



“賃貸トラブル”どうする？



N0.28

2023年3月号



”家賃“を返さなくてはならないの？



皆さん、こんにちは。今回は、令和2年4月1日に大幅改正（約120年ぶり）された**民法**の条文から、『賃貸物の一部滅失等による賃料の減額等』（**賃貸物件のトラブル等による家賃の減額**）についてお話しします。

最初に、改正された“民法の条文”をそのままご紹介します…



民法 第611条（賃貸物の一部滅失等による賃料の減額等）

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。

ちょっと難しい表現ですね。具体例を挙げて説明しますと…

- **エアコン**が故障し、修理に1週間かかった。真夏で気温が高く、とても寝苦しい夜を過ごしたので、1週間分の家賃を迷惑料として差し引いて欲しい。
- **給湯器**が故障し、業者に修理を依頼したが、型番が古く、修理に1週間もかかってしまった。お湯が出ない間の補償（銭湯代と交通費）をして欲しい。



次に、具体的な対応方法をお話ししますと…

- 例えば、貸室の一部が雨漏り等により居住できなくなった場合、借主に責任がある場合を除き、賃料は居住できなくなった部分の割合に応じて減額されます。従来は「**減額請求できる**」とされていましたが、改正民法は「**減額される**」としました。
- トイレ・風呂が使えないといった場合も、賃料減額の対象になる可能性があります。しかし、どの程度、賃料が減額されるかについては、改正された民法では明確な基準を定めていません。そのため対応には苦慮しているのが現実です。

その為、当社では、「**貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン**」（公益財団法人日本賃貸管理業協会が公表）を参考に、貸主さんと借主さんの調整をさせて頂いております。



今回、ガイドライン(別紙)を添付しましたので、ご参照ください…。



N01・『建物診断サービスのご案内』



《建物診断書》

建物の劣化状態を見積書と写真で説明します。さしずめ建物の**人間ドック**といったところです。



《リフォームローン》

リフォームローンを**セットしてご提案**いたします。金融機関とのお取引が無くても安心です。



《節税効果》

リフォームや修繕費を、確定申告時の**節税効果**と合わせて、ご提案ご説明いたします。



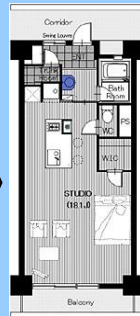
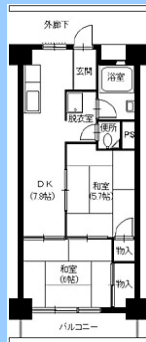
《長期の修繕提案》

長期的な視点に立って、今後必要となる、**修繕費用**を計画的にご提示いたします。



《リノベーション&リフォーム》

明確なコンセプト・付加価値を加え、他物件との**差別化**を図ります。究極の空室対策です。



N02・『建物建替えサポートのご案内』



Before



築50年

- 家賃が低下し手直してできない
- 地震による倒壊が心配
- 立退き交渉が心配
- 相続税が心配

建替え

After



新築

- 日々の煩わしさから解放
- 新しい耐震基準で安心
- 満室で賃貸経営
- 減価償却で節税効果大

所得税を軽減

建物の減価償却費が大きくなったため、**所得税**が軽減！

相続税を軽減

建物を新築して、財産評価が大幅に減額し、**相続税**が軽減！

相談受付中

老朽化したアパートの建替え・立退き。**込み入った内容**大歓迎です！！

維持管理の軽減

煩わしい管理から解放。賃貸経営の**ストレス**が大幅減少！

資産価値のUP

新しい**耐震基準**で建設されているため、入居者も安心！

N03・『無料相談のご案内』



- 相続の手続きがわからない
- 空室や遠方の不動産を相続した
- 遺言の書き方がわからない
- きょうだい間で財産を公平に分けたい
- 節税対策を何から始めたらよいかわからない などなど！！

ご家族の感情が絡み合っている時は、プロに相談して対策を練っておくことは重要です！！