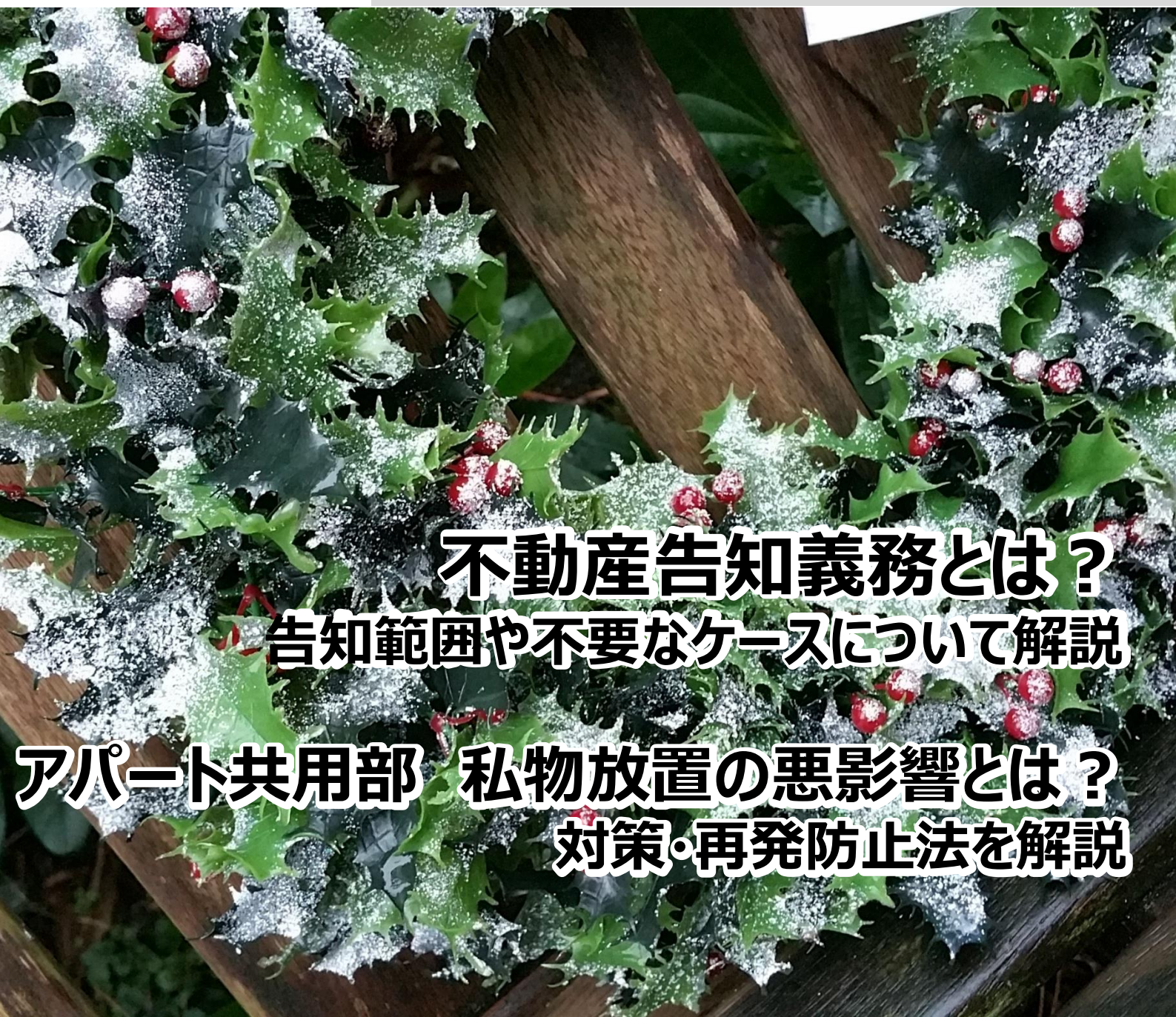


アスパ通信

December
2025

12



不動産告知義務とは？

告知範囲や不要なケースについて解説

アパート共用部 私物放置の悪影響とは？

対策・再発防止法を解説



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

不動産告知義務とは？

告知範囲や不要なケースについて解説

不動産告知義務とは？

「不動産告知義務」とは、不動産を売却または賃貸する際に、物件に関する重要な事実を買主や借主へ正確に伝える義務のことで、重要な事実とは事故物件であること、建物の欠陥、周辺環境の問題、法律の制限など、取引の判断に影響を与える事項のことです。

国土交通省は2021年10月に「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を発表し、過去に人の死が発生した物件における告知の範囲や判断基準を明確にしました。

不動産告知義務には、告知が必要な場合と不要な場合があり、適切に対応することでトラブルを未然に防ぐことができます。

告知事項に含まれる不動産の瑕疵

告知事項に含まれる不動産の瑕疵は、大きく次の4つに分けられます。

瑕疵の種類	主な該当事項
心理的瑕疵	事故物件であること、特殊清掃が行われたことなど
環境的瑕疵	工場の騒音、周辺環境からの悪臭など
物理的瑕疵	外壁の剥がれ、雨漏りの発生など
法的瑕疵	容積率や建ぺい率が適切でないこと、権利関係の複雑さなど

①心理的瑕疵

心理的瑕疵とは、買主や借主が精神的な抵抗や嫌悪感を抱く恐れのある事柄を指します。

過去に殺人事件や自殺、孤独死などが発生した物件、特殊清掃が行われた物件、隣地に火葬場や墓地がある場合に該当することが多いでしょう。

心理的瑕疵には法律上の明確な規定が少ないため、判断が難しいケースも少なくありません。

しかし、事実の説明を怠ると契約後のトラブルに発展する可能性が高まるため、事前に適切な説明を行うことが大切です。

②環境的瑕疵

環境的瑕疵とは、周辺環境によって日常生活に支障をきたす可能性がある事柄を指します。

例えば、工場の騒音、公共交通機関による振動、近隣のごみ屋敷からの悪臭などが挙げられるでしょう。

また、近隣の墓地など恐怖心を与える可能性のあるものは「環境的瑕疵」と「心理的瑕疵」の両方に該当することもあります。

③物理的瑕疵

物理的瑕疵とは、不動産の物理的な損壊や欠陥で、生活に支障が出るレベルのものを指します。

具体例には、雨漏りやシロアリの被害、外壁の剥がれや地盤沈下、土地に廃棄物が埋まっている場合などが挙げられます。

物理的瑕疵は、目に見える範囲の破損や傷だけでなく、外見だけでは判断できない箇所も含まれる点に注意が必要です。



④法的瑕疵

法的瑕疵とは「建築基準法」「都市計画法」「消防法」のいずれかに違反があり、不動産の使用や処分に制約が生じている状態を指します。

具体的には、容積率や建ぺい率が適切でない物件、防災扉や消火器の設置が不十分な物件、権利関係が複雑な物件、隣地との境界が不明確な物件などが挙げられるでしょう。

法的瑕疵がある物件は使用や処分に制限がかかるため、同じ状態が続く限り告知義務を負うことになります。

不動産告知義務に違反した場合のリスク

瑕疵についての告知義務を怠ると買主や借主から訴えられることがあり、裁判の結果によっては補償請求や契約の減額請求、さらには契約解除に至るケースもあるでしょう。

また、契約解除となった場合には、買主や借主が負担した契約関連費用について損害賠償を求められることもあります。経済的な負担はもちろん、社会的信用を失うことにもつながるため、瑕疵に該当する事項はかならず告知書に記載し、取引相手に正しく伝えることが重要です。

不動産告知義務が不要になるケース

不動産告知義務が不要となるケースは、心理的瑕疵に該当する次の3つです。

- ・自然死、日常生活の中での不慮の死
- ・隣接住戸や通常使用しない共用部分で発生した死
- ・事案発生または特殊清掃から3年以上経過した場合

ただし、判断に重要な影響を与える可能性がある場合等は定められた期間に限らず告知する必要があります。

不動産告知義務は、契約を結ぶ前に買主や借主へ告知しなければいけません。

適切な説明を行うことで告知事項に関するトラブルを未然に防げるため、取引相手が十分に理解・納得できるまで説明することが大切です。

アパート共有部 私物放置の悪影響とは？

対策・再発防止法を解説

共用部の私物放置がもたらす悪影響

アパートの共用部に私物を放置した場合、下記4つの悪影響をおよぼす可能性があります。

- ・住人からのクレーム
- ・住人同士のトラブル
- ・犯罪の危険性
- ・避難経路の封鎖

また、注意せず放置していると行為がエスカレートしたり、ほかの住人も真似して私物を置くようになるかもしれません。結果的に、建物全体の景観や清潔感が損なわれるだけでなく、入居希望者の印象を悪化させ、空室率の上昇や退去者の増加といった経営面のリスクにもつながる恐れがあります。

私物放置と消防法

アパートの共用部分はオーナー様が所有権を持つスペースであり、入居者が許可なく私物を置くことはできません。

さらに、消防法では「避難に支障をきたす物を廊下などに置いてはならない」と定められており、条例で明確に禁止されている場合もあります。

共用部は、すべての入居者が安全かつ快適に利用するための場所です。

自転車やベビーカー、植木、ごみなどの私物を放置すると、通行や避難の妨げになるおそれがあります。

防災の観点からも、私物の放置は決して見過ごしてはならない行為といえるでしょう。

私物放置している住人への対策手順

①状況の確認をして証拠を残す

共用部の私物放置に関する苦情があったり、オーナー様自身が私物を見たという場合は、まず現状を正確に把握して証拠を残すことが大切です。

撮影日が分かるようにスマートフォンで撮影するなど、日付が確認できるとより確実な証拠になります。

正確に記録を残すことで、注意喚起や再発防止を行う際にも、客観的な根拠として活用できるでしょう。

②口頭や書面で注意喚起を行う

次に、口頭や書面で注意喚起を行います。口頭だけでは証拠として不十分な場合があるため、書面でも通知しておくことでより確実でしょう。

丁寧かつ明確に対応することで、住人に対して公平で客観的な指導が可能になり、再発防止にもつながります。

③オーナー様側による撤去と保管

注意喚起を行い、期限を過ぎても共用部に私物が放置されたままの場合は、撤去を行います。

撤去した私物は一定期間保管し、その旨を住人に書面で通知しておきましょう。

私物を撤去した事実と保管期間、期間を過ぎた場合には処分することを明確に記載しておく、トラブル防止につながります。



④保管期限後の対応

私物を撤去した際に通知した処分期限を過ぎても住人が取りに来なかったり何もアクションを起こさなかったりする場合は、処分を示唆する内容を含めた通知を再度行います。

それでも住人から反応がなければ、価値が高いと思われるものの以外の私物をオーナーの判断で処分しましょう。

価値が高いと思われる私物を勝手に処分すると、民法上の「自力救済禁止の原則」違反のおそれがあるため注意が必要です。

私物の処分で万が一のトラブルを懸念される方は、賃貸契約書の規約違反を理由として、物件からの退去を求めることも選択肢のひとつといえるでしょう。

アパート共用部の私物放置の再発防止法

アパート共用部の私物放置を未然に防ぐには、まず入居者に対して私物放置の禁止を明確に告知することが重要です。掲示板の貼り紙や集合ポストへの案内文投函など、全入居者の目に留まる方法で周知しましょう。



また、賃貸借契約を結ぶ際には、共用部の私物放置が禁止されていることを丁寧に説明することも大切です。

呼びかけだけで改善が見られなければ定期的な見回りを実施し、放置された私物を発見したら早期に対処しましょう。撤去した事例も周知することで、入居者への抑止力とすることも効果的です。

私物の放置は「家の前だから」「少しの量だから」と黙認してしまうケースもあります。

しかし、放置しておく「少しくらいなら共用部に置いてもよい」と判断され、次々と私物を放置される可能性があるでしょう。結果として、住環境の悪化や安全性の低下、集客力や資産価値の低下につながる恐れがあります。

私物放置は黙認せず、発見したら速やかに対処することが大切です。

不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



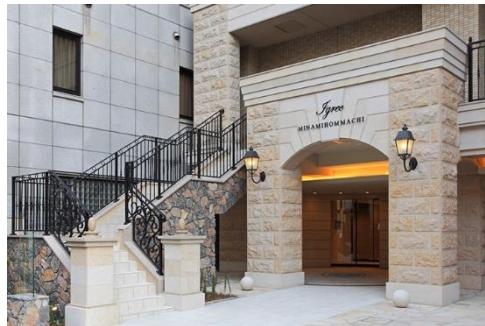
株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- | | |
|------------|------------|
| ○空室について | ○物件の売却について |
| ○リフォームについて | ○土地活用について |
| ○家賃滞納について | ○相続対策について |
| ○物件の管理について | ○その他 |
| ○物件の購入について | |