「心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」（案）

「事故物件」の告知に初指針案を公表

国土交通省は、「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）を公表しました。今後、パブリックコメントの意見等を参考に、最終的な内容を決める意向。

「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)のポイント

□借主に対して告げるべき事案

- 対象とするのは居住用不動産。隣接住戸や前面道路などの事案はガイドラインの対象外。
- 過去に他殺、自死、事故死が生じた場合には告知。
- 老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については告知は必要ない。
- 階段からの転落や入浴中の転倒事故、食事中の誤嚥などは告知は必要ない。
- 自然死や日常生活の中での不慮の死であっても長期間放置され、特殊清掃が行われた場合は告知。
- 事案の発生から概ね３年間は告知。

※こうした内容は（案）であり、今後、検討を加えて秋頃までに正式決定されるようです。

売買や賃貸などの不動産取引に際して、当該不動産で過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵についての適切な告知や取り扱いに係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことから円滑な流通、安心できる取引が阻害されているとの指摘が早くから寄せられていました。

こうしたことを受けて、国土交通省では、過去に人の死が生じた不動産において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者が取るべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈についてガイドラインを定めるため、不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会を設置して検討を進めてきました。

やっと事故物件の告知のあり方について、道筋がついたようです

今回、同検討会における議論を踏まえ、初めてとなる標記のガイドライン（案）を取りまとめたもので、今後、一般からの意見であるパブリックコメントを参考にして、内容を決定するとしています。

賃貸物件は事案の発生から概ね３年間は告知

ガイドライン（案）の賃貸借契約に関する主なポイントは、借主に対して、「過去に他殺、自死、事故死が生じた場合には告知」「老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については告知は必要ない」「階段からの転落や入浴中の転倒事故、食事中の誤嚥などは告知は必要ない」「自然死や日常生活の中での不慮の死であっても長期間放置され、特殊清掃が行われた場合は告知」「事案の発生から概ね３年間は告知」など。事案の存在を告げる際には、後日のトラブル防止の観点から、書面の交付等によることが望ましい、としています。

このようにガイドラインでは、ガイドライン制定の趣旨・背景・法律上の位置づけについて、ガイドラインの適用範囲となる事案・不動産について、宅地建物取引業者が告げるべき事案について、宅地建物取引業者が行うべき調査について、事案に関して、宅地建物取引業者が告げるべき内容・範囲について、がそれぞれ整理されて、具体的に示されています。

なお、「心理的瑕疵物件」については、『賃貸経営ワンポイントアドバイス』でも取り上げています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

事故物件の取り扱いの判断基準を整備
賃貸仲介の新たな広がりの弾みに期待

法律面の運用に至るまで問題点が整理される予定

長年、賃貸住宅経営を脅かしていた「心理的瑕疵物件」に対して、国から指針が示されました。国土交通省は「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）を公表し、意見公募を経て、内容の詰めに着手します。

人の死に関連する事柄だけに、取り扱いに長く苦慮してきましたが、やっと宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈から、法律面の運用に至るまで問題点が整理されます。

アパート・マンションの部屋から、事件・事故で死人が出るとその部屋は即、事故物件扱いとなってしまい、心理的瑕疵物件としての取引きを余儀なくされます。病死の場合はちょっとニュアンスが違ってきますが、それでも病院ではなく、部屋で息を引き取ったケースでは対応が事故死に近くなります。

インターネット利用の広がりとともに、「心理的瑕疵物件」の関心も高まったようで、賃貸物件検索サイトでは、「事故物件」の専門コーナーがあり、自殺物件、孤独死、病死物件と案内されています。事故物件に対して年々社会の関心が強くなっているようです。

従来、事故物件の告知・PRについて、公正取引委員会の認定を受けた「不動産の表示に関する公正競争規約」では、「自殺のあった物件」に対して広告に記載していなくても違反ではないとしていました。ただ、宅地建物取引業法第47条（業務に関する禁止事項）に則れば告知義務があると判断される、としています。

それが、事故物件の取り組みに対する指針が示され、ベースとなる「ガイドライン」がつくられることで、事故物件の取り扱いの判断基準が整備され、不動産取引の方向性が明確になります。

また、トラブルの防止に役立ち、賃貸住宅仲介の新たな広がりにも弾みがつくと期待されています。

情報パック　「関東在住20代社会人シングル男女の一人暮らしデータ2021」

部屋探しで重視する条件はダントツで「家賃」
リモートワークをしている人は4割以上

若い層の最近の部屋探しの傾向とポイントを（株）リクルートがこのほど発表した、「関東在住20代社会人シングル男女の一人暮らしデータ2021」から見ていきたいと思います。

それによりますと、部屋探しをする多くの人が最も重視するのはやはり「家賃」にあるようです。一人暮らしをしている20代社会人シングルのボリュームゾーンは「６万円台」で、「７万円台」も多く、「６万～７万円台」の合計で４割以上を占めています。前回の平成29年の調査では、「５万円台」が「６万円台」より僅差で多く、「５万～６万円台」で全体の半数近くを占めていました。今回の調査では、前回の調査に比べると家賃が少し高めの結果となっています。

４年の間に、家賃も広さもアップ
リモートワークしやすい環境重視

「部屋の広さ」については、最も多いボリュームゾーンが「～18平方メートル」の層で３割以上を占め、「～20・～23・～25平方メートル」も多く、合計すると「25平方メートルまで」の部屋に住んでいる人が全体の約７割となっています。なお、平成29年の前回調査では「～25平方メートル」までの層が少なかったのが、今回は増えているのが特徴。４年の間に、家賃も広さもアップしているという傾向が見られます。

部屋探しでとくに重視する条件については、やはり「家賃」がダントツで多く、男女差はあるものの、８割以上が重視。また、「セキュリティ」に関して重視している女性は、男性の３倍以上となっています。

立地・周辺環境で重視したものでは、全体で「駅の近さ」が４割以上と最多、次いで「学校・バイト先・勤務先への通いやすさ」が４割近くに。男女別に見ると、女性は「駅の近さ」と「治安のよさ」が半数近くで同率１位。

最近の部屋探しにおいて、気になるキーワードの一つがリモートワーク。リモートワークをしている人は４割以上で、最も多いのが「週５日以上」。部屋探しでも、リモートワークのしやすい環境を重視する傾向が増えてきそうです。

ちょっと一服

暗号資産が賃貸住宅市場にも決済手段として実用化に向けた動き

暗号資産（仮想通貨）が投資はもとより、金融界で広く注目されています。ちなみに、昨年５月の資金決済法の改正により「仮想通貨」は「暗号資産」へ呼称変更されました。

暗号資産は日本円やドルなどのように国が保証する「法定通貨」ではなく、インターネット上でやり取りされる電子データです。大きな特徴として、価格が定まっていないので、価格が変動することがあります。

紙幣や硬貨、あるいは金のように現物ではないので、今ひとつ実体はピンとこないのですが、この６月に入って、「日本国内で初めて暗号資産支払いによる賃貸借契約が締結された」とプレス発表されました。

ｅコマース（電子取引）が急速な広がりを見せているだけに、賃貸借契約と関連する決済に、暗号資産が使われるのは時間の問題と見られていましたが、いよいよ家賃の支払いに暗号資産が使われる時代を迎えようとしています。

メリットの部分が多いだけに、時代の動きは速く、暗号資産が使用されるスピードはさらに拍車がかかりそうです。

（※）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。