

「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」公表

現時点の裁判例や取引実務に照らして策定

国土交通省は10月8日、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」での議論を踏まえ、「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」を公表しました。

円滑な流通や安心できる取引の阻害への対策

国土交通省が5月から6月にかけて実施した、「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)のパブリックコメントを参考に修正した最終的な内容を、今回、取りまとめたものです。

建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めるとにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものと、としています。

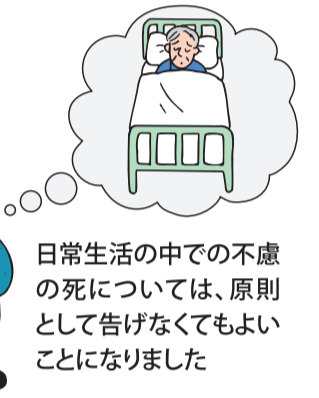
取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、告知に係る判断基準がないため、取引現場の判断が難しく、円滑な流通や安心できる取引が阻害されていたことへの対策として、ガイドラインが策定されました。

まずガイドラインでは、宅地

人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならぬとし、取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での転倒事故や誤嚥などの不慮の死については、原則として告げなくてもよい、としました。

また、賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用される必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過した後は、やはり告知は原則として不要です。

このようにガイドラインは、過去に人の死が生じた場合、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らして、一般的に妥当と考えられるものを整理し、取りまとめられています。



日常生活の中での不慮の死については、原則として告げなくてもよいことになりました

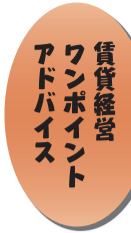
借主の意向を十分把握し慎重に対応すること

ただ、告げなくてもよいとした場合でも、人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、事件性、周知性、社会に与えた影響等がとくに高い事案や取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼす

と考えられる場合は、告げる必要があります。告げる時、事案の発生時期(特殊清掃等が行われた場合は発覚時期)、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる必要があります。

市場が熟成している時がベスト

賃貸住宅の新設が相次いでいます。全国集計で8月は前年同月比6カ月連続でプラスです。金融機関のローン審査の厳しさもあって、今年2月の集計まで貸家の着工は、30カ月連続の



市場が活況を呈している時こそ「出口戦略」の好機 「資産を分散化」して収益の多様化に「組み替える」

減少を見せていたのが、3月に入って31カ月ぶりに増加して以来、直近の8月まで6カ月連続のプラスです。

動きが活発な時は、売るにも買うにも市場の「勢い」に乗ることができるといえます。

成功を占う要といえます。売却については物件の入居率が高く、その上入居者が入っている状態であれば容易で、また、現況で売却するほかに、更地にして売却したり、一部リフォームして物件の



売却が完了すれば、売却した現金を元に低い利率のローンを活用して、新たな収益が見込まれる不動産投資や高収益が期待される賃貸物件に組み替えます。

なお、売却するにも新規購入にも税金や諸経費がかかってくるので、全体のプランをしっかり固めて、実務に携わる事業者パートナーは慎重にお選び下さい。

ちよつと一服



(株)リクルートが発表した引越に関するアンケート調査の「引越したいと思った瞬間ランキング」を見てみると、引越しの動機は、やはり住居に関連する項目が上位に並んでいます。

引越しの動機は、やはり住居に関連する項目が上位に

料が下がったとき・上がったとき」となっています。引越して引越しが集中しているため、引越時期の分散を利用者に呼びかけているものです。引越時期の分散は引越する当事者もメリットがあるのですが、我々仲介業務に携わる者も、余裕をもってお客様に correspond することができ、来春には引越時期の分散が進んでほしいものです。



情報パック

地域ブランド調査2021—都道府県の魅力度ランキング



4位が東京都、5位が大阪府と続きます。大阪府は前年より10点以上上昇して、点数、順位ともに過去最高となりました。

都道府県で北海道の次に伸びが大きかったのは東京都。次に高かったのは千葉県で、前年の21位から12位へと急上昇。

一方、「市区町村の魅力度ランキング」では、最も魅力度が高かったのは札幌市で、2012年以来となる9年ぶり7度目の1位。2位は函館市で1位と2位を北海道の市が占めています。3位から10位は次の通りです。京都市、小樽市、鎌倉市、横浜市、神戸市、軽井沢町、金沢市、富良野市がランクインしています。

関心の高まりを移住促進などにつなげ地域の発展に結び付けることが重要

国内1,000の市区町村と47都道府県を対象に、全国の3万5,489人から有効回答を得て集計した「地域ブランド調査2021」が10月9日に(株)ブランド総合研究所から発表され、話題を集めています。

調査結果によりますと、多くの自治体で魅力度や観光意欲度などの評価が大幅に上昇したようです。コロナ禍で都道府県を超えた移動がままならない中で、地域への関心が高ま

Table with 3 columns: Rank (順位), Prefecture (都道府県), and Attraction Score (魅力度(点)). It lists the top 10 prefectures in the 2021 survey.

ったためと思われます。今後、こうした関心の高まりを観光集客や商品販売、移住促進などにつなげ、地域の発展と持続性向上に結び付けることが重要なポイントとされています。

北海道が魅力度ランキングで1位 市区町村では7度目の札幌市

地域のブランド力を消費者が各地域に抱く「魅力」として数値化した「都道府県の魅力度ランキング」では、最も魅力度が高かったのは北海道で、都道府県の調査を開始した2009年より13年連続の1位。魅力度の点数は73.4点で、47都道府県で最も点数が上昇しています。

2位が京都市で13年連続。「とても魅力的」との回答が36.1%と前年の29.4%より増加。3位が沖縄県、

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。