

4月1日に民法が改正されました 賃貸借契約に関する改正のポイント

㈱ウェイクアップ 賃貸管理営業部

明治時代に制定された民法が全般的に見直しされ、令和2年4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行されました。改正事項は200項目以上にのぼり、アパート経営にも関係する契約に関する規定など債権関係の分野についても全般的に見直しされています。賃貸借契約に関するルールの改正ポイントについてご紹介します。

(1) 賃貸借継続中のルール 賃借物の修繕に関する要件の見直し

改正前の民法では、賃借物の修繕が必要な場合でも、賃借物はあくまで賃貸人のものなので、賃借人が勝手に賃借物に手を加えることはできませんでしたが、次のように改正されました。

①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したか、または賃借人がその旨を知ったのに相当の期間内に必要な修繕をしないとき②急迫の事情があるときには、賃借人が目的物を修繕することができると改正されました。

この改正により、①、②の場合には、賃借人が目的物を修繕したとしても、賃貸人から責任を追究されることはないということが明確になりました。

賃借物の一部滅失による賃料の減額等について
改正前は、賃借人の責任により

「賃借人が賃料の減額を請求できない」とされていました。改正法では、賃借人の責めに帰することができない事由によるもので賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合は、「賃借人が賃料の減額を請求できない」とされていません。また、原状回復義務の範囲について、一般に通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）および経年変化はその対象に含まれないと解されています。

これらのルールは改正前の民法には文言上では明確ではありませんでしたが、改正後の民法では、次のように明記されています。

賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負う。しかし、通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わない。

通常損耗と経年変化の事例

- 通常損耗・経年変化に当たる事例
家具の設置による床、カーベットのへた、壁面の黒ずみ（いわゆるカビ）、設置跡、テレビや冷蔵庫の後面、地震で破損したガラス、地震で壊れた鍵（破損や鍵紛失のない場合）。
- 通常損耗・経年変化に当たらない事例
引っ越し作業で生じたひっかけ、日常的な不適切な手入れ、違反による設備等の毀損、ペットによる糞尿、臭い、古い家具の臭い。

を負わない。

敷金に関するルールの明確化

改正前の民法では、建物などの賃貸借に当たって授受されるのが一般的に敷金の定義や、敷金返還請求権の発生時期についての規定はありませんでしたが、改正後の民法では、次のように定義やルールが明確化されました。

敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義する。

そのうえで、判例に従い、賃貸借契約が終了して賃借物が返還された時点で敷金返還債務が生じる。その額は、受領した敷金の額からそれまでに生じた金銭債務の額を控除した残額である。

編集後記

● 詳細は、法務省民事局参事官室まで。
Tel 03・3580・4111(代)
法務省ホームページ <http://www.moj.go.jp/>

◆ 今冬は札幌も含め全道的に、前半は雪が少なかったのですが、後半に入り暖かくなるとともに降雪量が多くなりました。しかし、北海道の積雪量としては2mに届かず、数年ぶりに積雪の少ない年となりました。◆ 新型コロナウイルスが全世界に感染拡大し、各地で感染者が増加して不安が広が

(3) 賃貸借契約により生ずる債務の保証に関するルールの見直し
今回の法改正では、「極度額(上限額)」の定めのない個人の根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。

個人が保証人になる根保証契約については、保証人が支払いの責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となる。この極度額は「100円」などと明瞭に定め、書面に記載しておかなければならない。

また、個人が保証人になる根保証契約については、次の①②③の事情があったときは、その後に発生する主債務は保証の対象外となる。①債権者が保証人の財産について強制執行や担保権の実行を申し立てたとき②保証人が破産手続き開始の決定を受けたとき③主債務者または保証人が死亡したとき。

後継者へ良好な事業継承を

㈱ウェイクアップ 代表取締役 塩田純司

札幌の街にも春が訪れ、新緑の季節を心待ちにする時期となりました。

今年2月に開催された第71回札幌雪まつりの入場者は、昨年より71万6千人減の202万1千人と大きく減少しました。これも今年1月に中国の武漢で発生が確認された新型コロナウイルスの影響ですが、以来アジア圏からの観光客の一部入国制限などの措置が講じられ、感染者数が増加する北海道および札幌の街は、ピリピリとした緊張状態が続いています。

注目されていただけに、全国の都道府県のなかで最も多くの感染者が確認された地域となり、ホテル・飲食業界が大きな打撃を受けた状態が続いています。特に札幌のホテル業界では、新規建設が進んでいる状況ですが、今後の対策によって、業界不況が懸念される場所です。また、我々の業界でも民泊分野が影響を受けるのは想像できます。

住みたいと思われ部屋づくりを
季節は春を迎えましたが、札幌の賃貸市場は依然厳しく、競争が激化しています。昔のように新築

すれば契約が決まるというわけではなく、新築でも入居希望者を選ばれる部屋づくりをしなければ空室だらけになります。また、未だ仲介業者に多くの広告料を支払う環境は変わりません。当社の家主様にはその点でも多大なご協力を賜り、大変感謝しております。

以前にもお話ししたことがありますが「大手だから安心」という時代ではありません。アパート・マンション賃貸業はサービス業と変わらないので、まず借りる人が住みたいと思う部屋づくりをしなればなりません。

そのためにアパート・マンションのオーナーになる方は、最低でも自身が投資する物件の概要を確認したり、任せる会社の既存物件を見学したりすることが重要です。表面的な利回りだけを追求会社なのか、利回りよりも常に満室の建物企画する不動産会社・管理会社なのかを見極めないとならない時代です。

当社では、他社の収益物件と異なり、借りる人が使いやすく、住みやすい建物を企画しています。私どもの考えは「良いものをお客様が選ぶ時代。そこで、新築で

あれば部屋の欠点やデッドスペースを減らした間取りにする。また、既存物件であれば、入居者が不具合を感じることはないような必要修繕や改修を行う」ということです。今までの収益を入居される皆様に還元するという気持ちが安定経営につながる大切な心掛けだと思います。

毎年この時期には、当社の新築物件をご紹介しているのですが、今年は残念ながらご紹介する新築物件はありません。ただ、今年9月に着工する建物および現在企画中の建物については、6月に開催する恒例の親睦会でパネル展示でご紹介させていただく予定です。

好立地の建物を後継者の方へ

札幌も少子高齢化による人口の自然減は避けられません。海外からの移住者が増える国際都市へと変貌するなどしなければ、供給過剰な賃貸市場の厳しさは続くと思われがちです。厳しい市場環境のなかで、満室経営を続けられる企画提案を怠らず、さらに海外からの入居者も多く獲得できる管理会社へと変革しなければなりません。

家主の皆様におかれましては、毎回の繰り返しにはなりますが、ご自身の体調が良好なうちに、後継者となる方とアパート経営の事業継承についてお話をし、良好な状態で継承していただくようお願い申し上げます。それを怠ると、

後継者の方がアパート経営の長所を理解できずに目先の現金を得るためにアパートを売却してしまうことになりました。

当社の故・塩田会長の時代から当社と取引して下さっている家主様は、札幌が発展途上であった時期に取得した、都心部の地下鉄南北線・東西線沿線地区に建物を所有されている方が多いことと、低金利時代の今、そのうちで、売却によって廃業することが家計にとって良いことなのか、後継者の方とお話ししていただけると幸いです。

今年も6月13日(土)に当社親睦会を開催します。是非、2代目・3代目の方と一緒にご参加いただけることを、社員一同心からお待ち申し上げます。



昨年完成した3棟のアパート・マンション 家主様と営業・設計の連携で 入居者ニーズに合った建物に

当社が企画する新築のアパート・マンションが建物の完成前後にほぼ満室となり、高い入居率を維持できるのは、営業と設計の担当者が施主の家主様との連携を密にして、力を合わせて企画・提案させていただいていることも大きな理由の一つです。昨年完成した木造3階建ての「フェリーチェ インコントロ」「ラ・ヴィ・クレール」と、RC造4階建ての「ハミングバード」は、間取りやコーディネートに家主様の意向が反映して、入居者に支持される建物が完成した事例です。

タイル調のサイディングに
重厚な木製の玄関ドア
ヨーロッパ調の外観となった

フェリーチェ インコントロ



エントランスのメールボックスと宅配ボックス



約10帖の広さのリビング・ダイニング
居間は明るく自然な雰囲気仕上がり

当社では、家主様から新築や建て替えのご依頼を受けると、営業担当者が予算など家主様のご意向を伺って建物の構造など概略をご相談します。方針が決定すると、当社の一級建築士が敷地条件などに合わせて数パターンの設計図を作成。家主様とお話し合いでは、完成時のイメージなどもご提案し

ながら、さらにご要望をお伺いしてプランを練り上げます。昨年完成した3棟の建て替えはこうした綿密なお話し合いが功を奏して、外観や室内コーディネートに細部にも家主様のご要望が反映された建物となりました。
フェリーチェ インコントロ
昨年2月末に白石区に完成した木造3階建てのフェリーチェ インコントロ。外観はヨーロッパ調に、内装はナチュラルに仕上がったのは、家主様が建物のデザインに対する明確なイメージをお持ちで、それを設計担当者に伝えてくださったからです。階段室の窓やタイル調サイディング、幕板などにイメージが反映されています。
また、家主様には「マイホームという感覚で長く住み続けてほしい」という、入居者に対する思いも。そこで注文住宅の感覚で営業・設計担当者とともに建材メーカーに足を運ばれて外

ハミングバード



白とダークグレーのタイル貼りの外観
階段室は木目調フロアを採用して
やわらかな印象に



装材を決め、床材・建具類も統一感を重視したものを選ばれました。フェリーチェ インコントロは、こうした家主様の熱意を営業・設計担当者が受け止めて完成したアパートといえます。
ラ・ヴィ・クレール
フェリーチェ インコントロのとなりで完成した木造3階建てのラ・ヴィ・クレール。家主様がとなりの建替えに合わせて計画を前倒ししてくださり、ほぼ同じ時期

に竣工しました。並ぶ2棟が互いを引き立てる外観にと考え、階段室の窓を統一しつつシンプルモダンなデザインに。敷地条件に合わせてリビング・台所・洋室を一直線にした間取りで、中央にアイランドキッチンを設置し家事動線をコンパクトにまとめ、開放感ある明るい室内に仕上がりました。
ハミングバード
そして前号で詳しくご紹介した豊平区に完成したRC造4階建てのハミングバード。こちらも、幅

**新築のRC造4階建て
計画が進行しています**
当社では現在、今年夏に中央区に着工予定の鉄筋コンクリート造4階建ての新築マンションの計画が進行しています。
この建物は、1階と2階がメゾネットタイプで、3・4階にそれぞれワンフロアに1世帯ずつ合計

3世帯が入居するマンションです。メゾネットは、1階に15帖のリビングルームと水まわり、2階に2つの洋室とサービスルームを配置した間取りで、戸建て感覚で暮らせる住戸です。また、3階と4階の住戸はそれぞれ、11帖のリビングルームに洋室とサービスルームを設けた間取りとなる計画です。



約12帖の広さのリビング・ダイニング
対面キッチン

ウェイクアップ伝言板

相続やアパート継承 当社にご相談ください

当社では、ひとりでも多くの家主様に次世代の方へ良好な経営を継承していただきたいと願って、日々の業務を進めております。後継の方との話し合いがうまく

ウェイクアップ親睦会を 6月13日に開催します

今年の親睦会を6月13日(土)午後5時から、札幌市中央区のセンチュリーロイヤルホテルで開催します。
社員一同、多くの家主様のご参加を、心よりお待ちしております。

日時 6月13日(土)
研修会 3時30分から
親睦会 5時から
場所 センチュリーロイヤルホテル(札幌市中央区北5条西5丁目)
札幌駅南口徒歩3分、札幌駅直結



昨年の親睦会



ラ・ヴィ・クレール

アパート名を示す館名板
そのデザインには
設計担当者のこだわりが



シンプルモダンなデザインの
玄関ドアはモスグリーン



開放感のある階段室



15帖のリビング・ダイニングと
アイランド式キッチン

