



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

# よもやま情報

4-5月号

発行日2020年4月



## 今月のトピックス

### 改正民法（2020年4月1日施工） による連帯保証人保護の強化

※保証人負担の限度設定が要件

Q.

改正民法（2020年4月1日施工）で保証人の保護が強化されるとのことで、保証実務でも対応が必要になってくると聞きました。

どのような内容で保証人の保護が強化されそれに伴い賃貸借契約書等ではどのような条項を定めておくのがよいのでしょうか。

A.

現行民法下では、次のような場合は十分な保護が及びません。例えば、火の不始末を起こして建物内部の大部分を燃やしてしまった場合、借主は、用法遵守義務ないし善管注意義務に違反したことになり、多額の原状回復費用相当額を賠償しなければなりません。

そうすると、保証人は、借主の火の不始末という自分に一切落ち度のない出来事が原因であるにもかかわらず、保証債務を負っているからという理由で、予期せぬ多額の支払請求を受けることがあり得ます。このような事態は、現行民法の規律ではカバーされていませんでした。

そこで、改正民法では、保証人として負担する上限額（これを極度額といいます）を定めることを根保証契約の有効要件の1つに加えました。これにより、極度額が明記されていない根保証契約は無効となります。先に述べたように、保証契約は署名で締結する必要がありますので、現在でも書面の取り交わしによって保証契約を締結していることと思いますが、改正民法施工後に取り交わす根保証契約の書面では、この極度額を記載しておくなければなりません。

一方、保証人となる者にとって、極度額を見れば自分が最大いくらまで支払義務を負担しなければならないのかが、直ちに明らかになります。

また、事業用物件を賃貸する場合で個人が



保証人になるというパターンでは個別の注意が必要です。このような場合、借主は、保証人となる者に対し、自身の財産状況、他の債務および担保の有無等に関する情報を提供する義務を負うことになりました。この限りでは借主保証人間の話にとどまるのですが、仮に借主が情報を提供しなかったりその情報を提供したりした場合は話が変わってきます。なぜなら、貸主が借主による情報の不提供または不実の内容の提供の事実を知っていたかまたは過失によって知らなかった場合、保証人は保証契約を取り消すことができるからです。

つまり、貸主は、借主が保証人にどう説明したかという自身が直接関与しない事情いかんによって保証契約が後々取り消されるかもしれないということです。これは、貸主にとって相当なリスクといえます。そのため、今後の契約内容として、例えば、借主に対し、保証人に対する情報提供を書面交付の方法によって行うことを義務付けるとともに、保証人に対しては、交付を受けた書面の貸主への開示を義務付けるなどにより、貸主側で直接コントロールできるような内容にしておくべきでしょう。

他にも借主または保証人の死亡や保証人の破産手続き開始など、保証人の負担すべき金額（元本）が確定する事由が具体的に規定されたりですとか、保証人から請求を受けた時には借主の債務の履行状況に関する説明義務が貸主に生じる旨が定められたりもしていますので、保証に関する契約内容は注意して検討すべきといえます。

まずは、これからの賃貸借契約では、保証人あり契約の場合は、保証人の負担限度額（極度額）記載が義務となります。

様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A

[税金編]

**Q** 所得税の税制が変わったと聞きましたが、どのような内容なのでしょう？

**A** 平成30年(2018年)に成立した税制改正で、2020年から所得税が改正となりました。基本的には下記の5つがポイントとなります。

## ① 基礎控除額10万円引き上げに加え、所得制限が追加

所得の基礎控除は、これまでは一律38万円でしたが、2020年からは、10万円引き上げられて、48万円となりました。しかしそれは、合計所得金額が2,400万円以下の場合です。2,400万円超2,450万円以下だと、32万円、2,450万円超2,500万円以下で16万円、2,500万円超は基礎控除がなしとなります。これまでは一律適用だった基礎控除に所得制限が設けられた形となりました。

## ② 給与所得控除額10万円引き下げ

給与所得控除とは、会社員等の給与所得者に適用される控除です。改正前の給与所得控除額から10万円引き下げられています。上記の基礎控除と合わせて高額所得者には厳しい内容です。

## ③ 公的年金等控除の見直し

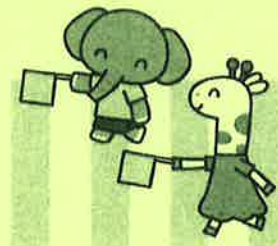
公的年金等の収入が1,000万円超である場合や公的年金等以外の収入が1,000万円超である場合、公的年金等控除額の引き下げ額は20万円または30万円となります。

## ④ 青色申告特別控除の見直し

最大65万円所得から控除できますが、改正後は青色申告特別控除額が10万円引き下げられ、最大55万円に。ただしe-Taxにより電子申告をするなどの要件を満たすと現状と同じ65万円に。

## ⑤ 配偶者控除や扶養控除の適用要件見直し

所得控除額38万円の対象となる配偶者の年収上限が103万円から150万円に引き上げられますが、納税者の収入によっては配偶者控除が受けられないケースも発生します。



# トップは拠点駅、2位は函館・長町・福山

SUUMO住みたい街ランキング2020の北海道版・宮城県版・広島版を発表した。

北海道民が選んだ総合トップは、道最大の拠点駅である札幌。第2位に観光地としても有名な函館が入った。また、3位に閑静な高級住宅街として人気の高い円山公園、4位は地下鉄3路線すべて使える大通、5位に高層マンションが多い琴似がランクインした。

宮城県の総合1位は東北最大の拠点駅である仙台。第2位は商業施設が充実して分譲マンションの供給が多い長町、3位に高級住宅地で複合商業施設のある泉中央が入った。また、名取(4位)、長町南(5位)、太子堂

(7位)、南仙台(8位)と、仙台駅から南のエリアが上位を占めている。

宮城県で穴場だと思ふ街(駅)のトップは名取。快速電車停車駅で仙台駅まで10分、家賃・物件価格ともに仙台駅と比べ割安感がある。2位の北仙台は北四番丁より少し北に位置しJRと地下鉄の2路線が利用可能。

広島県の総合1位は中国地方最大の拠点駅である広島。第2位には広島県の第2都市である福山が入った。穴場だと思ふ街1位は西条で、開発により街がきれいいで学生の街でもある。2位の横川は広島から2つ目、家賃も割安だ。

北海道民が選ぶ住みたい街(駅)

順位	駅名 (代表的な路線名)	得点
1位	札幌 (JR函館本線)	655
2位	函館 (JR函館本線)	336
3位	円山公園 (地下鉄東西線)	275
4位	大通 (地下鉄南北線)	272
5位	琴似 (地下鉄東西線)	221
6位	新さっぽろ (地下鉄東西線)	189
7位	旭川 (JR函館本線)	161
8位	麻生 (地下鉄南北線)	128
9位	すすきの (札幌市電)	124
10位	桑園 (JR函館本線)	112

宮城県民が選ぶ住みたい街(駅)

順位	駅名 (代表的な路線名)	得点
1位③	仙台 (東北新幹線)	965
2位	長町 (JR東北本線)	589
3位	泉中央 (仙台市地下鉄南北線)	273
4位①	名取 (JR東北本線)	223
5位	長町南 (仙台市地下鉄南北線)	135
6位	榴ヶ岡 (JR仙石線)	127
7位	太子堂 (JR東北本線)	100
8位④	南仙台 (JR東北本線)	88
9位②	北仙台 (仙台市地下鉄南北線)	86
10位	勾当台公園 (仙台市地下鉄南北線)	85

広島県民が選ぶ住みたい街(駅)

順位	駅名 (代表的な路線名)	得点
1位	広島 (JR山陽本線)	1059
2位④	福山 (JR山陽本線)	487
3位②	横川 (JR山陽本線)	323
4位	新白鳥 (JR山陽本線)	275
5位	尾道 (JR山陽本線)	273
6位	天神川 (JR山陽本線)	266
7位①	西条 (JR山陽本線)	256
8位③	海田市 (JR山陽本線)	156
9位	東福山 (JR山陽本線)	128
10位	呉 (JR呉線)	126

※丸数字は穴場だと思ふ街(駅)の順位

## サイボウズ「上司に聞く新卒新入社員の服装への意識調査」

# 固めの服装に好感、男性新人には厳しめ

新年度を迎える4月、新入社員を迎え入れる上司から見て好ましい服装について聞いたところ、ビジネスシーンでは固い服装が好まれる傾向にあることが分かった。

新入社員としてもっとも好ましい服装のトップは、「清潔感がある」こと。次いで「相手に不快感を与えない」「きちんと整っている」「仕事がしやすい・動きやすい」と続く。

また、シーンごとに、「問題のない服装」「勘弁してほしい服装」について聞いた。

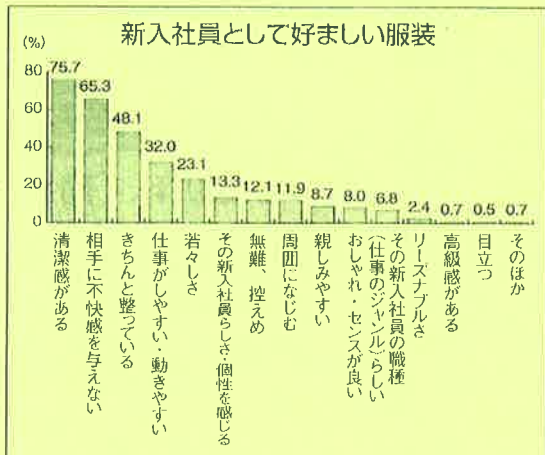
男性で問題ないのは「スーツ」「ワイシャツ

男女比較 新人に勘弁してほしい服装

	(%)	金髪	ピアス	デニムジーンズ	束ねない長髪	スニーカー	明るい茶髪	束ねた長髪	高級ブランド以外のシャツ	Yシャツ以外のシャツ	ノージャケット	リュック	Yシャツ	スーツ	計
取引先に会う日															
男性新人	81.9	68.2	61.4	46.6	42.0	40.0	33.0	25.0	23.3	19.4	18.7	1.7	1.0	462.1	
女性新人	79.9	28.6	58.5	24.8	39.1	30.1	9.0	15.0	25.7	18.0	22.3	0.5	0.2	351.7	
内勤のみの日															
男性新人	78.2	59.0	52.2	48.1	32.8	38.1	35.4	19.4	19.4	8.0	12.9	1.2	0.5	405.1	
女性新人	70.4	23.3	43.4	18.2	22.6	27.9	4.9	9.0	18.2	5.8	11.2	0.7	0.5	256.1	

」。内勤のみの日では半数以上が「ノーネクタイ」「ノージャケット」も許容範囲だが、取引先に会う日はスコアが低め。逆に勘弁してほしいのは、「金髪」「ピアス」「デニムジーンズ」。

女性も「スーツ」や「ワイシャツ」が合格アイテムとなっており、男性同様に、「金髪」「デニムジーンズ」は×。「明るい金髪」や「ピアス」も敬遠される傾向がみられた。しかし、女性は男性よりスコアが低く、より許容されている様子。男性新人には厳しめ。



# 賃貸物件

# 売却物件



## 募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を  
本当に必要な人のために

新聞折込  
スーモ  
アットホーム  
ホームメイト  
不動産情報誌  
に無料で掲載します。



【おかげさまで20周年 今後とも変わらぬご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



# ホームメイト



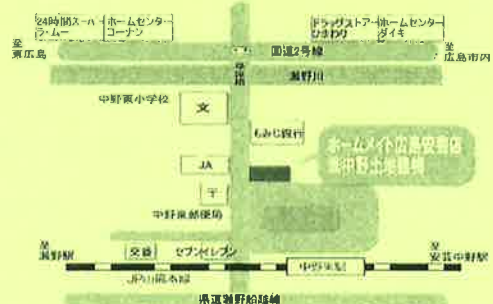
## TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】AM9:30~PM6:00 【定休日】毎週水曜

株式会社中野土地建物 広島県知事(4)第8792号

【広告有効期限】令和2年5月31日



## 社長の独り言



本日、全国に緊急事態宣言が出ました。期間は5月6日までです。この宣言を受けて、期間内の営業所の閉鎖を決めた会社が続々出てきています。しかし、コロナウイルスは終息の兆しが見えませんが、人も町も、なんとなく余裕の無さを感じられます。先日は夜にドラッグストアへ行きましたが、店員さんは、表向きは丁寧に接客されていますが、動きがびくびくするぐらい乱雑で、また、そういう時に限ってレジが壊れ、余計にイライラモードに店員さんになっていきますが、それを必死に押さえて接客される姿をまざまざと見せられてしまいました。その夜は閉店間近でしたが、表にホワイトボードを出して、「現在マスクは入荷していません。入荷予定も未定です。」と書かれていました。そして、翌朝開店前にホワイトボードで、「マスクあります」と告知が出ると、開店前でありながら、200人ぐらいのお客様の列ができています。マスクの在庫は60ぐらいと書かれてありましたので、半数以上のお客様がマスクを購入できず、店員さんも売りたいくても売ることが出来ず、お互いがお困りになる様子が想像できます。このような状況が日々あるなかでは、昨晩のようなこともしかたありません。不動産に関しても、賃貸物件の退去後のお部屋など、心の余裕の無さを感じられる状況も見受けられますがこのあたりは、「コロナの雰囲気」のまれないよう、ガイドラインに沿って、肅々と、進めていかなければいけません。これからどうなるか、先が読めない状況下ではありますが、松下幸之助さんの言葉にあるように「明日を憂うより、今日に全力を」の精神で日々自爾を心得ながら、謙虚に過すしていきます。

## 今月の一冊

### 「気がつきすぎて疲れる」が驚くほどなくなる 「緋細さん」の本

出版社/飛鳥新社 価格/1,324円  
著者/武田友紀

「まわりに機嫌悪い人がいるだけで緊張する」  
「相手が気を悪くすると思うと断れない」  
「疲れやすく、ストレスが体調に出やすい」  
「細かいところまで気づいてしまい、仕事に時間がかかる」

そんな「緋細さん」たちから  
人間関係も仕事もラクになった」と評判!

・第一印象でおかしいと感じたら近づかない。  
・相手の話を聞いていて疲れたら、その人はテレビの向こう側にいるとイメージしてみる、などなど、具体的な対処法が書かれています。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分でのいていただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
- E-mail [homemate@nakano-ty.co.jp](mailto:homemate@nakano-ty.co.jp)
- URL <https://www.nakano-ty.co.jp>

読んでいただきありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに!

