

# プラチナパートナーズ 2021.12.10 発行



有限会社 村建地所  
ムラケン

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫  
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2  
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824  
ホームページ <https://www.muraken.com>  
メール [info@muraken.com](mailto:info@muraken.com)



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 94.57%  
滞納率 0%

【2021年11月末日現在】

## 告知に関するガイドライン

国交省が10月8日、いわゆる事故物件の告知に関するガイドラインを発表しました。

そもそも『事故物件』に明確な基準がないため、特に賃貸物件において入居者が亡くなった場合、すべて告知対象になると思われ、単身高齢者の入居を敬遠する傾向がある。人が居住し生活する以上、人の死は通常にありうることである。

### 【告げなくてもよい場合】

#### ①【賃貸借・売買】

- ・老衰、持病による病死などいわゆる自然死
- ・階段や浴室での転倒、食事時の誤嚥など、日常生活で生じる不慮の事故

#### ②【賃貸借】

- ・『①以外の死』・『特殊清掃等が行われた①の死』から概ね3年が経過した後

#### ③【賃貸借・売買】

- ・隣接住居
- ・通常使用しない集合住宅の共有部分で発生した『①以外の死』・『特殊清掃等が行われた①の死』

- ・建物が取り壊された場合
- ・死亡したのが搬送先の病院の場合
- ・転落で死亡した場合の落下開始地点の取り扱い

上記のような裁判例等の蓄積がないものは、今後の事例の蓄積を踏まえるとともに、社会情勢や意識の変化に応じて、適時に見直しを行うこととする。

### 【告知について】

- ・左記②・③の場合でも、社会に与えた影響が特に高い事案は告げる必要がある。

①であっても、発見が遅れて臭気が近隣に漏れたり、特殊清掃が入ると、告知の対象となります。早期発見が肝心です。

### 【調査について】

- ・売主・貸主が告知書等に記載する
- ・周辺住民への聞き込みや、インターネットなどでの調査を行う義務はない
- ・亡くなった方やその遺族に十分に配慮すること。



居住していれば、いずれ必ず発覚します。故意に告知しなかった場合、民事上の責任を問われる可能性があります。

### ⚠ 給湯器が不足しています ⚠

報道にもありますように、給湯器の在庫が不足しています。万が一凍結などにより給湯器が破損した場合、給湯器の修繕・交換ができない恐れがあります。

弊社では毎年管理物件に水道管凍結防止を注意喚起する文書を入れていますが、今年は特に注意が必要です。

# 弁護士のちょっと気になるコト

今回は、電気、ガス、水道などライフラインの設置に関してお話しさせていただきます。



天野 智之 弁護士  
弁護士法人  
天野・小池法律事務所  
仙台弁護士会所属

日常生活する上で、電気や水道を利用しないというのは考えがたいところです。しかし、土地のなかには、隣接する公道にこれらライフラインの接続先がないという場合があります。現在施行されている民法では、これらライフラインの接続に関する権利の調整を直接定める規定がありませんでした。

今般改正された民法（現在は施行前）では、この点について手当がなされ、必要な範囲内でライフラインのための設備を他人の土地上に設置したり、他人が所有する設備を使用することができることと定められました。

他方で、これにより、ライフラインの設置等の負担を受け入れなければならない土地所有者には、工事の場面と使用の場面で生ずる負担について、償金の支払

を受ける権利が発生します。

今回の改正法により、相応の負担を甘受しさえすれば、ライフライン設備がない土地についても活用の幅が広がるものと思われるので、土地の利用、使用の選択肢の一つとして、参考にしていただければ幸いです。

## 永代供養塔 住職に聞いてみました

Q お寺の永代供養塔に入ることを考えているという相談を受けます。そもそも永代供養塔とは何でしょうか？

A 永代供養塔とは、お墓を継ぐ方がいない場合、お寺などの管理者が遺骨を管理、供養するものです。地域差はありますが、30万円～かかります。



Q どのお寺に相談するといいいのでしょうか？

A まずはご両親の菩提寺にご相談ください。家族の状況や親族の関係など、話が通じやすいでしょう。ご両親の承継者をご兄弟など他にしているのであれば、近くのお寺に相談しても構いません。

Q もし宗派などにこだわりがなければ、旅行先で行ったお寺でもいいのでしょうか？

A 例えばご夫婦の場合、夫が先に亡くなれば、妻が供養します。その後妻が亡くなり、承継者がいなければ、自治体の方や施設の責任者が供養することになります。「終活」としては、近くのお寺の方がいいでしょう。

Q 亡くなる前に支払っておくことはできるのですか？

A 前述した永代供養料の他に、法名をつけて永代供養塔に入るのであれば、法名料がかかります。まとまった金額がかかることから、支払っておく方がいいでしょう。その際領収書を必ずもらってください。

Q 申し込む際、気を付けることはありますか？

A 他の檀家さんとの兼ね合いなどから、檀家になっていただく必要がある場合もあるでしょう。どのお寺も、他のお寺の檀家に当たるのにこちらのお寺に申し込む、いわゆる檀家トラブルを嫌います。ご自分はもちろんですが、ご両親の承継者もはっきりさせておきましょう。

また申し込みましたら、どのお寺に永代供養をお願いしていること、支払いも済んでいることを区長や民生委員、近隣の方、施設の方などに必ず話しておきましょう。領収書など他人にもわかるものを、エンディングノートと一緒に保管しておきましょう。

「永代供養」という考え自体、家族を単位とするお寺独自の考えです。この機会にお寺との関係も見直してみましよう。

弊社社員・村上匠が宅建試験に合格し、宅建士となりました！  
弊社の宅建士従事率は75%です。

### 編集後記

事故物件の告知義務、様々な意見が上がっています。対応を統一するためのガイドラインですが、人の死に線を引くのは難しいですね。