

ムラケン通信

-OWNERS NEWS-

平成30年秋号

H30.10.10 No.2



有限会社 村建地所
ムラケン

入居率 80.68%
滞納率 1.41%

【2018年9月末現在】

発行元：有限会社 村建地所 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824 発行責任者：村上則夫
ホームページ <http://www.muraken.com> メール info@muraken.com

『ムラケン通信』は次号から隔月発行になります。
次号は12月発行予定です。

民法改正は賃貸借契約にも関係します

これまでもニュースなどで取り上げられていますので、ご存知の方も多いでしょう。民法が大幅に改正され、賃貸借契約に関わる改正点があります。2020年4月1日施行予定といわれていますが、2020年に再契約・更新を迎える2018年から準備をしておくべきでしょう。

賃貸借契約に影響を与える内容は主に4つ。①住宅設備故障時の家賃の減額。②借主による修繕費用を貸主が負担する点。③敷金の返済義務を定義。④連帯保証人の限度額を設ける点です。このうち②と③は従来の取引慣習や、国土交通省の原状回復ガイドラインによって運用されてきた部分が明文化されたもので、実質的にはこれまでと変わらないため、①と④が押さえておきたい点です。

①これまでは住宅設備などが故障して使用できなくなった場合、入居者から家賃減額を要求された場合

には対応しなければなりませんでした。改正後は要求がない場合でも、故障して使用できなくなった事実をオーナーや管理会社が知った時点で、適切な家賃減額をしなければなりません。公益社団法人日本賃貸住宅管理協会では2004年に家賃減額と免責日数に関する目安を策

定していますが（右図参照）、新法施工に合わせ改定する予定です。

④連帯保証人が金額をいくらまで保証するかの

限度額を明記することになりました。限度額の目安としては、契約期間の1期分にあたる2年分などが想定され、「●●万円（契約時の月額賃料の〇〇ヶ月相当分）」などの記載を想定しています。

賃料減額と免責日数の目安一覧表

状況	賃料の減額割合(月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

終活セミナー



7月21日(土)、フローラメモリアルホール桜にて、弁護士の奥林潔氏

をお迎えして終活セミナーを開催しました。当社管理物件のオーナー様にもご参加いただき、ありがとうございました。相続や遺言の問題を法律の専門家からレクチャーいただき、参加者の皆様は熱心に受講されていました。次回は11月18日(日)10時から、当社顧問税理士をゲスト講師にお迎えし、「相続・贈与の税金」として開催予定です。

『クレーム』ではなく『サービスリクエスト』

当社ではクレーム処理のことを『サービスリクエスト』と呼んでいます。一般にオーナー、入居者からの要望はすべて『クレーム』と呼ばれますが、クレームというと「苦情」や「言いがかり」的なイメージがあります。しかし物件のことを一番よく知っているのは、毎日生活している入居者ですし、持ち主であるオーナーです。その方々からの苦情や要望に関しては、物件の価値を上げる改善リクエストなのだ意識しています。右図は実際に当社で使用しているサービスリクエスト受付票の一部です（個人情報やそれを示唆するものを消しています）。

サービスリクエスト受付票

受付日	平成 30 年 8 月 日	時間	
物件名		号室	
お客様名		電話	

解約連絡（下記を伝えてください）

契約書に添付されている解約予告通知書が届いて正式受付となります
契約書記載の解約予告期間があります
早期解約の場合は契約書記載の違約金がかかる場合があります

（詳しくは確認連絡を担当からさせていただきますと伝えてください）

内容

現象	流し台の手元灯リモコンが壊れてしまい、修理不可
（何がどう？）	可能、交換してほしい

弁護士が解決!! 不動産トラブル

身近な

「ハウスクリーニング費用と原状回復義務の特約」

入居者が退去することになり、賃貸借契約書に「賃借人は退去に伴うハウスクリーニング費用として3万円を支払う」旨が定められていたので、敷金から3万円及び他の原状回復費用を控除して返金したところ、金額に納得がいけないと、敷金の返還を求められました。契約書に明記されているのに、応じなければならぬのでしょうか？

最高裁の判例や国土交通省の原状回復ガイドラインでは、原状回復義務については、故意またな過失により傷つけたりした部分を直して、賃貸借終了時点の物件を返還することが前提となっています。貸した時点の状況に戻すのではなく、借り終わった時点のものを返すことが前提となっているのです。したがって、原則としてどちらの責任でもないような汚れや、通常使っていれば損耗または消耗するような価値（「通常損耗」と呼ばれます）については、賃貸人が負担することになります。そのため、これを賃借人に負担させるのは例外的、特殊な契約であるということになります。



写真と本文は関係ありません

最高裁の判例は、本来賃貸人が負担すべき原状回復の範囲を賃借人に転嫁するには、賃借人が負担することになる通常損耗の範囲を具体的に明記されていることを求めています。しかし明記していれば裁判所がハウスクリーニング費用

の請求を認めてくれるかということ、必ずしもそうではありません。裁判例では、本来通常損耗であり、賃借人へ転嫁していることを理解したうえで金額を明記し、かつハウスクリーニングが専門業者により実施されることを認識していた場合に、初めて費用を負担させることを認めています。

金額を明記することも重要ですが、判例が示す重要なポイントは「本来賃貸人の負担である費用を、特約により賃借人へ転嫁していることを、賃借人に理解されているか」という点です。

なお、改正民法においては、これまでの判例や国土交通省の原状回復ガイドラインを前提として、賃借人が負担する原状回復の範囲から通常損耗を除くことが明記されます。改正民法では、法律上も明記されることから、負担を転嫁する旨の合意や説明は改正後も求められるでしょう。

「週刊全国賃貸住宅新聞」より抜粋

編集後記

久々に実家に帰ったら、実家近くの不動産オーナーのお宅が、更地になって売りに出ていました。聞けばオーナーが亡くなり借金が発覚、家族・親戚が相続を放棄したとのこと。「借りる側が圧倒的に強くなり、家賃収入で左うちわなんて過去のことだ」なんて言われているそうですが…。相続放棄の裁判を経たため、売地になるまでだいぶ時間がかかったそうで、どんだけ気付かなかったんだ、と実家で笑われました。いやいや、年に数回しか行かないのに気付かきませんって。