



民法改正に備えましょう

2020年4月1日に施行される改正民法において、賃借物の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合、その割合に応じて賃料が減額されることとなります。

【改正民法611条1項】

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。

減額について、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、標準賃貸借契約書においてガイドラインを作成しています。

ガイドラインでは、貸室設備の「電気・ガス・水道が使用できない」、「トイレ・風呂・エアコンが使用できない」などの状況に応じた賃料減額割合を設定し、修理業者の手配などに要する日数については免責日数を設定しています。

貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン(日本賃貸住宅管理協会)

貸室設備に不具合が発生



A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日



A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円(1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%~50%	7日

【具体例】賃料月額10万円の部屋で、3日間、トイレが使えなかった場合

賃料10万円×賃料減額割合20%×(使用不可日数3日-免責日数1日)÷30日

=1,333円

法的強制力はありませんが、一定の指針になると考えられますので、弊社におきましても業界の動向を見定めながら、2019年中には適切な対応を検討し、皆様方へご報告させていただきます。

マンション・アパート・テナント



お問合せ先 TEL: 0800-100-3215 担当: 石本 浩治