

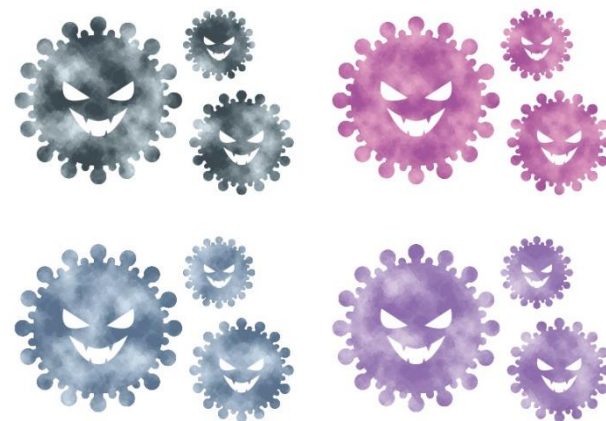
新型コロナウイルス感染症対策下における 不動産取引の留意点

- I. 新型コロナウイルス感染症の不動産取引への影響
- II. 今後の不動産取引における実務上の留意点

※2020年5月10日時点の情報に基づく私見になります。
今後、国の施策などで望ましい対応が変わる可能性があります。

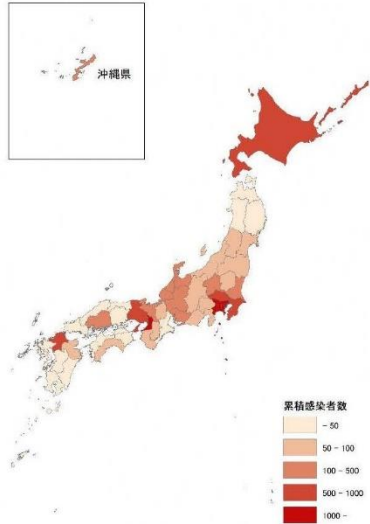


株式会社ときそう
不動産鑑定士 吉野莊平

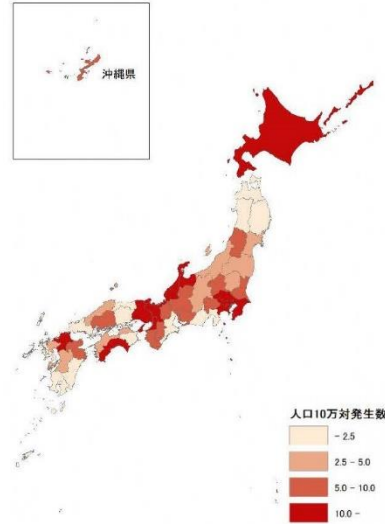


1 緊急事態宣言の発出・延長(長期化の懸念)

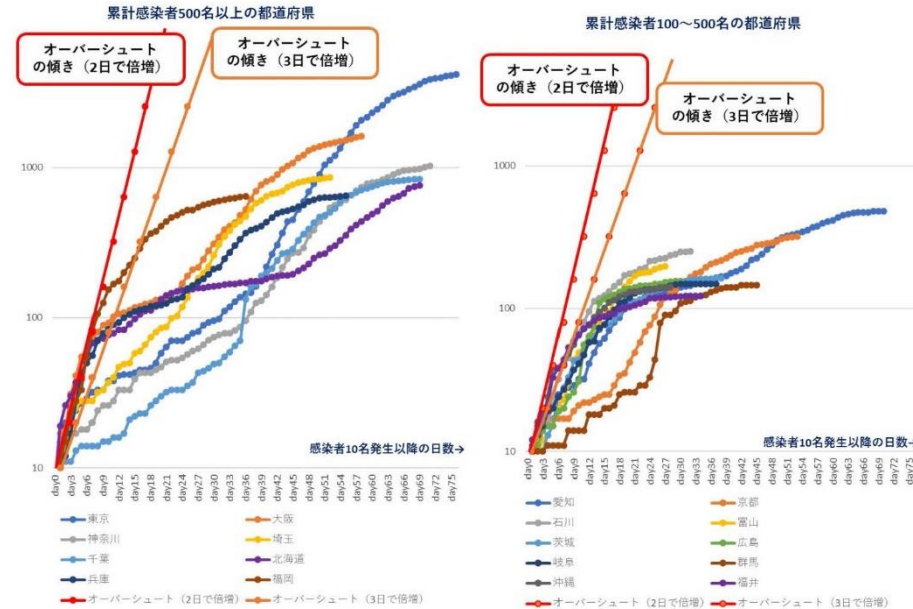
○累積感染者数



○人口10万対発生数



2020年4月30日までに感染が確定した都道府県別患者数をもとに計算



新型コロナウイルス感染症対策専門家会議「新型コロナウイルス感染症対策の状況分析・提言」
(2020年5月4日) より抜粋

- 2020年4月7日緊急事態宣言→5月末まで延長
- 5月4日に専門家会議では、**今後、感染症が長丁場になることも見据え、**感染拡大を予防する「新たな生活様式」を提言
- 今後できるだけ人との接触を避ける傾向が続くと予想される

1 緊急事態宣言の発出・延長(長期化の懸念)

(1) 一人ひとりの基本的感染対策

感染防止の3つの基本：①身体的距離の確保、②マスクの着用、③手洗い

- ☐ 人との間隔は、できるだけ2m（最低1m）空ける。
- ☐ 遊びに行くなら屋内より屋外を選ぶ。
- ☐ 会話をする際は、可能な限り真正面を避ける。
- ☐ 外出時、屋内にいるときや会話をするときは、**症状がなくてもマスク**を着用
- ☐ 家に帰ったらまず**手や顔を洗う**。できるだけすぐに着替える、シャワーを浴びる。
- ☐ **手洗いは30秒程度**かけて**水と石けんで丁寧に洗う**（手指消毒薬の使用も可）

※ 高齢者や持病のあるような重症化リスクの高い人と会う際には、体調管理をより厳重にする。

移動に関する感染対策

- ☐ 感染が流行している地域からの移動、感染が流行している地域への移動は控える。
- ☐ 帰省や旅行はひかえめに。出張はやむを得ない場合に。
- ☐ 発症したときのため、誰とどこで会ったかをメモにする。
- ☐ 地域の感染状況に注意する。

新型コロナウイルス感染症対策専門
家会議「新型コロナウイルス感染症
対策の状況分析・提言」（2020年5月
4日）より抜粋

(2) 日常生活を営む上での基本的生活様式

- ☐ まめに**手洗い・手指消毒**
- ☐ 咳エチケットの徹底
- ☐ こまめに換気
- ☐ 身体的距離の確保
- ☐ 「3密」の回避（密集、密接、密閉）
- ☐ 毎朝で体温測定、健康チェック。発熱又は風邪の症状がある場合は無理せず自宅療養



(3) 日常生活の各場面別の生活様式

買い物

- ☐ 通販も利用
- ☐ 1人または少人数ですいた時間に
- ☐ 電子決済の利用
- ☐ 計画をたてて素早く済ます
- ☐ サンプルなど展示品への接触は控えめに
- ☐ レジに並ぶときは、前後にスペース

娯楽、スポーツ等

- ☐ 公園はすいた時間、場所を選ぶ
- ☐ 筋トレやヨガは自宅で動画を活用
- ☐ ジョギングは少人数で
- ☐ すれ違うときは距離をとるマナー
- ☐ 予約制を利用してゆったりと
- ☐ 狭い部屋での長居は無用
- ☐ 歌や応援は、十分な距離がオンライン

公共交通機関の利用

- ☐ 会話は控えめに
- ☐ 混んでいる時間帯は避けて
- ☐ 徒歩や自転車利用も併用する

食事

- ☐ 持ち帰りや出前、デリバリーも
- ☐ 屋外空間で気持ちよく
- ☐ 大皿は避けて、料理は個々に
- ☐ 対面ではなく横並びで座ろう
- ☐ 料理に集中、おしゃべりは控えめに
- ☐ お酌、グラスやお猪口の回し飲みは避けて

冠婚葬祭などの親族行事

- ☐ 多人数での会食は避けて
- ☐ 発熱や風邪の症状がある場合は参加しない

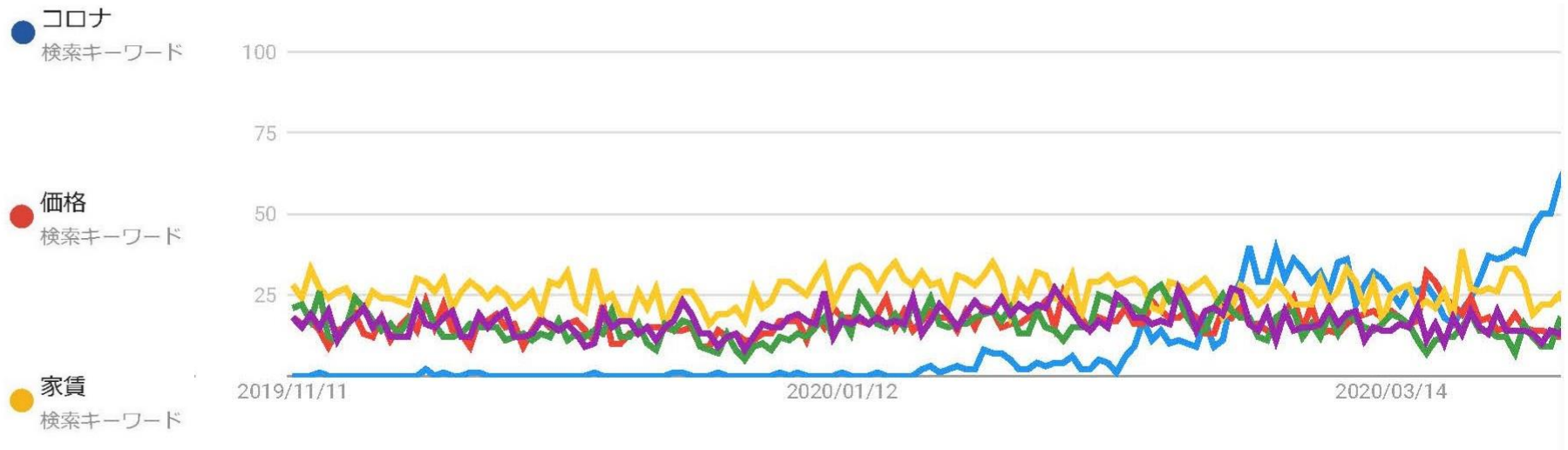
(4) 働き方の新しいスタイル

- ☐ テレワークやローテーション勤務
- ☐ 時差通勤でゆったりと
- ☐ オフィスはひろびろと
- ☐ 会議はオンライン
- ☐ 名刺交換はオンライン
- ☐ 対面での打合せは換気とマスク

※ 業種ごとの感染拡大予防ガイドラインは、関係団体が別途作成予定

- 5月4日に専門家会議「新たな生活様式」を提言
- 今後も**できるだけ人との接触を避ける傾向が続く**と予想される

2 インターネットやメディア等で取り上げられる情報



コロナ, 価格, 家賃, ローン, 売却 - Googleトレンドより

- インターネットやメディアでは、今後の不動産市況(価格や賃料・取引件数)がどうなるかが予想、注目されている

■ Google検索

- 家賃 宣言後 約 13,800,000 件 宣言前 約 5,780,000 件
- 不動産価格 宣言後 約 18,200,000 件 宣言前 約 9,960,000 件
- 不動産市況 宣言後 約 138,000 件 宣言前 約 78,600 件

3 宅建業者の責務＝安全・安心な取引



Reinsの成約状況(戸建)

	1年前の同期間	緊急事態宣言後
東京都	494件	237件
大阪府	500件超	431件
福岡県	254件	165件

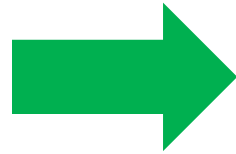
Reinsの成約状況(マンション)

	1年前の同期間	緊急事態宣言後
東京都	500件超	500件超
大阪府	500件超	435件
福岡県	295件	186件

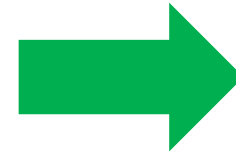
- コロナ禍中・コロナ禍後でも安全・安心な取引を行う責務は変わらない
- 緊急事態宣言以降の取引件数(REINS成約件数)対前年同期間比
 - 減少はしているが、一定数の取引(成約)はみられる
 - これらの取引当事者に対しても安全・安心に取引を行う必要がある

3 宅建業者の責務＝安全・安心な取引を実現するためには

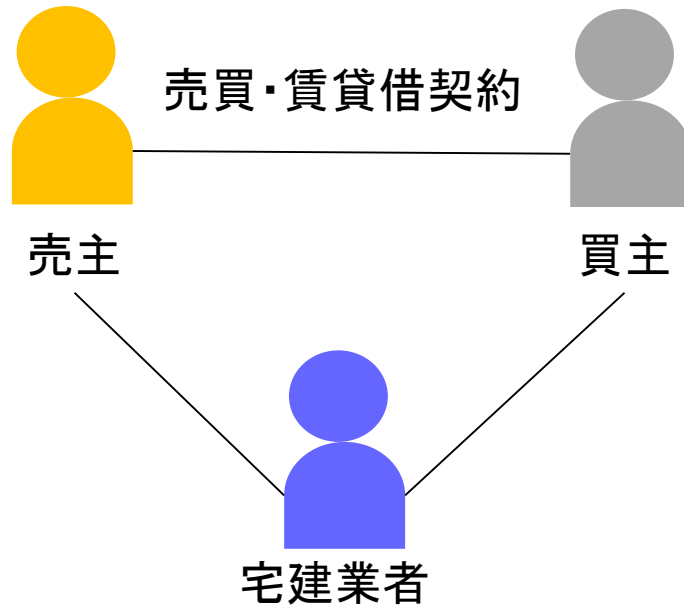
WEBによる
受付・商談



IT重説



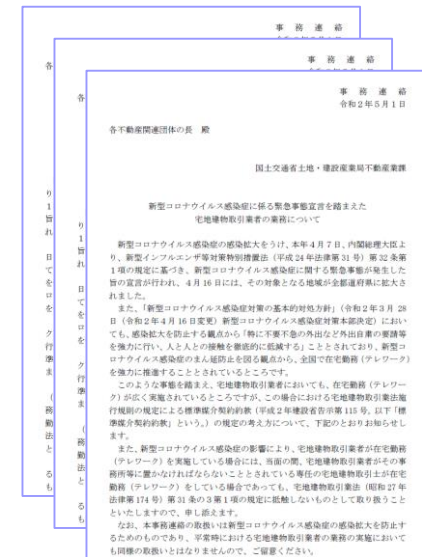
電子契約



コミュニケーションツールは
当事者全員が使えて成立する

- 非接触型サービスの徹底が理想
- ITツール・クラウドサービスの活用
- 契約当事者・宅建業者のすべてが使えてはじめて成立する(誰か一人でも通信環境や技能が欠けていけば使えない)

4 取引の流れに沿って体系的にまとめておく必要性



- 各行政庁（国土交通省、国税庁、公取など）の通知情報が散逸
- 不動産取引を行うにあたりどのような点に注意したらよいのか

4 取引の流れに沿って体系的にまとめておく必要性広告

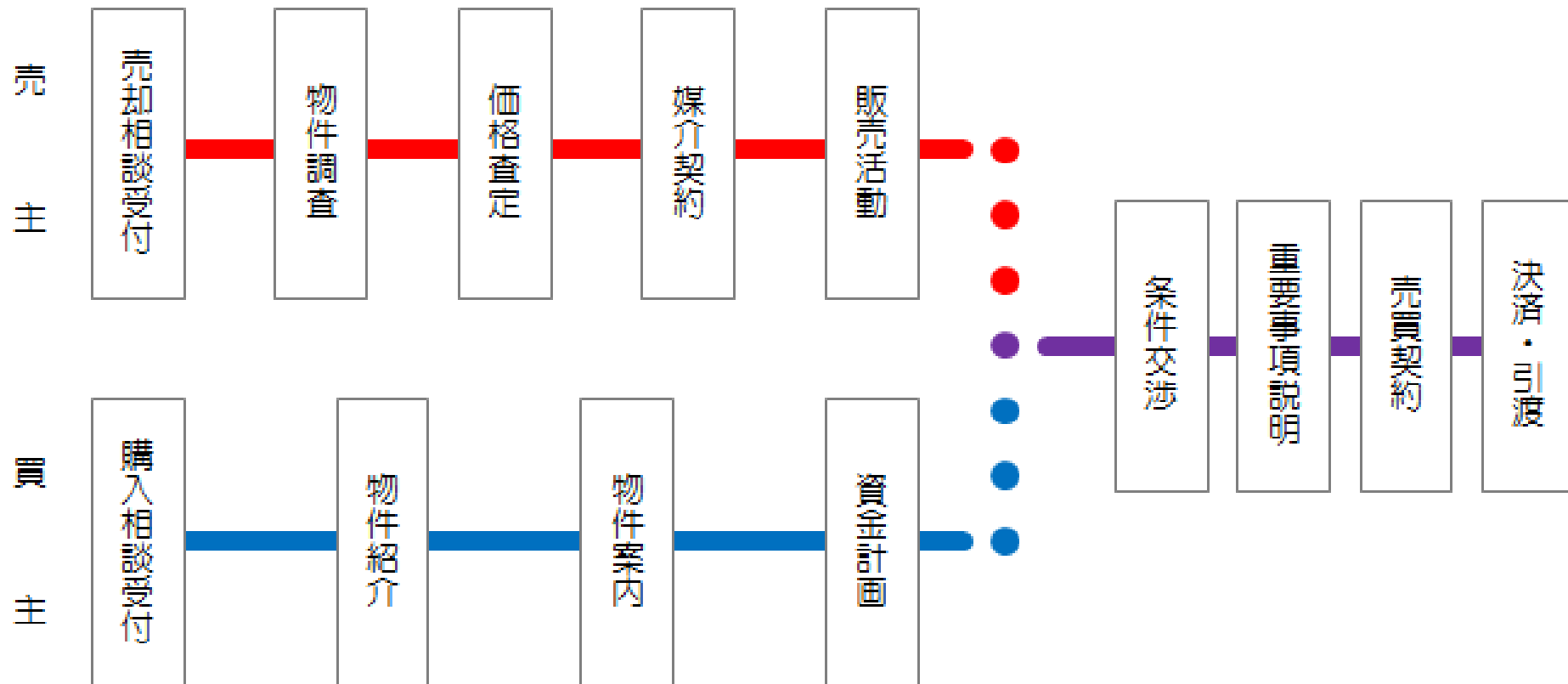


公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 2020.04.09

「緊急事態宣言の発令に伴う不動産広告の留意事項について」

1. 元付会社や管理会社が営業を自粛する等により、**取引状況の確認が取れていない物件**について、新規に広告、又は継続して広告することはおやめください。「このような状況下であること」等を理由に取引できない物件が掲載されていても良いということにはなりません。
2. 人員が不足している場合には、広告件数を減らすなど、**掲載物件を管理できる範囲に留める**などの対策をお願いします。
3. 新築分譲マンションや新築分譲住宅などの**販売スケジュールを見直す場合**には、柔軟な対応を可能としています。
4. 販売を中止する場合にはその旨を、**販売予定時期を「未定」等にする場合**には、その旨及びその変更内容を、当該広告の見やすい場所に記載してください。

5 本セミナーの内容



- 取引の流れに沿って宅建業者が留意すべき点を解説
 - コロナ禍における不動産業界の現状・問題点
 - 各省庁から発出された通知等
- 長期化する影響を前提に、安全・安心な取引を行うにはどうしたらよいか