

賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理 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partment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



## 9月の花 グラジオラス

アヤメ科 花言葉「密会」「用心」「思い出」「忘却」「勝利」

真夏に色とりどりの華やかな花を咲かせるグラジオラスは、多年性の球根植物なので毎年楽しむことができます。グラジオラスという名前の由来は、ラテン語で剣を意味する「グラディウス」から来ています。古代ヨーロッパでは、人目を忍ぶ恋人たちがこの花の数で密会の時間を知らせていたとされ、これが花言葉「密会」「用心」の由来になります。南アフリカを中心として欧州、西アジア、マダガスカルに180種ほどの原種が自生し、このうち熱帯アフリカや南アフリカの10種類ぐらいの種がもとになって多数の園芸品種が育成されています。



## 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、家主は敷金から賃借人の債務を差引いた額を賃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。

賃借人は通常損耗(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が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、さらに戦勝気分が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きました。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まますので、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年分となってしまう、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。



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で引っ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

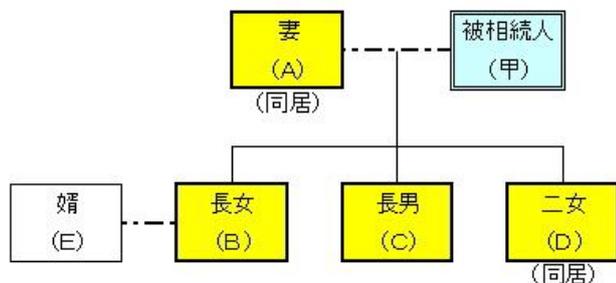
等が挙げられます。カビの発生は健康上の被害や、家財や衣類の弁償などの問題に発展しやすいので、しっかり原因を見つけて早めの対処が必要です。



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②



亡くなられた（甲）さんは、妻の（A）さん、二女の（D）さんと暮らしており、アパート経営をしていました。なお、長女の（B）さん及び長男の（C）さんは、結婚されており別所帯でした。預金通帳の管理は、ほぼ（A）さんが行っており、他の相続人は預貯金の動きは全く知りませんでした。私（税理士）は、相続税の申告は、古い通帳を過去10年程度も遡ってチェックして、もれなく申告したことに確信を持っていました。

私（税理士）宛てに税務調査の通知があり、妻の（A）さんと調査の前に打ち合わせをしました。「何か思い当たることがあれば、お話しください。」と（A）さんに言ったのですが、「別にないですよ。」という返事でした。

調査官は、貸金庫を事前調査してきており、（A）さんが貸金庫を調査連絡の後に開けた事実を告げました。「（A）さん、〇月〇日の〇時〇分に貸金庫を開けていますが、何を出されたのですか」と。

※最近の調査では、調査の当日に必ずと言っていいほど貸金庫のある銀行に同行し、開扉させた上で中にあったものをすべてデジカメに撮っていきます。中が空だと、カラの状態を撮ります。なお、貸金庫の存在は、通帳に“貸金庫手数料”と記載があるのを確認しているのです。

（A）さんが返答に困っていたところ、「では、（甲）さんが亡くなる数日前に（甲）さん名義の定期預金を解約されていますが

（A）さんが手続きをされていますね。覚えはありませんか。」と聞かれて結局“御用”となり、重加算税を課せられてしまいました。私（税理士）としては、申告する前に話してもらっていただければ「現金残高」に加えて配偶者の特典（税額控除）も適用できたはずなので残念な思いでした。



（A）さんが使っている手提げ金庫の中を調べていたところ、20年ほど前に書かれた2枚の領収書が出てきました。1枚は長女の（B）さんが書いたもので、摘要に“生前の財産分与として”とあり金額は1,500万円、もう1枚は長女の婿（E）さんが書いたもので、摘要に“借入金として”とあり金額は1,000万円でした。

（A）さんのお話では、いずれも（B）さん夫婦の自宅を購入した際に援助をしたとのことでしたが、結果は（B）さんの1,500万円は生前贈与が認められ（時効が成立してお咎め無し）しましたが、（E）さんの1,000万円は（甲）さんの貸付債権として、利息無しの扱いで相続財産に取り入れられました。

重課扱いとはされませんでした。改めて作成した遺産分割協議書で（B）さんがこの貸付債権を相続することにしました。その代わりに、（B）さんと（E）さんとの間の金銭消費貸借契約書の作成も求められました。（毎月5万円ずつ200回の返済ですが・・・その後どうなったか？）「金庫に余計な物を入れておかない方がよかった・・・。」とは（A）さんの後日の言葉です。

税理士 谷口賢吉