

国土交通省「不動産・建設経済局」不動産業課によるパブコメ

**「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)に関する意見書**

NPO法人自殺対策支援センターライフリンク

代表 清水康之

**【結論】**

今回パブコメに付された「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」(案)(以下「ガイドライン案」という)は、自殺対策基本法(平成18年法律第85号)の趣旨に著しく反しており、**これまでの自殺対策の取組を逆行**させかねない**極めて不適切な内容**となっている。本ガイドライン案における「自死(自殺)」に関する部分は撤回し、家族を自殺で亡くした遺族(以下「自死遺族」という)を支援する団体や**自殺対策の専門家の意見を踏まえて検討し直すべき**である。主な理由を以下に示す。

**【理由】**

① **自死遺族を精神的にも経済的にも苦しめかねない内容になっている。**

▼我が国の自殺者の3分の1は中高年男性であり、遺された家族の多くは、身近な人を自殺で亡くした精神的なショックに加えて、経済的な困窮にも追いやられている。その上、「あの家は呪われている」などと周囲から偏見の目を向けられて、自死遺族もが自殺に追い込まれることも決して珍しくない。

▼こうした実状を踏まえ、自殺対策基本法は第9条において、自死遺族等に対する「名誉及び生活の平穩への配慮」を義務づけており、同第21条において、国は自死遺族等の「深刻な心理的影響が緩和されるよう、当該親族等への適切な支援を行うために必要な施策を講ずるものとする」と定めている。

▼しかし、本ガイドライン案は、これに逆行する内容になっている。国が率先して、自殺に対する偏見を助長するような内容になっており、自殺によって生じかねない心理的瑕疵による経済的な負担を、すべて自死遺族に押しつける内容になっている。

② **国が率先して「自殺に対する偏見を助長する内容」になっている。**

▼自殺対策基本法の制定以降、自死遺族や自殺対策に取り組む民間団体等が中心になって「自殺は、その多くが追い込まれた末の死である(自殺総合対策大綱)」ことを前提に、自殺対策を「生きることの包括的な支援(自殺対策基本法)」として推し進めてきた。結果、平成15年には3万4000人を超えていた自殺者数が、令和2年には2万1081人と約40%も減少。多くの人の命を支えてきた。

▼しかし、本ガイドライン案は、これまでのこうした自殺対策の前提を覆し、国が率先して、自殺に対する偏見を助長する内容になっている。具体的には、自死(自殺)を自然死と明確に分けてこれを蔑視し、心理的瑕疵が生じることが当然といった前提に立っている。本来であれば国として、自殺に対する偏見を払拭する取組を推進すべきところを、その真逆のことは行うことによって、結果として自殺対策を逆行させかねない内容になっている。

③ これまでの判例や実践的な慣習を無視した内容になっている。

▼賃貸物件で自殺が起きた事案に関する判例には、告知の期間を1年とした判例（京都地判平成24年3月7日・判例集未掲載）や、最初の賃借人には告知すべき義務があるものの、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情が生じない限り、次の賃借人には告知すべき義務はないとした判例（東京地判平成19年8月10日・判例集未掲載）もある。賃料相当損害金を請求する場合であっても、判例の多くは、立地条件、間取り、築年数などの事情を総合的に評価して、1年目は全額、2～3年目は半額など、時間の経過を踏まえて損害額を算定している。

▼しかし、本ガイドライン案は、自殺が起きてから「概ね3年間は、借主に対してこれを告げるものとする」と具体的な期間を明示することで、自死遺族が「概ね3年間」の賃料相当損害金全額の支払義務を負うことになるとの誤解を与える内容になっている。さらに、売買契約の場合においては、無期限の告知を要求しており、自殺による心理的瑕疵が永遠に消滅しないと暗に明言しているに等しい。

④ 本ガイドライン案が作られたプロセスが不可解である（議事録も公開されていない）。

▼そもそも、本ガイドライン案が、どういった議論の末に作られたものかが分からない。国交省が「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を立ち上げて、そこで策定したことは公表されているが、議論の内容は一切非公開。しかも、同検討会の委員に、厚労省「自殺総合対策の推進に関する有識者会議」の委員はひとりも含まれておらず、自殺対策の関係者にヒアリングを行った形跡もない。

▼本ガイドライン案は、「トラブルの未然防止」どころか、新たなトラブルや訴訟を誘発させる火種となりかねない。多くの自死遺族の暮らしや命に多大な影響を与えかねない本ガイドライン案を、このような形で作るとは極めて乱暴であり、本ガイドライン案における「自死（自殺）」に関する部分はすべて撤回すべきである。