

# 施行前に契約内容の見直し必要

## — 西暦2020年までに施行予定 —

〈表1〉

### 改正民法で賃貸業界に影響する内容

- ① 住宅設備故障時の家賃減額
- ② 借主による修繕費用を貸主が負担
- ③ 敷金の返済義務を定義
- ④ 個人保証の限度額を設ける

今年の5月に成立した改正民法では、賃貸住宅業界に関わる改正点が多くありました。たとえば、アパートやマンションの設備故障による家賃の減額や、借主による修繕が行なわれた際に貸主が費用を負担することになる等、オーナー（家主）や

管理会社が知っておくべき改正内容を以下にまとめてみましたので参考にして下さい。

なんと120年ぶりとなる改正民法は、2020年をめどに施行される予定です。そしてその中でも、我々の賃貸業界に大きな影響を与えるであろう項目は上記〈表1〉の①～④ですが、その中でも我々にとってもっとも関心の高いものが①にあたる新法611条「**賃借物の一部滅失による賃料の減額**」についてでしょう。例えばエアコンが故障し使用できなくなった場合（借主の責任で壊れた場合ではないこと）、その使用できなくなった期間の割合に応じて月額賃料から減額しなければならないと言う項目が、具体的に法制化されることになるのです。

もちろん今迄も、住宅設備等が故障して使用できなくなった場合で、入居者が家賃減額を要求してきた場合などは、その状況に応じオーナーと管理会社が相談をして妥当な減額で対応してきた訳ですが、改正後は、**入居者から減額要求がない場合でも、故障をして通常使用できない事実をオーナーや管理会社が知った時点で、適切な家賃減額をしなければならなくなる訳で、正にここが今迄と大きく異なるポイントになってきます。**なぜならば、今迄は様々な設備に関する苦情は、ほぼ毎日数千世帯の管理会社であれば受け付けているはずで、その一つ一つに対し、適切な家賃減額を速やかに計算し実施していくことは、相当の準備期間と統一された基準等（〈表2〉の様な一覧表：公益社団法人日本賃貸管理協会作成）がなければ、おそらく対応していくことは大変難しいことになるであろうと想像しているところです。

〈表2〉

### 賃料減額と免責日数の目安一覧表

状 況	賃料の減額割合(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	5,000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等通信設備が使えない	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

(公社)日本賃貸住宅管理協会提供資料を元に作成