



URBAN SYSTEM

# URBAN TIMES

## 「賃貸借契約に関するルールの見直し」

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。

今回は、2020年4月1日の民法改正に伴い賃貸借のルールの見直しがされています。社会の変化に考え方も多種多様化しているなかで、民法の定める基本ルールがわかりにくく、そこで今回明文化するために見直しがおこなわれました。

### 1. 修繕に関して

改正前の民法では、借りている建物が雨漏りするなど修繕が必要な場合でも、賃借物はあくまで賃貸人のもの。賃借人が勝手に手を加えることはできず、賃貸人が修繕してくれない場合でも賃借人は一切自分で修繕することができませんでした。

**改正後の民法**では、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したか、又は賃貸人がその旨を知ったのに、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき又は急迫の事情があるときには、賃借人が目的物を修繕することが出来ることになりました。ただし目的物の修繕費は賃貸人の負担です。これにより、賃借人が目的物を修繕したとしても、賃貸人から責任追及されるがないことが明確になりました。

### 2. 賃貸終了時の原状回復に関して

賃貸終了時のルールに関して、賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、賃借物を原状（元の状態）に戻して賃貸人に返還しなければならない。また、この原状回復義務の範囲について、一般に、通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）及び経年変化はその対象に含まれていないと解されています。しかし、これらのルールは**改正前の民法**の文言上は明確ではありませんでした。

**改正後の民法**では、賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負うこと、しかし、通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わないことを明記しました。

### 3. 保証金・敷金に関するルールの明確化に関して

敷金とは、賃貸借に基づいて賃借人が負うことになる金銭債務（賃料債務など）を担保するため、賃借人が賃貸人に交付する金銭のことです。**改正前の民法**には、敷金の定義や敷金返還請求権の発生時期についての規定はありませんでした。**改正後の民法**では、敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義しました。その上で、賃貸借契約が終了して賃借物が返還された時点で敷金返還債務が生じること、その額は受領した敷金の額からそれまでに生じた金銭債務の額を控除した残額であることなどのルールを明確化しています。

当社は新しい法律の改定に対応できるように顧問弁護士と相談し契約書文章等、対応を行っています。

筆者 荒井

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 95件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
多層階倉庫(軽作業伴う)	-	2100~2200坪	江東湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(家電製品保管)	200坪位	100坪	江戸川・葛飾方面	100万円	有れば検討
倉庫(食肉業)	100坪位	50坪	大田区・川崎周辺	60~70万	有れば検討
倉庫(運送業)	200坪位	100~150坪	江戸川区内	100万円	有れば検討
倉庫(宅配業)移転	-	800坪位	江東区湾岸エリア	相場	即検討
倉庫・工場(音響関係)	-	400坪	東雲・辰巳周辺	相場	即検討
駐車場(トレーラーヘッド)	20坪	-	江東区内	相場	即検討
駐車場(4tクラス)	50坪	-	江東区内	相場	有れば検討
駐車場(トラック置き場)	40坪位	-	大田区大森周辺	相場	即検討
駐車場(トラック置き場)	100坪位	-	豊洲周辺	相場	即検討

## 簡易リフトは違法？ その4

違法状態となっている簡易リフトはどのようにすれば良いのでしょうか。簡易リフトが違法とされている主な理由は安全性能です。簡易リフトはもともと荷物専用の昇降機なので、人が乗ることを想定していません。しかし、しばしば簡易リフトに人が乗る場合があり、また、人は乗らないでもリフトの操作時等に絡んで危険な場合があるとされています。

国の方針は「簡易リフトに人が乗れなくする」「簡易リフトの運行時に人にけがをさせない」ことを求めています。「人が乗れなくする」という意味でカゴの床面の高さがフロアの床面と同じレベルであれば、少々無理をしてもカゴに人が入ってしまう・・・ということで、カゴの床面がフロアの床面と同じ高さであればエレベーターと同じ安全性を要求されることになりました。エレベーターと同じ安全性能を要求されるということは、地震時の緊急停止機能や万が一ロープが切れたときのブレーキシステム等の厳しい基準をクリアしなければなりません。さらに、カゴの動きの制御などに厳しい条件が課せられるので、条件が大変厳しいものになります。簡易リフトを適法にするためには、「エレベーター」基準に合わせたさまざまな基準をクリアした上でエレベーターとして新しく設置申請をしなければならないこととなります。

エレベーター設置の確認申請は、建物を新築した時の確認済証と検査済証が必要で、さらにエレベーターの荷重を加えた構造計算書が必要になります。また、建物に新築後の違法な増改築がないことも条件となるので、ハードルはかなり高いといえます。

## 管理物件のテナント紹介 第179回 合同会社 アンバー（施設名 アンバースポーツ） 様

合同会社アンバーは、浦安市富士見にある「障害者日中一時支援事業所」です。対象は浦安市にて「日中一時支援利用者証」（浦安市役所障害福祉課にて発行）をお持ちの小学生以上となります。キッズ（小学生～高校生）は体操・プール・ボールなど学校体育に合わせた種目、成人（18才以上）はボール・ポッチャ・卓球・バドミントンなど誰でも楽しむことができる種目を行っています。

スポーツがメインのプログラムで曜日ごとに様々な種目を行っています。事業所は広いスペースで楽しくスポーツができる場所を確保しており、天井は吹き抜けで6.5m、横5m縦3mの大型ボルダリング、ゆっくりにくろろげる休憩スペースもあります。又、日々のプログラム以外にも月ごとに、様々なイベントを開催しており、ウォーキング・ダンス・スポーツレクリエーションなどの「スポーツプログラム」、味覚狩り・料理・バーベキューなどの「体験プログラム」、さらには様々な場所へ行く「観光プログラム」など多岐にわたり、今まで出来なかったような体験をすることができます。

◆千葉県浦安市富士見4-8-10（住居表示）◆令和元年11月入居◆TEL：070-4486-6569 中島