HEART·HOME 通信
ハートホーム通信 2018
JAが組合員のみなさまにお届けする資産管理情報誌 Vol.95

民法改正による不動産賃貸借契約への影響

平成29年5月26日に改正民法が成立しました。改正法は平成32年（2020年）4月1日より施行されます。今回は、不動産賃貸借契約に関係する改正点に焦点を当て、その中でも特に重要な改正点について解説致します。

第1 賃貸人・賃借人間の法律関係に関する改正点

解説
楠田法律事務所
パートナー弁護士
安積 孝師 氏

改正前	改正後
条文なし	新民法622条の2

敷金に関するルールの条文化

裁判で形成された敷金についてのルール（敷金の定義、返還時期、返還範囲）が明文化されました。

ポイント

例えば、改正前においても、判例上、敷金の返還時期は目的物返還時であるとされていましたが、条文化に伴い、敷金の返還時期を退去後1か月後等とするような場合、その旨をあらかじめ契約書において特約として明記する等の厳格な運用が求められます。

改正前	改正後
旧民法606条	新民法607条の2、同608条

賃借人の修繕権限の条文化

賃貸人には修繕義務がありますが、「賃貸人が修繕をしない場合や急迫の事情がある場合」、賃借人に修繕権があることが条文化されました。

他方、「賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕が必要になった場合」、賃貸人に修繕義務がないことも条文化されました。

改正前	改正後
条文なし	新民法621条

原状回復の範囲に関するルールの条文化

原状回復義務について、賃借人は、原則として、通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）や経年変化についてはその義務を負わないというルールが条文化されました。

ポイント

なお、賃借人が負担する原状回復義務の範囲を広げるためには特約の締結が必要ですが、判例は、「①賃借人が本来は賃貸人が負担すべきである原状回復費用であるにもかかわらず特約にて賃借人負担とすることが明記されており、②特約において原状回復を負う範囲・内容が具体的に明らかにされていること」等、厳格な特約記載方法を要求しています。

従って、原状回復費用を賃借人負担とする旨の特約の記載方法を検討するのではなく、原状回復費用を織り込んだ賃料設定をすることを検討する方が得策です。

※なお、上記の他、賃貸不動産を譲渡した場合におけるルールの明確化（新民法605条の2）等の改正がありますので、改正民法に留意する必要があります。

第2 保証に関する改正点

改正前	改正後
条文なし	新民法465条の2

保証極度額の定めのない「個人」の保証契約は無効

賃料債務等を「個人」が保証をする場合には、極度額（保証の上限額）を定めることが必須となり、定めがないと保証契約は無効となります。

ポイント

例えば、「賃料の○○か月分を限度として保証する」と明示する必要があります。

民法改正の施行に備え、JAグループは不動産賃貸借契約関係の書面、書式の見直し等を行っていきます。また、資産管理事業のセミナー等でも「民法改正」についてのご説明をいたしますので、情報収集の機会としてご活用いただければと思います。

改正前	改正後
条文なし	新民法465条の10

「事業用」賃貸借の賃借人による「個人」の保証人に対する情報提供義務

事業用として不動産の賃借をする場合、賃借人は「個人」の保証人に対し、財産および収支の状況、他の債務の有無、額、履行状況、担保の内容を説明する必要があります。

賃貸人から保証人に対して、適切な情報提供がなされずに、それを信用した保証人が保証契約を締結した場合、そのことを賃貸人が知っていたか、知らなくとも過失があったときには、保証人は当該契約を取り消すことができます。

※なお、上記の他、賃貸人の保証人に対する情報提供義務（新民法458条の2、同458条の3等）に関する規定等の改正がありますので、改正民法に留意する必要があります。

ジェイ・リプラン（リノベーション）施工案内

Replan

所在地	間取り	工期
❶稲沢市	3LDK→2LDK	9/30 ～ 3/31
❷刈谷市	3DK →1LDK	10/23 ～ 4/27
③豊場	3DK →2LDK	1/15 ～ 3/5
④南区	3DK →1LDK	2/1 ～ 3/17
⑤春日井市	3DK →2LDK	1/30 ～ 3/16
⑥長久手市	2LDK→1LDK	2/7 ～ 3/23
⑦守谷市	3DK →2LDK	2/13 ～ 3/30
⑧みよし市	3LDK→3LDK	2/13 ～ 3/31
⑨あま市	3DK →1LDK	2/21 ～ 4/5
⑩中川区	3DK →2LDK	2/26 ～ 4/16
⑪中川区	2LDK→1LDK	2/27 ～ 4/12
⑫中川区	2LDK→2LDK	3/9 ～ 4/20
⑬豊川市	3DK →1LDK	3/1 ～ 4/18
⑭岡崎市	2LDK→1LDK	3/8 ～ 4/19

❶は5月中旬まで、❷は4月末まで内見できます。最寄りのJAまでお問い合わせください。

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

入居希望者に「たら・れば」はありません。「入居が決まったら○○を付ける」では遅いですよ。

JA賃貸 空室率（H30.3.1 現在）

管理戸数 27,191戸	今年 H30.3.1（1ヶ月前との比較）	昨年 H29.3.1	この1年の平均 H29.3.1～H30.2.28	2年前の平均 H28.3.1～H29.2.28
名古屋市	5.0%（0.1%改善）↗	5.4%	5.9%	6.3%
尾張	7.3%（0.1%改善）↗	7.9%	7.8%	8.2%
西三河	5.1%（0.1%悪化）↘	5.1%	5.0%	6.0%
東三河	11.5%（0.2%悪化）↘	12.0%	11.8%	12.0%
合計	6.7%（変化なし）→	7.1%	7.1%	7.7%
ジェイ・リプラン	0.2%（0.6%改善）↗	0.1%	2.3%	2.7%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

180325

お問い合わせ 受付時間（月～金）9:00～17:00 フリーダイヤル 0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます ハートホーム 検索

発行元 愛知県下JA・JAあいち経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課

〒446-8506 安城市今本町東向山6番1（西三河センター内） ✆0566-96-0025