

## 賃貸管理における改正民法 I -保証-

我国の基本的な法律である民法が昨年5月26日約120年ぶりに改正され、再来年(2020年)4月1日から施行されます。今回の改正による賃貸借契約と管理受託契約への影響は大きく、契約書の変更等の対応が必要となります。本紙において数回にわたりオーナー様に理解していただき易い様に記載してまいります。

保証の制度が大きく変わります。(改正民法 第465条の2第1項第2項)賃貸借契約の保証人が個人である場合、極度額の設定が必須となり、極度額の定めのない保証契約は無効となります。現行は保証金額に制限のない契約で責任は無限でしたが、現実的には親兄弟等の保証人は家賃数ヶ月分程度の保証責任だろうとして印を押してくれていた様です。それが改正後の契約では、例えば「極度額200万円」と明記されますので、保証人になる事を拒まれる可能性が生じます。不思議なもので、保証人にとっては極度額があった方が安心かと思うのですが、現実的に金額が書いてあると、その金額を代払いしなければならない感覚に陥り保証を断ることになるのではと考えます。



青葉映える東福寺通天橋

### 頭書(4) 連帯保証人の極度額

改正した 契約書 (一部)	◇連帯保証人	極度額	円
	◇家賃債務保証会社	社名	家賃債務保証業者登録制度番号 国土交通大臣( )第 号

従って今後は家賃保証会社を利用する契約が多くなると見えています。入居者が支払う保証料は家賃1ヶ月分位の金額で、更新時には1万円位の更新保証料が必要となります。

保証会社は、その役割の重要性から国交省が昨年から登録制度(任意)を設け、改正民法の施行とともに現在150社程の業者が逐次淘汰されてくると見えています。当社は登録業者で構成する家賃債務保証業者協議会の会員会社を利用しています。

実務上の対応として改正民法施行日までに契約(更新)した分は、その契約期間満了日まで有効とされており契約書の変更が切迫している状況ではありませんが、弊社では本年12月頃までに改正民法準拠の新契約用紙を整備する予定をしています。

(社主 岡本秀巳)

### 契約書約款における保証の条項は 現行よりも記載量が多くなります。

(連帯保証)

- 第23条 連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して更新後も本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の一切の債務を負担しなければなりません。
- 丙は、本契約が終了し本物件が完全に明け渡され、かつこの債務が完済されるまで、乙の丙に対する債務を負担することはできません。
  - 前項の丙の負担は、頭書(4)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とします。
  - 丙が負担する債務の元金は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとします。
  - 乙および丙は、本契約締結時の丙の住所・電話番号(携帯電話を含む)・職業(丙が法人の場合は代表者の変更、定款の変更、資本構成等の重要事項の変更を含む)等に変更があったときは、遅やかに丙に通知しなければなりません。
  - 乙または丙は、丙が死亡等・破産・成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証の責めを果たし得ない状況になった場合には、その旨を丙に甲に通知しなければなりません。
  - 前項の場合および丙が保証人を甲が適格でないと思えたときは、乙は速やかに甲の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人を立てなければなりません。
  - 乙は、甲の承諾を得て、連帯保証人のほか、家賃債務保証業者(「賃貸住宅の賃借人の委託を受けて、当該賃貸人に対する家賃等の支払いに係る債務を保証し、又は、当該家賃等を立替払うことを業とする事業者」をいいます。)と保証委託契約を締結することができます。
  - 丙が甲に対し、身分証明書を提示して、貸料その他契約に基づいて乙が負担する債務についての不履行の有無およびその額に関する情報の提供を求めたときは、丙は、甲の指定する方法により、当該情報を提供するとし、乙はこれに異議を述べません。

## 入社約2年経過、より自己研鑽し精進を誓う！

オーナー様、関係取引先の皆様、日頃より大変お世話になっております。

私事ではありますが2016年6月21日より(株)都ハウジングに入社いたしまして早や2年が経とうとしております。この2年間というのは他業種から転職してきた私にとって勉強の日々で、また、皆様と接する中でありがたいことに沢山のご指導、ご叱責を頂きそれもまた勉強で、それ故に成長も出来たのだと強く感じておりますし、ことあるごとに初心に帰ることが出来た充実した時間でした。

さて、この2年間ですが不動産業界に目を向けると私の様な者でも強く感じるほど怒涛のように変化が押し寄せている様に思います。民泊新法施行、民法改正の成立、インスペクションやIT重説の導入など法律に関わる事に加え、営業実務、管理実務、さらには、物件設備に至るまでのIoT、ICTの加速度的な導入や商品展開は止まることを知りません。

今後、我々はプロとしてそのあふれ出てくる情報や商品をしっかり把握し、整理し、説明する事はもちろん、不動産運営の各セグメントに対しても適切、かつ、有意義となる提案をするなど総合的なコンサルティングが求められてくるのだと強く感じておりますし、その為の自身の質を磨き上げていかなければ生き残れないとも感じております。



最後になりましたがこの度、私、増田は課長を拝命する事となりました。先ほども申し上げましたように自身の質をより磨くべく、その職責を全うすべく更に自己研鑽してまいります。

まだまだ若輩者ではありますが、今後とも皆様方のご指導ご鞭撻を宜しくお願い申し上げます。

(不動産管理部門 課長 増田 義久)

## 新スポット、崇仁新町へ

今年2月にオープンし、ずっと気になっていた「崇仁新町」へ先日、友人と行ってきました。「崇仁新町」とは、崇仁地区(京都駅東側)に移転予定となっている「京都市立芸術大」の建設予定地で、未利用地を使った2年程の期間限定オープンの屋台村です(塩小路通と高倉通の交差点、南東角です。ビニールで囲ったところ)。営業は11時~23時までとなりおり焼き鳥や串揚げなどの定番屋台メニューから、カフェメニュー、地元で愛されてきたソウルフードまで昼も夜も楽しめる新しいコミュニティスペースです。



実際行って見て、そこだけ違う時間が流れているような不思議な空間だなと感じました。なんせ狭いスペースにちょっとした台と椅子が並べられているだけなので、人と人との距離が近い!!「それ何処のお店のですか?」なんて話し掛けられるくらいの気軽な雰囲気があります。そんな雰囲気の中、お酒はもちろん食事も楽しく頂いてきました。これからの季節、ビアガーデンもいいですがこういう屋台でワイワイするのも楽しいだろうなあと思いました。

(受付営業担当 谷田 香織)