

# 空室対策 はじめの一歩

## 借主のDIYニーズを考える

空室対策には高額のリノベーションや、家賃の値下げ・募集条件の変更というシンプルな方法もあります。その選択肢も築年が古くなるにつれて限られてきますが、そんな中で「借主の費用負担で借主の希望を叶える」という貸し方が登場。この「借主のDIYを許可する」という賃貸条件のハードルとなっているのが、DIYに必要な知識や技術の不足です。今回は、知識不足を補うガイドラインと、「内装制限」という聞きなれない言葉を紹介したいと思います。

### 本当に借主はDIYを希望してる？

リクルート住まいカンパニーが2018年5月に実施した「賃貸契約者の部屋探しの実態調査」では、DIYをしたい人が50%を超えて、実際にDIYしたことがあるは19.2%という結果でした。実に入居者の5戸に1戸は「DIYをしている」ということとなります。おそらく「シャワーヘッド交換」というレベルも含まれていると思われます。退去のときに元に戻せるなら原状回復義務は発生せず契約上も問題のない行為です。原状回復といえば、現在では「貼っても剥がせる壁紙」「塗っても剥がせるペンキ」「敷いても剥がせるフロアシート」など、「賃貸でも使える」と説明されているDIY用材が売られています。このような内装材がこれから多く使われることが予想されます。

### 賃貸経営で大切な2つのヒント

ここから2つを考えたいと思います。1つは入居者さんの「賃貸でも自由に暮らしたい」という要望です。昔は壁紙を貼るとかペンキを塗る行為を賃貸住宅に暮らす人は諦めていました。自由にしたいなら「持ち家しかない」というのが常識でした。しかし現在は「賃貸でも諦めない」と考える人が増加していることがアンケートから分かります。このような欲求が増えていることは知っておくべきでしょう。2つめは、原状回復が可能なDIY用材の使用を容認

するとしても、それが防火上のリスクになりかねないという事実です。建築基準法には「賃貸住宅などの特殊建築物等の内装は（中略）その壁および天井の室内に面する部分の仕上げを防火上支障がないように」というルールがあります。これを「内装制限」といいます。特に火を使うキッチン周りには使用する内装材に注意が必要なのです。具体的には防火性能が燃えにくい順番に「不燃材」「準不燃材」「難燃材」と分類されています。この制限は建物の構造や階数によって異なりますので、建築に素人の大家さんや不動産会社には不要の知識でした。まして入居者が正しく理解していることは稀でしょう。内装制限のある場所に燃えやすい壁紙シールを貼ったり、コンロのまわりに100円ショップで買った木製スノコを貼るような危険なDIYが増えるのは問題です。

### ではどうすればよいのでしょうか？

必要な知識を補う資料の一つとして国交省住宅局監修の「賃貸DIYガイドライン Ver.1.1」が公開されています。作成したのは「HEAD研究会賃貸DIYワーキンググループ」という専門家集団です。難解な内装制限についての知識を分かりやすくまとめられています。以下のサイトから誰でも無償でダウンロードすることができます。▶<http://www.head-sos.jp/>「賃貸DIYガイドライン ダウンロード」というバナーをクリックするとカラー資料が手に入ります。内装制限を調べたい該当住戸についてフローチャートに答えていくと回答が得られます。その箇所にどのようなDIYが可能なかを建築の知識がなくても簡単に調べることが出来る内容になっています。

築古物件の空室対策としてDIYを採用するかは別として、入居者さんの半分以上が「好きな内装にしたい」という要望を持っていること、20%近くが何らかのDIYをしていること。この2点を理解した上で、防火上も安全で満室に近い賃貸経営を目指していただきたいと思っています。

↑ オーナー様向けニュースレター

8  
August  
2019

# 東京不動産通信

## 特集1 改正民法を考える

# 連帯保証人に関する 改正ポイント

## 特集2 司法書士に学ぶ、賃料督促の実務

# 空室より厄介な 家賃滞納の本質を知る

## 特集3 空室対策はじめの一歩

# 借主のDIYニーズを 考える

東京不動産通信 2019年8月号  
2019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/>

# 改正民法を考える



## 連帯保証人に関する 改正ポイント

改正民法の施行が来年の4月1日に迫ってきました。今回は賃貸経営に関係深い連帯保証人に関する改正ポイント解説いたします。

一つ目のポイントは、**個人を連帯保証人とする賃貸借契約を締結するときは、支払う金額が「最大でいくらまでなのか」を取り決めなければなりません。**その上限金額（極度額という）を契約書に記載しなければ保証契約は無効（改正民法465条の2）となります。つまり滞納等があったとしても連帯保証人に請求できなくなります。その極度額の適正値は法律上で規定されていませんが、例えば「極度額は1億円」などと記載すると公序良俗違反となり無効とされる恐れがあるそうです。賃料の2年分くらいの極度額を大家さんに提案する不動産会社が多くなりそうです。連帯保証人に保証してもらった頻度が一番高いのは滞納家賃ですが、繰り返して何度も肩代わりしている場合、極度額はその分減っていきます。たとえば家賃が10万円で極度額が240万円の時、ダラダラと滞納する借主に連帯保証人が肩代わりを10回していたら極度額は140万円に減ります。あとで多額の借主の損害賠償が発生した時でも140万円を超えて連帯保証人に請求することはできなくなります。滞納常連者には注意が必要です。

二つ目のポイントは、**この極度額の規制は来年4月1日以降の契約だけでなく、改正前に締結された契約が更新された場合にも適用される可能性が大きい**という点です。たとえば2019年8月1日に締結された極度額のない賃貸借契約は、来年の4月の施行以降も無効にはなりません、2年後に更新されたときに新たに極度額の記述をしないと、それ以降は保証債務は無効となる可能性が大きいのです。この点については新しい条文に明文化されていませんので、正確なことは施行後の判例を待たなければなりません。一口に更新といっても、合意更新、自動更新、法

定更新と3つの種類がありますが、少なくとも合意更新において連帯保証人から署名・捺印をもらう場合は新規契約とみなされて「極度額の規制」を受ける可能性は大きいと思われます。それ以外の、合意更新でも連帯保証人に署名を求めない場合と、自動更新・法定更新の場合は現時点では不明ですが、「極度額の規制」は受けないという観測を多く聞きます。合意更新の場合は保証人の署名には注意が必要です。

三つ目のポイントは、**改正民法では借主が死亡した場合はその時点で連帯保証人の保証すべき額が確定して、それ以降に発生した損害等は保証対象外（改正民法465条の4）と定められたこと**です。借主の死亡と同時に連帯保証の効力が無くなります。たとえば借主が亡くなり同居の配偶者が住み続ける場合、その後の配偶者の滞納については連帯保証人に責任を問われなくなります。この場合は新たに連帯保証人を立てる必要がありますので、葬儀が終わって落ち着いたら速やかに配偶者に通知して応じてもらう必要があります。

四つ目のポイントは、**店舗や事務所等の事業用物件の賃貸借契約の際に、借主が連帯保証人に対して自分の財産の状況などを開示すること（改正民法465条の10）が義務づけられました。**これが大家さんに何の関係があるか？という点、借主がこれを怠った場合、連帯保証人に保証契約を取り消される可能性があるのです。借主が保証人に対して「きちんと家賃を支払っていける状況である」ことを示した上で引き受けてもらったかどうかを、大家さんが確認しなければなりません。

新しい法律が施行される時は判例がありませんので条文の解釈が専門家の間でも分かれます。4月以降の対応については年内に決めておいた方がよさそうです。

## 司法書士に学ぶ

# 賃料督促の実務

## 空室より厄介な家賃滞納の本質を知る

個人保証人の代わりとして保証会社の利用がいくら進んでも、個人の連帯保証人を立てるケースが無くなることはありません。大家さんの滞納リスクもゼロにはなりません。大家さんを悩ます問題に「空室」がありますが、こちらは物件に価値をつけて入居者に選ばれるようにして解決することができます（これも簡単ではありませんが）。しかし家賃滞納は、部屋は塞がっているのにお金を払ってもらえない、追い出すにも費用がかかるということで、空室より厄介な問題です。「滞納されているからゼロ」ではなく本当はマイナスなのです。そのため滞納には一日でも早く対応を開始することがとても重要になってきます。

### 滞納する人を世代別に考えてみると

まず20、30代で家賃滞納する人は収支のバランスがほぼ崩れています。払えると思っていたら想定以上に生活費がかかってしまっただけで、身の丈以上の物件を借りてしまった、というケースです。収入の範囲内でお金を使っている限り問題は起きないのですが、その基本が身につけていない方達です。待つだけでは滞納状態は続きますので、もっと安い物件に引っ越した方がいいと誘導していくしか手はありません。それに対して40、50代の滞納者は職を失ってしまったか介護や子どもの教育費にかかってしまった等の原因が考えられます。転職が決まったり、子どもの入学金等を払って落ち着けば支払いが改善されることもあります。最後に60代以降の滞納は年金をもらうまでとか年金を受給しているけれど生活していくには足りないというケースがほとんどです。もう新たに収入が増えることもあまりないので、足りない分は生活保護を受給するよう促したり（必要な情報が必要な人に届いていないのが現状）、この先を見越して早めに安い物件に引っ越してもらうのが解決策でしょう。

### 催促ではなく理由を聞いてあげる

滞納者の初期対応で共通していることは、まず「すぐに払って」と催促するのではなく「なぜ滞納に

なってしまったか」ということを、じっくり聞いてあげることです。滞納者たちは「転居するのが面倒」とか「引越費用がない」という理由で、このまま住み続けるための言い訳をしてくるものです。しかし家賃は住んでいる間は支払いが継続するものなので、長期的に考えれば現段階で転居した方が、借主にとっては良いと判断できることの方が多いのです。その判断を見誤らないためにも、まずはきちんと話を聞いてあげることが重要です。

### 返せない借金は増やさせない

そもそも滞納できてしまう人は、お金の逆算ができない人たちです。学校でお金の教育をしない日本では、生まれ育った家で「お金のしつけ」がしっかりされていないと、ルーズな性格の人は簡単に滞納してしまいます。「このままじゃ貯金があと〇ヶ月で底をついてしまう」と考えられる人は、自ら生活レベルを落とせます。滞納できる人たちは、こういった逆算ができないのです。そのため家計は破たんしているのに、なんとか継続して住み続けていられるように大家さんを頼るのです。情にほだされてこの嘆願に負けてしまうと、結局のところ滞納者に借金を積み重ねさせてしまう結果となります。そんな彼らは、そう簡単にこの借金も返せません。だからこそお金のコントロールができない滞納者に借金をさせてはいけないということになるのです。

お金の督促はストレスが溜まる作業です。「払います」と言われてしまうと、その言葉を信じたいとも思ってしまう。その気持ちは分かりますが、ここは冷静に「滞納であることの理由」を家主人側が判断して、お互いを良い方向に導くようしてください。  
司法書士／  
太田垣章子

