



# ついに4月施行 改正民法 「賃料減額請求」のガイドラインと注意点

いよいよ春のオンシーズン。今回は改正民法の施行を4月に控えているだけに、契約書の見直しなど注意が必要です。運用後のトラブルに関わりそうな「賃借物の一部滅失等による賃料の減額等」について、改正のポイントと対策をご紹介します。

## 減額の判断はガイドラインを参考に

「賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等」を定める民法611条は、改正によって下記のように変わります。

### 【改正前：611条第1項 賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等】

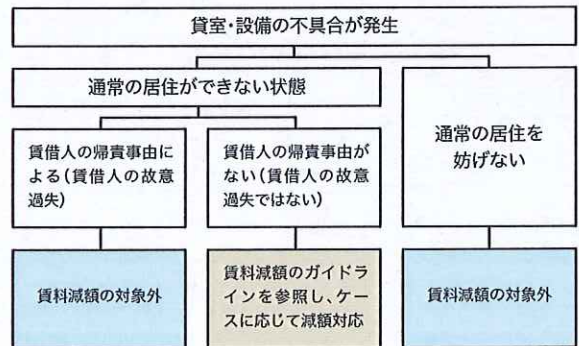
賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

### 【改正後：611条第1項 賃借物の一部滅失による賃料の減額等】

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

注目は、これまで「減額を請求できる」という内容だったものが、「当然減額される」ようになる点です。エアコンや給湯器など、本来使えるはずの設備が故障等で使用できなくなった場合、貸主は賃料を当然に減額しなければならなくなるのです。

とはいえ、設備故障のすべてについて賃料減額が必要わけではありません。減額すべきか否かの判断には、日本賃貸住宅管理協会の発行するガイドラインが役に立ちます。



減額は「通常の居住ができない状態に達し、賃借人に帰責事由がない場合」のみ検討対象となるとのこと。通常の

居住を妨げない程度の不具合や、帰責事由が賃借人にある場合には減額の対象外とできます。

また、ガイドラインでは減額の程度についても目安を提示しています。

設備に不具合が発生			
↓A群に該当するか			
群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日
↓A群のいずれにも該当しない場合			
群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5000円(1か月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

※同ガイドラインでは電気・ガス・水道の不具合をA群とし、それ以外をB群とカテゴライズ

たとえば、賃料月額10万円の部屋で3日間「トイレが使えない」という場合、次のような計算式で金額を算出します。

$$\text{賃料10万円} \times \text{賃料減額割合20\%} \\ \times (\text{使用不可日数3日} - \text{免責日数1日}) \div 30日 = 1333円$$

免責日数とは、復旧する場合に通常要するであろう時間のこと。免責日数以内に復旧できれば、こちらも賃料減額の対象外とできるとのことです。

### 悪意ある請求には「通知」に関する特約で対処

先述の計算式では「使用不可日数」が減額金額を左右することがわかりますが、入居者が何カ月も経ってから不具合を申し出て、大幅な減額を請求してきたらどうでしょう。

こうした不当な請求を防ぐには、あらかじめ契約書に特約を設けるなどの対策が必要です。不具合が生じた場合は速やかに貸主・管理会社に通知すること、通知以前の不具合は一定期間のみ減額対象とする(あるいは、まったく減額対象としない)、といった内容を契約書に盛り込むことで、悪意ある請求を予防していきましょう。

一方で、賃料減額トラブルの予防には、設備のメンテナンスや管理が重要であることは言うまでもありません。故障の予兆にはすぐ対処する、古くなり過ぎた設備は入れ替えるなど、早めの対応でトラブルを未然に防いでいきましょう。

# SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

January 2020 **01**

民法改正、オリンピック、技術革新...etc.

## キーワードで探る 2020年の賃貸経営動向

必要経費をモレなく計上!  
確定申告時のここだけチェック

## ついに4月施行 改正民法 「賃料減額請求」のガイドラインと注意点

有限会社さくらハウジング



民法改正、オリンピック、技術革新...etc.

# キーワードで探る 2020年の賃貸経営動向

新年あけましておめでとうございます。21世紀を迎えてから早くも20年目。昭和に思い描いた「21世紀」に比べると、まだまだ「未来」の感覚に乏しいものの、平成・令和と時代を経て、世界は日々刻々と進化しています。置いていかれないよう2020年のキーワードをおきましょう。

## 賃貸経営にも影響大。「改正民法」施行

今年、業界人として注目すべきは、やはり4月1日から施行される『改正民法』でしょう。今回の改正は賃貸経営の実務に直結する内容が多く含まれています。中でも「保証人」に関する改正は影響が大きく、

- ・個人が賃貸借契約の保証人となる場合には必ず「極度額」という保証限度額を定めなければならない
- ・借入人や保証人が死亡した場合には、その死亡時点で根保証契約の元本が確定される（以降の債務の請求はできない）

...など、従来の「連帯保証人」の感覚とは大きく異なる内容に。賃貸人としてはリスクが大きくなる一方、借入人としても連帯保証人を確保しにくくなることから、保証人ではなく賃貸保証会社を活用するケースが増えることになりそうです。

そのほか賃貸住宅では「一部滅失等による賃料の減額」（別記事参照）、売買の分野においては「瑕疵担保責任」の規定が「契約内容不適合責任」へと変更。これは契約不適合（瑕疵）があった場合には、買主は従来の契約解除、損害賠償請求に加えて、追完請求（修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し）と代金減額請求ができるようになるものです。



## 外国人需要に不動産市況予想。 「オリンピック」開催

2020年と聞くと多くの方が「オリンピックイヤー」と答えるのではないのでしょうか。開催直前のゴタゴタがあ

るものの、世界からの注目は日ごとに増すばかりです。首都圏では訪日外国人旅行者に対する民泊ニーズが急増しているほか、昨年4月の入管法改正もあって、日本に在留する外国人は増加の一途。今年はいっそう「外国人」を意識する一年となりそうです。

一方で、インターネットで「オリンピック 不動産」と検索すると、不動産価格の暴落を予想するような不穏な情報が多数みられるのも事実。実際にどうなるかは誰にも分かりませんが、市況の変化に機敏に反応できるよう、情報のアンテナだけは広く張っておきましょう。



## 消費税率引き上げと共に普及 「キャッシュレス決済」

電子マネーの登場以降、現金を持ち歩かない人の数は徐々に増えてきましたが、QRコード・バーコード決済の相次ぐサービス開始に加え、消費税率引き上げの反動減対策として実施された「キャッシュレス・ポイント還元事業」によって、キャッシュレス決済の需要は急拡大。2015年時点で18.4%だった日本のキャッシュレス決済比率は、2025年には50.8%に達するという予測もあります。

賃料や契約一時金をクレジットカードで支払いたい、というニーズは以前から高かったものの、主に手数料負担の問題から普及が進まなかった賃貸業界。今後は「集客力を高める」「入居者の利便性を向上させる」といった目的のもと、クレジットカードはもちろん電子マネーやQRコードの決済導入が増加しそうです。

## 〇〇放題「サブスクリプション」は不動産にも

2018年頃から徐々に話題を集め、2019年に一気に世間に浸透したのが「サブスク」という言葉です。サブスクリプション方式とは、言い換えれば「定額使い放題サービス」のこと。月々の利用料を支払うだけで映画見放題、音楽聴き放題といったサービスがメジャーですが、今やラーメン食べ放題、車乗り放題など、あらゆる分野でサ

ブスク方式のサービスが展開されています。

賃貸不動産業界も例外ではなく、昨年は「多拠点住み放題・移動し放題」のサービスが登場。ひとつの物件に縛られない部屋の貸し方・借り方の出現は、業界内に大きな衝撃を与えました。そのほか最新の家具・家電を定額利用できるサービスや、荷物を外部倉庫に定額で預けられるサービスなど、賃貸業界と相性の良いサービスも次々と登場しており、2020年も「サブスク」が注目を集めることは間違いなさそうです。



## インターネットの普及と技術革新で広がるIoTの可能性

今や重要ワードからIT関連を外すことはできませんが、業界内で今後さらに進化を遂げそうなIT関連ワードといえば、やはり「IoT」(Internet of Things: インターネットにモノを繋ぐことで情報取得や操作ができるこ

と)でしょう。下地となるのは、全国賃貸住宅新聞社発表「この設備がないと入居が決まらない」ランキングでも順位を上げつつある「インターネット無料」。手軽にネットが利用でき、Wi-Fi環境の整備が容易な部屋の増加は、すなわちIoT製品の活躍の場の拡大を意味します。

今やスマートフォンやスマートスピーカーによって簡単にテレビ、掃除機、冷蔵庫まで操作できてしまう時代です。スマホで錠を操作するスマートロックや、部屋への部外者侵入を検知するセキュリティセンサーといったIoT製品への関心も上昇中。賃貸住宅にまつわる新しい商品の登場も期待できそうです。

法改正に世界的イベント、新しいビジネスモデルの登場と、インパクトの大きい話題が続く2020年。今年も常に情報を先取りし、隙のない賃貸経営を行なっていきましょう。



ワンポイントコラム  
one point column

## 必要経費をモレなく計上! 確定申告時のここだけチェック

間もなく確定申告の時期が訪れます。この申告により、所得税等の税金を納めたり払い過ぎた税金を取り戻したりすることになります。言うまでもなく、「収入」から「必要経費」を引いた残りが「所得」で、税金はこの「所得」に対して課されます。税金を払い過ぎないためには、以下のような「必要経費」を漏れなく計上することが大切です。

### ＜不動産経営における主な必要経費＞

- ・租税公課(不動産取得税、固定資産税、印紙税などの税金)
- ・損害保険料(火災保険や地震保険など)
- ・減価償却費(建物建築費、設備購入費用等のうち、一定割合の経費計上できる部分)
- ・修繕費(退去リフォーム代や建物本体、設備の修繕費用など)
- ・借入金利息(物件にかかるローン返済額のうち利息部分)
- ・ローン保証料(物件にかかるローン利用時の保証料)
- ・建物管理費(分譲マンションなどで、建物管理会社に対して支払うもの)
- ・修繕積立金(分譲マンションなどで、建物管理会社に対して支払うもの)

- ・賃貸管理料(賃貸管理会社に対して支払う賃貸管理料、入居者募集費用など)
- ・税理士に支払う手数料(確定申告書の作成費用など)
- ・その他必要経費(交通費、通信費、新聞図書費、事務用品費、水道光熱費など)

ここで注意したいのが修繕等の費用。これらは「修繕費」または、定められた耐用年数に分けて減価償却する「資本的支出」として計上することになります。例えば、外壁を修繕する際にモルタル吹付からタイル貼りにする場合は、資産価値を高めたり耐久性を向上させたりするものとして「資本的支出」に計上しなければなりません。必要経費として一括計上したい場合は、「修繕費」の扱いになるよう通常の維持補修の範囲にとどめる工夫が必要です。

なお、一回の費用が20万円未満ならば内容を問わず修繕費として一括計上できるため、小分けに修繕するのも手。税理士等に確認しながら、どうぞ賢く申告してください。