

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただいた会員限定で配信しています。

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 「民法の一部を改正する法律」4月1日運用スタート
連帯保証人の極度額の取り扱いがポイントに
- ・ 国土交通省 令和2年地価公示を公表
全国的に地価の回復傾向が広がる
- ・ 国土交通省 「令和元年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表
平成30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆7,002億円

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 令和2年度 会費徴収について
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（4月）
- ・ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

[1] 業界動向・行政動向

- 「民法の一部を改正する法律」4月1日運用スタート
連帯保証人の極度額の取り扱いがポイントに
-

「民法の一部を改正する法律」の運用がいよいよ4月1日にスタートした。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、賃貸市場においても、「敷金」「原状回復」「連帯保証人」などの取り扱いに関して新ルールが定められ、運用に際しては120年ぶりといわれる

法律改正だけに、実務面で工夫が必要となっている。

賃貸借や保証などの契約は、施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結されたものは改正後の新しい民法が適用される。現在締結済みの既存の賃貸借契約は、そのまま継続されるが、既契約分の更新がこれから出てくるので、自動更新等その取り扱いに関する経過措置の注意が必要。

改正民法の重要なポイントの一つに、まず連帯保証人の極度額の取り扱いが挙げられる。「今回の法改正では、極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効とするというルールが新たに設けられました」（法務省）。4月1日以降に契約する場合には極度額を明示しないと契約自体が無効となり、賃貸借契約書に極度額「〇〇円」と具体的な金額が記載されることになる。「根保証契約」とは、将来発生する不特定の債務について保証する契約を指し、不動産の賃借人の一切の債務の保証がこれに当たる。

契約を結ぶ際の「連帯保証人」は、賃貸経営上なくてはならないが、今後は連帯保証人一人と機関保証の「家賃保証」をプラスしたものと、機関保証中心のケースが増えるのではないかと見られている。

このように、改正民法の運用での注意点は、原状回復と連帯保証人、極度額の取り扱いに注意を払うことが求められている。

以下、参考までに極度額設定に対する全宅管理会員の対応例。

【A社】

我が社では、部屋の間取りにより、連帯保証人の極度額を設定した。

1K～1LDK → 200万～300万

2DK以上（戸建含む） → 400万

【B社】

当社は、個人の連帯保証人（1名）と家賃保証会社への加入を基本としている。個人の連帯保証人の極度額は、「月額賃料（共益費含む）×契約期間の月数」としている。

（例）月額賃料（共益費含む）6万円・契約期間2年間 → 6万円×24ヶ月分＝144万円

【C社】

4月1日の民法改正に伴い、当社では連帯保証人に対して「連帯保証とは」、「連帯保証人の責任の範囲」、「極度額の設定」等を書面にて提示したうえで、具体的な極度額の説明をすでに始めている。結果、以下の基準で説明しているが、皆さん納得のうえ、連帯保証人になっていただいている。

居室面積 20㎡未満 → 原状回復等費用 200万円

〃 20～30㎡ → 〃 300万円

〃 30～40㎡ → 〃 350万円

※㎡数に応じて設定。上記費用＋月額賃料の12ヶ月分を極度額とする。

○ 国土交通省 令和2年地価公示を公表、全国的に地価の回復傾向が広がる

国土交通省が3月18日に公表した令和2年地価公示によると、地方圏の地方4市以外のその他地域でも全用途平均・商業地が、平成4年以来28年ぶりに上昇に転じ、全国的に地価の回復傾向が広がっている。

昭和45年の調査開始以来、今回で51回目の令和2年地価公示は、令和2年1月1日時点の地価動向として、全国2万6,000地点を対象に実施。一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされている。

全国平均は、全用途平均が5年連続で上昇して上昇基調を強め、用途別では、住宅地が3年連続、商業地は5年連続で上昇。東京圏、大阪圏、名古屋圏の3大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも各圏域で上昇が継続している。

一方地方圏では、札幌・仙台・広島・福岡の地方4市が上昇基調をさらに強め、地方4市を除いた地域でも、全用途平均・商業地は平成4年以来28年ぶりに上昇に転じた。住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなった。

こうした背景として、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、交通利便性等に優れた地域を中心に住宅需要が堅調であること、また、オフィス市場の活況、観光客増加による店舗・ホテル需要の高まりや再開発等の進展を背景に需要が堅調であること、などが挙げられている。

○ 国土交通省 「令和元年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表

平成30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆7,002億円

国土交通省は3月19日、「令和元年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表した。調査対象は国内銀行、信用金庫、信用組合、農協等の1,340機関。

それによると、平成30年度の新規貸出額は19兆1,358億円で、29年度より1,517億円減少。新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが71.4%、既存住宅向けが19.2%、借換え向けが9.5%で、新築住宅向け、既存住宅向けの割合が増加し、借換え向けの割合は減少した。

30年度は「変動金利型」(60.5%)の割合が最も高く、前年度より9.8ポイント増加し、

「証券化ローン」(9.9%)、「全期間固定金利型」(5.3%)、「固定金利期間選択型」(24.3%)の割合は前年度より減少している。

また、30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆7,002億円で、29年度より1兆1,280億円減少し、経年集計では30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は対前年度比14.6%減となっている。

賃貸住宅向けの新規貸出額については、平成28年度をピークに減少傾向で、業態別に見た新規貸出額の内訳は、地方銀行が最も多く、次いで信用金庫、都銀・信託銀行他、農協、信用組合の順。

なお、30年度末の賃貸住宅向け貸出残高は29兆7,725億円で、29年度末より1兆3,767億円減少。経年集計では30年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比3.1%増となっている。

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

[2] 協会からのお知らせ

○ 令和2年度 会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和2年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方は既に3月中旬に送付し、振込みの方は4月中旬頃に送付させていただきます。

※引落日 : 4月27日(月)

振込み締切日: 4月30日(木)

今年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、宜しくお願い申し上げます。

○ インターネット・セミナー 「少しの予算とちょっとした工夫で最大限の魅力をつくる『モクチンレシピ』を使った手軽な空室再生手法」等を追加!

本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「インターネット・セミナー」ページを本会ホームページに開設しており、常時500タイトル以上の研修動画をご提供しております。

この度、本会オリジナル研修動画として「少しの予算とちょっとした工夫で最大限の魅力を
つくる『モクチンレシピ』を使った手軽な空室再生手法」をインターネット・セミナーページ
において公開いたしました。

新しい研修動画は、NPO 法人モクチン企画が考案した「モクチンレシピ」を利用した、小
予算での空室再生手法を解説する動画セミナーで、「最小限の手数で最大限の魅力をつくる
、既存を生かす「モクチンレシピ」、家賃1年分でなにができるか？、新壁と大壁の違いを
知ろう、物件に対する固定観念は捨てるべし、築古物件を満室にしていくことで相続のコン
サルティングにつなげる」等についてお伝えしております。

是非とも閲覧していただきまして、皆様が日頃管理を受託されている物件の空室対策やオ
ーナー様との信頼関係強化にお役立て下さい。

その他、下記のタイトルのセミナーも追加いたしましたので、ご案内いたします。

- ・新型コロナウイルス感染症で影響を受ける事業者の皆様への支援策
- ・小規模事業者持続化補助金にチャレンジ！ ～変更事項、加点要素、徹底解説～
- ・ものづくり補助金にチャレンジ！ ～変更事項、加点要素、徹底解説～
- ・働き方の多様化で道が開ける 前編・後編

詳細につきましては、下記 URL より「インターネット・セミナー」ページをご確認いた
いただければと思います。

インターネット・セミナー

(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)

○ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコー
ルセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額40円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない
管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご
確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス
(<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/>)

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【4月】 6日（月）、13日（月）、20日（月）、27日（月）

【5月】 11日（月）、18日（月）、25日（月） ※4日は休止

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

(<http://www.chinkan.jp/reserve/>)

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP 掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載

(<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>)

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*