

SHINKOの  
賃貸マンション

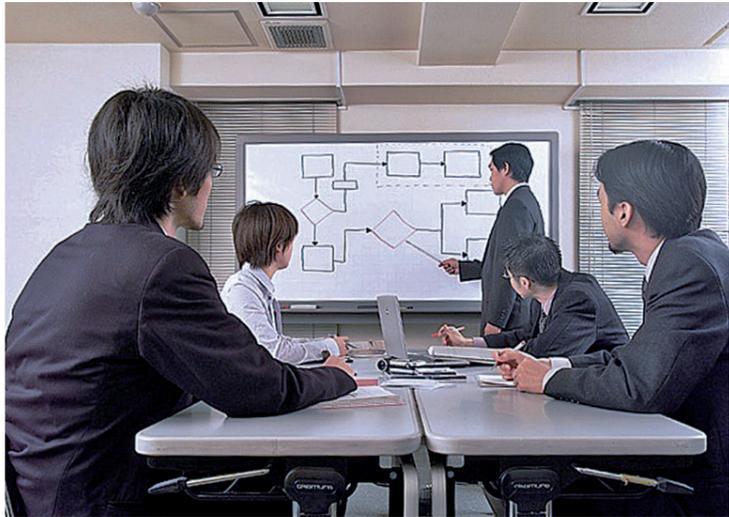
# オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所: 大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL: 06-6371-7934 FAX: 06-6376-2817  
URL: http://shinko-owner.com/ MAIL: pm@shinko-owner.com 発行月: 2020年3月号



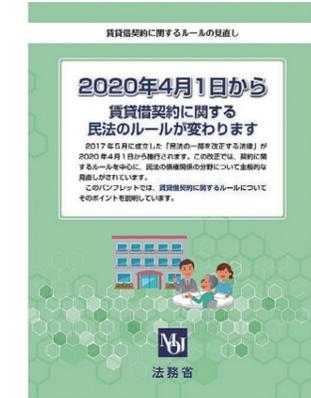
新興グループ 設立1964年  
新興ビルサービス株式会社  
新興ビルサービス株式会社



スタートする改正民法は、これまでの判例を尊重して、基本的なルール  
の明文化を図ったものです。法律によって内容が明確にされました

民法の一部を改正する法律」がいよいよ4月1日に施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、賃貸経営においても、「敷金」「原状回復」「連帯保証人」などの取り扱いに関して新ルールが定められ、運用に際し、工夫が必要となりそうです。

明治29年に制定されて以来の大幅な改正となるだけに、ルール変更に伴う運用に関しては避けられないかもしれない。まずは敷金の取り扱いで、借入人の債務を担保する敷金については、「賃貸人は賃貸借が終了し、賃貸物の返還を受けたとき、または、賃借人が適法に賃借権を譲渡したときは、賃借人に対し、敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務を控除した残額を返還しなければならない」とし、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることのできる」と規律を設けています。



『賃貸借契約に関するルールの見直し』(法務省)

敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務を控除した残額を返還しなければならない」とし、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることのできる」と規律を設けています。

一方、原状回復義務については、「賃借人は、賃借物を受けた後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く)がある場合、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ることができない事由のときは、この限りでない」としています。

また、今回の民法改正の重要なポイントの一つに、連帯保証人の極度額の取り扱いはあります。保証人が保証する上限額を定め、かつ書面等で保証契約をしなければ、保証契約の効力が生じないと規定されています。連帯保証人の契約については2面の「賃貸経営ワンポイントアドバイス」を参照してください。

決してきたことを法律でルール化して、トラブルを未然に防ぐのが基本となっています。参考レベルであった国土交通省の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』が、より強固な判断のベースになります。これまでのルールを変えるものではないです。



賃貸借や保証などの契約は、施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結されたものは改正後の新しい民法が適用されます

## 賃貸借契約に関するルールが法律によって明確に

民法の債権関係を見直す「民法の一部を改正する法律」4月1日に施行

### ニュースフラッシュ

#### 「令和元年第4四半期の地価LOOKレポート」 上昇地区数の割合が8期連続して9割を上回る

全国の主要都市100地区の高度利用地等における令和元年10月1日～令和2年1月1日の地価動向を調査した「令和元年第4四半期の地価LOOKレポート」の結果が、このほど国土交通省から発表されました。

それによりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は引き続き97地区で、上昇地区数の割合が8期連続して9割を上回っています。

また、0～3%の緩やかな上昇の地区が74地区で最多となり、名古屋市の太閤口や京都市の烏丸など商業系5地区で上昇幅が縮小し、3～6%の上昇から0～3%の緩やかな上昇となっています。

上昇の主な要因として、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下での空室率の低下、賃料の上昇等堅調なオフィス市況や再開発事業の進展。さらに、利便性の高い地域等でのマンション等に対する不動産需要が引き続き堅調なことなどを挙げています。



### 「民法改正に対する会員向けアンケート結果」(全宅管理)

### 賃貸マーケット情報



貸主・借主からの問い合わせは、今のところほとんど無い状況といえます

改正民法が4月1日にスタートすることから、全国賃貸不動産管理業協会は民法改正に対する会員向けアンケートの調査結果(速報)を公表しました。施行直前の賃貸市場における民法改正に取り組む実感がよく表れています。公表のポイントをとらえてみました。

これまで主に金融関係で使われてきた「極度額」という言葉が改正民法では契約前面に出てきます。極度額とは金額の上限を示しています。詳しくは2面の「賃貸経営ワンポイントアドバイス」参照。

連帯保証人の極度額、契約書式、修繕、原状回復義務、契約更新等に強い関心  
改正民法が4月1日にスタートするから、全国賃貸不動産管理業協会は民法改正に対する会員向けアンケートの調査結果(速報)を公表しました。施行直前の賃貸市場における民法改正に取り組む実感がよく表れています。公表のポイントをとらえてみました。中には「2千万円」という額の回答もありました。2千万円の理由は「借主が火災保険に無加入である場合は、万一の損害に備えてある程度の金額は必要」というもの。

また、新規契約全て保証会社を利用しているという回答が33%と一番多く、新規契約の8～10割を保証会社の利用という回答が過半数を占め、民法改正後、保証会社の利用が「増える」と回答した割合は65%。「変わらない」は33%。「減る」という回答はごくわずか。

このように改正民法において、現在不安な点について一番多かった内容は、「連帯保証人の極度額」。次いで、「契約書式」「原状回復義務」「修繕」「一部減失による賃料減額」「契約更新について」となっています。

賃貸住宅入居者や住宅購入者の意識をアンケート調査

若い年代ほど家賃と交通の利便性を重視

賃貸住宅入居者や住宅購入者の意識をアンケート調査した結果が、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)から発表されました。



9月23日の「不動産の日」にちなんで一般消費者向け不動産に関する意識調査を実施したもので、調査対象は全国の年齢20歳以上の男女その他。

それによりますと、賃貸住宅を選ぶ消費者の意識は、ここ5年間大きな変化はなく、「賃貸派」は19・1%と、前年度同様高い数値を見せていますが、前年に比べ微減です。

賃貸派の理由の第一は「住宅ローンに縛られたくないから」で約42%を占め、次いで、「天災が起こった時に家を所有していることがリスクになる」と思っていること、税金が大変だからを挙げている。こうしたトップ3は30代が高い割合となっています。

賃貸派の理由のトップ3



住宅を借りる際のポイントは、「賃料」が約74%で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」「周辺・生活環境が良い」と続きます。

「物件の写真好」が最も多く挙げられ、次いで「周辺状況の相場」「エリアの年齢層や世帯層」など。「物件の写真」「物件周辺の子育て・教育環境」については、若い年代ほど高い傾向を見せています。

このように年1回公表されるデータですが、賃貸市場の具体的な姿がよく現れているだけに、消費者の賃貸ニーズを理解するのに参考になります。

も多く、次いで「不動産店へ直接行く」「新聞折り込みチラシ」と続いています。

「インターネット」「スマホアプリ」は若い世代ほど高く、「新聞折り込みチラシ」「新聞広告」では、年代が高いほど多い傾向で、年代により利用する情報入手媒体に差異が見られます。

物件情報の入手の際、基本情報以外に「あると便利」な情報では、「物件の写真」が最も多く挙げられ、次いで「周辺状況の相場」「エリアの年齢層や世帯層」など。「物件の写真」「物件周辺の子育て・教育環境」については、若い年代ほど高い傾向を見せています。

このように年1回公表されるデータですが、賃貸市場の具体的な姿がよく現れているだけに、消費者の賃貸ニーズを理解するのに参考になります。

多くの場合、前回の通り保証金額として契約書に記載されるため、保証人の腰がこれまで以上に重くなるかもしれません。

契約を結ぶ際の「連帯保証人」は、賃貸経営上なくてはならないもので、二人が理想ですが、二人ではやはりハードルが高いので、連帯保証人一人と機関保証の「家賃保証」をお願いするケースが増えており、今後はこうした傾向が加速するのではないのでしょうか。

この極度額について、次号でもう少し説明したいと思います。

情報パック 令和元年の貸家の新設着工数、前年比13.7%減

過去10年間で下から4番目、20年間で5番目の規模 一方で賃貸住宅の供給はコンスタントに続く

賃貸住宅の新築は市場では人気が高く、部屋を探すお客様はまず最初に新築に目が行きます。また、市場動向のバロメーターとして、賃貸住宅の新設がチェックされており、国土交通省から公表された昨年1年間の新設着工数は、ここ1~2年の賃貸市場の傾向をよく表しています。

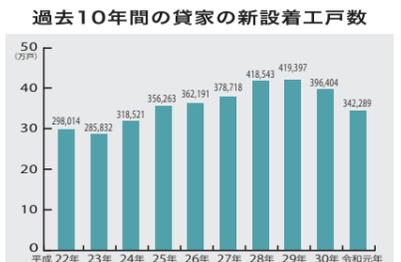
国土交通省が公表した令和元年の貸家の新設着工数は、前年比13.7%減の約34万2千戸となりました。2年連続の減少です。ここ10年間で下から4番目の規模で、過去20年間で見ても5番目となっています。14年前の平成18年の新設が約54万3千戸ですが、37%の落ち込みです。

3大都市圏別でも、首都圏の約12万4千戸、中部圏の約3万5千戸、近畿圏の約5万2千戸、その他地域約13万戸と、全てで前年比2桁のマイナスとなっています。

過去15年間でも常に新設全体の40数%を貸家が占めています

消費税増税の反動でこの1~3月期に下げ止まりによる持ち直しが予測されるといった見方がありますが、市場の厳しい状況からそれほど好転、つまり新築増が起きるとの見込みは薄いようです。

ただ見方を変えると、最盛期と比較すれば貸家の新設は減少しているのですが、年間建設される住宅で、分譲住宅、持ち家と比べて過去15年間でも常に新設全体の40数%を貸家が占めています。



なお、昨年12月の貸家の新設着工数は、前年比10.3%減の2万7,611戸で、16カ月連続の減少でした。前月の11月同様、民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったものです。

ちよつと一服



近年、賃貸住宅の契約において高い関心を集めている心理的瑕疵については、国が本腰を入れて取り組む姿勢を見せています。国土交通省が「第1回不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を2月5日に開催。心理的瑕疵に係る適切な告知、取り扱いに係るガイドラインの策定に向けた検討を開始しました。

国土交通省、心理的瑕疵に本腰の姿勢 ガイドラインの策定に向けた検討を開始

賃貸住宅において発生した事件・事故死の取り扱いは賃貸経営への影響が小さくないだけに、これまでモヤモヤしていたことが、こうした委員会が出すことで、解決の方向が示されると期待されます。



賃貸経営ワンポイントアドバイス

保証契約に極度額明記の新ルールの導入 加速する機関保証の家賃保証とのセット

が導入されます。

最大のポイントは、「今回の法改正では、極度額(上限額)の定めのない個人の保証契約は無効とするというルールが新たに設けられました」(法務省)。

外の債務を負うことになりかねません(同)。

要は極度額を決めていない個人の保証契約は無効としていきますから、従来、連帯保証人が負担する債務の上限額に記載されなかった保証金額について、上限の明記が必要となります。



保証人の負担金額が浮き彫りになって、ともすれば敬遠されがちな保証人のなり手がより狭まる恐れが出てきます。

賃貸経営的には極度額を多くすれば万一の際の保証に有利に

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。