



# 120年ぶりの大改正! 改正民法施行後の 賃貸経営の現場はこう変わる

実に120年ぶりの見直しとなった改正民法が、4月1日  
ついに施行されました(一部除く)。改正民法の適用は、  
契約開始日ではなく契約締結日が基準。これから新法下  
で次々と賃貸借契約が締結されていく中、賃貸の現場で  
どんな変化が起こる可能性があるのか総ざらいしておき  
ましょう。

## 退去時精算トラブルは減る? 増える?

賃貸経営上のトラブル多発地帯といえば、退去時の原  
状回復。これまではガイドライン等によって貸主・借主  
の負担分が示されてきましたが、今回の改正でいよいよ  
ルールが法律として明文化されました。

法律となったことでトラブル自体の件数減少が期待  
されますが、一方で、権利意識の高まった借主側からの  
費用負担に対するクレームが増える可能性も。また契約  
自由の原則が明文化され、当事者間の合意が重視される  
ようになる結果、『退去時の畳の表替えは一律借主負担』  
といった、通常損耗を貸主負担とする原則を覆すような  
特約も有効に。法が世間に馴染むまではトラブルが一時的  
に増加する可能性があります。

ちなみに、先述のような特約を定めるには、借主と  
って著しく不利にならず、他の法令等の趣旨に反せず、  
借主が内容をしっかり理解したうえで合意している  
必要があります。相手方が契約内容を理解し合意してい  
る証拠を残すことも、これまで以上に重要に。貸主とし  
ては管理会社とよく相談し、理論武装を固めていく必要  
があるでしょう。



## 設備や建物の不具合対処が増える?

今回の改正では、貸主が必要な修繕をいつまで経って  
も行わないときや急迫の事情があるときは、借主が自ら  
修繕できる旨も明文化されました。また、故障等で設備  
が使用できない場合、これまでは「賃料減額を請求でき  
る」とされていたものが、「賃料が減額される」という文  
言に改められました。

借主の修繕権については既に判例等で認められてい

たものですが、こちらも明文化によって権利意識が高ま  
り、勝手な修繕を行なう借主が出てこないとも限りませ  
ん。また、設備不具合を理由とした賃料減額要求が増え  
てくることも予想されます。

これを防ぐには、まずは借主の修繕要求に速やかに応  
じることが重要ですが、契約条文中に「貸主の許可なく  
行われた修繕の費用は負担しない」「設備不具合発生か  
ら〇日以内に連絡がない場合は賃料を減額しない」と  
いった内容を含めることも検討できます。借主の利益を  
一方的に害する特約でなければ有効に機能すると思わ  
れますので、こちらも退去時精算と合わせて対策を進め  
ましょう。



## 借上住宅の保証人を入居者にするのは 難しくなる?

事業用の賃借においては、個人の連帯保証人に対して  
借主が財産状況等を開示することが義務付けられました。  
店舗・事務所を法人が契約し、代表取締役の知人など  
が連帯保証人になる場合が該当します。

しかし問題は、この「事業用の賃借」に「社宅」が含ま  
れるかもしれない点です。入居者が社宅の保証人になる  
ケースは少なくありませんが、役員等ならともかく、一  
般社員に対して会社が財務状況を提供するのは難しい  
でしょう。連帯保証人が情報提供を受けていない場合、  
保証契約取り消しの可能性も。情報提供の有無を貸主側  
で確認し難い以上、別の保証方法を検討する必要が出て  
くるかもしれません。

## 個人の連帯保証人には頼れなくなる?

今回、改正の影響が一番大きいのは「個人の連帯保証  
人」です。極度額という保証の限度額を定める必要が生  
じたこと、極度額を定めないと保証が無効となること  
は、よく耳にされているかと思いますが。

この極度額概念だけでも厄介ですが、もう一つ注  
意を要するのが「保証の元本確定のタイミング」です。改正  
民法下では、①借主の死亡、②連帯保証人の死亡などで、

連帯保証人の保証の元本が確定(最終的な保証額が決  
定)します。例えば、夫婦の暮らす部屋で借主の夫が死亡  
した場合には、連帯保証人の保証すべき元本は夫の死亡  
時点で確定してしまうのです。

これはつまり、妻が賃借権を相続して部屋に住み続け  
ることになったとしても、夫の死亡以降の滞納等は(新  
しい連帯保証人を立てない限り)誰にも保証されない状  
態に陥ることを意味します。連帯保証人は、あくまで借  
主の死亡時点までの債務しか保証しなくなるのです。



この借主の死亡による元本確定について、一番問題と  
なるのは、借主が自殺したうに発見が遅れた場合で  
しょう。発見の遅れによって建物が汚損したとしても、  
病死や事故死の場合には借主の原状回復義務はほとん  
ど認められません。ただし自殺の場合は、本人に責任と  
原状回復義務があるとして、これまでは連帯保証人に原  
状回復費用を請求することが可能でした。

しかし今後は、借主の死亡時点で保証額が確定しま  
す。つまり、発見が遅れたことによる汚損の原状回復費  
用は「元本の確定後(借主の死亡後)に発生したものと  
判断され、連帯保証人に請求できないと考えられるので  
す。原状回復費用を借主の相続人に請求することは可能  
ですが、借主が自殺するようなケースでは相続放棄も少  
なくないでしょう。保証人に請求できなくなるのは大き  
な痛手です。

借上社宅問題でもそうですが、これらの回避策として  
は「保証会社の利用」が有効です。すべての範囲を保証で  
きなくなった以上、もはや「連帯保証人がいれば安心」と  
言い切ることはできません。万一の際のリスクヘッジと  
して、広い保証範囲を持つ「保証会社」を必須条件とす  
ることも、今後は検討が必要になりそうです。



## リノベーションファイル No.006

## 「壁一面」から始めるリフォームで物件の 差別化を図る「DEZAKABE (デザカベ)」

DEZAKABE

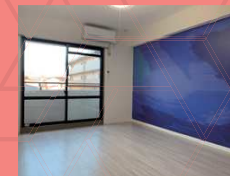
### 「DEZAKABE(デザカベ)」とは

インパクトのある「デザイン壁」で部屋を変貌させる、  
デザインクロス。  
市販されている壁クロスだと単色・単調デザインのみ  
で代わり映えないアクセントクロスも特注品のデザ  
カベを用いることで、劇的に雰囲気が変わります。

<デザカベの効果>

- ・競合物件との差別化・・・壁一面で表現するアート  
で差別化が図れます。
- ・案内件数増加・・・実際に見てみたいと言われる方  
が多く、現地案内に繋がります。
- ・退去防止・・・最近の方は壁色や床色に合わせて家具  
家電を買われる方も多く、デザインクロスに合わせて家  
具家電を購入された方は、他の部屋では物足りなくな  
るため、長期入居に繋がります。

### 【施工実績 1】



### 【施工実績 2】



【施工実績 1】は 20 代女性の方にて施工後 0.5 ヶ月で成  
約いただきました。

【施工実績 2】は 40 代男性の方にて施工後 1 ヶ月半で成  
約いただきました。

ターゲットとして 20 代～ 30 代前半を想定し施工しま  
したが、40 代の方から成約いただくことができ「デザ  
イン」が幅広い年齢層で受け入れられる可能性を示して  
くれました。

2020 年 4 月時点で 80 種類ほどのデザカベの施工が可  
能となっており、今後も新しいデザインの提供を予定し  
ております。「壁一面」から始めるリフォームで物件の  
差別化を図り他にない物件にされては如何でしょうか。  
DEZAKABE (デザカベ) に関して、話を聞いてみたい、  
施工相談、ご不明な点がございましたら物件担当までは  
是非ご相談下さい。

### 【デザイン豊富なデザカベ (一部)】

