

原状回復基礎知識



④ 特約について

賃貸借契約であっても、強行法規に反しないのであれば、当事者の合意で特別の約定を設けることは可能です。

もっとも、例えば、一定範囲の小修繕を賃借人の義務とする修繕特約については、単に賃貸人の修繕義務を免除する趣旨の規定であると制限的に解釈する裁判例が多いようです。

また、通常損耗分も含め、賃貸借開始時の状態に復するという原状回復特約についても、裁判例では、特約自体を無効とするものは少ないものの、賃借人が特別な負担を伴う特約の内容について理解していたとはいえないとして、特約の成立そのものを認めない裁判例が多々あります。

このような裁判例を踏まえ、ガイドラインでは、特約を設ける場合には、

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
 - ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことを認識していること
 - ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること
- を要件として満たすよう要求しています。

また、通常損耗を賃借人負担とする特約は、特約の内容によっては消費者契約法10条に違反して無効となるという裁判例も現れているため、特約を設ける場合には、十分な留意が必要です。

⑤ 物件チェックの重要性

賃借人の原状回復義務が、「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」である以上、物件のチェックが重要になります。特に、裁判となれば、当該損耗・毀損が賃借人の故意・過失等に基づくものであるとの主張・立証は賃貸人が行わなければならないので、物件チェックは、退去時だけでなく、入居時にも必要になります。入居者も一緒に状態をチェックし、後に紛争となることがないように備えておく必要があります。

⑥ 経営の高度化に向けて

通常損耗分は、賃貸借契約終了時にまとめて徴収するのではなく、家賃に含めて徴収する・・・これが裁判所が求める賃貸借契約の原則形です。

そうだとすると、貸主側は、長期的な修繕計画や設備更新計画をたて、その費用を長期的に家賃に織り込みという対策が不可欠になります。



『改正税法で住宅の耐震改修工事に関する支援措置が！』

一定の条件において住宅の耐震改修で所得税額控除、固定資産税減額が受けられる制度が創設。また事業用建築物には2年間の特別償却措置や地震保険控除制度も新たに設けられました。

①耐震改修税額控除制度の創設

居住者が一定の区域内※1において、住宅※2を耐震改修をした場合に、当該住宅耐震改修に要した費用の10%相当額（上限20万円）がその年の所得税額から税額控除されます。

※1 一定の区域とは、次に掲げる計画に定められた区域。(1)地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法の地域住宅計画（住宅耐震改修のための一定の事業を定めたもの）(2)建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震改修促進計画（住宅耐震改修のための一定の事業を定めたもの）(3)住宅耐震改修促進計画（地方公共団体が地域の安全を確保する見地から独自に定める計画）

※2 昭和56年5月31日以前に建築された家屋

◆適用期限 平成18年4月1日～平成20年12月31日までの間に行われる工事が対象になります。

②住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置の創設

住宅※1に耐震改修工事（一戸当たり工事費30万円以上のもの）を施した場合に、当該住宅に係る固定資産税の税額が1/2に減額されます。※2

※1 昭和57年1月1日以前から存していた家屋

※2 減額は、工事完了期間に応じ、平成18年1月1日～21年末までに改修した場合は3年度分、平成22年1月1日～24年末までに改修した場合は2年度分、平成25年末までに改修した場合は1年度分それぞれ実施する。

◆適用期間 平成18年1月1日～平成27年12月31日までの間に行われる工事が対象になります。

③事業用建物の2年間の特別償却措置

青色申告事業者が、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに、特定建築物（事務所、百貨店、ホテル、賃貸住宅等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物）について“耐震改修促進法”の認定計画に基づく耐震改修工事を行った場合で、当該特定建築物につき耐震改修に係る所管行政庁の指示を受けていないものを対象として、10%の特別償却ができる措置が講じられます。

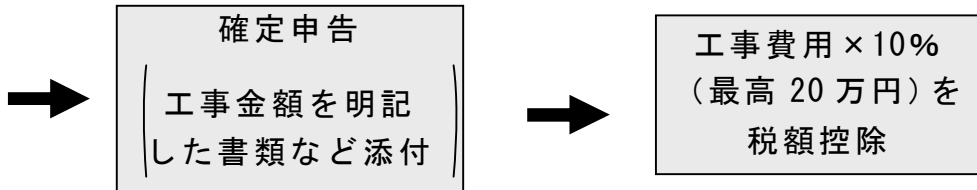
④地震保険料控除の創設

所得税（平成19年分から） 所得税地震保険契約に係る保険料又は掛金の全額をその年分の総所得金額から控除（最高5万円）。

個人住民税（平成20年度分から） 地震保険契約に係る保険料又は掛金の1/2をその前年の総所得金額から控除（最高2万5千円）。

所得税の控除 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋

◎平成 18 年 4 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日の工事



固定資産税の減額措置 昭和 57 年 1 月 1 日に既に建っていた家屋

◎工事費 30 万円以上

◎1 戸当たり対象床面積は 120 m²まで

