

パートナーメール

不動産資産の管理・活用方法など経営総合情報を毎月お届けしております

民法改正による不動産賃貸経営への影響

1. 連帯保証人の保護
2. 敷金返還、原状回復ルールの明確化
3. 賃借人の修繕権
4. 一部滅失等の賃料減額

改めて、4項の一部滅失等の賃料減額について取り上げてみたいと思います。

一部滅失等の賃料減額〔第611条〕

改正前） 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

改正後） 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それ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、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

！賃料の減額を「請求することができる」から「減額される」に規定

家賃減額の相場（日本賃貸住宅管理協会 提供）

家賃減額の相場とは・・・

状 況	減額割合（月額）	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5,000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等が映らない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5～50%	7日

注）日本賃貸住宅管理協会が示した減額割合による金額はあくまでも目安であり、実際の場合には双方の話し合いによって決めることになります。

不動産賃貸経営における民法改正の影響

賃貸経営を行う上で、設備の不具合等は必ず起こる為、賃料減額はどのオーナー様も想定しておかなければならない問題と考えます。
メンテナンスのスピーディな対応はもちろんのこと、退去後修繕の際に耐用年数を経過している設備等のリニューアルも必要になってきます。