



ホームメイト広島安芸店

11-12月号



(株)中野土地建物の

発行日2021年11月

よもやま情報

今月のトピックス

事故物件告知義務に ガイドライン



国は、10月8日、「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。病死や不慮の事故死の場合には、心理的瑕疵物件に該当せず、告知義務はないとしました。告知義務の範囲が明確になったことで、不動産業者ごとにばらつきがあった告知の対応に目安となる基準ができました。関係者からは高齢者の賃貸住宅への受け入れが促進されると期待する声も上がります。



国土交通省が策定した同ガイドラインは、取引の対象となる不動産で、過去に人が死亡した場合の告知義務の基準について取りまとめたものです。

告知義務なしとしたのは、

①老衰や持病による病死といった自然死。
ただし、死後の発見までに時間がかかり特殊清掃や大規模リフォームなどが行われた場合には、おおむね3年間告知義務が発生する。

②自宅の階段からの転落や入浴中の溺死、転倒事故、食事中の誤嚥など日常生活の中で生じた不慮の事故。

③隣接住戸や通常使用しない集合住宅の共用部においては、自殺や殺人など通常告知義務が発生する事故があっても告知の対象外とした。

告知の内容については、亡くなった入居者やその遺族に配慮し、死亡した入居者の氏名・年齢・住所・家族構成・具体的な死亡時の様子・発見状況などを告げる必要はありません。

また、借主や買主に告知する場合は、トラブルを防止するため書面を交付することが望ましいとしました。

今回のガイドライン策定の目的は、事故物件の告知義務の有無とその内容の基準を示す

ことにあります。これまで入居者が死亡した不動産に関する告知の要不要、告知内容については、明確な基準がなく、宅建業者によって対応が異なっていました。

孤独死についても心理的瑕疵物件として告知するケースがあり、オーナーが高齢者の孤独死を敬遠する傾向もあったといえます。

今後は、不動産会社や家主などの業界団体を通じて同ガイドラインの周知を進めていきます。

判例が少なく今回内容に含まれなかった、人が死亡した建物を取り壊した後の告知の扱いや搬送先の病院で死亡した場合の取り扱いなどについては、時期に応じてガイドラインを改定していく可能性があります。

今回のガイドラインにより、一般的な人の死があった物件の告知に関する考え方が示されたことにより、借主、買主が安心して取引ができるようになり、高齢者の賃貸住宅への受け入れの促進が図られるようになります。

ただ、基本的に孤独死に告知義務は発生しませんが、特殊清掃が必要となったり、周知性などが特に高いケースでは告知義務が発生するものとしています。大家さんとしては、所有物件の価値を守るため入居者の状況を把握できる環境整備をしていくことが大切です。

ZEH住宅、メリット内容理解で入居に意欲

■ZEH住宅の内容を理解したら入居を検討するか、家賃アップを許容するか

	■ 家賃が2割程度 上がっても検討 したい	■ 家賃が1割程度 上がっても検討 したい	■ 家賃が上がら ないなら検討 したい	■ 家賃の増減に 関係なく検討 しない	検討 したい	サン プル 数
合計	4.6%	14.2%	68.9%	12.3%	87.7%	706
性別						
男性	7.7%	16.7%	66.5%	9.1%	90.9%	329
女性	1.9%	12.1%	70.9%	15.0%	85.0%	376
年代						
10～20代	5.4%	16.7%	66.9%	11.0%	89.0%	275
30～40代	4.6%	12.8%	69.9%	12.7%	87.3%	336
50～60代	2.7%	12.1%	70.8%	14.3%	85.6%	95
年収						
～300万円	3.5%	10.6%	70.3%	15.6%	84.4%	373
300万円～ 600万円	5.7%	19.4%	65.6%	9.4%	90.7%	254
600万円～	6.6%	15.2%	72.7%	5.5%	94.5%	79

出典：リクルート「賃貸契約者動向調査2021」（2021年7月）

マーケット

レポート

政府が掲げる2030年

までの温室効果ガスの46%削減目標。今後は賃貸住宅においても省エネルギー性を高めていく方向で進んでいくと見込まれている。とはいえ、省エネ化に投資した分は一定程度を家賃に転嫁する必要がある。ただし入居者が応分を負担してくれるかどうか不透明だ。そこで今回は、省エネ化で注目度が高まるZEH（ゼッチ・ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）住宅の認知度などについて紹介したい。

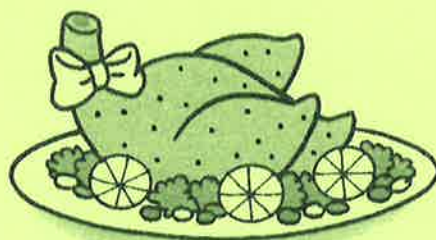
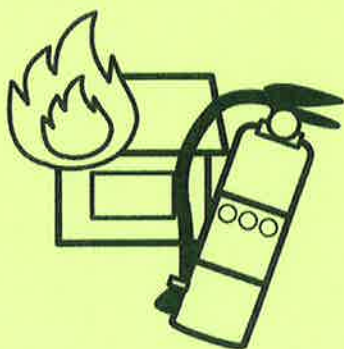
まずZEH住宅の全体の認知度はおよそ2割。男女別で見ると男性は女性の2

倍程度高い。また年収が600万円以上になると認知度が高くなる傾向が見られた。

次にZEH住宅の内容を理解すれば前向きに検討するかどうかを調査したところ、総じてメリットがあれば検討意向を示すことがわかった。

特に省エネ化による副次的なメリットである光熱費の削減や、断熱性・遮音性の向上、結露・カビ防止につながることは魅力に感じる人が多いようだ。

家賃アップについては1～2割程度なら許容すると回答した人が約2割。とはいえZEH単体での家賃アップは難易度が高い。ほかの仕様も挙げ、ZEH仕様の高級賃貸アプローチでいくべきではないかと考える。



防災対策する人、しない人の理由

近年の激甚化する自然災害を受け、日本人の防災意識を探ろうと、全国20代以上の500人を対象に、今年7月9～10日、インターネット調査した。

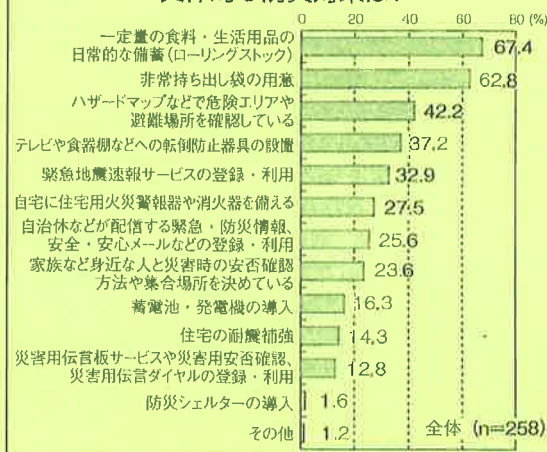
今後の災害増加や被害拡大の可能性の有無を聞くと、「そう思う」との回答が9割を超え、2012年の調査開始以来、最も高くなった。とくに20代女性では96%と最も高くなり、危機意識の高さがうかがえた。

防災対策については、「対策している」との回答は51.6%となり、今回初めて5割を超えたが、半数近くは対策していない。

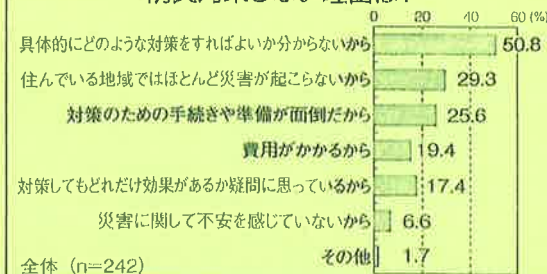
具体的な防災対策を聞くと、最も多かったのが「一定量の食料・生活用品の日常的な備蓄」いわゆるローリングストックで、次いで「非常持ち出し袋の用意」「ハザードマップなどで危険エリアや避難場所を確認している」が続く。

防災対策をしていない人にその理由を聞くと、「具体的にどのような対策をすればよいか分からないから」が最も多く、「住んでいる地域でほとんど災害が起こらないから」が続く。具体的な対策を知ろうとする動機付けや、対策への当事者意識の浸透など、課題が多いことも浮かび上がっている。

具体的な防災対策は？



防災対策しない理由は？



理想は「子どもを持ち、夫婦ともに働く」

5回目となる育児に関するインターネット調査を、7月に実施した。11歳以下の子どもがいる人に、子育てへの関与度を聞いたところ、「積極的に」が41.2%、「どちらかといえば積極的に」35.1%を合わせて約8割弱。男性は63.7%で17年の前回調査と比べ8.1割増加しているが、女性は2.3割減の86.7%。

また、17歳以下の子どもがいる人に、子育て

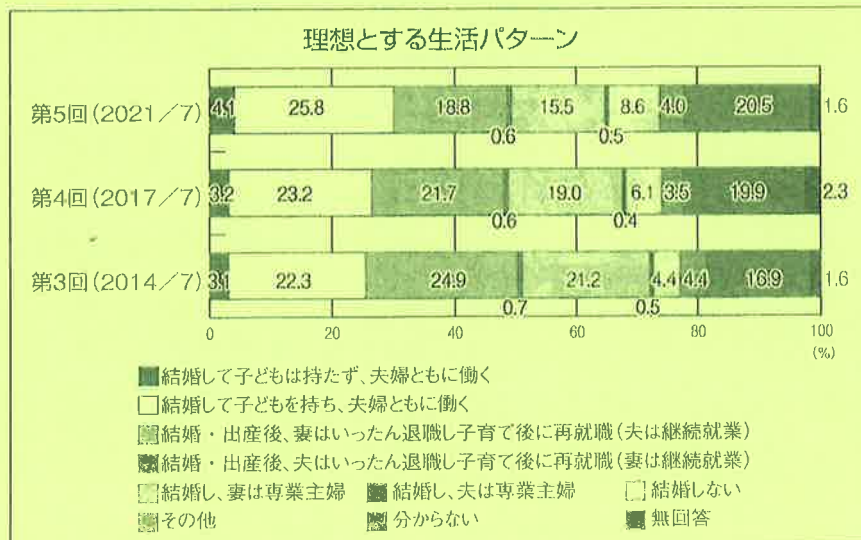
をするうえで困っていること・不安に感じていることを聞くと「出費が多い」が40.6%で最多。次いで「勉強・学力・進学・就職」が36.3%、「健康、成長、発達、性格」「精神的な負担」「自分の自由な時間が少ない」がそれぞれ2割強だった。

一方、理想の生活パターンについて聞くと、「結婚して子どもを持ち、夫婦ともに働く」が25.8%で最多となった。第3回・第4回と調査ごとに増えつつある。

逆に「結婚・出産後、妻はいったん退職し子育て後に再就職(夫は継続就業)」は18.8%、「結婚し、妻は専業主婦」は15.5%と2割弱で、過去調査と比べ減少傾向だ。

男性10～30歳代では「結婚しない」が2割弱と、ほかの層よりやや高くなっていることも特筆される。

理想とする生活パターン



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【おかげさまで21周年 今後とも変わらぬのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

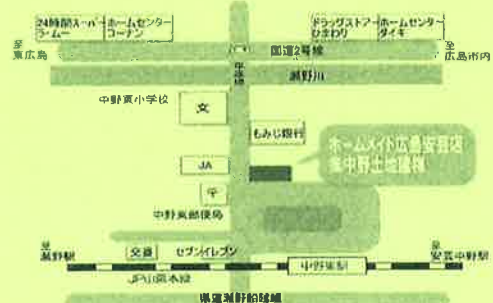
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(5)第8792号

【広告有効期限】 令和3年12月31日



社長の独り言



ひろしま美術館で「バンクシー展」が開催されています。主にストリートで活動し独特の方法で問題提起するアーティストとして有名です。先日、数少ない夫婦の会話の中でこの話となり、妻はなんと一人分のチケット購入済み！早速緊急家族会議となり2人で行くことに決定しました。会社の定休の水曜に行くのでゆっくり落ち着いて見れるだろうと思いきや現地に着くと…入口付近に人だかりがあり、よく見るとテーマパークのように行列ができています。案内の方の指示で最後列へ並ぶと、係の方から「現在3時30分ですが、予定では4時30分ぐらいの入館になりそうです。美術館は5時までなのですが、館内の展示物を全て見る時間がないかもしれないのでご了承ください。」との事。それでも行列で待っていると、係の方の手際がよく、4時ぐらいには館内に入ることができました。館内には赤い風船の絵など、有名なものがたくさんあります。ただ、絵が飾られているだけです。横のほうに簡単な説明でもあれば分かりやすいのにな、と思いつつ、一つ一つ絵を見ながら、「これはどういう意図で描いたのかな?」などと考えながら見ていきました。出口付近ではバンクシーの図録を購入！家に帰って、図録を開いて見ようとするとはじめのどころに「バンクシーの作品を通して日々の生活で忘れがちな「感じる」「考える」きっかけを作ってください、との事。なるほど、説明書きがないわけですね。私もこれをきっかけに日々の生活で忘れていた「感じる」「考える」感性を思い出した気がします。娘にこの話をする時、「父さん、そもそも美術館とか見るキャラじゃないよね」。娘にはなかなか、この感性は伝わりません…

今月の一冊

記憶力アップ×集中力アップ×認知症予防 1日1杯脳のおそうじスープ



出版社/アスコム 価格/1,430円
著者/内野勝行

脳トレには効果がありません！
大事なのは「脳のクリーニング」です。
「テレビに出ている芸能人の名前が思い出せない」
「前日食べたごはんが何だったか忘れた」
「スーパーで買おうと思ったものを忘れた」
脳に若いころから蓄積したゴミ（タンパク質の1種）をαリノレン酸やセサミン、レシチンなどが含まれたスープを1日1杯飲むことでゴミを排出するそうです。自覚のある方はお試しください。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分でのびやかにお過ごしいただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ty.co.jp
URL <https://www.nakano-ty.co.jp>

読んでいただきまして、
ありがとうございます！
来月も一生懸命作ります。
お楽しみに！

