



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

これもサブリース?

賃貸管理の現場から

今回は、私が経験した中で感じた「警察との連携」について書かせていただきます。

賃貸管理の仕事は警察のお世話になる事が結構あります。多いのは「空き巣被害の届け出」と、「安否確認の立会い」ですが、その他にも建物内での事件発生、暴力団的な人物の照会等のイレギュラーケースもあります。また、交番のお巡りさんと仲良くしていると、物件の敷地内に無断駐車された場合など、「私有地内は関与しないけど車の所有者に伝えておきますよ」なんて感じで協力してくれる事もあります。

そんな事から警察の方とは仲の良い関係を作っていますが、交番のお巡りさんと違って、刑事さんの場合は驚くようなお願いをしてくる事があります。数年前の出来事です、刑事さんが



「捜査関係事項照会書」という書類を持って来店されました。通常の聞き込み程度だと、身分証明書の確認だけですが、この書類を出される場合は、捜査が進んでいる案件だな、と推定できます。話を聞くと、当社が管理している1Rアパートの105号室を捜査目的で貸して欲しいとのことでした。てっきり、空いている部屋を借りたいのかと思ったのですが、この物件は満室中で入居中の部屋を借りたがっているのです。

「この部屋は賃借人がいますから貸せませんよ」と断ると、「知っています。ここ5日間確認していたのですが、使用している様子が無いのです」と刑事さん。さすがに捜査済みのようです。「使っている様子が無くっても入居者がいますから無理ですよ」と言うと、「そこは入居者さんと大家さんには警察の方で責任持って交渉しますので」と引き下がりません。刑事さんがすごく丁寧な感じで頭を下げて来たので、まずは私の方から入居者さんに電話して、「警察の方が部屋の件でお話があるそうです」と伝えると、

驚いていらっしゃいました。管理会社から突然の電話でこんな事を言われたら、やましいことが有っても無くても身構えてしまいますよね。私は「捜査に協力して欲しくて部屋を一時的に借りたいという話です。電話代わりますね」と言って刑事さんに代わりました。

その話を傍で聞いていましたが、トイレ程度しか使わないとか、協力金的なお金の話とかリアルに説明してました。刑事さんによると、入居者さんは他県で行われているプロジェクト準備の為、1ヶ月近く出張予定なのだそうで、その期間中だったら貸しても良いとの結論になったそうです。大家さんには刑事さんが訪問して承諾を取ってくれたのですが、大家さんも喜んでいたので、何らかのお金が警察から出たのかも知れません。突然のサブリース(転貸)契約に、入居者さんも大家さんも喜んでいたので印象的でした。

2週間後、刑事さんが合鍵を返しに来た際に、「犯人は捕まったのか」と聞いてみたところ、「捜査に関する質問には答えられない」と冷たく言われてしまいましたので、何の捜査だったのか未だにわかりません。いろいろと話を聞いた後に、捜査対象が逃げちゃったなんて事があつたら、こちらが情報を漏らしたと疑われかねませんので、深追いは禁物だと悟りました。賃貸管理の仕事では、個人情報やプライバシーに関しての情報を多く取り扱います。軽々しく入居者さんの個人情報を伝えるべきで無いことは言うまでもありませんが、警察との関係を大切にしておく事は、いざという時のトラブル解決に役立ちますので、日頃から協力関係を構築しておくように努力しています。



↑ オーナー様向けニュースレター

8
Aug
2017

東京不動産通信

特集1 話題のニュース

民法が 120年ぶりに改正 ～賃貸経営への影響は?～

特集2 管理スタッフ「クマ」のレポート

これも サブリース?

東京不動産通信 2017年8月号
2017年8月5日発行(毎月1回発行)

発行所: 東京不動産株式会社 / 発行人: 重永正徳
東京都杉並区成田東5-39-12 榎本ビル1階 TEL: 03-6383-5671
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>

民法が120年ぶりに改正

～賃貸経営への影響は？～



民法が120年ぶりに改正、というニュースを聞いたことがあるでしょう。しばらくは「改正案」と紹介されてきましたが、もう「案」ではなく決定事項となりました。5月26日に参院を通過・成立して6月2日に公布されました。実施はいつから？という、公布から3年を超えない範囲内とされており、現段階では、2020年1月から4月に施行されるとする見方が有力です。この民法の改正が大家さんの賃貸経営に及ぼす影響についてレポートいたします。この改正が賃貸経営に与える影響を、大きく2つのポイントで解説いたします。そのポイントとは、

1. 敷金の定義が明確になり原状回復ルールが盛り込まれた。
2. 個人の連帯保証人の取り扱いに制限が設けられた。

先に結論から言いますと、原状回復負担について国土交通省ガイドラインの通りに実践していて、連帯保証は保証会社を利用している大家さんは、ほとんど影響は受けないと言って良いでしょう。では、そのポイントの解説です。

ポイント①

敷金の定義が明確になり原状回復ルールが盛り込まれた。

敷金の定義について改正民法には以下のように明記されます。

“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。”

読んでいただければ「当たり前じゃないか」と思われることでしょう。この条文はほとんどの賃貸借契約書に盛り込まれていますから従来



と変わらないのですが、敷引き特約を使っている契約は注意が必要です。改正によって敷引き特約が禁止された訳ではありませんが、敷引きを否定

した最高裁判決（最高裁平成23年3月24日判決）もありますので、今後の条件をどうするか、検討が必要です。

原状回復ルールについては、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が明記されました。この条文も国土交通省のガイドラインと同じなので特に新しい問題はありませぬ。ただし通常損耗について、ルームクリーニングや、畳の表替えの一部負担などを借主の負担とする特約を設けている賃貸借契約がありますが、その約定が民法改正後に否定されるわけではありません。民法は強行規定ではありませんので、契約自由の原則は生きています。



ここまでは民法改正による問題は特になのですが、気になるのはマスコミの対応です。民法改正の施行が近くなると「敷金は必ず返ってくる！」「敷金を返さない悪徳大家」のような誤った報道がされて、誤解した借主からのクレームが増えることが予想されます。新規で契約する入居者にも誤解のない説明が必要になります。

ポイント②

個人の連帯保証人の取り扱いに制限が設けられた。

どのような制限かという、ズバリ、「極度額を設定する義務」が家主側に課されました。これは、先に紹介した敷金とは違い重要なポイントになります。具体的には賃貸借契約で個人の連帯保証人を付けるときは、契約するときに極度額（連帯保証人の負担する限度額）を定めなければならないことになりました。極度額を定めていない連帯保証条項は無効とされてしまいます。つまり、実際に滞納が発生したときに連帯保証人に請求できなくなってしまいます。このため改正民法が施行された後は賃貸借契約書に、連帯保証人の責任限度額としての極度額を記載することが必要となります。

その極度額をいくりに設定するか？については、改正民法に特に記述はなく、大家さんと連帯保証人の間で合意した金額を自由に設定することになります。大家さん側の立場からすると極度額は「多ければ多い」ほどよいでしょう。悪質な借主が滞納したときは、裁判の長期化と、未回収賃料の損失が多額になる可能性があります。滞納発生から明け渡しまで1年半くらいかかることもあります。このリスクを担保させるためには、極度額は「1年半の家賃額程度」が必要になります。家賃8万円の物件なら極度額が144万円のイメージです。ただし、連帯保証人に保証してほしいのは家賃だけではなく、原状回復費用や事故による損害賠償や火災による損害なども予定しておく必要がありますので、万一の場合は「1年半でも足りない」ことになるでしょう。

だからと言って、極度額が高額になると連帯保証人が保証に応じないということもあります。個人の保証人をとるときは、この極度額のバランスを十分に考慮して決める必要があります。

さらに、「連帯保証人への情報提供義務」という大家さんの義務も追加されました。

店舗物件や事務所などの事業用賃貸の契約では、借主から連帯保証人に対して「借主の財産状況を情報提供すること」が義務付けられました。これは、連帯保証人が連帯保証債務を引き受けるにあたり、借主にどの程度の財産があるか把握する機会を与えることで、連帯保証人を引き受けるかどうかについて十分に検討をさせようとするものです。

もし借主が情報提供をしなかったことで、連帯保証人が財政状況を誤解して保証人を承諾した場合で、さらに大家さんが、借主が情報提供義務を果たしていないことを知っていたり、知らないことに過失があった場合は、連帯保証人は連帯保証契約を取り消すことができる、という決まりです。借主が連帯保証人への情報提供義務を果たしてい



ない場合、大家さんとしても連帯保証人から連帯請求できなくなるという、重大な問題が起こりますので注意が必要です。なお、この義務は居住用の賃貸借契約には適用されません。

さらにさらに、連帯保証人からの問い合わせに対する大家さんの回答義務も新設されました。大家さんは連帯保証人から、借主の家賃の支払状況について問い合わせを受けたときは、遅滞なく回答することが義務付けられました。この違反に罰則規定はありませんが、回答をしていないと、連帯保証人に滞納家賃を請求したときに回答義務違反を指摘されて、請求に支障が生じることも考えられますので、問い合わせを受けたときは回答した方が良いでしょう。

さて、賃貸借契約の個人の連帯保証人の制限について理解してみると、「保証会社を利用したときはどうなるのか？」という疑問が浮かんだと思います。実は、今回の民法改正では、法人を保証人とする場合は極度額を設定する義務は適用されませんので、賃貸借契約書に特約を追加するという面倒は不要です。借主から連帯保証人への情報提供義務も適用されません。そのため今後は、ますます、個人の連帯保証人から保証会社への移行が進むのではないかと、言われています。保証会社の利用状況は全国各地で大きなバラツキがありますが、今後は多くの賃貸借契約の連帯保証に保証会社が採用されていくとみられています。そのときは、保証会社が保証していない、借主が原因の火災による損害や、貸室内での事故（自殺など）による損害リスクをカバーするために、新たに保険に加入するなどの対策を立てる必要があるでしょう。

改正民法の施行は、まだ少し先の話ではありますが、その内容については理解していただきたいと思います。

