



民法（債権法）改正・施行

今月の1枚



NZテカボ湖とルピナス

平成29年民法改正（平成32年4月1日施行）において、個人に根保証額は極度額を限度として責任を負う事となり、また、極度額の定めのない保証契約は無効となる事が規定されました。これらの規定は、住宅の賃貸借契約に基づく賃料や損害賠償債務等を保証する連帯保証人にも適用される事となります。現在宅建業協会では、この改正に伴い、住宅賃貸借契約書の標準雛形の改正や、極度額の定めに関して講習会や研修会を重ねて4月1日に備えています。今月のMDレポートは、特にオーナー様に関係のある内容の変更箇所についての概略をレポートおよびお知らせ致しますので、必ずご一読ください。

1 借主の債務の担保

借り主の債務の担保として、①連帯保証人を付する ②家賃債務保証会社を利用する二通りの方法があります。

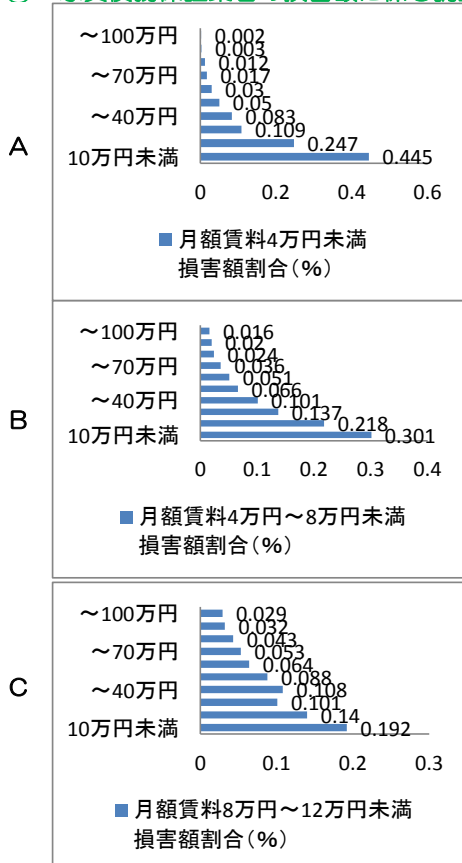
- ①に関しては、極度額を定めなければなりません。極度額は、定額であり「〇〇円」と具体的な金額を記載する事が基本です。極度額に関する基準はなく、特段の規制もないことから、公序良俗に反するような極めて高額なものでない限りは、当事者間で自由に定める事ができます。ただしあくまでも合意を要するところであり、当事者の一方が単独で決める事はできない事となっています。この決め方が、非常に困難な為、決め方の基準をオーナー様と事前に協議したいものです。下記2.を参照して下さい。
- ②の場合は、借主から保証料の支払いを受け保証会社が借主の債務を貸主に担保します。保証料及び保証の内容は保証会社によりそれぞれ異なりますので、ご確認ください。保証会社最大手の「日本賃貸保証株式会社」のパンフレットを同封します。
- ③令和2年3月31日までに締結されていた賃貸借契約（更新契約）は、改正民法の適用に切り替わるものでない為、極度額等を新たに定める必要はありません。令和2年4月1日以降に新たに締結する契約から適用されます。
- ④契約条項の一部が変わります。全国宅地建物取引業協会（全宅連）から提示された賃貸借契約に切り替える為の作業を奮闘中です。
- ⑤当社は、可能な限り家賃債務保証会社を利用する事を基本として業務に取り組みます。ただし、借主が、東証一部二部上場企業や地域有名有力企業の場合は、連帯保証人を付さない事があります。当社提携 日本賃貸保証（株）・（株）オリコフォレントインシュア
- ⑥消滅時効に関する改正・・・債権が消滅するまでの期間を原則10年、例外的に職業別消滅時効期間を設けていたが、これを一律に5年に変更となりました。

2 極度額（損害額）に関する国土交通省住宅局住宅総合整備課による参考資料

この度の民法改正、極度額記載に関して国土交通省が、以下の通り ①家賃債務保証業者の損害額に係る調査 ②家賃滞納発生に係る調査 ③裁判所の判決による連帯保証人の負担額に係る調査 の3つの調査報告書をH30.3.30付で公表しましたので、その概略を記載いたします。

① 家賃債務保証業者の損害額に係る調査報告

* H28～H29のデータの内直近集計可能な1,000件
 * 滞納額100万円以内までのデータ



A 家賃4万円未満では、
 損害額10万円未満が44.5%
 30万円未満が80.0%
 中央値は11.5万円平均値は17.7万円、最高額は178.4万円

30万円÷4万円=7.5か月分
**家賃4万円未満の極度額は：
 家賃×8か月以上**

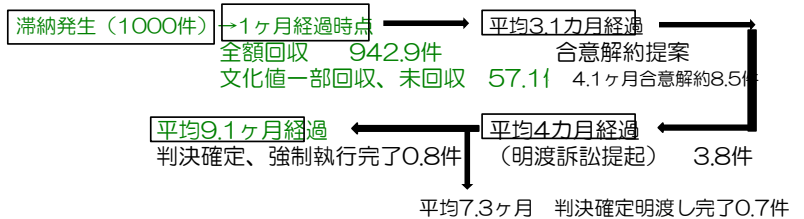
B 家賃4万円以上から8万円未満
 損害額20万円未満が51.9%
 40万円未満が75.7%
 中央値は19万円平均値は28.2万円、最高額は346.0万円

40万円÷8万円=5ヶ月～10ヶ月
**家賃4～8万円未満の極度額は：
 家賃×10か月以上**

C 家賃8万円以上から12万円未満
 損害額30万円未満が43.3%
 70万円未満が74.6%
 中央値は35.6万円平均値は50万円、最高額は418.6万円

70万円÷12万円=5.8～8.8ヶ月
**家賃8～12万円未満の極度額は：
 家賃×9か月以上**

② 家賃滞納発生に係る調査 H29.12～H30.1 日本賃貸住宅管理協会 1000件



③ 裁判所の判決における連帯保証人の負担額

負担総額	平均値	最小値	中央値	最大値
月額家賃	13.2	2.0	12.0	33.0

* 平均値は家賃の12か月分である事を示す。