



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「2020年4月1日からの民法の一部改正。法制度の今後の流れを掴み、貸主としての責任を再度確認する必要があります。」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

民法は、全5編（第1編 総則、第2編 物権、第3編 債権、第4編 親族、第5編 相続）で構成されております。今回は改正（「民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）」2017年6月2日公布、2020年4月1日施行）の中でも不動産賃貸借取引に関わる第3編の債権編を取り上げます。

債権編のうち、不動産の賃貸借契約に関係する主な項目には ①敷金 ②転賃借 ③賃貸人の地位の移転 ④原状回復義務⑤賃貸物の修繕 ⑥賃借人の保証人の責任があります。このうち①から⑤までの規定は、任意規定と解され、これと異なる特約も有効ですが、⑥の規定は、その性格上、強行規定と解され、民法の規定より保証人に不利に修正・変更する約定は無効と解されます。

本民法の改正は、2017年12月5日のアーバンタイムスにて取り上げましたが、来年4月1日からの施行に合わせ、不動産賃貸借に関わる項目として前述の④⑥を改めて整理致します。

④ 原状回復義務（第621条）

賃貸借が終了した際の賃借人の原状回復義務について、現行法は極めて簡単な規定を置いていたが、改正法は、通常損耗の回復義務をめぐって紛争が生じることも多く、法律関係を明確化する必要性が高いことから、判例法理に沿って次の規定を設けました。「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。」

⑥ 保証人の責任

改正法は、賃貸借における個人保証人を保護するため、いくつかの規定を新設しました。

(ア) 賃借人の保証の場合の極度額の定め（第465条の2）

現行法では、貸金等について個人が根保証契約をする場合、極度額（責任を負う上限額）を定めなければならないこととされていましたが、改正法は賃貸借の個人保証についても、極度額を定めなければならない保証が有効に成立しないとしました。

(イ) 事業用建物の賃貸借における契約締結時の情報提供義務（第465条の10）

店舗や事務所等建物の賃貸借の保証については、賃借人は保証を委託するに当たり、保証人に対し、一定の情報（財産及び収支及び債務の有無、金額等）を提供しなければならないとしました。居住用建物の賃貸借には適用されない。

筆者：西山

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* . 先月の問い合わせ件数 185件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(車両塗装板金)	200坪	150坪位	浦安鉄鋼団地	相場	即検討
倉庫(運送会社商品保管)	100坪位	50坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(外資系ホンダメーカー)	90~150坪位	100坪	湾岸エリア	100万円位	有れば検討
倉庫(新車整備・納品)	500坪位	400坪	江東区内	相場	有れば検討
倉庫(植木業者)	100坪位	60坪	江東区内	相場	有れば検討
事業用地(車会社)	400~500坪位	-	江東区内街道沿い	相場	即検討
駐車場(運送会社)	50~100坪	-	品川・太田区内	相場	即検討
駐車場(運送会社)	30坪位	-	江東区辰巳	相場	即検討
駐車場(運送関係)	100坪位	-	江東区新木場・辰巳	相場	即検討
駐車場(運送関係)	30坪位	-	平和島~勝どき	30万円位	有れば検討

防災 その2

避難情報はテレビや緊急放送で地域へ伝えられます。避難情報が出された場合は、そのレベルによって適切な避難行動が必要です。

警戒レベル1は、災害の発生はまだ低い段階ですが、警戒レベル1（早期注意報）が発表された場合には、最新の防災気象情報に留意し、防災への心構えを高めます。

警戒レベル2は、災害の発生の注意が高まってきた段階で、気象庁の「大雨警報」や「洪水注意報」に注意が必要です。ハザードマップで災害の危険性のある区域や避難場所を確認し、避難経路や避難のタイミングを確認します。

警戒レベル3では、「避難準備と高齢者等避難開始」の段階です。障害者や高齢者は避難に時間がかかるので避難を始めます。また、災害の危険性がある場所では、この段階で避難を始める必要があります。

警戒レベル4では、「避難勧告」や「避難指示」が出された段階になります。災害が発生する恐れが極めて高い状況です。

警戒レベル5は、「災害発生情報」が発令された段階です。すでに災害が発生しているので、命を守るための最善の行動を取って下さい。警戒レベル5では、災害の発生で安全な避難が難しい場合が考えられます。たとえ避難行動が空振りに終わっても、安全に確実に避難を終える行動が必要です。

管理物件のテナント紹介 第171回

株式会社 竹中庭園緑化 様

主にオフィス空間、商業施設の共有スペース、店舗内の演出物として、観葉植物のレンタルサービスを提供しています。観葉植物のレンタルの事なら是非当社にお任せください。

多数のホテルと提携させていただいており、日々、ベストワークを目指し、お客様の結婚式を彩るお花で感動を提供していきたいと考えています。花と緑の知識を用い、おふたりらしい結婚식을創り上げます。クリスマスツリーや門松など季節の装飾もいたしております。生花やアートフラワー（人工の植物）などを適材適所使い分け、販売促進という視点からも満足していただけるディスプレイ作成をいたします。造園工事は、個人の庭園の施工からマンションやオフィスビルの大規模な植栽工事まで、どのようなものでもお引き受けいたします。

緑と花の業を通じて社会に貢献し、存在価値のある企業として発展し、お客様と社員が仕事を通してHappyを感じられる会社を目指します。

◆江東区新木場1-8-10（住居表示）◆2019年6月入居 ◆TEL：03-3545-1187 松田