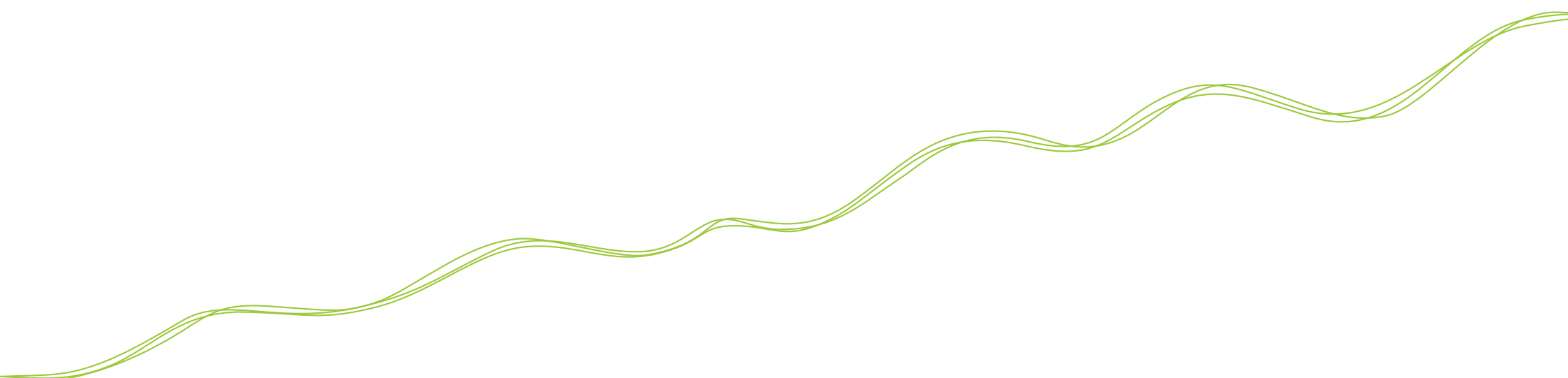


民法改正による 賃貸経営への影響



目次

概要

1. 保証人保護に関するルール
2. 敷金及び原状回復のルール
3. 一部滅失による賃料減額ルール
4. その他の改正

概要

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）が平成29年5月26日に成立し、約120年ぶりに債権法が改正され、令和2年4月1日から施行されます。およそ200項目にも及ぶ改正点には賃貸借契約に関わるものが多くあります。その為、賃貸経営への影響は大きく、オーナー様にとっても他人事ではありません。特にオーナー様に影響するポイントは3つです。

- ①保証人保護に関するルール
- ②敷金及び原状回復のルール
- ③一部滅失による賃料減額ルール

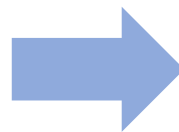
1. 保証人保護に関するルール

改正民法 第465条の2 （個人根保証契約の保証人の責任等）

1. 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
2. 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。
3. 第446条第2項及び第3項の規定は、個人根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。

民法改正前は…

家賃債務保証会社でも個人の連帯保証人でも極度額の設定は不要。



民法改正後は…

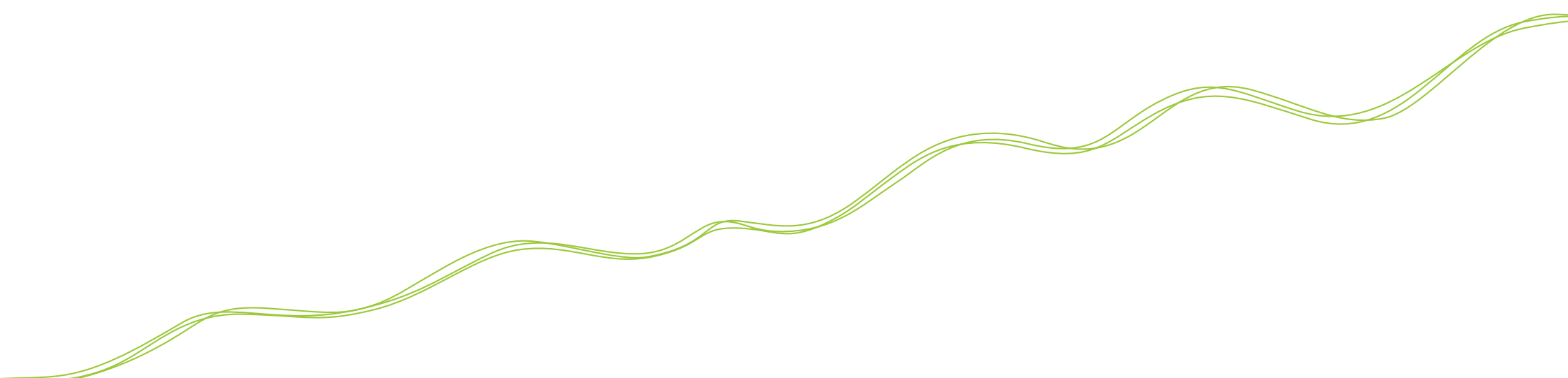
個人の連帯保証人は極度額を設定しなければ金銭債務を負わない。

改正により、今後実際の負担額を明記されるようになれば、保証人になることを拒否するというケースが多くなると考えられます。そうなれば、**連帯保証人の代わりに保証会社の重要性が高くなります。**

弊社では、保証人を個人ではなく保証会社※に限定しております。（賃借人が法人の場合を除く）

※保証会社が保証する金額、範囲には限度がございます。

2. 敷金及び原状回復のルール



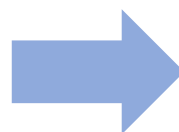
改正民法 第621条（賃借人の原状回復義務）

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常使用及び通常損耗並びに経年変化を除く）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。

ただし、その損傷が賃借人の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、この限りではない。

民法改正前は…

賃借人が負担する原状回復義務や、その具体的な内容は定められおらず、判例法理や解釈に委ねられている。



民法改正後は…

賃借人が原状回復義務を負うこと。ただし、通常使用及び収益による損耗や賃借物の経年劣化は除かれる。

賃借人が原状回復義務を負うこと明確化されましたが、通常使用、経年劣化の範囲など明確に規定されておりません。

よって、原状回復については大きな法律解釈の変更はなく、今後も国土交通省の「**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン**」※を参照して、対応していく必要があります。

弊社でも、従来より「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参照して対応しております。

※「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」についての詳細は以下URLをご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/common/001016469.pdf>

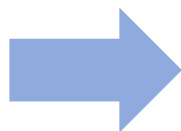
3. 一部滅失による賃料減額 ルール

改正民法 第611条（賃借物の一部滅失による賃料の減額）

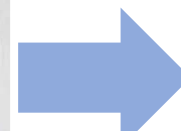
賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。



賃借人の過失ではない故障



賃料の対価となる使用収益が得られない



賃料を減額しなくてはならない

減額される割合については、詳細な規定がありません。

（公財）日本賃貸住宅管理協会では「貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を作成し基準を設けておりますが、あくまでもガイドラインとなっているため、減額について入居者様とオーナー様との間で、お互いに誠意ある協議が必要です。

また、使用収益が得られない入居者様の状態を早期に改善しトラブルを避ける為、管理会社の適切な対応も重要ですが、今後はよりオーナー様の迅速なご返答も重要となります。

貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン

貸室設備に不具合が発生



A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日



A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円（1か月あたり）	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%～50%	7日

出典：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」

■ ガイドラインの使用方法

・まず、A群のいずれかに該当するかを確認し、該当すればA群の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出します。Aのいずれにも該当しない場合に、B群に該当するかを確認し、該当すればB群の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出します。

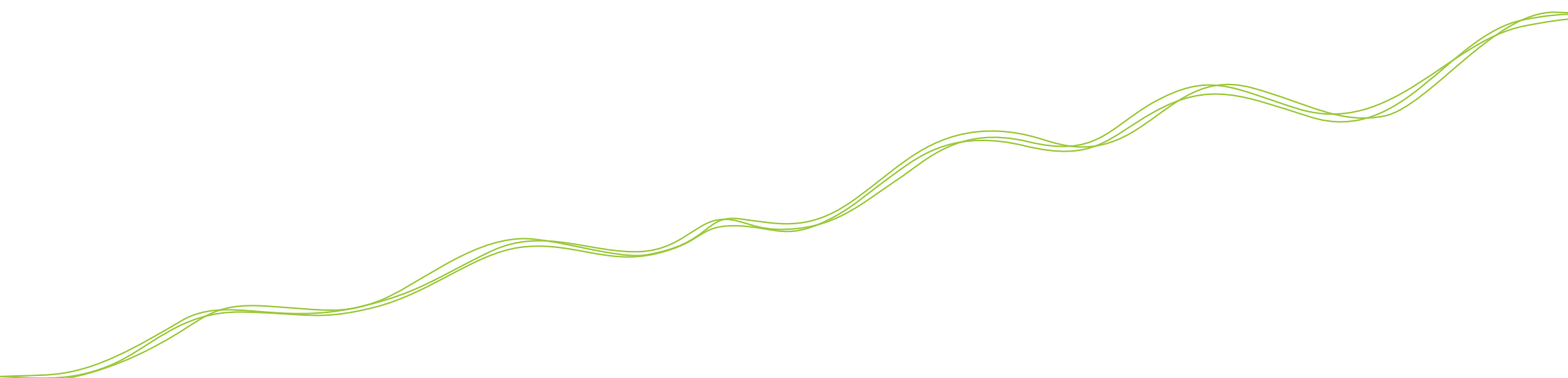
・減額の算出方法は、日割り計算で行います。

<計算例 月額賃料 100,000 円のお部屋で、ガスが6日間使えなかった場合>

$$\begin{aligned} & \text{月額賃料 } 100,000 \text{ 円} \times \text{賃料減額割合 } 10\% \times (\text{6日} - \text{免責日数 } 3\text{日}) / \text{月 } 30\text{日} \\ & = 1,000 \text{ 円の賃料減額 (1日あたり約 } 333 \text{ 円)} \end{aligned}$$

※免責日数とは、物理的に代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合の計算日数に含まない日数を指します。

4. その他改正



その他改正

民法は私人間の関係を規定する私法において基本となる法律となります。
少なからず賃貸経営にかかわる部分の多いにありますので、**オーナー様自身でも情報を取得し、本改正の理解を深める**ことが重要となります。

以下、法務省「民法（債権関係）の改正に関する説明資料－主な改正事項－」※より一部抜粋した改正点となります。

1. 消滅時効に関する見直し
2. 法定利率に関する見直し
3. 保証に関する見直し
4. 債権譲渡に関する見直し
5. 約款（定型約款）に関する規定の新設
6. 意思能力制度の明文化
7. 意思表示に関する見直し
8. 代理に関する見直し
9. 債務不履行による損害賠償の帰責事由の明確化
10. 契約解除の要件に関する見直し
11. 売主の瑕疵担保責任に関する見直し
12. 原始的不能の場合の損害賠償規定の新設
13. 債務者の責任財産の保全のための制度
14. 連帯債務に関する見直し
15. 債務引受に関する見直し
16. 相殺禁止に関する見直し
17. 弁済に関する見直し（第三者弁済）
18. 契約に関する基本原則の明記
19. 契約の成立に関する見直し
20. 危険負担に関する見直し
21. 消費貸借に関する見直し
22. 賃貸借に関する見直し
23. 請負に関する見直し
24. 寄託に関する見直し

※「民法（債権関係）の改正に関する説明資料－主な改正事項－」についての詳細は以下URLをご参照ください。

<http://www.moj.go.jp/content/001259612.pdf>