



2017民法改正

貸貸管理の 実務と対策

民法改正をチャンスに！自社保証システム構築

目次

はじめに 03

民法改正の概略 05

民法改正と賃貸管理 07

1: 敷金のルールが明確に！ 09

2: 原状回復のルールが明確に！ 11

3: 賃借人に修理の権利が！ 15

4: 一部使えなくなったら、家賃減額！ . . 19

5: 連帯保証人を保護！ 23

自社保証システムの構築 28

まとめ 35

2017/10版

<注意>

このコンテンツは2017年10月の情報に基づき作成されました。
解釈が変わる可能性がありますので、実務に落とし込む際には
貴社の判断で行うようお願いいたします。

はじめに

120年ぶりの大改正

2017年、民法が大きく改正され、6月に公布されました。

この改正は何と120年ぶり。前回改正された1896年は明治時代、日清戦争の翌々年であり、夏目漱石・芥川龍之介・東条英機などが生きた時代です。

この頃から日本は大きく変遷し、法律が時代に合わなくなってきたため、今回の抜本的な大改正に至ったとされています。

賃貸管理業への影響

今回改正された民法の「債権」は、契約ごとを行う私たち不動産会社にとっては実務に影響の出る、とても重要な分野になります。

施行前にしっかりと準備を行うことが必要です。

民法改正

「2017民法改正 賃貸管理の実務と対策」とは

このコンテンツで次のことが実現できます。

- ✓ 賃貸管理業に影響のある改正内容を知る
- ✓ 事例と想定されるトラブルを知る
- ✓ 賃貸管理業の実務に落とし込んだ対策を知る
- ✓ 改正を機に、自社保証システムで売上アップを狙う

賃貸管理の実務と対策

民法改正の概略

民法改正の概略

民法とは

六法（憲法・民法・刑法・商法・民事訴訟法・刑事訴訟法）のうちのひとつで、民間人の取引に関するルールが定められています。

総則・物権・債権・親族・相続の5編から成っており、今回の改正はこの「債権」が対象となっています。

また、宅建資格試験の範囲であり、私たち不動産業者にとっては馴染みの多い法律です。

民法改正の狙いと施行日

1896年の制定以来、大きなメスの入らなかった民法。

より分かりやすく、現代社会に馴染むように2017年に大きく改正、6/2に公布されました。

ここから3年以内に施行されますが、具体的な日にちはまだ決まっていません。

賃貸管理の実務と対策

民法改正と賃貸管理

賃貸管理に関する改正

- 1: 敷金のルールが明確に！
- 2: 原状回復のルールが明確に！
- 3: 賃借人が修理の発注を！
- 4: 一部使えなくなったら、家賃減額！
- 5: 連帯保証人を保護！



1: 敷金のルールが明確に！

1: 敷金のルールが明確に！

敷金の定義と返還時期が明文化

まずはトラブルの多い敷金について。

これまで法律の中に明確な規定がありませんでしたが、今回より明文化されました。

内容は**従来の実務通りで、大きな変更はありません。**

○敷金の定義

敷金は賃借人の債務を担保するために賃借人が賃貸人に交付する金銭

○敷金の返還時期

賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき

賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき

敷引きもOK！

敷金からあらかじめ契約書で定めた額を差し引くいわゆる「敷引き」の特約ですが、民法改正後に一律に否定されるわけではなく、平成23年3月24日の最高裁判決に従って、賃料に対してあまりに高額でなければ、消費者法によって無効とはならないとされています。



2: 原状回復のルールが明確に！

2: 原状回復のルールが明確に！

原状回復義務の明文化

原状回復についても新しいことはなく、「賃借人は経年劣化や通常損耗、故意・過失のない損傷については原状回復義務を負わない」というこれまでの判例法理が明文化されたにすぎません。

○賃借人の義務

「故意・過失による損傷の修繕費」

○賃借人の義務から除外される内容

「通常の使用に伴い生じた損耗及び経年変化によるもの」

○賃借人の義務を負う期間

「物件の引渡しを受けてから賃貸借が終了するまでの間」

これまでの最高裁の判例や国交省＜原状回復をめぐるトラブルとガイドライン＞などから相違がなく、**実務において大きな影響はありません。**

2. 原状回復のルールが明確に！

特約で賃借人負担にできる？

通常損耗は賃貸人負担と民法に規定されましたが、現段階では強行規定ではないと解釈されているため、これまでと同様、**通常損耗を特約で賃借人負担にすることができます。**
その際には負担することになる通常損耗の範囲を賃貸借契約書に具体的に明示することが必要です。 ※強行規定とは、その規定に反する当事者間の合意の如何を問わずに適用されるものを差します。

要件	具体例
①範囲の特定	(1) ハウスクリーニング (2) 壁・天井のクロスの貼り替え (3) 床フローリングの修復・交換 については賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる損耗（通常損耗）についても、賃借人が全額を負担する。
②金額の明示	(1) ハウスクリーニング費用：●円 (2) 壁・天井のクロスの貼り替え費用：1㎡あたり●円 (3) 床フローリングの修復・交換費用：1㎡あたり●円
③金額の相当性	賃料3ヶ月分が上限の目安

POINT: 通常損耗を賃借人負担にする場合は契約書に具体的に明記を！

2: 原状回復のルールが明確に！

契約終了後の損傷は請求できない？

今回の改正で明記された賃借人の義務を負う期間は「引渡しから賃貸借終了まで」。
契約終了後から明け渡しまでの期間に起きた損傷についてはトラブルになる可能性が無くはないので、賃貸借契約書に義務を負う期間「賃貸借契約の終了かつ当該物件の明け渡しまで」と記載しても良いでしょう。

POINT: 賃借人の義務を負う期間を「契約の終了かつ明け渡しまで」とする



3: 賃借人に修理の権利が！

3: 賃借人に修理の権利が！

賃借人の修繕権の明確化

今回の改正より、賃借人に修繕権が与えられるようになりました。

契約中に建物・設備に不具合が起きた時、一定の場合、賃借人が修繕をすることができるのです。

賃貸物の修繕が必要である場合において、次のいずれかに該当するときは、賃借人は、その修繕をすることができます。

- 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき
 - 急迫の事情があるとき
-

こちらもこれまでの実務と変わらないため、**大きな影響はない**でしょう。

ただ権利を盾に賃借人が強く要求してくる可能性があります。

これまで以上にメンテナンスとレスポンスには気をつけていきたいですね。

3: 賃借人に修理の権利が！

何でもかんでも修理されちゃう？

賃貸人に通知さえすれば、（相当の期間を経て）賃借人が何でも修理できてしまうとしたら、悪用する人間が出てくる可能性は十分にあります。

例えば、老朽化した賃貸物件においてオーナーが過剰な費用をかけたくないと修繕工事を渋っていたとします。そこで、賃借人がこの修繕権を盾に自らが費用を立て替えて、本来すべき以上の工事（グレードアップの要素を含むような工事）をし、その費用を請求する、なんてことが起こるかもしれません。

こういったトラブルを回避するため、賃貸借契約書を見直し、修繕できる範囲、賃借人の負担する範囲、賃貸人への通知方法などを整理すると良いでしょう。

POINT: 修繕できる範囲・賃貸人への通知方法・相当期間を特約で示す

3: 賃借人に修理の権利が！

故意に壊しても修繕しなくちゃいけない？

例えば、古いけれど使える設備を賃借人が故意に壊し、新しい設備と取り替えることを要求してきたらどうでしょう？

この場合、賃貸人に修繕の義務はありません。

これは今回の改正により、賃貸人の修繕義務を定めた民法606条第1項に以下の文言が追加されています。

ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは、この限りでない。

この但し書きにより、賃借人に故意・過失がある場合は修繕義務を負わないことが明確になりました。

POINT: 賃借人に故意・過失のある場合、賃貸人は修繕義務を負わない！





4: 一部使えなくなったら、家賃減額！

4: 一部使えなくなったら、家賃減額！

建物設備の不具合等による家賃の“当然”減額

現在、賃借人に責任のない理由で物件の一部が使用できなくなった場合、賃借人は家賃の減額を「請求できる」とされていますが、改正後は**当然に減額される**ことになります。

賃借人の責めに帰することができない事由により、本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合、

- 賃料はその使用できなくなった部分の割合に応じて減額される
 - 減額の程度、期間などは賃貸人と賃借人とで協議する
-

当然に減額されるとなると、どんなトラブルが考えられるでしょうか。

4: 一部使えなくなったら、家賃減額！

使っていなかったのに請求？！

例えば、こんなトラブルは考えられないでしょうか。

入居者は大学生。エアコンの故障に気づいたまま、夏休みを使って実家に帰省。

その間不動産会社に故障を伝えることなく、2ヶ月後自宅に戻ってきてからその間の家賃減額を請求...と。

「使用していなかったのだから減額対象にはならない」という解釈になれば良いですが、現段階ではわかりません。

トラブルを回避するために「発見から●日以内に賃貸人（管理会社）に＜通知方法＞をもって通知する」などの通知規則を契約書に盛り込むとともに、連絡を受けやすい体制を整えておく抑止力*となることでしょう。

また次ページに減額割合と免責日数の目安を記載しましたので、参考にしてください。

※抑止力...この規定は強行規定になると考えられており、その場合は不利な特約は無効となります。

POINT: 一部使用不可による通知規則を契約書に明記し、連絡を受けやすい体制をつくる！

4: 一部使えなくなったら、家賃減額！

家賃の減額割合と免責日数

下記に（公社）日本賃貸住宅管理協会が示したデータを記載します。
契約書の変更や実際に起きてしまった場合に参考にしてください。

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	10%	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



5: 連帯保証人を保護！

5: 連帯保証人を保護！

個人の連帯保証人を保護

今回、最も大きな影響を与えるであろう改正が「**個人の連帯保証人**」についての規定になります。
この改正の背景には次の考えがあります。

- 個人の連帯保証人に過度な責任を負わせないようにしよう！
- これまでの不動産賃貸借の保証人の責任は、重すぎた！

この考えのもと、大きく4つの規定が設けられました。

- ①連帯保証人から求められた場合、滞納状況等の情報提供を義務化
- ②極度額の明示が必要
- ③事業目的の賃借の場合、事業者が連帯保証人に、自らの財務状況を開示する必要
- ④借主の死亡後に発生する滞納等について、連帯保証人は責任を負わない

次ページよりひとつずつ解説していきます。

5: 連帯保証人を保護！

① 極度額の明示が必要

連帯保証契約では必ず連帯保証人の責任上限金額（極度額）を記載しなければなりません。

極度額の記載のない場合は、保証契約自体が**無効**となります。

新規契約については賃貸借契約書や連帯保証人引受承諾書などを改定すれば済みますが、契約中の案件については**更新時に保証契約の巻き直し**が必要となる場合があります。

POINT: 極度額の記載のない保証契約は無効。
早期に書式を改定することで、契約巻き直しのリスクを抑える！

極度額の設定については、社内規定を設けましょう。

実数を入れなくとも、共用できるように「家賃の●ヶ月分」とすることも可能です。

これには注意が必要で、家賃が変更した場合はどの時点のものを指しているか分からなければ極度額が定まっていないとみなされ、保証契約が無効になる恐れがあります。

「契約当初の家賃●ヶ月分」などとしておくとい良いでしょう。

POINT: 極度額は「当初の家賃の●ヶ月分」とすることもできる

5: 連帯保証人を保護！

②滞納状況等の情報提供を義務化

連帯保証人は賃借人が滞納していることを知らなければ、突然多額の負担を求められることになります。それでは連帯保証人がかわいそうだということで、賃借人の滞納状況等の情報提供が義務化されました。

これに関しては現状の実務と変わりません。

③事業目的の賃借の場合、事業者が連帯保証人に自らの財務状況を開示する必要

店舗・事務所等の事業用賃貸の場合、その保証額は住居用より大きくなります。そこで連帯保証人は契約に際し、賃借人（事業者）の財務状況を確認することができるようになりました。

賃貸人は賃借人が保証人に対して開示したことを確認しなければ、保証契約が無効になることもあるので、保証契約時に確認書を提出してもらうなどの措置が必要となります。

POINT: 事業用賃貸の連帯保証人には確認書を提出してもらう！

5: 連帯保証人を保護！

④賃借人の死亡後に発生した費用は責任を負わない

これまでは賃借人死亡後に発生する滞納や原状回復なども連帯保証人の負担とされていましたが、今回の改正により、死亡後に発生した金額についての負担は免責されます。

しかもこの連帯保証に関する規定は強行規定と考えられており、特約で縛ることもできません。ではどのようにリスクヘッジを行えば良いのでしょうか。

アイデアは以下の3つです。

-
- ・ 保証会社加入を推進する
 - ・ 自社保証システムを構築し、売上アップを狙う
-

民法改正を機に保証会社加入を促進させる、その保証会社を自社保証にしたら、新しい売上を作ることができます。

次ページからは自社保証システムの構築について解説していきます。



自社保証システムの構築

自社保証システムの構築

自社保証の種類

自社保証システムの種類は大きく分けて2つあります。

ひとつが既存の保証会社を活用し、マージンを売上とするパターン。

もうひとつがすべて自社内で完結させるパターン。

弊社のグループ会社で賃貸管理を行なっている「株式会社アートアベニュー」では、後者の自社内完結パターンで年間5千万円の利益を上げています。

メリット・デメリット

ここで保証を委託する場合と比較した、自社保証のメリット・デメリットを整理します。

<メリット>

- ・新しい収入のチャネルができるため、売上がアップ！

<デメリット>

- ・自社内完結パターンは審査を厳しくする必要がある
→内容の不安な入居者は既存の保証会社を使い、併用していくと良い
-

自社保証システムの構築

CASE01:保証会社を活用する

まず、既存の保証会社を使うパターンから。

オリコなど既存の保証会社と提携し、自社保証を行います。

保証やそれに関する業務は保証会社が行い、不動産会社はそのマージンを自社の売上とすることができます。

保証会社のスキームとノウハウを使うので、保証に関する知識がなくても、新たな体制を作らなくても楽に始められることが最大のメリットです。

その分保証料としての収入はマージンだけなので、利益は少ないでしょう。

POINT: 保証会社のノウハウとスキームを使って、簡単に始められる！

POINT: 収益はマージンのみなので、利益は少ない

自社保証システムの構築

CASE02:自社内で完結する

次に、アートアベニューが利益を上げている、自社内完結型についてです。

保証会社を使わず、自社で保証します。そのため、保証料はすべて収入となり、大きな収入源が作られます。

しかし滞納による明け渡しや夜逃げなどで賃料が回収できなかった場合には、持ち出しになりますので、保証料の規定や入居前審査をシビアに行わなければなりません。

回収できなくて大赤字？

「回収できなかったら全額保証でしょ？リスク高いでしょ」

「入居者が嫌がるから契約率が落ちるよね」

こんなご意見をいただくことがあります、弊社ではあまり深刻に考えていません。

それは、次の対策を行なっているからです。

- ・ リスクの少なそうな入居者から自社保証を利用してもらう
- ・ 再契約型定期借家契約と転貸借方式を活用

自社保証システムの構築

CASE02:自社内で完結する

保証会社と自社保証のハイブリッド活用

アートアベニューでは、これまで通り保証会社も活用しています。

自社保証はリスクの少なそうな入居者から利用しており、法人やオーナー指定の保証会社を使わなければならないケースを含め、約7,000戸管理のうち利用割合は30%となっています。

また、契約率を下げたくない長期空室物件には、「連帯保証も可」とすれば良いのではないのでしょうか。

定期借家契約と転貸借方式の活用

アートアベニューでは「再契約型定期借家契約」と「転貸借方式」を活用しています。

自ら賃貸人となる「転貸借方式」では滞納や違反に対し積極的に対応することができ、「再契約型定期借家契約」では普通借家契約より滞納者を退去させやすいというメリットがあるからです。

これらの対策により、アートアベニューの自社保証に対する未回収案件は0.5%に抑えられています。1人の未回収を99人分で賄えれば良いわけですから、あまり大きな問題としていません。

自社保証システムの構築

CASE02:自社内で完結する

自社保証システムを構築する

さて、実際にシステムを構築する上で検討、準備しなければならないことはたくさんあります。

- ・管理戸数と見込み受託数
- ・売上目標
- ・保証契約書
- ・入居率と賃貸借契約件数
- ・審査基準と利用基準
- ・確認書（事業用の財務確認）
- ・滞納額と滞納率
- ・督促等社内スキーム

事業採算、運用体制などを考慮し、自社内で完結させるのかを判断をしてください。

弊社では年間5千万円の利益を生み出していますが、事業を開始する時には一大プロジェクトとして動いていました。

自ら賃貸人となる場合は別法人で保証する

前ページに記載の通り、グループ会社のアートアベニューでは「転貸借方式」を活用しています。

賃貸人が賃貸人を保証するという構図がグレーなため、実際の保証は弊社が行なっています。

自ら貸主となっている管理会社の方は、グループ会社の名義を使うか別法人を立てるなどした方が良いでしょう。

自社保証システムの構築

CASE02:自社内で完結する

家賃債務保証会社の任意の登録制度がスタート

家賃債務保証をめぐる消費者からの相談・苦情は2008年から急激に増えています。

そこで、「一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、情報提供する制度を設けることにより、家賃債務保証業の適正な運営の確保、家賃債務保証業の健全な発達、賃借人等の利益の保護」を目的に、2017年10月より任意の登録制度がスタートしました。

その登録要件（下記記載）を満たすような保証会社を作ることが求められます。

- ・業務の実施に必要な事項を規定した「社内規則」を整備すること
- ・コンプライアンス遵守のための「社内研修」を実施すること
- ・役員などに対して適切に報告が行われる体制を整備すること
- ・入居者からの苦情などを受け付ける「相談窓口」を設置すること
- ・一定期間の経験を有する役員等が従事していること
- ・安定的な業務運営のための「財産的基礎」を有すること

まとめ

賃借人の権利意識が強くなる

今回の民法改正は全体的により賃借人に有利な方向に改正されているため、権利意識が強くなることが考えられます。メンテナンスをしっかりと、賃借人を大切にしていくなど、当たり前前を当たり前に行うことが大事です。また、彼らの権利を尊重しつつ、契約書にリスク回避・軽減のための文言を入れ込んでいく必要があります。

個人連帯保証人のなり手が減る

連帯保証人を保護する狙いの改正案。

しかしながら「極度額の明示」により保証契約そのものがクローズアップされ、気軽に引き受けていた人が慎重になる可能性が考えられます。

賃貸経営の難易度が上がる

上記の2点の理由からも、素人オーナーが何となく自主管理をしていけるものではなくなっていき、プロである管理会社・管理士の出番が増えることになるでしょう。

民法改正を実務に落としたい方は

本書を最後までお読みいただき、ありがとうございました。

「民法改正に伴い、契約書類を変更したい！」

「自社保証システムを構築したい！」

という方は、オーナーズエージェントの業務コンサルティングをご活用くださいませ。

アートアベニューのノウハウを提供し、構築をお手伝いいたします。

また、ベーシックサポートにご契約いただくと契約書の雛形やマニュアルを無料でダウンロードすることができます。お気軽にお問い合わせください。

○業務コンサルティングについて

<http://owners-age.com/service/consulting>

○ベーシックサポートについて

https://owners-age.com/service/basic_support

○オーナーズエージェントとは

私たちオーナーズエージェントはグループに賃貸管理会社「株式会社アートアベニュー」を持ち、その生きたノウハウで賃貸管理ビジネスに携わる企業様をサポートしております。

コールセンター、社員研修、e-ラーニング、オーナー向け会報誌制作、パンフレット制作など賃貸管理に特化した様々なサービスで皆様の業務改善・業績アップをお手伝いいたします。

<http://owners-age.com>



OWNER'S AGENT

163-0818東京都新宿区西新宿2-4-1新宿NSビル18F

オーナーズエージェント株式会社

TEL:03-5339-0717 FAX:03-5339-0718