

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 8 回

心理的瑕疵・物理的瑕疵の考え方

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 瑕疵の4分類（実務上の整理）
3. 人の死の告知に関するガイドライン（概要）
4. 告知義務の実務対応
5. 環境的瑕疵・法律的瑕疵の告知（復習を兼ねて）
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 心理的瑕疵・物理的瑕疵・環境的瑕疵・法律的瑕疵の分類を理解する
- 国土交通省の『人の死の告知に関するガイドライン』の要点を説明できる
- 告知義務の範囲と、実務での対応方法を把握する

2. 瑕疵の4分類（実務上の整理）

分類	内容の例
物理的瑕疵	雨漏り・シロアリ被害・地盤沈下・耐震性不足など、物件自体の欠陥（第1章第9・13・14・18回参照）
法律的瑕疵	建ぺい率・容積率オーバー、再建築不可など、法令上の制限に関する不適合（第1章第4・5回参照）
環境的瑕疵	近隣の騒音・悪臭・眺望阻害・反社会的勢力の存在など、周辺環境に関する事情
心理的瑕疵	事件・事故・自殺・孤独死など、居住者の心理に影響を与える事情

この4分類は法律上の正式な区分ではなく、実務上の整理です。いずれも『契約不適合』（第7回参照）の判断材料になり得るため、告知の要否を適切に判断することが重要です。

3. 人の死の告知に関するガイドライン（概要）

国土交通省は2021年、宅建業者による『人の死』の告知に関する判断基準を示すガイドラインを公表しました。実務上の告知要否の目安として広く参照されています。

3-1. 原則として告知不要とされるケース

- 対象不動産で発生した、自然死・不慮の事故死（転倒・誤嚥等の日常生活における事故）
- 上記が発覚から時間が経過し、特殊清掃等が行われなかった場合
- 集合住宅の共用部（対象住戸ではない共用廊下・エレベーター等）における死亡（隣接住戸を除く）

3-2. 原則として告知が必要とされるケース

- 対象不動産で発生した他殺・自死・事故死（特殊清掃等が行われた場合を含む）

- 死亡から経過期間にかかわらず、事案の周知性が高い（社会的に広く知られている）場合
- 買主・借主から特段の問い合わせがあった場合（原則不要とされるケースであっても）

ガイドラインには『概ね3年』という賃貸借取引での言及がありますが、これは経過期間の一律の免責を意味するものではなく、あくまで判断の目安です。個別事案ごとに慎重な判断が必要です。

4. 告知義務の実務対応

- 売主・貸主へのヒアリングを丁寧に行い、把握している事実を正確に確認する
- 近隣への聞き込みや、事件性のある事案は報道・記録等で確認できる場合がある
- 告知が必要な事案は、重要事項説明書に記載し、口頭でも明確に説明する
- 告知を怠り後日発覚した場合、契約不適合責任・損害賠償請求の対象になり得る

『心理的瑕疵に該当するかどうか判断に迷う』事案は、告知しない方向に倒すのではなく、慎重側（告知する方向）で判断することが、後日の紛争防止につながります。

5. 環境的瑕疵・法律的瑕疵の告知（復習を兼ねて）

心理的瑕疵以外の瑕疵についても、契約不適合責任・重要事項説明の観点から告知が必要です。

- 法律的瑕疵：第1章で扱った建ぺい率・容積率オーバー、再建築不可、既存不適格等（第4～5回参照）
- 物理的瑕疵：シロアリ・雨漏り・耐震性不足等（第1章第9・18回参照）
- 環境的瑕疵：近隣の嫌悪施設、反社会的勢力事務所の存在、騒音・振動源等

6. 実務で確認すべきポイント

- 売主・貸主への告知事項ヒアリングシートを用意し、記録を残しているか
- 心理的瑕疵に該当する可能性がある事案は、国交省ガイドラインに照らして告知要否を検討したか
- 判断に迷う事案は、告知する方向で対応する社内ルールを共有しているか
- 告知事項は重要事項説明書に明記し、口頭でも丁寧に説明したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：告知事項を説明するとき

「こちらの物件について、契約前にご説明すべき事項がございます。国のガイドラインに基づき、こうした

事情はきちんとお伝えする方針としております。ご不明な点があれば、この場で遠慮なくご質問ください。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 何年前の事案でも告知が必要ですか？

A. ガイドラインでは経過期間も考慮要素の一つとされていますが、一律に『何年経てば不要』というものではありません。事案の性質や周知性によって個別に判断されます。

Q. 告知したら必ず契約に影響しますか？

A. 契約自体が不可能になるわけではありませんが、価格交渉の材料になったり、慎重な検討を求められたりすることはあります。正確な告知が信頼関係の基盤になります。

Q. 売主が『言いたくない』と言った場合はどうすれば良いですか？

A. 告知義務は宅建業者の法的義務であるため、売主の意向のみで省略することはできません。売主にもその旨を丁寧に説明し、理解を得る必要があります。

9. ケーススタディ

ケース：告知不足で契約後にトラブルに

状況：売主から事件性のある事案について報告がなかったため告知せずに契約したが、引渡し後に近隣住民から買主に事実が伝わり、契約不適合責任を追及された。

原因：売主へのヒアリングが不十分で、近隣の状況確認も行っていなかった。

教訓：告知事項のヒアリングは書面（チェックシート）で行い、売主の申告に頼りきらず、可能な範囲で周辺情報も確認する運用を徹底する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 心理的瑕疵の例として適切なものはどれか。 ①建ぺい率オーバー ②シロアリ被害 ③事件・事故による死亡

問 2. 国交省ガイドラインで原則告知不要とされるのはどれか。 ①自然死（特殊清掃なし） ②他殺
③特殊清掃を伴う自死

問 3. 判断に迷う告知事項への実務対応として適切なものはどれか。 ①告知しない方向で判断する ②告知する方向で判断する ③売主の意向のみで決める

解答：問 1＝③ 問 2＝① 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 瑕疵は物理的・法律的・環境的・心理的の4つに実務上整理できる
- 心理的瑕疵は国交省ガイドラインが判断の目安を示しているが、一律の基準ではない
- 判断に迷う場合は告知する方向で対応し、後日の紛争を予防する
- 告知事項は重要事項説明書に明記し、ヒアリング記録を残すことが実務の基本

次回予告：第9回「反社会的勢力チェック・本人確認（犯罪収益移転防止法）」－取引時確認の実務を扱います。