

# マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

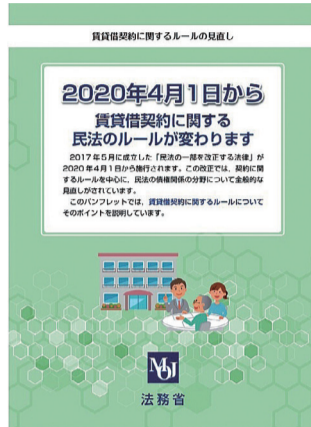
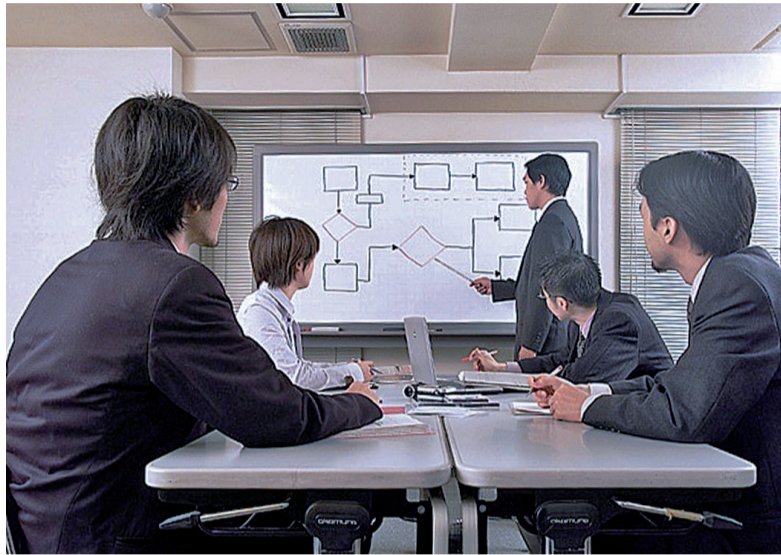
## 賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157  
■2020年3月号 ■毎月1回発行 ■URL:http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL:mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(15)第9236号  
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会  
社団法人東京宅地建物取引業協会  
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



『賃貸借契約に関するルールの見直し』(法務省)

### 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

## 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。まず敷金の取り扱いで、賃借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。

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、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。

要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化されています。原状回復についても「通常の使用による損耗を除く」と明記されています。基本的なことは、明確に規定されています。また、裁判例や一般的な理解をルールとして明記、定められた点です。

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』を参照して解

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。

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』を参照して解



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

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、より強固な断のベールになります。これまでのルールを変えるものではないです。

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があります。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。

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があります。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。

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があります。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。

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があります。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。

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があります。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。

### ニュースフラッシュ

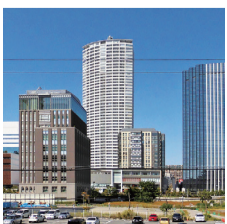
#### 「令和元年第4四半期の地価LOOKレポート」 上昇地区数の割合が8期連続して9割を上回る

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。

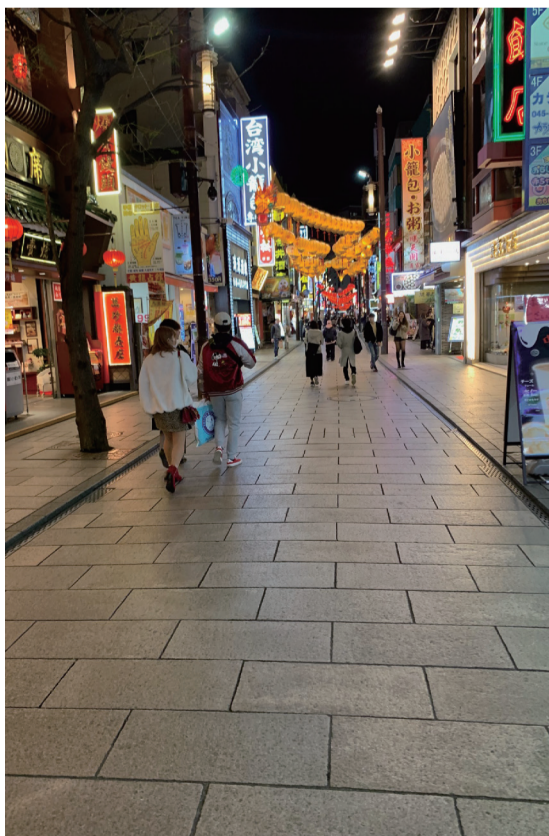
それによりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は引き続き97地区で、上昇地区数の割合が8期連続して9割を上回っています。

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業事業の進展。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。



### 新型コロナウイルスについて



今、世間を一番騒がせて話題、と言って真っ先に出て来るのが新型コロナウイルスではないでしょうか？  
テレビや新聞、そしてインターネットでは、連日この見えない敵のニュースで持ちきれず。  
特に、横浜港に停泊していたアメリカの豪華クルーズ船「ダイヤモンド・プリンセス号」で感染者が多発しているニュースは衝撃的でした。楽しいはずの船旅が一変して不安と恐怖の時間と空間に変わってしまった。これは決して他人事で済ませられる事ではありません。乗客の方々が一日でも早く平常な日々に戻られることをお祈り申し上げます。

さて、このウイルスの影響を身近な日常生活で見るとどうでしょうか？  
例えば電車の中では過半数の人々がマスクを着用してあります。銀行や携帯ショップに行くに従業員が全員マスクをして接客しています。中には花粉対策でマスクをしている人もいます。そのお陰で町の薬屋さんやコンビニでは連日マスクが買えません。  
そして私事ですが、先日、久しぶりに横浜に行ってみました。折角の横浜なので「中華街」でおいしい中華を楽しんで、お土産でも買って帰ろうと立ち寄ったのですが、いつもは大いに賑わいを見せている中華街がなんとガラガラではないですか！  
いくら中国がウイルス発症国とは言え影響がこんな所まで及んでいるとは。思っても見なかった光景を目の当たりにして驚きを禁じえません。  
とにかく、この厄介なウイルスを早期に封じ込めなければ景気が大きく落ち込んでしまいます。そしてまだ少し先とは言え東京オリンピックの開催にも影響が及んでしまわないだろうか、と心配にもなります。  
という訳で、まだまだ予断を許さない状況が続いております。オーナー様をはじめご家族の方々におかれましてはくれぐれご自愛くださいませ。  
代表取締役 吉田 和久