



257号 令和3年11月20日発行

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/国交省

令和3年10月8日に「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」が公表されました。

本ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、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、一般的に妥当と考えられるものについて整理されており、宅地建物取引業者の調査の対象や方法及び人の死の告知に関し、宅地建物取引業者が告げなくてよい場合等について明記されています。

国土交通省HP ホーム > 報道・広報 > 報道発表資料 > 「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」を策定しました

関係資料地区連絡協議会設置

(全宅連のHPより)

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概要

対象とする不動産の範囲：居住用不動産を対象

(※集合住宅の場合、対象不動産及び日常生活において通常使用する必要があり、住み心地に影響のある共用部分)

	賃貸借契約	売買契約
①自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故・誤嚥等) (特殊清掃等が行われた場合は除く。)	原則:告げなくてよい	原則:告げなくてよい
②他殺・自死・特殊清掃等が行われた自然死や日常生活の中での不慮の死等	事案発生(特殊清掃等が行われた場合は発覚)から概ね3年間が経過した後は告げなくてよい※1 概ね3年間が経過していなければ、相手方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あり	相手方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あり
③隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した②の死	原則:告げなくてよい※1	

※1告げなくてよいとされた場合でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。

人の死の発覚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、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

告げる場合は、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。

<留意事項>

- 亡くなった方やその遺族等の名譽及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。

特定都市河川浸水被害対策法等一部改正に伴う業法施行令の一部改正

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律が令和3年11月1日に施行されたことに伴い、同日に宅地建物取引業法施行令が改正され重要事項説明の説明事項等が一部追加されました。

関係資料地区連絡協議会設置

(概要) 下線部分が今後関係するであろう箇所

1. 流域治水の計画・体制の強化

流域水害対策計画を活用する河川の拡大

- 市街化の進展により河川整備で被害防止が困難な河川に加え、自然的条件により困難な河川を対象に追加(全国の河川に拡大)

流域水害対策に係る協議会の創設と計画の充実

- 国、都道府県、市町村等の関係者が一堂に会し、官民による雨水貯留浸透対策の強化、浸水エリアの土地利用等を協議等

2. 氾濫をできるだけ防ぐための対策

河川・下水道における対策の強化

※堤防整備等のハード対策を更に推進

流域における雨水貯留対策の強化

- 貯留機能保全区域を創設し、沿川の保水・遊水機能を有する土地を確保
- 都市部の緑地を保全し、貯留浸透機能を有するグリーンインフラとして活用
- 認定制度、補助、税制特例により、自治体・民間の雨水貯留浸透施設の整備を支援

3. 被害対象を減少させるための対策

水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫

- 浸水被害防止区域を創設し、住宅や要配慮者施設等の安全性を事前確認(許可制)
- 防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充等により、危険エリアからの移転を促進
- 災害時の避難先となる拠点の整備や地区単位の浸水対策により、市街地の安全性を強化

4. 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策

- 洪水等に対応したハザードマップの作成を中小河川等まで拡大し、リスク情報空白域を解消
- 要配慮者利用施設に係る避難計画・訓練に対する市町村の助言・勧告によって、避難の実効性確保
- 国土交通大臣による権限代行の対象を拡大し、災害で堆積した土砂の撤去、準用河川を追加

※今回の改正に伴い、全宅連が策定する重要事項説明の各書式について変更はありませんが、説明資料を一部改訂し、全宅連「ハトサポ」ページに掲載しました。

レインズシステム統合化について/(公社)西日本不動産流通機構

令和4年1月より、4機構共通レインズシステムが稼働します。

- 西日本 REINS システム停止 令和3年12月25日 20:00
- データ移行 令和3年12月26日
- 統合 REINS システム稼働 令和4年1月6日 07:00
- ログインID 現行のIDの前に「4」が付く
- 登録証明書 統合レインズシステムへログインして取得(PDF形式)
- 物件登録方法 1. ハトマークサイトから登録(従前と同じ方法)
2. 統合レインズシステムへ直接登録(裏面へつづく)

【レインズ統合化の注意点】

- ※ 証明書は西日本レインズシステム停止日（12月25日20:00）までに発行してください。西日本レインズに登録した物件の証明書は、**統合レインズシステム稼働（令和4年1月6日）以降は発行できませんのでご注意ください。**
- ※ 統合レインズシステムへのデータ移行対象となる物件登録データは12月25日19:59までの登録分が対象となります。現在、物件登録をハトマークサイトから行い、レインズへは翌日転送で11:00以降に登録内容が反映されていますので、ハトマークサイトに12月24日20:00までに登録した物件が、**統合レインズへのデータ移行対象となります。**

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について/国交省

関係資料地区連絡協議会設置

国土利用計画法第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととされています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていない者が散見されるなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により同法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となり得ます。また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度です。

一定面積以上の土地取引には
届出が必要です!

国土利用計画法に基づき...

- 届出期限は、契約締結日を含めて2週間以内です。
- 届出は、市町村長を経由して都道府県知事又は政令市長に対して行います。
- 届出がなされた土地について利用目的の審査が行われます。
- 届出をしない場合は、罰せられます。

詳しくは土地の所在地の都道府県または政令市にお問い合わせ下さい。

市街化区域 **2,000**㎡以上

市街化区域以外の都市計画区域 **5,000**㎡以上

都市計画区域外 **10,000**㎡以上

新規開業者向けアットホーム入会キャンペーン期間延長/HM支援機構

関係資料地区連絡協議会設置

提携企業/内容	アットホーム株式会社 / 期間限定アットホーム入会キャンペーン
会員メリット ※1	都道府県宅建協会に 入会后1年以内 の会員がアットホームに入会する際に ① アットホーム 入会金 が半額 ② アットホーム 月額利用料 が最大2か月分無料(入会月+翌月)
申込方法	ハトマーク支援機構ホームページ内のアットホーム紹介ページからログインし、 別紙の専用申込書をダウンロードのうえFAXにてお申し込みください。 https://member.zentaku.or.jp/content/sienkikou/ichiran/outline17
実施期間	令和3年10月1日～令和4年3月31日
問合せ先	アットホーム株式会社 業務推進部(担当:酒井氏、小尾氏) TEL:03-3593-5277

※1)金額メリットイメージ(Sタイプ会員の場合)

入会金	33,000円(税込) ➡ 16,500円(税込)
月額利用金額	16,500(税込)/月 ➡ 0円(最大2か月)

差押不動産合同公売会の開催のお知らせ/高松国税局・愛媛地方税滞納整理機構

(売却物件一覧)

執行機関	公売公告番号	売却区分番号	地目種類	所在地	地積・床面積(㎡)	見積価格(円)	
高松国税局	21	48-3	宅地	新居浜市吉岡町2426番11	165.78	1,243,000	
		99-3	宅地	松山市上野町甲110番3	42.64	2,574,000	
			宅地	松山市上野町甲115番2	1.33		
			宅地	松山市上野町甲115番3	272.66		
101-1	雑種地	西条市丹原町志川甲977番2	276	156,000			
愛媛地方税滞納整理機構	12	66-1	宅地	西条市丹原町寺尾甲141番1	579.00	2,400,000	
			店舗	西条市丹原町寺尾甲141番1	83.72		
		66-2	宅地	西条市石田494番9	227.51	2,700,000	
			宅地	西条市三芳1737番6	152.46		
		66-3	居宅	宅地	西条市三芳1738番4	178.22	4,200,000
				西条市三芳1737番6、1738番4	1階 82.08 2階 23.71		
			倉庫	西条市三芳1737番6、1738番4	36.48		
		66-4	宅地	八幡浜市字上浜田1320番1	259.34	19,600,000	
			宅地	八幡浜市字上浜田1320番12	72.00		
			宅地	八幡浜市字上浜田1320番13	86.23		
			事務所・店舗	八幡浜市字上浜田1320番1、1320番12、1320番13	1階 255.50 2階 263.33 3階 263.33 4階 263.33 5階 30.59		
			駐車場	八幡浜市字上浜田1320番1、1320番12、1320番13	41.69		
		66-5	宅地	今治市桜井字前沖浦甲1047番	2,052.00	7,600,000	
			宅地	今治市桜井字前沖浦甲1049番	502.00		
宅地	今治市桜井字前沖浦甲1050番1		48.00				
66-6	宅地	新居浜市東田二丁目甲1782番4	240.34	800,000			

- 日時 令和3年12月2日(木)13:00
- 場所 えひめ共済会館 4階 豊明(松山市三番町5丁目13番地1)
- 問合せ先 (1)高松国税局 特別整理第一部門 TEL:087-831-3111
(2)愛媛地方税滞納整理機構 徴収課 TEL:089-913-5800