



TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 盛夏の候、皆様にはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。さて、夏も本格的になり、日差しが一段と強くなってまいりました。いよいよ夏本番。暑さの中での労働は体力を消耗し、熱中症の危険も出てきます。皆さんは熱中症にならないために、何か対策はされているでしょうか？

熱中症対策として、夏野菜を積極的に摂ることがおすすです。夏野菜には水分が多く含まれ、体内の熱をクールダウンしてくれます。また、栄養価が高いので水分補給と栄養補給が同時にできますし、生で食べられる物も多いので暑い中料理するのが嫌だという時、あまり食欲がない時でも気軽に食べられます。ぜひ皆さんも夏野菜を積極的に食べるように心がけてみてはいかがでしょうか。一度崩した体調を元に戻すのはとても難しいことです。熱中症予防は十分すぎる程の対策を取ることが大切です。

暑い日が続きますが、皆様のご健康とご繁栄を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS
02

心理的瑕疵に関する告知義務

賃貸物件内の「人の死」。居住者はもちろん、物件オーナー、管理会社にとってもできれば避けたいものではありませんが、人が生活する場である以上、どんな物件でも起こりえる事象です。昨今では「事故物件」という言葉が独り歩きし、ホラー映画や公示サイトなどで、殊更面白半分に取り上げられている印象すら受けます。そういったものの影響もあるのか、不動産取引時に住戸で生じた人の死の事案すべてを告知対象とする傾向もあり、関係者は神経質にならざるを得ないのが現状ですが、国土交通省では令和3年10月に「人の死の告知に関するガイドライン」を公表しています。さらに周知を進めるため、今年3月にはガイドラインの概要を作成しました。

ガイドラインによると、賃貸住宅の場合、自然死や日常生活の中での不慮の死（特殊清掃なし）については、経過期間にかかわらず、原則告知不要。その他の死については、告知対象期間は3年間となっています。ただし、借主から事案の有無について問われた場合や、特段の事情があると認識した場合は、経過した期間や死因に関わらず告知する必要があります。今後、新たな裁判例等を踏まえ、適時に見直しを行うことも記されています。ガイドライン制定の背景には、単身高齢者の入居敬遠を防ぐことがあるようです。必要以上にナーバスになることなく賃貸経営を行うために、ガイドラインに目を通してみてはいかがでしょうか。

国土交通省
人の死の告知に関するガイドライン



TOPICS
03

障害者差別解消法改正 合理的配慮の提供が義務化

2024年4月1日、「障害者差別解消法」の改正が施行され、「合理的配慮の提供」が義務化され、賃貸事業を行うオーナーや管理会社、仲介会社の対応にも影響が出る可能性があります。入居を希望する障害者に対して、明確な理由なく拒否することが認められなくなったためです。

障害者差別解消法とは

そもそもこの法律は、行政機関や民間事業者による障害者への差別をなくすことを目的に作られました。同法以前に施行された「障害者基本法」では、基本原則に「差別の禁止」が挙げられていましたが、その理念をより具現化するための法律と言えます。

事業者の3つの義務

障害者差別解消法は、行政機関や民間事業者に対して3つの義務を課しています。

1 不当な差別的取り扱いの禁止

障害者に対して正当な理由もなく、サービスの提供を拒否すること、またサービスの提供にあたって、場所や時間帯を制限すること、障害のない人には付けられない条件を付けることなどは禁止されています。

- 具体例
- 物件の広告や図面に「障害者不可」と記載する
 - 緊急時に連絡ができないという理由をもって入居を断る
 - 一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に無理だと判断して仲介や入居を断る

2 合理的配慮の提供

障害者から、何らかの対応を必要としているとの意思が示されたときには、負担が重すぎない範囲で対応することが求められます。どのようなリスクが生じ、リスク低減のためにどのような対応ができるのかを、個別の状況に応じて柔軟に検討する必要があります。

- 具体例
- 障害者が内見を希望する場合、不動産会社の事務所から物件まで車いすを押して案内するといったケースで、「何かあったら困る」という抽象的な理由で支援をしないこと
 - 「前例がない」「もし何かあったら」という漠然としたリスクだけでは、入居を断る理由にはならない

3 環境の整備

以上のような場合に備えて、あらかじめ不動産会社の店舗や物件のバリアフリー化等を進める。

2024年4月の改正では、民間事業者による「合理的配慮の提供」が努力義務から法的義務に変わり、これまでよりも厳格に対応することが求められることになりました。例えば「足が不自由な方には、うちの物件は危ない」などの理由で入居を断っていたケースなどでも、「差別的」な対応とされることが考えられます。このようなケースにも対応ができるように、今後は予め対策を講じておく必要があるのかもしれません。

障害者の定義と合理的配慮の提供の判断基準

「障害者」とは、身体障害や知的障害だけでなく、精神障害や発達障害なども含まれています。つまり、日常生活や社会生活において制限を受けている人全てが対象となります。そして合理的配慮とは、過度な負担とまらない範囲の配慮とされています。事業への影響の程度、実現可能性の程度、費用・負担の程度などの要素を考慮し、総合的に判断することとされており、明確な判断基準は存在しません。しかしながら、不当な差別的取り扱い、合理的配慮の提供違反を繰り返す等があれば、20万円以下の過料などの罰則があるので、注意が必要です。

