

賃貸経営で収益を増やすための 賃貸管理 ニュース

* 2月 *

- 発行日：2020.2.1 第5巻5号（通算53号）
- 発行所：ピタットハウス平塚店
神奈川県平塚市紅谷町12-22 TEL. 0463-23-8187
- 発行人：相原 美紀 <http://.ph-hiratsuka.com/>

記事1 賃貸Q&A

【改正民法を考える】

4月1日までにすべき準備とは？

記事2 賃貸経営塾

大家さん向け「火災保険」の 主契約と特約の選び方

記事3 賃貸トラブルの現場レポート

外国人入居者に向けた“トリセツ”の書き方

2月の花 クロッカス

アヤメ科クロッカス属 花言葉「青春の喜び」「切望」

クロッカスは2月から開花し3月に最盛期を迎えます。ヨーロッパで春一番に咲くことから「青春の喜び」の花言葉や、春の暖かくなる時期が待ちきれないように咲くので「切望」という花言葉をもっています。クロッカス属の学名「Crocus（クロッカス）」は、ギリシア語の「krokos（糸）」を語源とし、長く糸状に伸びるめしべをもつことにちなみます。実はサフランは同じアヤメ科クロッカス属の植物です。早春に開花するクロッカスは観賞用に栽培されるため「花サフラン」や「春サフラン」とも呼ばれる一方で、晩秋に開花するサフランは薬用やスパイスとしても用いられるため「薬用クロッカス」や「秋咲きクロッカス」とも呼ばれます。このクロッカスは春の暖かな晴天の日は綺麗な花を咲かせますが気温が下がると花は閉じてしまいます。そして春に咲く花というイメージが強いのですが秋に花を咲かせる種類もあります。

賃貸Q&A

【改正民法を考える】4月1日までにすべき準備とは？

Q 4月の民法改正に対して、大家としてどんな準備をすればよいのでしょうか？

改正される内容は多岐にわたりますが、大家さんに影響を与えるポイントは2つに絞られます。

1番目は、賃貸借契約で個人の連帯保証人を設けるときは極度額（連帯保証人の負担する限度額）を定めておかないと保証債務が無効になります。その額をいくらに設定するか？については2～4年分の賃料相当額を採用するケースが多いのではないのでしょうか。家賃滞納のリスクなら1～2年で足りませんが、ゴミ部屋にされたり、貸室内で事故を起こされると損害は多額になります。4月1日以降の新規契約から「極度額をいくらにするか」について決めておいてください。

さらに、この極度額は新規契約だけでなく4月1日以降の更新にも適用されます。たとえば2018年6月に締結された極度額のない賃貸借契約は、今年の4月を過ぎても無効にはなりません。6月の更新時に極度額を記述しないと保証債務は無効となる可能性が大きいのです。一口に更新といっても合意更新と自動更新がありますが、少なくとも合意更新の際に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。それに対して、合意更新で連帯保証人の署名を求めない場合及び自動更新のケースは、「極度額の規制」は受けないという観測を多く聞きます。少なくとも合意更新の場合の保証人の署名には注意が必要です。

もうひとつ、改正民法では借主が死亡した時点で保証契約は終わり、それ以降に発生した損害等は保証対象外となっている点も注目ポイントです。たとえば借主が亡くなった後も住み続ける同居の配偶者が滞納した場合でも、連帯保証人に責任を問えなくなります。細かな点ですが注意が必要ですね。

2番目は、「設備故障時の賃料減額責任の明示」です。

たとえば、エアコンや給湯器などが故障して使用できなくなったとき、入居者さんから「賃料を下げしてほしい」と要望されることがありますが、この貸主の減額義務は、特に法

律では明文化されていませんでした。しかし改正民法では「当然に賃料が減額される」という内容が変わります。ただし減額される賃料はいくらなのか？については規定が定められていないので、施行までに賃貸借契約書の中に規定を盛り込む必要があります。国土交通省では考え方として次のように解説しています。

減額割合については判例等の蓄積による明確な基準がないこと、紛争防止の観点から、一部減失があった場合は借主が貸主に通知し、賃料について協議し適正な減額割合や減額期間、減額の方法等を合意の上決定することが望ましい。

参考となる資料として日本賃貸住宅管理協会の「サブリース契約書」に減額賃料の記載があります。

状況	減額割合(月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5～50%	7日

この中の計算例によると、

家賃10万円でトイレが3日間使用不能の場合 家賃10万円×減額割合30%×日割り3/30－免責日数1日＝2000円

設備トラブルでは過去に、エアコンが壊れて眠れないためホテル代を出して欲しい、子供が汗疹になったので治療費を請求したい、などと主張する入居者さんがいました。給湯器が壊れて修繕や交換に立ち会うために会社を休んだので「休業補償を請求したい」と言われた例もあります。このように揉める原因のひとつは、設備故障の迷惑を「お金に換算するといくら？」というガイドラインが無いからです。それが今回の改正以降は賃貸借契約時に「設備故障の際の賃料減額」を明示して署名を交わすことになれば「迷惑をお金に換算する」ことに合意することになります。これは大家さんにとって悪い話ばかりではないのではないのでしょうか。

賃貸経営塾

大家さん向け「火災保険」の主契約と特約の選び方

今回は賃貸経営における火災保険について考えます。

賃貸経営と言えば、賃料収入と経費が重要であり、その差額による収益や、その結果のキャッシュフローばかりが注目されます。しかし、20年30年と続く賃貸経営には、空室以外にも多くのリスクが存在します。火災や自然災害による風災や水災、地震や津波。さらに人的リスクとして貸室を汚されたり事件や事故を起こされることがあります。これらのリスクからは多額の修繕費や賠償が発生します。あるいは賃料収入が途絶えることで、余力の少ない投資家は破産することすらあります。このようなリスクを回避するために、今回のテーマである火災保険があります。しかしこの火災保険は、「どこの保険会社も同じ」「一度入ったらそのままオッケイ」「建設会社等の勧めに従っていればよい」と賃貸経営で軽く扱われがちです。



実は、損害保険は2001年に自由化されたのを機に、各社が独自商品を開発しています。かつては最長36年の火災保険契約が可能でしたが、今は長くても10年(地震保険は5年)です。災害が多発する時代は先が読めないのが理由です。今後の保険期間はさらに短縮される可能性もあると言われています。これからは短いタイミングで、自身の賃貸経営に合った保険を定期的に見直す必要があるのです。

ご存じの通り保険は主契約と特約で構成されています。現在主流の総合補償型の主契約には火災だけでなく「落雷、破裂、爆発、風災」などが補償内容としてセットになっていますが、この主契約の中には除外することが可能な補償項目もあります。たとえば「水災」です。昨年の台風19号では多くの地域で、河川の堤防が決壊・氾濫、土石流や土砂崩れが起きてしまいましたが、水災が除外されてい

る保険では補償されません。このような自然災害は今後も多発するとも言われていますので、主契約に水災を含むのは必須の時代となったのではないのでしょうか。

もう1つの特約は、主契約以外に追加して補償内容を充実させるのが目的です。特約だけを単体で加入することは原則できません。賃貸経営で検討したい特約のBEST3を挙げてみましょう。

「施設賠償責任特約」

これは、建物・施設の欠陥や不備によって第三者にケガさせたり物を壊した場合の賠償金を補償してくれる保険です。たとえば、老朽化した外壁タイルが落下して通行人に危害を加えてしまったケースや、共用部分の床で滑ってケガをさせてしまったといった場合に補償されます。補償額が大きい割に保険料が安いのも魅力の特約です。

「家賃収入特約」

火災や風災等の事故によって賃貸している建物からの家賃収入が得られなくなった場合の損失額を補償します。

「家主費用特約」

貸室内での事件(自殺、他殺、孤独死)によって起こる空室や家賃の値引きによる損失を補償します。空室は最長で2年分、家賃の値下げは最大で50%までが補償範囲です。その他に、室内の消毒、脱臭施工などの原状回復費、遺品整理にかかる費用やお祓い・供養の費用なども補償されます。

もちろん、これらの補償項目を多くすれば保険料も高くなります。不要な補償に経費をかけるのは得策ではありません。物件によって、構造や設備、築年数、居住者の属性、地域性など多くの条件が異なりますので、発生しうるリスクにも違いがあります。一概に答えを出すことはできませんが、ご自身の賃貸経営に合った主契約と特約を検討してください。保険内容を再検討される場合は保険代理店などの専門家に見直しの目的を告げて、しっかりと説明を聞くようにしてください。なお、地震保険は火災保険の特約ではなく別途に加入が必要になります。

賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.21 外国人入居者に向けた「トリセツ」の書き方

ここ数年で、ずいぶん外国人がこの日本にも増えてきました。都心のコンビニでは、日本人スタッフを探すことが難しいほどになりました。これほど増えた彼らは、いったいどこに住んでいるのでしょうか？この先は外国人がますます増えてくるはずです。「外国人には貸したくない」なんて言っていたら、入居者を確保することが難しくなってくるかもしれません。一方で、年を追って外国人入居者のトラブルも増えてきています。

外国人にお部屋を貸した家主さんたちは言います。「ここは日本なのだから、郷に入れば郷に従え」と。もちろんその通りです。ただその郷をきちんと教えてあげなければ彼らには伝わりません。最初にしっかりと「郷」を伝え、「これを守るのであれば貸す」というスタンスを明確にすべきだと思うのです。



いちばんにお勧めしたいのは、物件の取り扱い説明書を作成することです。詳細に伝えたいことを明記し、それを英語・中国語・タイ語・ベトナム語などの必要な言語に翻訳してもらい、最後に「必ず守ります」と文章を入れて、サインを貰っておくといひでしょう。「もし守らなければ、次から同じ国の人に部屋を貸しませんから」と念を押しておけば、ずいぶん抑止力にはなると思います。

では「どんなトリセツが良いか」を具体的にみていきましょう。一番に伝えたいのは、「玄関で靴を脱ぐ」でしょう。日本人にとっては当たり前のことですが、室内で靴を脱ぐ習慣がない国もあります。そのためたった2年間貸しただけで、フローリングがめちゃくちゃになったという家主さんもいます。災難だったとは思いますが、外

国人賃借人は教えられなければ分からないのですから仕方ありません。だからこそしっかり伝える必要があるのです。

家賃の支払い期日に関しても明確にしておく必要があります。国によっては、日本人にすればルーズと感じてしまうくらい緩い慣習の人たちもいます。具体的に前月末までには翌月分を支払う（それぞれの条件に合わせてください）ことを、再度明確にし、一日でも遅れたら日本では信頼関係がなくなって、契約解除される可能性があることも明記しておきましょう。

お国によっては、人の物を勝手に使ってしまう方たちもいるようです。そのため勝手に人の自転車や、廊下に置かれている洗濯機等を使ってはいけません、ということも書きましょう。日本人からすると「あり得ないでしょう？」と思いますが、意外や意外、勝手に洗濯機を使われたという苦情をよく耳にします。聞くとベトナムでは当たり前のこと。お国が変われば、こんなに常識が変わるのですね。

無断のルームシェアも家主さん側からすると絶対に避けてもらいたい行為です。ただこれだけは私の経験則上、禁止してもされてしまうようです。経済面から考えても仕方がないかもしれません。だったら部屋を使う人の「パスポートのコピーか在留カードのコピー」を必ず提出してもらい、定期的に見回ったときに違う人がいたら「契約を解除しますよ」とするのでもいいかもしれません。誰が部屋を使っているか、常に把握しておかないと万が一のときに法的手続きすらできなくなる可能性もあります。だからこそ「誰がこの部屋を使っているか」が重要になるのです。

これからの日本は、外国人か高齢者ばかりになってしまっていて、なかなか若い人を賃借人として確保することも難しくなってくると考えられます。そうであるならば、今の段階から外国人に貸しつつノウハウを蓄積しておくことも必要かもしれません。参考にしてみてください。

章（あや）司法書士事務所 代表 太田垣 章子