

# 賃貸経営ニュース

9月

■発行日 ; 2017.9.10 第6巻1号(通算61号)  
■発行所 ; アパートマンション館株式会社  
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>  
■発行人 ; 宮内広明 TEL:0297-72-1181

今月のトピックス ●賃貸経営塾 「民法改正が賃貸に与える影響とは？」 ●税金基礎講座 「税務調査の実体験③」 ●トラブル対応シリーズ 「カビ発生の正体とは？」

## 賃貸経営塾

### 民法改正が賃貸に与える影響とは？



民法改正案が5月26日に参院を通過して6月2日に公布されました。施行は2019年秋か2020年春と言われてますのでまだ先ですが、賃貸経営に与える影響は小さくありません。「民法改正が大家さんに与える影響」をレポートいたします。

今回の民法改正は120年ぶりで改正項目は200にも及ぶそうです。民法の全部が施行されたのは1898年(明治32年)ですが、この年には、勝海舟が77歳で亡くなり、不動産登記法が公布、ビヤホールが初めて出現して、年賀郵便の特別扱いが始まる等のニュースを見ることができます。翌年には北京に義和団が蜂起して清国の滅亡が始まりますから、歴史の彼方の時代です。かなり古い法律だということが分かります。

さて、今回の改正が賃貸経営に影響を及ぼすポイントは、「敷金と原状回復について明記されたこと」と「個人保証について制約が加わったこと」の2つです。順番に解説しましょう。

#### 1. 敷金と原状回復について

敷金について改正民法では次のように定義しました。

賃貸借契約が終了し明渡しを受けたとき、家主は敷金から借借人の債務を差引いた額を借借人に返還しなければならない。

そして原状回復についても以下のように明文化されました。

借借人は通常損耗(通常の使用によって生じた傷みや経年劣化)については原状回復義務を負わないこと。

これを読むと「当たり前」の事が書いてあると思いますが、この法律が制定された当時の日本は日清戦争の戦勝気分で地方から都会に人口が流入して、家賃の値上がりが起こった頃でしょう。数年後には日露戦争が起こり、さらに戦勝気分国民が湧く時代です。大家さんの立場が店子に対して圧倒的に強い環境ですから、当時の日本には民法に敷金や原状回復義務について明記することは求められていなかったのです。

その傾向は昭和50年頃まで続き、国交省(当時は建設相)の「原状回復のガイドライン」が発表され、東京ルールが施行され、全国に敷金返還請求の訴訟が起こりました。折から賃貸借契約の主導権が貸主から借主へと移動する事態となり、その過程

で敷金と原状回復についての概念が現在の  
ように落ち着いたのです。今回の改正民法  
は、これを追従して明文化しただけなので、  
今後の賃貸借契約への影響はほとんどない  
でしょう。



ただし、この改正が施行される頃にマス  
コミが、「敷金は全額が返ってくる」「敷金  
を返さない悪徳大家」みたいな誤った解説  
を番組で流すと思われるので、騒がしく  
なる現場への対応が必要になります。

また、民法に明文化されたからと言って、  
ルームクリーニング費用や畳の表替え費用  
を借主に負担させる特約が無効になる訳で  
はありません。裁判になったときの裁判官  
の判断に影響があるかもしれませんが、契  
約自由の原則は生きていますので、新規の  
お客様や既存の入居者さんにも誤解のない  
ように説明する必要があります。

## 2. 個人の保証人の制限について

こちらの改正は敷金と較べると、大家さ  
んや管理会社への影響が少なからずある内  
容になっています。詳細は以下の通りです。

賃貸借契約で個人の保証人をとる時は、保  
証人に対して、保証人がこの契約期間に負  
う保証額の限度を定めて契約書に明記し  
なければならない。

これを「極度額」といいます。たとえば  
大家さんとしては、悪質な滞納借主を入居  
させてしまったとき、裁判などで1年以上  
の家賃が滞るリスクがあります。そのため  
最低でも、極度額は家賃の1年か2年分は  
望みたいでしょう。2年分とすると家賃が  
6万円なら144万円、家賃が10万円だと  
240万円になります。この額を見た保  
証人はビビってしまうかもしれませんね。

さらに大家さんが保証してほしいのは家  
賃だけでなく、残置物処理代、借主が原因  
による火災の損害、借主が起こした物件内  
での事故（自殺など）の損害などがありま  
す。これらを含めたら4年分5年分となっ

てしまい、その合計額を示されたら保証人  
を引き受ける人は少数に限られるでしょう。  
大家さんとして極度額を高く設定したいが、  
高くすると個人の連帯保証人が承諾しない、  
ということになるので、極度額の設定判断  
が重要になります。

さらに店舗や事務所などの事業用賃貸借  
契約では以下の義務が加わりました。

借主は個人の保証人に対して、自身の財産  
状況を説明しなければならない。

基本的には借主と個人保証人は知人ではあ  
りませんが、詳しい財産状況までは知らない  
でしょうから、負債と資産のバランス等を  
説明して、本当に連帯して保証するかどう  
かを最終判断してほしい、ということです。  
この説明義務を怠ると、万一家賃の滞納が  
あっても、保証契約は無効なので請求する  
ことができませんから、必ず守らなければ  
なりませんね。ちなみにアパート・マンシ  
ョン等の居住用賃貸借契約には、この義務  
はありません。



ここまで読んでいただくと「保証会社を  
使った場合はどうなる？」という疑問が沸  
くのではないのでしょうか。実は極度額を明  
記する義務も、借主が財産状況を説明する  
義務も、保証人が法人の場合は発生しま  
せん。つまり保証会社に保証人を依頼する  
場合は、今回の改正はほとんど影響がない、  
ということになります。

保証会社の利用状況は全国各地でバラツキ  
がありますが、今後はますます保証会社を  
利用するケースが増えるだろう、というの  
が業界の声です。

いかがでしょうか。以上の2つの改正以  
外にも、賃貸借契約に影響する細かな項目  
はありますが、それらについては施行が近  
くなったときにレポートいたします。  
まずは民法改正が正式に決まって施行が3  
年以内であること、賃貸借契約に少なから  
ず影響が出ることをご承知おきください。

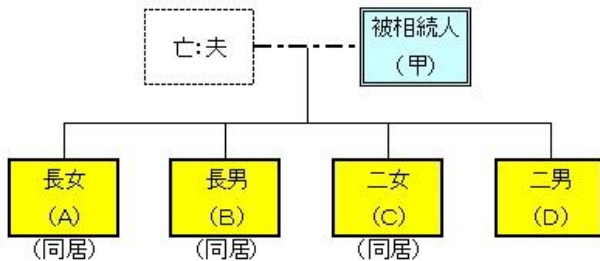




大家さんのための

# 税金基礎講座

## 相続税の調査の実体験シリーズ③



亡くなられた(甲)さんは、長女(A)、長男(B)及び二女(C)と同居してアパート経営をしていました。次男(D)は結婚して別所帯でした。預金通帳の管理は、ほとんどを(甲)さんが行っていたので、相続人の皆さんは取引金融機関や生命保険契約のことは詳しく知りませんでした。

財産調べを進めていた時に長男(B)が、私が事前に渡したチェックリストの中の以下の文を見て相談してきました。

- ①契約者が(甲)さんで、被保険者が(甲)さん以外の者である場合と、
- ②契約者が(A)さん達で、保険料を(甲)さんが負担していた保険契約については相続財産になります。

その相談とは、「郵便局の簡易保険で契約者が私達で保険料を母(甲)が払っていたものがありますが、申告しないとダメですか？郵便局の人が母に「毎年の保険料を贈与していたと言えよ。」と話していたのを覚えているのですが・・・」という内容です。

私は「当初の契約時に“保険料を毎年贈与する旨の贈与契約書”を作成しているか、保険料支払時に“お母さまから皆さんへ保険料を支払った(贈与した)との報告”があり、それを皆さんが認識していましたか？」と尋ねました。贈与契約書もなく認識もしていなかったようなので、キチンと相続税の申告に載せることとしました。

それから、私(税理士)宛てに税務調査の通知があったので調査の前に打ち合わせをしました。その際に、長男(B)が「実

は私と弟が10年ほど前に200万円ずつ定期預金をしてもらいましたが、言いずらくて・・・」と話してくれました。(長女(A)と二女(C)には内緒だったようです) 私は「では、調査の際にその定期預金の証書を準備しておいて、贈与を受けた旨を調査官に話して下さい」と進言しておきました。※なお申告期限から7年以上経っているので“時効”になります。



調査の当日に調査官の一人が、簡易保険の証券と申告書や調査資料とチェックをしている際に、長男(B)が「この保険は申告しないとダメですよと、谷口先生から言われたので・・・』と言うと調査官は「そうですよ、申告がなかったら大きな問題(申告漏れの追及)になっていましたよ」と笑みを浮かべて答えておりました。



もう一人の調査官が「過去にお母さまから贈与を受けたことはありませんか？」と発言したので長男(B)が「定期預金があります」と答えると、調査官が「どちらの銀行ですか？」と返し、(B)が「〇〇銀行です」と申告すると調査官から「それは△△支店ですね」と確認の答えが返ってきました。調査官は「それなら結構です」と言って調査は無事終了しました。

税務署は調べてきた事を回りくどい質問の仕方です。「確認」するのです。もし長男(B)が「贈与など受けてません」と答えたら、定期預金は名義預金として相続財産に加算(?)されていたことでしょう。

## 「カビ発生の正体とは？」

湿度が高く蒸し暑い日が続きますね。カビ発生は梅雨時期だけではなく湿度が高い夏の時期も気を付けなければなりません。もちろん台風の時期や冬の寒い時期もカビ問題は発生します。今回は、入居者さんから「カビが生えた」という苦情で困った事例をお話します。

かなり築年数が古いマンションの1階の入居者さんから「カビがひどくて住んでいられない。押入れの中の洋服や下駄箱の中の靴がカビたので弁償して欲しい。咳がひどくなり医者に行ったので治療費と、会社を休んだので休業補償もして欲しい。そして、もうここには住めないの引越越し費用を出して欲しい。」と言う苦情が入りました。新築ならコンクリートに水分が残っていてカビが発生することがありますが、このマンションは古く、今までもカビ問題が起きたことはありません。



とにかく現場を見ることが大事なので訪問してみると、確かに室内はカビの匂いがしています。下駄箱と廊下に近い和室の押入れの中と壁紙にもカビが発生しています。靴や洋服に白いカビが点々と付いていて、クリーニングしても着るのは嫌だろうなと思いました。築古マンションのカビ発生は給排水からの漏水や雨漏りが原因であることが多いのですが、この部屋は給排水管のない場所や外壁に面していない箇所もカビており、どうやら建物の老朽化が原因ではなさそうな気がします。

入居者さんに許可を取り、カビてる部分の壁紙を剥がしてみると、壁紙の表面はカビていますが裏側はカビていません。つまりカビの原因となる湿気は壁の裏側からではないということです。その後押入れの内部、下駄箱の内部のカビの発生の仕方を確

認しましたが、やはり躯体からではなく室内側の湿気が原因であるカビの生え方をしていました。

カビが発生している場所がいずれも浴室に近いので、お風呂の使い方や頻度などをお聞きすると、ある事実が分かりました。それは、浴室を使用した後に乾燥させるために扉を開けっ放しにしているとの事でした。浴室を使う頻度も多いようです。浴室には換気扇があるので、浴室の扉を開け放すのではなく閉めて乾燥させるのが本来の使い方です。そのように説明すると、「浴室の扉を閉めていると乾燥しなくなったので仕方なく開けている」と仰います。調べてみると、浴室の換気扇のフィルターが埃だらけで目詰まりしていました。これが換気的能力を下げていたのです。

カビが発生した和室も調べてみると、壁にある換気口のフィルターにもびっしりと埃がこびりついていました。掃除が行き届いていないので床に積もった埃が空気中を舞ってフィルターを詰まらせてしまい、通気が出来なくなって湿気が溜まり、カビの発生原因となっていたのです。

今回は建物が原因ではなく、入居者さんの生活の仕方に原因があったので、大家さんが弁償するものではないこととお話しして納得いただきました。この事例のように、カビ発生の苦情の原因は、通気不足であることは案外多いものです。

入居者さんの生活習慣がカビの発生原因であるケースとして、

- ・ 全く窓や換気口を開けない
- ・ 掃除不足で換気口に埃で詰まる
- ・ 熱帯魚を飼育している
- ・ 煮炊きが多い
- ・ 加湿器を使用している

等が挙げられます。カビの発生は健康上の被害や、家財や衣類の弁償などの問題に発展しやすいので、しっかり原因を見つけて早めの対処が必要です。