



けやりん通信

Vol. 8

オーナー様へのお知らせやためになる情報をお届けします！

今月のtopic

民法
改正

「連帯保証人には極度額設定が必要になります」

2020年4月1日に民法が改正される予定となりました。

賃貸借契約では、意思能力に関するルールや、敷金精算、通常損耗、経年変化についての原状回復義務不要の「明文化」などが関わってきますが、今回は連帯保証人に関する極度額設定についてご紹介します。



「極度額」とは何でしょうか？

連帯保証人が支払う金額の上限の事をいいます。内容としては、未払い家賃だけでなく、駐車場料金・更新料、原状回復費用として、残置物撤去費、修繕費、違約金等も含まれます。これらの費用をまとめて「負担総額」といいます。



注意

「限度額」より「負担総額」が大きい場合の差額は保証されません！

【対策】

極度額の設定は、賃料帯や負担総額によって異なるため、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間でしっかりと協議を行いましょう。

国土交通省より、極度額設定の為の参考資料が公表されています。



今回の改正で何が変わったのでしょうか？

「極度額」を定めていない契約は無効になります。

賃貸業界もますます変化が激しくなると予想されます。

今後“けやきサロン”などで情報提供していきますので是非ご参加ください！

★けやりんのプチ講座★

～生前贈与の活用について～

贈与税には、受贈者一人当たり年間110万円まで非課税枠がありますので、計画的に使うことで、大幅に相続財産を減らすことができます。

また、相続人に対する相続開始日3年前までの贈与や、相続人でないお孫さんへの贈与は相続税の課税対象となりません。

なお、贈与契約は口頭で成立しますが、実態の曖昧な贈与は、なかったものとされる可能性がありますので注意が必要です。

このような事態を避けるためには、①贈与契約書を作る、②お金の移動は口座振り込みする、③通帳・カード・印鑑の所有および管理は受贈者がする、などが有効です。

年間110万円という金額ですが、年数を重ねれば大きな相続対策となりますので、ぜひご活用下さい。
(監修：小笠原税理士事務所)

【編集後記】2019年も4分の1が過ぎてしまいましたね。

新元号〇〇になります！時代の移り変わりに追いて行かれないようにしたいものです。そんな中・・・桜は今年もキレイに咲いています。みなさま、おススメお花見スポットぜひ教えてください！！

【編集・発行】

株式会社けやき総合管理
オーナーサポートチーム
甲府市国母5-9-19
TEL：055-231-5477
eisui@keyaki-s.com