

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES

April
2020

04

120年ぶりの大改正!

改正民法施行後の 賃貸経営の現場はこう変わる

プレゼントで満足度アップ
長期入居実現のための解約防止策

玄関まわりの差別化で好感度アップ
最新空室対策アイデア集



大雄開発株式会社

120年ぶりの大改正!

改正民法施行後の 賃貸経営の現場はこう変わる

実に120年ぶりの見直しとなった改正民法が、4月1日ついに施行されました(一部除く)。改正民法の適用は、契約開始日ではなく契約締結日が基準。これから新法下で次々と賃貸借契約が締結されていく中、賃貸の現場でどんな変化が起こる可能性があるのか総ざらいしておきましょう。

退去時精算トラブルは減る? 増える?

賃貸経営上のトラブル多発地帯といえば、退去時の原状回復。これまではガイドライン等によって貸主・借主の負担分が示されていましたが、今回の改正でいよいよルールが法律として明文化されました。

法律となったことでトラブル自体の件数減少が期待されますが、一方で、権利意識の高まった借主側からの費用負担に対するクレームが増える可能性も。また契約自由の原則が明文化され、当事者間の合意が重視されるようになる結果、『退去時の畳の表替えは一律借主負担』といった、通常損耗を貸主負担とする原則を覆すような特約も有効に。法が世間に馴染むまではトラブルが一時的に増加する可能性があります。

ちなみに、先述のような特約を定めるには、借主にとって著しく不利にならず、他の法令等の趣旨に反せず、借主が内容をしっかり理解したうえで合意している必要があります。相手方が契約内容を理解し合意している証拠を残すことも、これまで以上に重要に。貸主としては管理会社とよく相談し、理論武装を固めていく必要があるでしょう。



設備や建物の不具合対処が増える?

今回の改正では、貸主が必要な修繕をいつまで経っても行わないときや急迫の事情があるときは、借主が自ら修繕できる旨も明文化されました。また、故障等で設備が使用できない場合、これまでは「賃料減額を請求できる」とされていたものが、「賃料が減額される」という文言に改められました。

借主の修繕権については既に判例等で認められてい

たものですが、こちらも明文化によって権利意識が高まり、勝手な修繕を行なう借主が出てこないとも限りません。また、設備不具合を理由とした賃料減額要求が増えてくることも予想されます。

これを防ぐには、まずは借主の修繕要求に速やかに応じることが重要ですが、契約条文内に「貸主の許可なく行われた修繕の費用は負担しない」「設備不具合発生から〇日以内に連絡がない場合は賃料を減額しない」といった内容を含めることも検討できます。借主の利益を一方向的に害する特約でなければ有効に機能すると思われれますので、こちらも退去時精算と合わせて対策を進めましょう。



借上社宅の保証人を入居者にするのは 難しくなる?

事業用の賃借においては、個人の連帯保証人に対して借主が財産状況等を開示することが義務付けられました。店舗・事務所を法人が契約し、代表取締役の知人などが連帯保証人になる場合が該当します。

しかし問題は、この「事業用の賃借」に「社宅」が含まれるかもしれない点です。入居者が社宅の保証人になるケースは少なくありませんが、役員等ならともかく、一般社員に対して会社が財務状況を提供するのは難しいでしょう。連帯保証人が情報提供を受けていない場合、保証契約取り消しの可能性も。情報提供の有無を貸主側で確認し難い以上、別の保証方法を検討する必要が出てくるかもしれません。

個人の連帯保証人には頼れなくなる?

今回、改正の影響が一番大きいのは「個人の連帯保証人」です。極度額という保証の限度額を定める必要が生じたこと、極度額を定めないと保証が無効となることは、よく耳にされているかと思います。

この極度額の概念だけでも厄介ですが、もう一つ注意を要するのが「保証の元本確定のタイミング」です。改正民法下では、①借主の死亡、②連帯保証人の死亡などで、

連帯保証人の保証の元本が確定(最終的な保証額が決定)します。例えば、夫婦の暮らす部屋で借主の夫が死亡した場合には、連帯保証人の保証すべき元本は夫の死亡時点で確定してしまうのです。

これはつまり、妻が賃借権を相続して部屋に住み続けることになったとしても、夫の死亡以降の滞納等は(新しい連帯保証人を立てない限り)誰にも保証されない状態に陥ることを意味します。連帯保証人は、あくまで借主の死亡時点までの債務しか保証しなくなるのです。



この借主の死亡による元本確定について、一番問題となるのは、借主が自殺したうえに発見が遅れた場合でしょう。発見の遅れによって建物が汚損したとしても、病死や事故死の場合には借主の原状回復義務はほとんど認められません。ただし自殺の場合は、本人に責任と原状回復義務があるとして、これまでは連帯保証人に原状回復費用を請求することが可能でした。

しかし今後は、借主の死亡時点で保証額が確定します。つまり、発見が遅れたことによる汚損の原状回復費用は「元本の確定後(借主の死亡後)に発生したもの」と判断され、連帯保証人に請求できないと考えられるのです。原状回復費用を借主の相続人に請求することは可能ですが、借主が自殺するようなケースでは相続放棄も少なくないでしょう。保証人に請求できなくなるのは大きな痛手です。

借上社宅問題でもそうですが、これらの回避策としては「保証会社の利用」が有効です。すべての範囲を保証できなくなった以上、もはや「連帯保証人がいれば安心」と言い切ることはできません。万一の際のリスクヘッジとして、広い保証範囲を持つ「保証会社」を必須条件とすることも、今後は検討が必要になりそうです。



ワンポイントコラム
one point column

プレゼントで
満足度アップ

長期入居実現のための解約防止策

春の引越しシーズンで空室が決まった今、次に考えるべきは「長く住み続けてもらう」こと。解約を出さない、つまり入居者の満足度を高めて長期入居を実現することは、究極の空室対策とも言えます。卒業や転勤などはさておき、更新・再契約時に多い「なんとなく」や「気分転換」といった理由での解約は、更新時のサービスで食い止めるチャンスもありそうです。

①水回り・エアコンのクリーニング …入居者にとっては面倒でつい掃除が後回しになりがちな箇所。更新のお礼として貸主負担でクリーニングすれば、入居者に喜ばれるだけでなく、設備も長持ちしやすくなるため貸主・借主の双方にメリットあり。次の募集時に敬遠されそうなほど古いエアコンは、満足度UPと空室対策を兼ねて、更新時に新品に交換するのも手です。



②壁紙交換 …同じ壁紙に貼り換えるのでは構いませんが、華やかなアクセントクロスなど入居者の好みのものに交換すると、お部屋の雰囲気が一変して「新築みたいで嬉しい」という声も。長期入居者の「飽き」を解消して愛着も湧く、「気分転換」の解約に有効な防止策です。

③入居者好みのプレゼント …キッチン家電等をプレゼントするのがコストも良くオススメです。迷った場合は「カタログギフト」が便利。入居者が自分で好きなものを選べるだけでなく、貸主側で金額設定を自由に行えるので、予算に合わせて実施ができます。

更新時サービスを実施する際のポイントは、きちんと「提供条件」を設けること。ただプレゼントするのではなく、『〇カ月以内に解約する場合はサービスの実費を支払う』という内容の覚書を交わすことで、かけた費用が無駄になるリスクを低減できます。

礼金が取りにくくなり、広告料も嵩むようになった昨今、長期入居は安定経営のカギ。これから更新を迎える入居者から試して、反応を見てみてはいかがでしょうか。

玄関まわりの差別化で好感度アップ 最新空室対策アイデア集

「成約率アップには第一印象が大切」とよく言われますが、その一方で、まさにお部屋の第一印象を左右する“玄関まわり”は意外に後回しにされがちです。外出・帰宅時だけでなく、荷物受け取りや来客対応の場として、また防犯面からも内見者にチェックされるのが室内玄関。少しの工夫で他の部屋との差別化が可能で、空室対策につながります。

アイデア① 姿見の設置

入居者視点で考えると「あると嬉しい」のが玄関の姿見。壁さえ確保できれば省スペースで設置できるうえ、鏡の効果で空間に奥行きも感じさせられます。扉が姿見になっている大容量タイプのシューズボックスに交換し、収納力強化との合わせ技を狙うのも手。

アイデア② ドアの塗装

15年、20年と経つにつれて目立ってくるのがドアの劣化。室内は綺麗なのにドアは錆びや塗装の剥がれがそのまま…というお部屋も見かけます。玄関ドアやドア枠を綺麗に塗装するだけで、内見者の印象ダウンを防ぐことができます。

アイデア③ モニタつきインターホン設置

入居者人気設備ランキングでも上位ランクイン常連となったモニタつきインターホン。特に、訪問営業や勧誘を避けたい・防犯面が不安だと考える若年層や女性から大きな支持を得る設備だけに、未設置の空室はまず検討を。人気の割に低コスト・短工期で導入できる点も魅力です。

アイデア④ ディンプルキー導入

モニタつきインターホンと同様に、女性から高く評価されるのが、ピッキングに強いディンプルキーです。美和ロック社U9に代表される一般的なシリンダーと比べると値は張りますが、そのぶん訴求力は高まります。

アイデア⑤ 玄関照明を人感センサーつきに変更

玄関の利便性を地味に、けれど確実に高めてくれる人感センサーつき照明。人の動きを感知して自動点灯するため、両手の荷物を下ろす必要も、暗闇でスイッチを探す必要もなくなります。照明器具の形状によっては、センサーつき電球への交換だけで手軽に実装可能な点も◎。

アイデア⑥ スマートロックを導入

スマートロックとは、スマートフォンで開閉できる玄

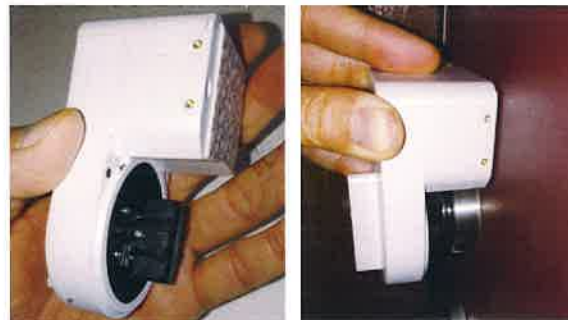
関錠の総称。数年前から注目を集めており、シリンダーごとと交換するタイプと、既存のシリンダーのサムターンを操作するタイプが存在します。最近では通販等で購入でき、下のコラムのように設置も手軽なサムターン型の普及が進行。スマートフォン世代には最新設備としての魅力と抜群の利便性で訴求できそうです。

●通販で購入し、箱を開けて30分で設置完了

今回、実際に取り付けたスマートロックはCANDY-HOUSE社のSESAME mini(セサミミニ)。Amazon等で15,000円程度で購入が可能です。



内容物は意外なほどシンプル。サムターンを操作できるよう調整した後は、付属の両面テープで本体を貼り付けます。剥がし跡の残りにくいタイプの両面テープである点も安心。



あとは本体にリチウム電池をセットして、専用アプリをインストールしたスマートフォンとbluetoothで接続するだけ。箱を開けてから30分程度で、スマートフォンによる鍵の操作が実現！

●スマートロックを使用してみると、想像以上に便利

実際に使用してみると、スマートフォンを持って近づくだけで鍵が開く「手ぶら開錠」や、その逆の「自動施錠」の機能が非常に優秀だと気付かされます。金属の鍵を持ち歩く必要がなくなるだけでなく、錠の開閉という行為そのものから解放される利便さは、一度知ってしまうと元に戻れなくなりそうなほど。設備として設置しても良いのですが、メンテナンスや入退去ごとの設定変更を考えると、思い切ってプレゼントしてしまう導入方法も適していそうです。