

入居者が亡くなったいわゆる「事故物件」を巡り、不動産業者が次の買い手や借り手に伝える内容や期間について国土交通省がまとめた指針案に、自殺対策に取り組む団体や自死遺族が異を唱えている。自殺への偏見を助長するという指摘だ。国も自殺を社会の問題にとらえ、対策を進めているさなか。人が亡くなった物件をどう扱うか、課題が残る。(中沢佳子)

## 事故物件 自殺者巡る 国交省指針案

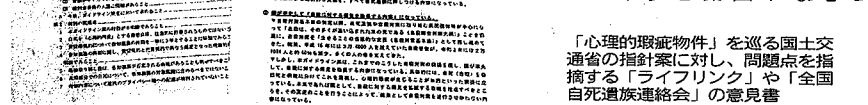
「ひどいことになっていく。何とかできないか」という自死遺族(自殺者の遺族)からの連絡で、指針案のことが知れた。案を見ると、自殺は『心理的瑕疵を生じさせる』という前提で作られている。そして、損害金など経済的負担を遺族に押しつける内容だった。NPO法人「自殺対策支援センター ライフリンク」の清水康之代表が、初めて指針案を見た時のことを振り返る。

不動産業界では、不慮の事故や事件、自殺、病氣などで入居者が亡くなった点、お墓や反社会勢力の拠点が近くにあたりすぎることを「心理的瑕疵」、つまり「人々が抵抗感を抱く一因」とみなしてきた。スムーズに売買の取引などができない物件も多く、「事故物件」とも呼ばれる。宅地建物取引業法では、売買契約の際、取引相手の判断を左右する重要な情報を伝えるよう定めてお

## 業者の告知義務3年、売買なら無期限

り、心理的瑕疵もその一とされてきた。だが、何が心理的瑕疵か明確な定めはない。告知を巡るトラブルや訴訟も少なくないため、国交省が昨年1月から、不動産業界関係者や弁護士などで検討会をつくり、告知する内容の基準を議論。今年五月に指針案をまとめた。案では殺人事件や自殺が起きた場合、賃貸は発生から3年、売買は期間を定めず、告げるとした。一方で、転倒など日常生活で起こりうる事故での死や、老衰など自然死は対象外。発見まで時間がたち、臭いや汚れを消す特殊な清掃をした場合は伝えない。

「自殺と自然死を分け、蔑視する内容だ。個人の問題とされがちだが、たまた自殺は近年、社会の問題だ」という認識が広がっている。自殺総合対策大綱にも「多くが追い込まれた末の死」としている。国は本来、自殺への誤解や偏見を払拭する取り組みを進めるべきなのと清水さん。検討会でどんな議論が交わられたのか確認しようにも、国交省のホームページにあるのは議事概要だけ。どのメンバーがどういった発言をしたか明確になっていない。「どんな議論の末に指針案が作られたか、過程が分からない」とライフリンクは「自殺対策の取り組みを逆行させか



「心理的瑕疵物件」を巡る国土交通省の指針案に対し、問題点を指摘する「ライフリンク」や「全国自死遺族連絡会」の意見書

ら3年、売買は期間を定めず、告げるとした。一方で、転倒など日常生活で起こりうる事故での死や、老衰など自然死は対象外。発見まで時間がたち、臭いや汚れを消す特殊な清掃をした場合は伝えない。

「自殺と自然死を分け、蔑視する内容だ。個人の問題とされがちだが、たまた自殺は近年、社会の問題だ」という認識が広がっている。自殺総合対策大綱にも「多くが追い込まれた末の死」としている。国は本来、自殺への誤解や偏見を払拭する取り組みを進めるべきなのと清水さん。検討会でどんな議論が交わられたのか確認しようにも、国交省のホームページにあるのは議事概要だけ。どのメンバーがどういった発言をしたか明確になっていない。「どんな議論の末に指針案が作られたか、過程が分からない」とライフリンクは「自殺対策の取り組みを逆行させか

ライフリンク事務所を視察した菅義偉首相の写真。11年ぶり自殺者増加の発表直後だが、どんな思いで受け止めていたのだろうか。「自助」を強調した「公助」がますますだ政権で広がった閉塞感(へいそく)を、引き継ぐ岸田文雄氏には、前任者の失政を検証し、説明する責任がある。(本)

2021.10.4

# 遺族ら「偏見助長」

## 法外な賠償求められることも

自ら命を絶った人の家族などについて「全国自死遺族連絡会」と、弁護士などが中心の「自死遺族等の権利保護研究会」も、同様に意見書をまとめた。自死遺族を巡る問題に詳しく、意見書の作成にも携わった大熊政一弁護士は「相当な見直しをするべきだ。検討会メンバーは多くが不動産業界関係者、遺族や自殺対策に取り組む人が加わっていない。だから、遺族への配慮に欠けた内容になった」と、問題点を次々挙げる。

まず、賃貸で3年とした告知義務の期間。遺族への賠償請求で、補償する家賃の算定に絡む数字だ。「訴訟で3年とした例もあり、一律に3年としたのは疑問だ。しかも売買だと無期限。これでは遺族が永遠に責任を負いかねない」

何億円、何千万円もの賠償を求められる遺族は少なくない。大熊さんによると、亡くなったのがマンションの場合、「上下左右の部屋の家賃に影響した」「建物全体の資産価値が落ちた」と法外な賠償額を求められているケースもある。現場が風呂場でも、ユニット

間や台所も含めた、部屋全体の改装費を請求されることも珍しくない。

「指針案はマンションの共用部分での発生も告知の対象にしている。広げすぎだ」と大熊さん。悩ましいのは、非難を込めた請求もあることだ。「なぜ家族が止められなかった」「自殺のせいで精神的苦痛を受けた」と慰謝料を求める家主もいる。自殺への偏見は、それだけ根深い。

一九九八年以後、自殺者が毎年三万人を超えたのを

受け、社会で自殺対策に取り組むのも二〇〇六年に自殺対策基本法が制定された。一六年の改正では自治体ごとに自殺対策計画の策定を義務付け、一七年には国が進める対策の指針「自殺総合対策大綱」を閣議決定。二六年までに人口十万人当たりの自殺者数を一五年時点より30%以上減らすという数値目標も掲げた。社会で自殺に向き合う流れができた一方で、自殺の発生を「瑕疵」とする矛盾。「法律で瑕疵とは、

- ① 衆院本会議で自治体ごとの自殺対策計画の策定を義務付けるなどした、改正自殺対策基本法が可決・成立した—2016年3月
- ② 新型コロナウイルス禍で増えた自殺を巡り、対策強化に向けて「ライフリンク」の事務所を視察する菅首相—2021年3月30日

物理的な傷や欠点を指すという学説もある。なのに「心理的」にまで広げているのか」と大熊さんは語る。ただ、一定の基準を設けるのはやむをえないとも考えている。基準がなければ家賃の補償期間が長く見積もられ、遺族への高額な賠償請求が横行しかねないからだ。でも、基準を作った終わりじゃない。常に見直し、取引に与える自殺の影響をなくす方向にしよう。

日本自殺予防センター事務局長で、南山大社会学部研究員の森山花鈴准教授(政治学)は「自殺が起きた物件は嫌」という考え自体、社会の理解が深まって

いない証しだと見る。「多くの人にとって、いまだに自殺は人ごと。『自分で命を絶ったのだから』(賠償などの不利益は)『自己責任』と思われている」

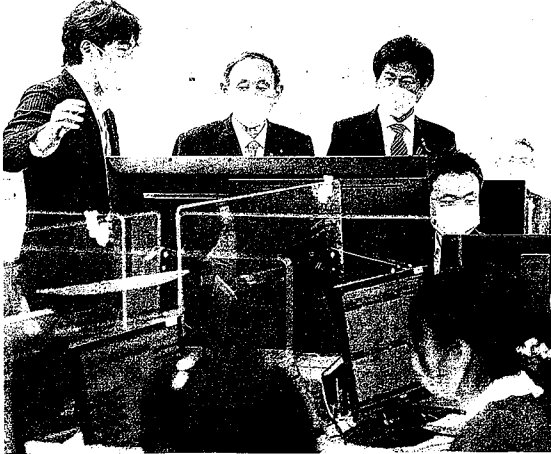
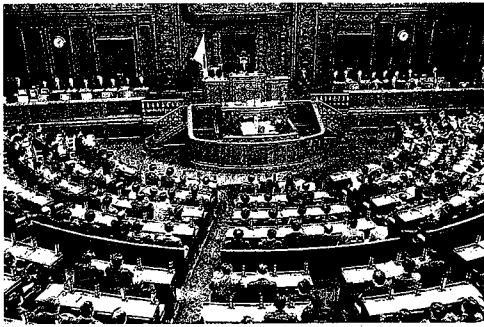
森山さんも大熊さんと同じ理由で、基準の必要性は認めている。「でも、丁寧に遺族の声を聴き、慎重に進めるべきだ。遺族は大切な命を亡くした上、損害賠償請求で金銭面の苦痛も背負う。一方で、家賃でも借手がつかないと生活に困る。両者を対立させるのではなく、双方の折り合いを探らなくては」

厚生労働省と警察庁によると、自殺者の数は〇九年以降減少していったが、一〇年に増加に転じ、前年を九百二十一人上回り、二万一千八百一人になった。

森山さんによると、自殺の原因は複数だが、一つに「たまた、自殺者の多くがうつを患い、自ら命を絶つ以外に方策がないと思いついた状態に陥っている。そのまま周囲からのサポートがないと、やがて死を選んできてしまう。がんなどの疾病と同じで、自殺防止は早期発見と治療が大事。命を絶つほど思い詰める前に誰かに相談し、解決に導く環境を

# 社会問題なのに…

## 「検討会 不動産関係多く」



検討会「不動産関係多く」