



令和6年 4月
 株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
 本店 東京都清瀬市松山2-5-48
 TEL 042-495-1511(代)
 URL <https://www.nps-tokyodo.co.jp/>

今年は皆様お花見は行かれたでしょうか。2月頃には暖かい日が続く、早い時期での開花が予想されましたが逆に例年より遅い開花となった様です。

さて、こここのところ物流・運輸業界では「2024年問題」などと言われ、騒がれている事をご存じの事と思います。ただでさえ運転手不足の所に、その勤務時間に対する規制が、働き方改革法案によりドライバーの労働時間に上限が課されることで生じる問題の総称のことです。具体的には、物流業界ではドライバーの時間外労働時間が年間960時間に制限されることで、一人当たりの走行距離が短くなり、長距離でモノが運べなくなると懸念されています。さらに、物流・運送業界の売上減少、トラックドライバーの収入の減少なども考えられると言われてしています。

運送業の
年間残業時間
960時間
2024年
4月1日より



これまで、この業界の業務の特性上、長時間労働が常態化しやすい業種でした。長時間労働の背景には、ドライバーの若手不足や高齢化、またEC（電子商取引）の成長による需要の増加などが挙げられています。このような実態を改善すべく、働き方改革関連法に基づき、時間外労働時間の制限が定められていました。

既に他産業では、働き方改革関連法に伴い労働基準法が改正され、一般的に時間外労働の上限規制は、年間720時間と規定されていました。大企業では2019年4月、中小企業では2020年4月から施行されています。

しかし、自動車運転業務（トラック、バス、タクシー）では、令和6年4月1日から時間外労働の上限が年960時間の適用へと変わりました。

現在物流、運輸業界は人手不足の改善や輸送効率、方法の見直しやITの活用など色々対策を打ち出している最中だと思います。しかしこの問題は、物流・運輸業界だけの問題ではなく、他産業でもすでに対策を立てても改善されない企業もあり、経営自体を圧迫し黒字倒産に至る企業も出てきております。確かに労働者にとりまして、労働環境というのは大事な事です。しかしこの問題を考える時、何か数十年前の「ゆとり教育」が叫ばれた時代の動きに似ている感じがしているのは、私だけでしょうか？



賃貸借契約

日本と外国でどう違うの？ ②

前回（令和5年12月号）に続き、日本と外国の賃貸借契約の違い、習慣について書かせて頂きます。前回同様にアメリカを例に挙げてみます。

1, 保証金（敷金）の額は賃借人の経済状況やペットの有無で決まる
 賃貸契約の際には、預り金として保証金を大家さん側に支払うが、カリフォルニア州では法律で保証金の額は上限が2か月まで決められているようです。日本では最近敷金なしが増えてきておりますが、それでも1ヶ月が大半を占めるのではないのでしょうか。しかしアメリカでは、大型賃貸アパートなどでは、賃料の額に関係なく販売促進で500ドル程度（1ドル145円で72500円）の低い金額を設定することもある。この点については、自己資金が少なくても借りやすく賃借人にとって有利な市場だと言えます。保証金の額は賃借人の経済面のバックグラウンドで決められる。例えばアメリカへ移住して間もない人やクレジットヒストリーが良くない人など経済面で不安要素が高い場合は、保証金の額が高く設定される。日本では、事前に決めたもの（賃料の1ヶ月とか2ヶ月とか）を賃借人の経済面がバックグラウンドを踏まえ、上げる下げるといふことはしないですね。



またアメリカではペットを飼える賃貸物件も多いが、壁や床がペットによって損傷することを懸念して、ペット1匹について500～1000ドル程度、保証金を増額するのが一般的のようです。これについては、日本も同様でペット飼育は追加1ヶ月とか増額するのが一般的です。なお保証金は退去時に返却されるが、賃借人の過失で室内の物を壊したり汚した場合は、預けた保証金から費用を差し引かれるようです（経年劣化による汚れなどは除く）。この点についても、扱いは日本と同じようですね。



2, 原状回復義務

日本とアメリカでは、賃貸契約における「原状回復」の考え方が大きく異なります。これは、DIY文化や不動産への考え方の違い、そしてマーケットの強さが影響しています。日本では新築物件への信仰が根強く、「他人が住んだり他社が使用した形跡を好まない」傾向があります。そのため、物件を借りる際には新品同様の状態を求めることが多く、物件を貸す際には原状回復義務を厳しく設定することが多いです。また、日本ではDIY文化が一般的ではなく、物件を自分好みに変えることに抵抗感がある人も多いのが現状です。

一方、アメリカではDIY文化が一般的であり、物件の変化に寛容な傾向があるようです。そのため、物件を借りる際には自分好みに変えることができることを求めることが多く、物件を貸す際には原状回復義務を緩やかに設定することが多いようです。また、アメリカでは不動産への考え方も異なり、物件は投資対象として見られることが多く、借主のニーズに合わせて改装することは一般的となっているようです。

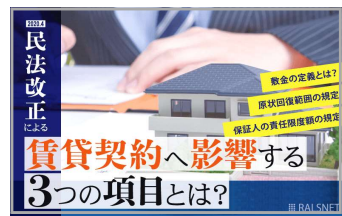
2回にわたって日本との違いを書かせて頂きましたがアメリカの賃貸借契約から学ぶことも多くあるように思えました。日本の賃貸借契約も借地借家法という強烈的な借主保護からもう少し当事者同士の合意を優先するような方向に変化していけばいいなと思うのは私だけでしょうか。



民法改正でどう変わったか・・・

原状回復義務

2020年4月に賃貸借に関する民法の改正を受けて、原状回復についての項目も定義の明確化や変更が実施されました。中でも大きなポイントとなるのは「原状回復に対するルールが明確になった」ことです。おさらいとしてご一読いただけましたら幸いです。この改正によって借主が原状回復義務を負うのは、部屋を賃貸した期間中に発生した損傷に限られ、通常損耗や経年劣化は対象外となることが明瞭になりました。例えば家具の設置による床の凹みや、地震によって破損したガラス、家電製品の設置によって黒ずんだ壁面などは通常損耗、もしくは経年劣化に当たるため、貸主の負担で原状回復することになります。賃貸借に関して改正されたその他の主な項目としては以下の3点です。



・敷金の定義

民法改正によって敷金の定義、及び貸主側の返還義務が明確になりました。そもそも敷金は、借主が家賃を不払いや未払いになった場合の担保として、貸主へ預けるお金のことです。

この改正では、賃貸借契約を終えて物件が貸主に戻った時点で、弁済に充てた残額の敷金を借主へ返還する義務が生じるようになりました。また、敷金の呼び方が異なる場合も、金銭の交付として持つ性質が同一であれば、同じく敷金として扱われることと定義されています。例を挙げると、「敷金」ではなく「保証金」と呼んだ場合も、万が一の担保金として貸主が保有することに相違ないため、敷金と同じように扱わなければなりません。



・連帯保証人

賃貸借契約において連帯保証人となる場合、上限額を規定しない個人の根保証契約は無効になることが明確になりました。根保証契約とは、将来的に生じる可能性がある債務も包括的に保証する契約のことで、連帯保証人が思わぬ債務を負うケースもあります。しかし、上限額を「〇〇円」など明確に決めない根保証契約に関しては無効になるとルール化されたため、連帯保証人が負う責任が改正前よりも減ったと言えるでしょう。なお、主債務者や連帯保証人が亡くなったり、連帯保証人が破産の手続きが実施したりした場合は、以後の保証は対象から外れることも規定されています。

・建物・設備の修繕

建物・設備の修繕に関して責任の所在が明確化したため、借主側がより柔軟に対応できるようになりました。例えばエアコンに修繕が必要な事を貸主へ何度も知らせたにも対応してくれない場合は、借主の判断で修繕作業を依頼できます。このように貸主側にも管理責任がある設備の修繕内容であれば、費用を後から請求することも可能になりました。その他、緊急を要する場合や、貸主側がすでに把握しているのに初動が遅い場合なども、借主の判断による修繕を実施できます。実際に賃貸物を使っているのは借主である視点から、柔軟な対応が可能となる改正がされているのです。

このように、原状回復義務の範囲が規定されたほか、建物・設備の修繕や敷金の定義も変更されるなど、借主側が不利益を被りづらいような仕組みとなっています。

引き続き改正民法に対応したスピーディーな原状回復のご提案を心掛けてまいります。



トランクルームの管理業務の一環です・・・

防犯対策のご紹介

お客様の中には防犯面に気にされるお客様も少なくありません。今月号では、トランクルームのセキュリティの種類についてご紹介させていただきます。

【カードキー】中に磁気を打ち込んでおりますので、弊社以外では複製や修復が不可能となっております。また、一般の鍵と差込口が違いますのでピッキング対策にもなっております。

【防犯カメラ】出入口付近や通路部分を365日録画しており、お客様に安心してお使いいただく為に人気の設備です。さらに防犯カメラが作動していることを分かる注意書きを追加で敷地内に設置することにより、不法投棄・たまり場・違法駐車等の対策、敷地内の事故の確認にも利用できます。

【総合警備保障(ALSOK)】24時間365日、見守り駆けつけるALSOKガードシステムを採用しております。共用入口ドアを15分以上開放していますと、緊急時と判断し通報が入りALSOKが出動致します。共用入り口がALSOK専用タグで解錠されるトランクルームもございます。

上記以外にも暗証番号錠の門扉や、電子錠など様々なセキュリティをご用意しております。今後もお客様のニーズに合ったトランクルームをご提供していきたいと思っております。

2024年引越しシーズンのお問合せ

新生活が始まるシーズンとなりますので、ご入庫物が引越しの荷物の一時保管や、家の整理整頓から出てくるご家庭の捨てられない物をご希望されるお客様は0.5～2帖程の物置タイプやビルインタイプのトランクルームが多く、その他ご自宅のリフォームや建て替えの為の家財道具をご入庫希望のお客様は1階5～7帖程の倉庫タイプのトランクルームのお問合せをいただいております。荷物の出し入れがしやすい1階5～7帖タイプは時期に関係なく人気で空室も少ない為、残念ながら2階のご紹介になってしまった方もいらっしゃいました。その他にもニュースで話題となっております、2024年4月からトラックドライバーの労働時間が減ることによる人手不足の影響か、引越しの予約がとれなかった為、トランクルームに一旦荷物を保管し、ご自身で新居とトランクルームを行き来して荷物を運ぶ予定のお客様もいらっしゃいました。手軽に荷物置きとして利用できるトランクルームの需要は伸びておりますので、遊休地をお持ちの方や月極駐車場の空きが多く困っている方は、是非トランクルーム事業をご検討いただければと思います。



編集後記

4月に入り暖かい日が増えましたが、寒暖の差が激しい日々があります。花粉もだんだん落ち着いてきましたが、今期はインフルエンザが流行しているようです。また、マスクですね・・・お花見の季節！体調管理に気を付けましょう。

