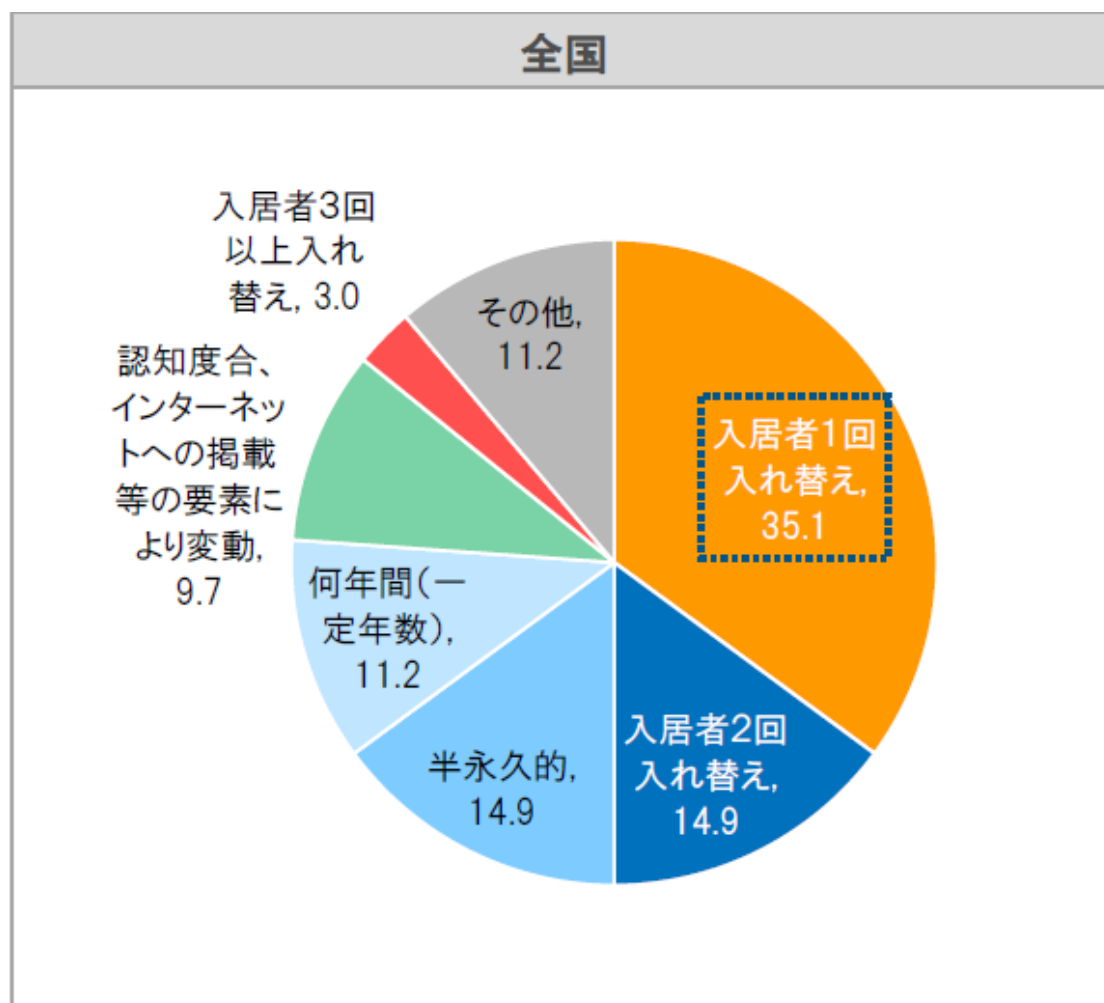
出典：第22回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2019年4月～2019年9月

対象となる住戸等の位置



出典: 第22回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2019年4月～2019年9月

重要事項説明における告知期間



出典: 第22回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2019年4月～2019年9月

調査対象は、賃貸の共同住宅に限られていると思いますが、心理的瑕疵物件についての管理会社の対応がまちまちであることがわかると思います。

4. ガイドライン（案）の内容

今回のガイドライン（案）では、

I. 居住用不動産に限定した取扱いである。

取引の判断に及ぼす度合いにより、オフィス等に用いられる不動産はガイドライン対象外である。

II. 専有部分のほか、居住者が通常使用する共用部分も含む。

隣接住戸や前面道路等において発生した事案はガイドライン対象外である。
 という2つの前提のもと、売買契約と賃貸借契約に分けて、告知について以下のとおり

とされました。

○売買契約

①他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が告知の対象となる。

自然死が対象外である他、日常生活の中で生じた不慮の事故による死は告知の対象外である。ただし、孤独死で特殊清掃等が行われた場合は原則として告知対象となる。

②当面の間、過去に発生した①の事案については、判明した範囲で告知対象となる。

判例や取引実務の蓄積が不十分ということで「当面の間」とされました。

○賃貸借契約

①他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が告知の対象となる。

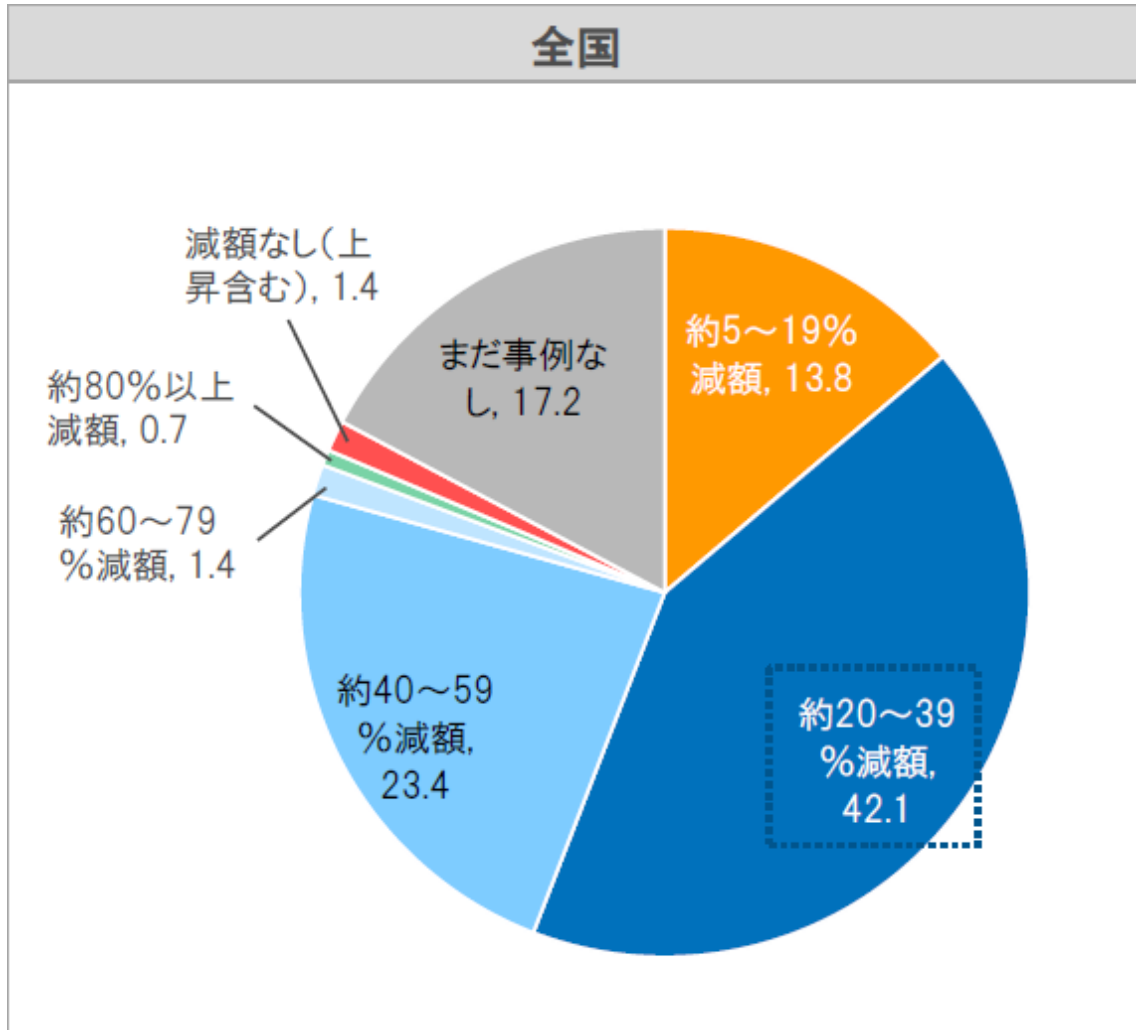
自然死が対象外である他、日常生活の中で生じた不慮の事故による死は告知の対象外である。ただし、孤独死で特殊清掃等が行われた場合は原則として告知対象となる。

②事案の発生から概ね3年間は、借主に対して告知する。

5. 心理的瑕疵の賃料への影響

先の日管協総合研究所の調査では、心理的瑕疵物件（事故物件等）による成約賃料の減額割合についても調査（2020年6月、第23回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』）されており、その結果は次の通りです。

事故前と比較して、成約賃料が減額になった概ねの割合(平均1戸につき)



出典:第23回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2019年10月～2020年3月

6. おわりに

不動産鑑定評価基準には、心理的瑕疵という言葉はなく、心理的嫌悪感という言葉が使われます。両者はほとんど同じ内容を意味すると思われませんが、不動産鑑定評価において人の死に関連した心理的嫌悪感についての規定等は存在せず、今回のガイドライン(案)は一定の参考になるものであると思います。

ただし、人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱いや、隣接住戸や前面道路で生じた事案の取扱い、搬送先の病院で死亡した場合の取扱いは、今後の検討課題とし、今回のガイドラインの対象とはなっていません。

また、同じ事件であっても、事件後の経過期間や、都会か地方か等の地域性の違い等により価格や賃料へ与える影響も変わってくると思います。

日本は高齢化社会が進んでおり、心理的瑕疵に該当するかもしれない事例は今後も増えていくでしょう。検討課題は残っているにしろ、今回のガイドラインで自然死の告知は不要とされたように、必要以上に心理的瑕疵を拡大解釈せず、現実に見合った考え方が公表された点で非常に良かったのではないかと思います。

以 上

参照

- ・「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」(案)に関する意見募集について 令和3年5月20日 国土交通省不動産・建設経済局
- ・e-Gov パブリック・コメント <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public> (総務省行政管理局運営)
- ・第22回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2019年4月～2019年9月 2019年12月 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 日管協総合研究所
- ・第23回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2019年10月～2020年3月 2020年6月 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 日管協総合研究所
- ・不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 平成26年5月1日一部改正 国土交通省
- ・要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン 2015年4月3日 住宅新報社