

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただいた会員限定で配信しています。

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省 「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
パブリックコメントを踏まえて取りまとめ
及び、佐々木正勝会長のコメントについて
- ・ 国土交通省 令和2年度宅地建物取引業法の施行状況の調査結果を発表
宅地建物取引業者数は全体では12万7,215業者
- ・ 首都圏不動産公正取引協議会 第9回「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」を公表
「おとり広告」の排除を目的に調査

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と一般的な法律知識について

- ・ 第5回「所在不明の相手との訴訟について」

エール少額短期保険株式会社

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 「会員業務の現状に関するアンケート票」集計結果報告について
- ・ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料Wi-Fiのご案内
- ・ 家賃集金代行システムのご案内
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

☆☆° °° ☆☆☆° °° ☆☆☆° °° ☆☆☆° °° ☆☆☆° °° ☆☆☆° °° ☆☆☆° °° ☆☆☆° °°

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「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

パブリックコメントを踏まえて取りまとめ
及び、佐々木正勝会長のコメントについて

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」を公表した。

同ガイドラインは、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、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、一般的に妥当と考えられるものを整理した上、5月から6月に実施したパブリックコメントを踏まえて取りまとめたもの。

ガイドラインの主なポイントは次の通り。

- ・宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
- ・取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故、誤嚥など)については、原則として告げなくてもよい。
- ・賃貸借取引の対象不動産、日常生活において通常使用す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、原則として告げなくてもよい。
- ・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、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。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

国土交通省ホームページ

(https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)

～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の公表にあたって～

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」が国土交通省より公表されました。私も本ガイドライン作成における検討会委員として、現場での経験を踏まえ多くの意見を発言させていただきました。今回の公表によって安心、安全な不動産取

引の推進が、より一層図られるものと思われます。

賃貸借契約、管理の現場においても、本ガイドラインの趣旨を十分に理解したうえで、貸主・借主等に対して適切な対応が図れるよう周知を行ってまいります。

今後も、会員の皆さまが直面する現場における諸課題に対する支援を、これまで以上に充実させてまいりたいと思っております。

令和3年10月8日 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 会長 佐々木 正勝

○ 国土交通省 令和2年度宅地建物取引業法の施行状況の調査結果を発表
宅地建物取引業者数は全体では12万7,215業者

国土交通省は9月29日、令和2年度宅地建物取引業法の施行状況の調査結果を発表した。

令和2年度における宅地建物取引業法に基づく国土交通大臣及び都道府県知事による免許・監督処分の実施状況と宅地建物取引士登録者数の状況について取りまとめたもの。

それによると、令和3年3月末（令和2年度末）現在の宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,675業者、知事免許が12万4,540業者で、全体では12万7,215業者となっている。

対前年度比では、大臣免許が72業者、知事免許が1,505業者それぞれ増加となり、全体では1,577業者増加し、7年連続の増加。

また、令和2年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣または都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、免許取消処分が122件、業務停止処分が19件、指示処分が20件で、合計161件。

なお、令和2年度においては、新たに2万6,602人が都道府県知事へ宅地建物取引士の登録をしており、これにより総登録者数は109万9,632人となっている。

○ 首都圏不動産公正取引協議会 第9回「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」を公表
「おとり広告」の排除を目的に調査

（公社）首都圏不動産公正取引協議会は9月29日、第9回の「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」を公表した。

「おとり広告」が多い賃貸共同住宅の広告を能動的に調査し、「おとり広告」の排除を目的に令和3年5月から6月の期間、調査したものの。

ポータルサイト広告適正化部会の構成会社4社が運営する「at home」（アットホーム）、「CHINTAI」（CHINTAI）、「LIFULL HOME'S」（LIFULL）、「SUUMO」（リクルート）の4不動産情報サイトが調査対象。

調査は4サイトに掲載されていた賃貸共同住宅のうち、一定のロジックに基づき、契約済みの「おとり広告」の可能性が極めて高いと思料される342物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者27社（43店舗）を調査した。

その結果、調査対象342物件のうち25物件（7.3%）が「おとり広告」と認められ、事業者別では、27社のうち11社（40.7%）に「おとり広告」が認められた。また、店舗別では、43店舗のうち15店舗（34.9%）の広告に「おとり広告」が認められた。

違反に対する処理として、違反が認められた11社については、その内容に応じて一定の措置を講じる。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と一般的な法律知識について

○ 第5回「所在不明の相手との訴訟について」

エール少額短期保険株式会社

所在の分からない相手との間で法的トラブルが発生し、訴訟をしなければならない場合があります。代表的なのは、お金を貸した相手が所在不明となってしまったというケースでしょうか。相手の預金口座などが分かっている場合には回収の可能性がありますので、訴訟をして、預金口座を差し押さえることが考えられます。

また、いわゆる「残置物」の処分を行う場合も考えられます。賃貸物件の賃借人が所在不明となってしまうと、物件には賃借人が置き去った家財など（これを残置物といいます。）が残されたままとなります。大家としては当然、新しい賃借人に物件を貸す必要があるため、残置物を搬出して処分しなければなりません。しかし法律上、賃借人の同意なしにこのような行為を行うことは認められません。残置物には賃借人の所有権がありますので、勝手に処分することは所有権侵害となります。

大家としては、訴訟により建物の明け渡しを認める判決を得た上で、強制執行を行う必要があります。被告が所在不明の場合でも訴訟を行うことは可能ですが、簡単に訴えを起こせるかという点、そういう訳ではありません。今回はその点についてテーマにしたいと思います。

■公示送達という手続き

通常であれば、訴えられた被告には裁判所から訴状が送達され、被告は裁判所へ出頭して反論を行うように、という通知がなされます。

日本の民事訴訟では、「訴訟に参加する機会を適切に与える」ということが重視されており、被告へ訴状が送達されて初めて、訴訟手続きが具体的に始まるものとされていますが、所在不明の相手には訴状の送達を行うことができません。この場合に民事訴訟法は、「公示送達」という手段を用意しています。

公示送達というのは、被告へ訴状を送達する代わりに、裁判所の前の掲示板に書面を貼り出して被告の呼び出しを行うという手続きです。全国各地の裁判所の前には、必ず公示送達を貼り出すための掲示板があります。

ここで少し考えて頂きたいのですが、読者の皆様は、この掲示板の存在をご存じでしょうか。或いは、自分が所在不明者になったとして、訴えられているかどうかを裁判所の掲示板まで確認しに行くということはあるでしょうか。特に後者については、九割九分の方が「ノー」という答えになると思います。

実際のところ、公示送達を見て所在不明者が裁判に出てきた、という事例は耳にしたことがありません。もしそのような経験をした弁護士が居れば、それだけで法曹界では有名人となるような話です。

公示送達は、被告に対し「訴訟に参加する機会を適切に与える」ということが重要であるという点を踏まえつつも、原告の裁判を受ける権利を奪ってしまわないよう、最終手段として用意されている手続きです。その分、裁判所としては被告の所在が不明であり、訴状を直接届けることが難しいということが明らかでなければ、公示送達を認めてくれません。この点についての証拠集めが、所在不明者に対する裁判で大きな負担となるどころです。

■所在調査

被告の所在調査においては、被告の①住所・居所、②就業場所のいずれもが不明であることを、説得力を持って裁判所に伝えなければなりません。

具体的な作業内容としては、非常に泥臭いものとなります。まず、住民票などから明ら

かになっている住所地を訪れ、現在の状況を調査します。家の中から人の気配がしないか、水道メーターは回っていないか、ポストに郵便物は溜まっているか、洗濯物は干していないか、といった点を調査し、写真に収めます。被告が自宅に戻っている可能性もありますので、念のためインターホンを押し、扉を叩いて呼び掛けるなど、およそ思いつく手段は（合法的である限り）全て試して調査を行うことになります。

また、近隣の方の話は大きな手掛かりとなるため、「隣の家の方を探している弁護士なのですが」といった非常に怪しい自己紹介をしつつ話を伺わなければなりません。もっとも、裁判所から求められて調査を行っているという点を丁寧にご説明すると、意外と話を聞いて頂けます。

客観的に見て以上のような調査方法は第三者の方に通報されてもおかしくないものですので、現地調査を行うときだけは、必ず襟元にバッジを付けるようにするという弁護士も多いと思います。また、被告の住所が遠方の場合には、多少費用が掛かりますが、現地調査専門の業者に依頼する場合があります。

就業場所の調査については、過去の勤務先が判明していれば、念のため問い合わせを行う必要があります。弁護士から裁判関連の問い合わせが来るということ自体、被告の方にとってはあまり名誉なことではありませんので、管理職などの限られた方にだけ話を通せるよう、問い合わせの方法には気を遣うことになります。

公示送達は事実上、被告に裁判へ参加する機会を与えることなく訴訟を行うものであり、公示送達の判断を安易に行ったということで、国賠訴訟が提起された例もあります。

裁判所としても重大な判断を行うものですから、場合によっては現地調査を何度か行うよう指示が出ることもありますし、裁判所での検討に時間を要することも多々あります。

所在不明者への裁判は決して簡単なものではありませんので、通常の訴訟よりも2～3カ月ほど送達段階で時間を要しても、おかしくないものと考えて頂くべきかと思います。

<執筆者プロフィール>

・エール少額短期保険株式会社

【法的トラブルから中小企業・個人事業主を守る】弁護士保険コモン Biz+

URL：https://yell-lpi.co.jp/komonbiz-m/?utm_source=yell&utm_medium=9999005

・香川総合法律事務所 代表弁護士 香川 希理

URL：<https://kagawasougou.com/>

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[3] 協会からのお知らせ

○ 「会員業務の現状に関するアンケート票」集計結果報告について

本会では、9月に全会員に対して標記アンケートを実施し、賃貸住宅管理業登録制度への対応状況等を調査いたしました。

お忙しい中でご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

今後、調査結果やお寄せいただいたご意見・ご要望等を、本会事業に活かしていけるよう検討してまいりますので、引き続きよろしくお願い申し上げます。

調査結果の詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

会員限定 お知らせ

(<https://chinkan.jp/member-page/about?aid=586&year=2021#586>)

○ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料 Wi-Fi のご案内

株式会社アーチ・コミュニケーションズが提供するインターネット無料 Wi-Fi のご案内です。

様々なアンケート等で、賃貸住宅入居者の人気設備として必ず上位にランクしている「インターネット無料」ですが、既存の物件には導入が困難であったり、コスト面も踏まえて、導入を見送ってきたオーナー様も多いかと思います。

今回ご紹介するインターネット無料 Wi-Fi は、共用部工事のみで「導入が容易」（居室内の工事は一切不要）。木造及び軽量鉄骨造が対象となりますが、短期間で高品質・低価格に導入が可能ですので、賃貸住宅の入居率及び資産価値向上のため、是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 家賃集金代行システムのご案内

株式会社アプラスが提供する「家賃集金代行システム」のご案内です。

同社が提供する「家賃集金代行システム」は、毎月の家賃回収や滞納者の督促、立て替えで業務効率の向上を図る際に、「確実」で「安心」なシステムです。

入居者からの賃料回収を全国の金融機関からの口座振替で回収でき、賃料未納の場合、最大 24 ヶ月まで同社が入居者に代わり立て替え払いするプランもご案内しております。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) アプラス 家賃サービス
(<https://syukin.aplus.co.jp/rent>)

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13 時～16 時開催。

1 回の相談につき 15 分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【10 月】 25 日（月）

【11 月】 1 日（月）、8 日（月）、15 日（月）、22 日（月）、29 日（月）

※新型コロナウイルス感染症の影響により、急遽中止となる場合がございます。

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAX にてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

(<https://chinkan.jp/member-page/support/reserve>)

...... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *

