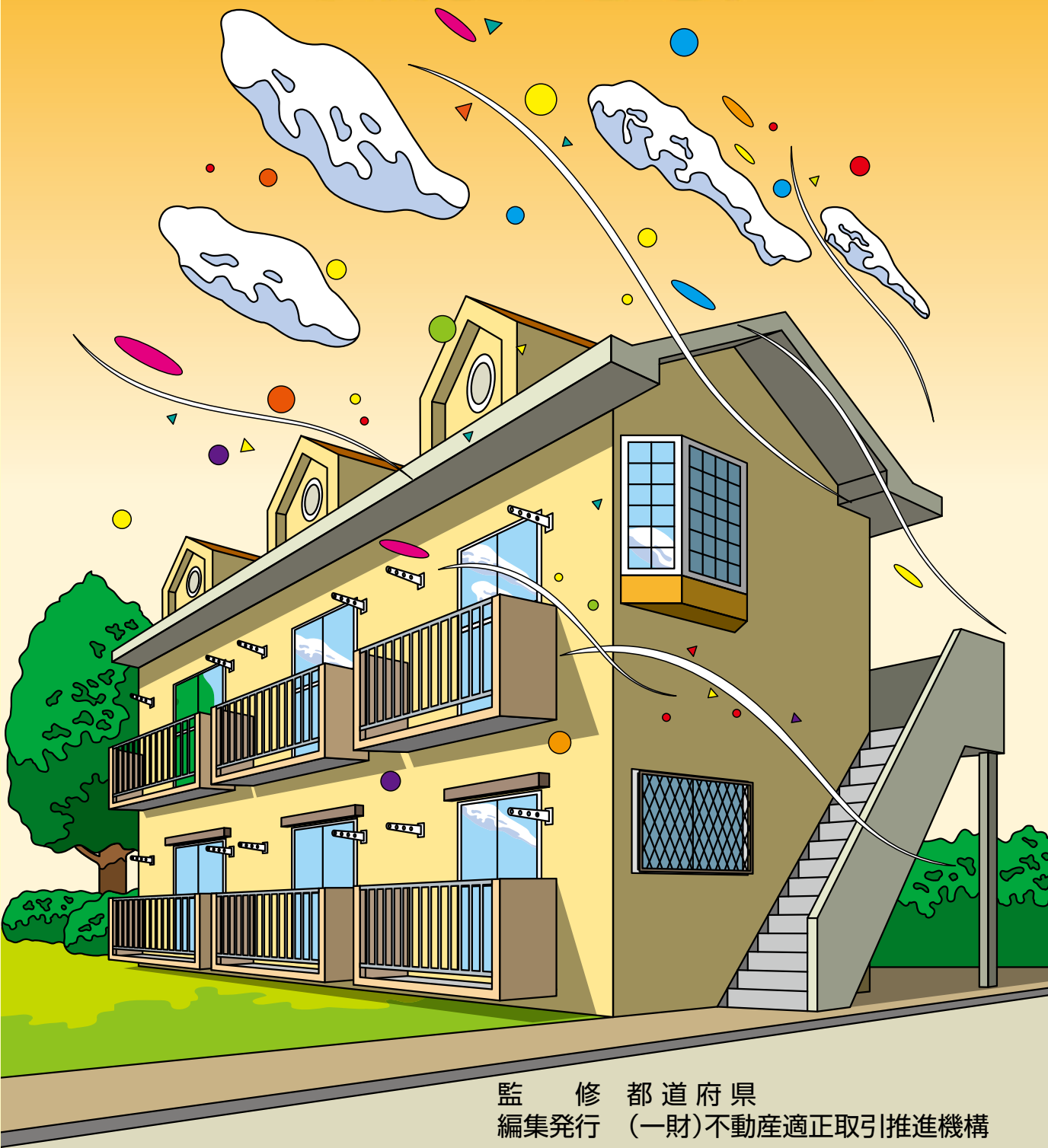


住宅賃貸借(借家) 契約の手引



監 修 都道府県
編集発行 (一財)不動産適正取引推進機構

はじめに

「衣・食・住」の中でも、「住まい」は生活の拠点となる特に重要なものといえます。安心して安定的な生活を営むためには、生活の拠点となる「住まい」が永続的に確保されていることが必要になります。

賃貸住宅（借家）を「住まい」とするときも、その「住まい」は安定的なものでなければなりません。「住まい」が住宅を貸す人（貸主＝賃貸人）の事情によって容易に賃貸借契約が解除されるものであると、借りる人（借主＝賃借人）は安心して住んでいることができません。そこで、借りる人が安定的な生活の拠点としての「住まい」を確保できるように、借地借家法・民法などの法律で借主を保護しています。

しかし、賃貸借（借家）契約では、借りるとき、借りた後（入居期間中）、退去のとき、それぞれの場面で様々なトラブルが生じています。この冊子は、これらのトラブルを未然に防止するために、また、万一トラブルが生じたときの解決の指針として、最低限知っておきたい知識を、できる限り平易な言葉でわかりやすくまとめたものです。

これから「住まい」を借りようとする方、現に借りて居住している借主の方ばかりでなく、貸主である大家さん、仲介する宅建業者さん、借家をめぐるトラブル相談に携わる方などの多くの皆様に読んでいただき、この冊子がトラブルの未然防止、トラブルの解決の一助になれば幸いです。

令和6年（2024年）6月

《民法（債権法）の改正について》

民法（債権法）について、平成29年（2017年）5月26日に「民法の一部を改正する法律（債権法改正）」が成立し、令和2年（2020年）4月1日より施行されました。^{*1,*2} 本手引は、改正後の民法に対応して作成しています。

* 1 本手引では、令和2年4月1日施行後の民法を「改正民法」、同日以前施行の民法を「改正前民法」と表示しています。

* 2 参考

法務省HP：民法の一部を改正する法律（債権法改正）について

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html

民法の一部を改正する法律の概要－主な改正事項－

<http://www.moj.go.jp/content/001259612.pdf>

パンフレット賃貸借契約に関するルールの見直し

<http://www.moj.go.jp/content/001289628.pdf>

目次

全体の 流れ

入口編

中間編

出口編

参考

1	住宅賃貸借（借家）契約	2
	1-1 賃貸借（借家）契約はなが〜いお付き合い	
	1-2 賃貸借（借家）契約に適用される主な法律	
2	2つの賃貸借（借家）契約	5
3	契約から明渡しまで（普通賃貸借契約の流れ）	6
4	物件（借家）探しと物件の確認	7
5	入居の申込み（入居申込書）	8
6	契約をするまえに	
	6-1 重要事項の説明を受けましょう	9
	・ 媒介業者と管理会社（業者）	
	・ 媒介（仲介）報酬（手数料）	
	6-2 重要事項説明書	11
	・ 抵当権等の登記のある物件を借りるとき	
	6-3 契約時に必要な費用にはどんなものが	12
	・ 敷金（保証金）、礼金、共益（管理）費、保険料	
	6-4 契約はどの時点で成立するのでしょうか	13
	6-5 連帯保証人・家賃債務保証会社	14
	6-6 電磁的方法による重要事項説明・書面交付の注意点	15
7	契約の締結と入居（鍵の受取り）	16
8	契約期間（入居）中	
	8-1 契約期間と契約の更新	17
	・ 合意更新と法定更新	
	・ 更新の拒絶	
	・ 更新料	
	・ 更新に伴う労務報酬料（更新手数料）	
	8-2 禁止又は制限される行為	19
	8-3 貸主の修繕義務	19
	8-4 一部滅失等による賃料の減額・契約解除	20
	8-5 賃料の増額請求と減額請求	21
	8-6 契約の解除と中途解約	22
	・ 貸主からの契約解除	
	・ 借主からの中途解約	
9	契約の終了と明渡し	
	9-1 明渡し	24
	9-2 敷金とその精算	25
	・ 損耗・毀損等の一般的な例示	
10	Q & A	30
11	参考資料	34
	● 民事調停（司法調停）制度と少額訴訟手続の制度	34-35
	● 改正民法（令和2年4月1日施行）による賃貸借に関するルールの変更について	36
	● サブリース住宅の貸主と建物所有者との賃貸借契約が終了・解除された場合	37
	● 賃借中の借家を貸主が売却した場合と建物賃貸借契約	37-38
	● 入・退去時の確認チェックリスト（例）	39-40
	● 入居申込書（例）	41
	● 重要事項説明書（標準様式）	42-45
	● 賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版・連帯保証人型）	46-55
	● 困ったときのご相談窓口	56-57

1 住宅賃貸借（借家）契約

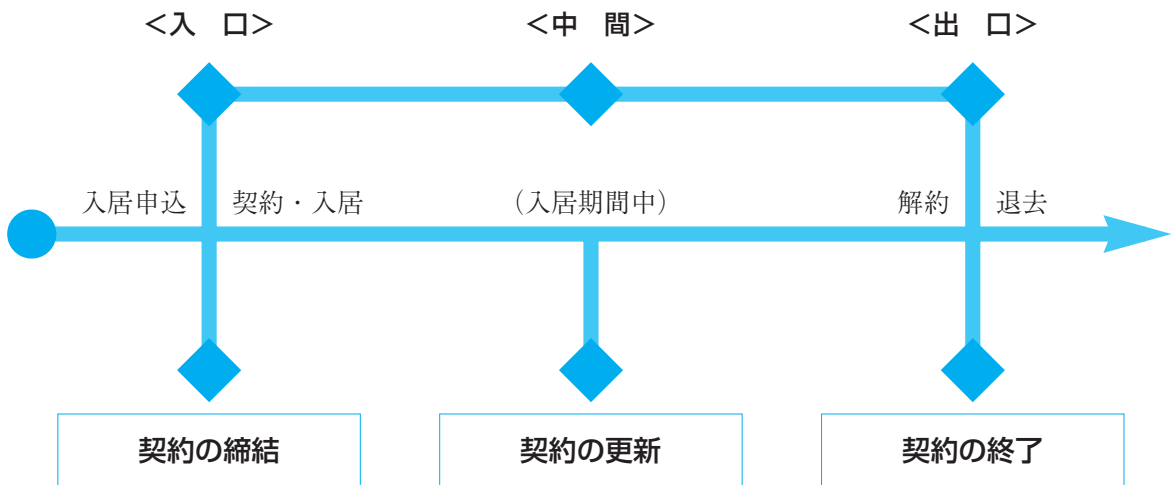
1-1 賃貸借（借家）契約はなが~いお付き合い

居住用賃貸借は、居住の目的で期間を2年・3年として契約し、貸主・借主間の合意があれば更に2年・3年と契約が更新され、貸主と借主の間の契約関係が継続的に続きます。賃貸借契約が売買契約と大きく異なるのは、この継続的な契約関係である点です。

この継続する契約関係の中で、貸主・借主間でさまざまなトラブルが生じています。入口部分である契約の締結時、中間部分の入居期間中、出口の契約終了時それぞれで賃貸借特有のトラブルが見られます。

貸主と借主が良好な関係を保ちながら、トラブルを未然に防止するにはどんなことに気をつければ良いのでしょうか。

《貸主さんと借主さんとはなが~いお付き合い !!》



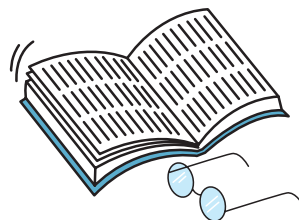
- ① 入口部分……入居申込みから契約締結・入居まで
- ② 中間部分……入居期間中
- ③ 出口部分……契約の終了・明渡し



1-2 賃貸借（借家）契約に適用される主な法律

賃貸借契約には、まず**借地借家法**が、そこに規定されていないところは**民法**が適用されます。また、**宅地建物取引業**にかかわるところは、宅地建物取引業法が適用されます。

なお、令和2年4月の民法（債権法）の改正により、賃貸借契約に関するルールについて、見直しがされています。改正民法施行日前に締結された賃貸借契約や保証契約は、改正前の民法が適用（附則21条、34条）されますが、施行日後に当事者が合意によって賃貸借契約や保証契約を更新したときは、施行日後に新たに契約を締結した場合と同様に、改正民法が適用されます。（詳しくは、36頁参照）



○借地借家法

主に借主を保護するために、民法の特別法として制定されている法律です。

- ① 貸主が賃貸借契約の解約や更新を拒絶するには、「正当事由」がある場合でなければ認められません。
- ② 借主は、通常に住居していれば、オーナーチェンジによる新しい貸主に対しても借家人であることを主張できます。
- ③ 居住用の借家では借主が死亡した場合、法律上の相続人がいなくても、借主と事実上夫婦関係にあった同居人等が望むなら居住を継続することができます。
- ④ 事情が変われば、貸主は賃料の増額を、他方借主は賃料の減額の請求ができます。
- ⑤ その他、期間の満了により必ず契約が終了する定期借家制度も規定されています。

○民法

賃貸借契約についての一般的なルール（原則）を規定している法律です。

- ① 貸主は、貸家の使用収益に必要な修繕をしなくてはなりません。
- ② 借主は、借家をまた貸し（転貸）等するには貸主の承諾を得ることが必要です。
- ③ 借主は、居住用など定められた使用方法で借家を使用しなければなりません。
- ④ 借主は、他人の家を借りるわけですから、自分の家以上の注意を払って居住（使用）することが求められます。
- ⑤ 借主は、修繕を要する不具合等を発見したときには遅滞なく貸主に通知しなければなりません。

○宅地建物取引業法 ※本文中、「宅建業法」といいます。

宅地建物取引業を営む者に免許を取得させ、契約の前までに「重要事項説明」を行うことを義務付け、媒介等の報酬についても一定の限度内とする等、宅建業者を規制をしている法律です。

① 賃貸物件を借りようとする人が、物件の状況を把握し契約条件等について理解して契約の判断ができるように、媒介・代理を行う宅建業者に対し、契約が成立する前までに「重要事項説明書」を作成・交付して説明することを義務付けています。

なお、賃貸借については、契約成立までの入口部分に関与する宅建業者（代理・媒介）について規制するもので、宅建業者が契約の更新や敷金精算等の中間・出口部分の業務に関与したとしても、この法律の適用はありません。

② 貸主については、アパート経営のように業として行ってもこの法律の適用はありません。宅建業者が自ら貸主の場合であっても同様です。

○その他

・消費者契約法（平成13年4月1日施行）

消費者を保護するために創設された法律です。

消費者契約は「消費者個人と事業者間の契約」について適用されます。

アパートを個人で所有し賃貸する貸主も事業者にあたり、消費者個人と締結する賃貸借契約は消費者契約にあたります。

この消費者契約法は、消費者契約について、主に次のようなことを規定しています。

- ① 消費者は、重要事項について事実と異なる内容を告げられたり、その不利益な事実を故意（重過失を含む。）に告げられなかったなど、不当な勧誘により契約を締結させられた場合には、消費者契約の申込み又はその承諾を取り消すことができます。
- ② 消費者が支払う損害賠償の額についての定めが「平均的な損害額」を超えている部分は無効となります。
- ③ 家賃の支払が遅れたときの遅延損害金の定めが年14.6%（日歩4銭）を超える部分は無効となります。
- ④ 消費者の利益を一方的に害する不当な条項は無効となります。

・高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年8月5日施行）

高齢者の居住の安定のために創設された法律です。

- ① 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同して基本方針を策定し、都道府県・市町村が基本方針に基づき高齢者の居住の安定の確保に関する計画を策定します。
- ② サービス付き高齢者向け住宅の登録制度
平成23年10月20日、改正法の施行により、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の都道府県知事への登録制度が創設されました。住宅等の建設・改修費に対し国の補助が受けられるとともに、税制優遇、住宅金融支援機構による融資が受けられます。
- ③ 終身賃貸事業の認可制度
バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして都道府県知事が認可した住宅について、借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人一代限りの借家契約の締結が認められます。

普通賃貸借契約と定期賃貸借契約

☆ 建物の賃貸借契約には、主に①「普通賃貸借契約」と、②「定期賃貸借契約」の2つの形態があります。この手引では、「普通賃貸借契約」を中心に解説します。

定期賃貸借契約制度は、借地借家法の一部改正により平成12年3月から施行された新しい形の賃貸借契約の制度で、「更新がなく、期間の満了により終了する」賃貸借契約です。しかし、貸主と借主の合意により再契約することはできます。

＜貸主と借主の合意＞

定期賃貸借契約
更新のない賃貸借

期間の満了により終了

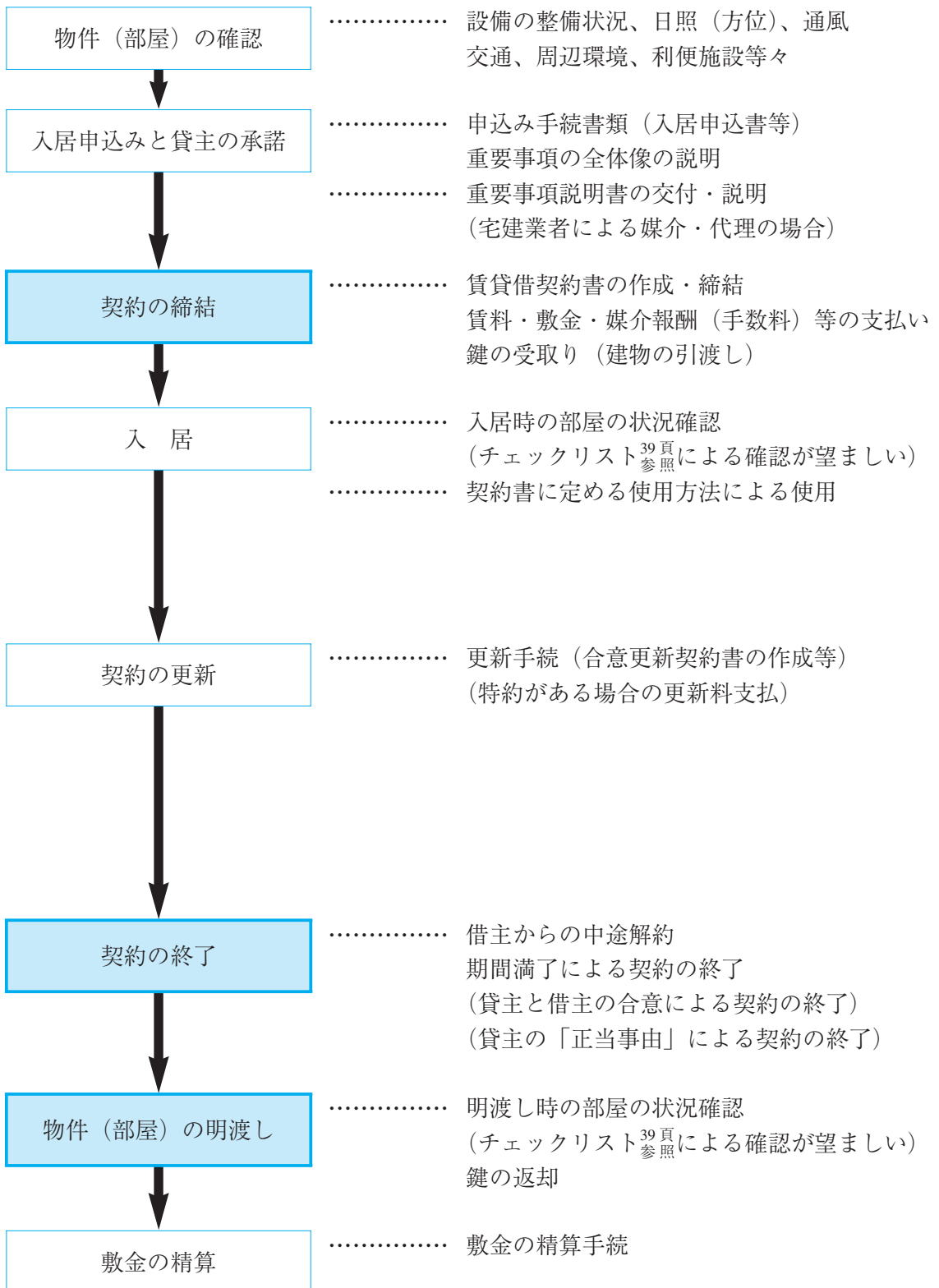
再契約
(定期賃貸借契約あるいは普通賃貸借契約)

*再契約は、定期賃貸借である必要はありません。普通賃貸借として再契約することも可能です。なお、改正法施行（H12.3）前に締結された普通賃貸借契約については、これを定期賃貸借契約に切り替えることはできません。

普通賃貸借契約と定期賃貸借契約との比較

	普通賃貸借契約	定期賃貸借契約
契約方法	書面でも口頭でも可 (ただし、宅建業者の媒介等により契約を締結したときは、契約書が作成され交付されます)。	① 書面(公正証書等)による契約に限る。 ② 「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。
更新の有無	原則として、更新される。	期間満了により終了し、更新はない (ただし、再契約は可能)。
契約期間の上限	2000年3月1日より前の契約…20年 2000年3月1日以降の契約……無制限	無制限
1年未満の契約	期間の定めのない契約とみなされる。	有効
賃料の増減	事情が変更すれば、貸主と借主は賃料の額の増額や減額を請求できる。ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。	特約の定めに従う。 ただし、特約の定めがない場合には、事情が変更すれば、貸主と借主は賃料の額の増額や減額を請求できる。
借主からの中途解約	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う。	① 床面積 200m ² 未満の住居用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主は、特約がなくても中途解約をすることができる。 ② ①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う。

3 契約から明渡しまで（普通賃貸借契約の流れ）



☆ 現地や部屋を見ないで契約することはやめましょう。
トラブルの原因をみずから作るようになります。

物件（借家）探し

多くの情報があふれていますが、自分の希望条件にあった物件を探すことは容易なことではありません。長い期間を過ごす生活の拠点になるわけですから、契約をしてから後悔することがないようにしましょう。

☆ 物件の情報は …… 宅建業者の物件案内書・賃貸情報誌

インターネット（不動産ジャパン²⁹参照等）など

☆ 物件案内書やインターネット等の広告には、十分日を通しましょう。

☆ 広告の画像や動画だけで判断しないで、必ず現地で部屋や建物、周辺環境の状況などを確認しましょう。

☆ 極端に賃料が安い等の物件には、必ず理由があるはずですよ。“慎重に！”

現地の確認 …… 現地と部屋の確認を必ずしましょう。

現地や部屋を見ずに契約することはやめましょう。

現地を見る時間帯や曜日を変えてみることも大事なことです。

時間帯や曜日によって環境が変わることがあります。

物件の内見 …… 間取り図面との照合（広さ・使い勝手等の確認）

通風・日照（方位）

設備の整備状況（エアコン・給湯器・ガスコンロ・照明器具等）

共用部分の管理の状況

事務所や店舗が同居していませんか … etc

交通・環境 …… 最寄駅からの所要時間・交通量（渋滞は？）

騒音・ばい煙 etc

周辺の建物・工場などの諸施設 etc

利便施設等 …… 学校・病院・官公庁・スーパー etc

☆部屋を見ないで契約するとこんなトラブルが…☆

○ 間取り図面と実際の広さが違う。

部屋を見ないで契約をし、入居してから部屋の広さが図面と違うことがわかり、家具が入らない等のトラブルになることがあります。

6畳と表示されていても、4.5畳程度の広さしかなかったなど…

事前に借りる部屋を確認していれば、防げるトラブルですね。

○ 下の階に騒音を発生させる印刷会社が借りていた。

日曜日に部屋を見たために、騒音を発生させる印刷会社であることに気がつかなかったということです。このケースも、注意すれば事前に確認できることですね。

物件が気に入ると、入居申込書を提出することが一般的に行われていますが、入居申込書は、契約書ではありません。貸主と契約を締結するまでは、借りることができるが決まったわけではありませんので注意しましょう。

☆申込手続時に提出又は提示を求められる書類等の例

- ①住所を確認できる書類
- ②通勤先証明書
- ③収入証明書（源泉徴収票又は納税証明書）
- ④学生証等

連帯保証人が必要な場合

- ①連帯保証人の印鑑証明書
- ②連帯保証人引受承諾書
- ③収入証明書も併せて求められることがあります。

* 連帯保証人に代え又は連帯保証人とは別に家賃保証会社との保証契約を求められる場合があります。なお、連帯保証人の責任は、原則として更新後も及ぶことに注意します（14・36頁参照）。

* 入居申込書についての詳しい内容は、資料編(41頁)を参照して下さい。

* 借受希望者に対する戸籍謄本（抄本）の提出や本籍地の記載等の要求はしないよう厳しく指導されています。

☆こんなトラブルが…☆

○預り金について

入居申込みの際に、媒介業者から申込金・申込証拠金・予約金・交渉預り金などの名目でお金を入れることを求められることがあります。このお金の返還をめぐってトラブルがみられます。申込者が申込みの撤回（キャンセル）をしたとき、宅建業者にはこのお金を返還することが義務付けられています。

預り金は、借主の意思確認の意味合いが強く、簡単にキャンセルされることを避けるために申込証拠金等の名目で預っているものと思われませんが、業界団体では、「原則として、媒介業者は預り金を受け取ってはならない」と指導しているところもあります。

名目のいかんを問わず、**借主は安易に預けない、媒介業者は預らない**ようにしましょう。

○入居申込書の提出について

借主（借受希望者）は、いくつかの物件を比較検討中でありながら、とりあえず「入居申込書」を書くというようなことはやめましょう。

《参考条文》…宅建業務に関する禁止事項

宅建業法 第47条の2第3項 宅地建物取引業者等は、前2項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であって、宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

宅建業法施行規則 第16条の12第2号 宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

6 契約をするまえに

6-1 重要事項の説明を受けましょう

重要事項説明書は、契約書とともに大変重要なものです。

宅建業法は、媒介・代理する業者に対し、借主に重要事項の説明^{11頁参照}をすることを義務付けています。この説明は宅地建物取引士が行います。

重要事項説明は契約が成立するまでの間にしなければなりません、賃貸借の場合、契約の直前であることも多いと思われます。この重要事項説明は、借りるかどうかの判断をするための大変重要なものです。契約の直前ではなく早めに説明を受けるようにしましょう。

重要事項説明を受ける際には、記載されていることはもちろんのこと、それ以外のことも気になること、疑問に思うことなど遠慮せずに質問をして、十分に理解・納得したうえで契約するようにしましょう。例えば、退去時の原状回復費用の負担については、一般的な考え方が示されていますが^{25~27頁参照}、契約で特別な定めを設けている場合があります、後でよくトラブルになります。疑問があれば詳しい説明を求めましょう。

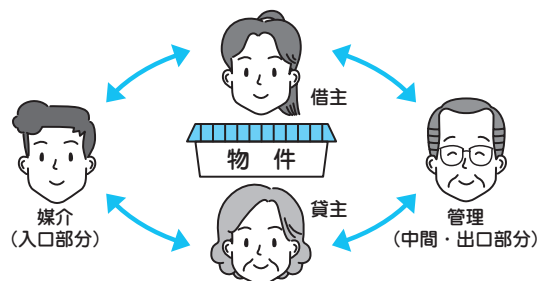
物件を見ずに契約をしてトラブルになっているものもあります。現地の確認を十分に行うことはいうまでもありません。

媒介業者と管理会社（業者）

一般的には、契約・鍵引渡し（入口部分）までは媒介業者、入居中（中間部分）から契約終了・明渡手続（出口部分）は管理会社とする仕事といえるでしょう。媒介業者がそのまま管理会社であることもよくありますが、管理会社の管理業務については宅建業法の適用はありません。なお、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律により、国土交通省に登録している賃貸住宅管理業者は、一定のルールに基づいて業務処理を行うこととされており、物件選択の判断に活用することができます。

媒介業者：貸主より賃貸物件の媒介（又は代理）業務の委託を受け、借主を探すための営業活動を行い契約の締結から入居開始までの業務を行います。

管理会社：貸主より物件の管理業務を受託し、当該賃貸物件の管理（賃料の集金・共用部分の清掃業務・入居者の管理、相談窓口等）を行います。



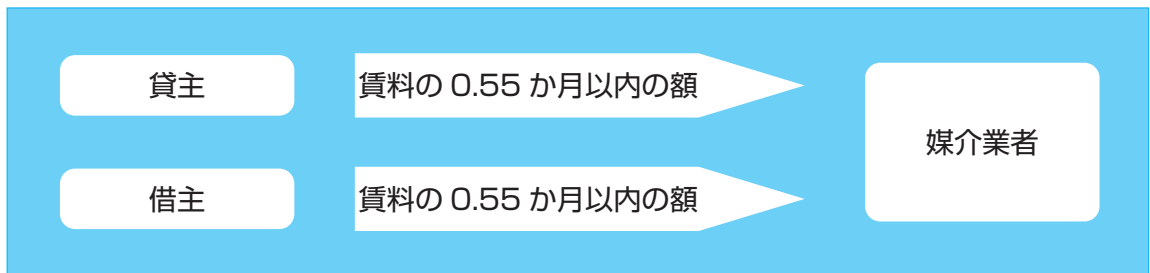
媒介（仲介）報酬（手数料）

居住用建物の賃貸借の媒介の場合、媒介業者が受領できる媒介（仲介）報酬（手数料）は、宅建業法で限度が定められています。

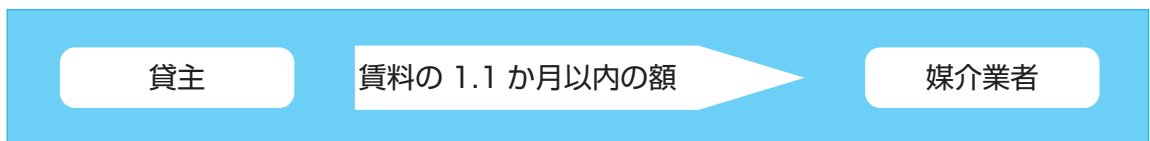
賃料の1か月分の1.1倍以内の額 ⇒ 貸主0.55か月以内、借主0.55か月以内の額

- * 支払をする貸主又は借主の承諾を得ている場合は、一方だけから賃料の1か月以内の額を媒介報酬として受け取ることも認められています。
媒介業者の受け取ることのできる媒介報酬は、依頼者の双方から受け取る場合又は一方からだけ受け取る場合であっても賃料の1か月分の1.1倍以内の額が上限となります。
- * なお、代理の場合も代理業者が受領できる報酬は賃料の1か月分の1.1倍以内が上限です。ただし、宅建業者が当該賃貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が賃料の1か月分の1.1倍を超えることはできません。

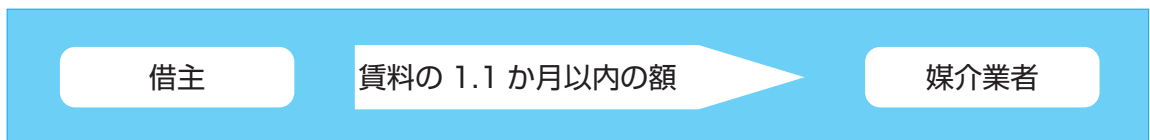
*ケース1（原則）



*ケース2（貸主承諾がある場合）……借主からは報酬を受領しない



*ケース3（借主承諾がある場合）……貸主からは報酬を受領しない



- *（報酬告示で特に認められる場合を除き）**他の名目（依頼されていない広告費等）**で、賃料の1.1か月分を超える報酬を受領することは、宅建業法に違反することになります。

《参考条文》… 報酬・告示

- 宅建業法 46 条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は賃貸の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。
- 昭和45年建設省告示1552第4 宅地建物取引業者が宅地又は建物の賃貸の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税相当額を含む）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（…中略…）の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。

6-2 重要事項説明書

☆ 重要事項説明書に記載される主な内容は、次のようなものです。

- ① 物件の表示（物件の所在・構造・面積等）
- ② 登記記録に記載された事項（所有者の氏名・住所、抵当権等の有無等）
- ③ 設備の整備状況（台所、浴室、便所その他の設備等）
- ④ 土砂災害警戒区域等の内か否か、水害ハザードマップの有無
- ⑤ 石綿使用調査の内容及び耐震診断の内容
- ⑥ 契約の期間及び契約の更新に関する事項
- ⑦ 利用の制限に関する事項（使用目的、使用規則等）
- ⑧ 契約の解除、損害賠償の予定に関する事項（契約の解除予告期間等）
- ⑨ 契約の終了時における金銭の精算に関する事項（敷金等の精算）
- ⑩ 管理の委託先及び管理形態
- ⑪ その他電気・ガス・水道・排水施設の整備状況、法令の制限等

* このように、重要事項説明書にはその名のとおり、重要な事項が記載されています。物件の状況や設備の整備状況等、説明を受けた内容は、現地で確認しておきましょう。なお、参考資料として、国土交通省の示す「重要事項説明書」の標準様式⁴²を掲載しています。実務では、より詳しい書式のものが使用されていることが多いようです。

抵当権等の登記のある物件を借りるとき

一般に、建物はお金を借りて建てていることが多いことから、賃借物件に抵当権や根抵当権がついていても特別なことはありませんが、そのような抵当物件を借りた後にその建物が競売されたら、借主はどうなるのでしょうか。

法律の改正により、契約が平成16年4月1日以降に締結されたものか、同年3月31日までに締結されたものかにより異なります。

☆ 平成16年4月1日以降に契約を締結した場合

借主は競売の買受人に対して借家権を主張することはできませんが、明渡しを求められた場合でも、明渡しまで6か月の猶予期間が与えられています。なお、敷金の返還を買受人に請求することはできません。

☆ 平成16年3月31日までに契約が締結(その後に更新されたものを含む)されている場合

従前の法律が適用され、契約期間が3年以内の短期賃貸借であれば、競売された場合でも、借主は、短期賃貸借保護の制度により契約の残りの期間は住むことができます。また、敷金の返還も買受人に対して求めることができます。

ただし、差押登記が設定された後に、更新契約を締結したときは、競売の買受人から明渡しを求められたときには明け渡しをしなければなりません。

《参考条文》

民法 第395条 ① 抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であつて次に掲げるもの（次項において「**抵当建物使用者**」という。）は、その建物の競売における買受人の買受けの時から6か月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。
(以下略)

6-3 契約時に必要な費用にはどんなものが

① 敷金（保証金）

敷金の要否や額などは地域により慣行が大きく異なっています。

敷金とは、借主が賃料の未払や不注意により部屋に損傷を与えたり、破損させた箇所がある場合の修繕費用や損害賠償金等の債務を担保するために貸主に預け入れるお金です。

保証金という名目の場合がありますが、通常敷金と同様のものです。（店舗・事務所の賃貸借の場合には、保証金という名目が多いようです。）

借主に賃料等の未払い等があった場合、貸主は敷金をその弁済に充てることができますが、借主が貸主に対して、敷金を賃料等の弁済に充てるとすることはできません。

なお、敷金は、契約が終了し借主が建物を明け渡した時に、貸主より、借主の債務を差し引いた残額が返還されます。

② 敷引（償却）

敷引（償却）とは、あらかじめ合意された約定（「敷引特約」）に基づいて、敷金（保証金）の一部を敷引金（償却金）として返還しない取扱いをするものです。

「敷引（償却）特約」の効力（有効・無効）については、裁判上で争われていますが、平成23年3月24日及び同年7月12日に最高裁判所は「高額に過ぎるなどの特段の事情がある場合を除き有効」とする判断を示しています。

③ 礼金

地域の慣行により、一時金として礼金の授受が行われることがあります。しかし、礼金の性格については、借家権設定の対価、賃料の前払等と様々な考え方がありますが、必ずしもはっきりしません。定期賃貸借契約についてはなじまないものと考えられます。普通賃貸借契約において礼金が授受される場合、その額は、賃料の1～2か月が多いようです。このお金は敷金とは異なり返還されない性格のものです。

④ 共益（管理）費

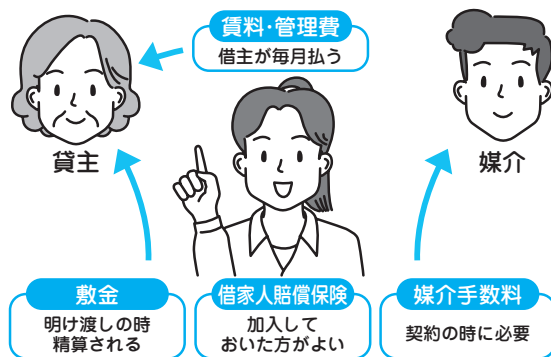
一般に共用部分の清掃費、電球の取替え、修繕費、エレベーター等の維持費や電気代などに当てる費用として各入居者が分担して負担するお金です。

⑤ 借家人賠償保険

保険への加入が契約で義務付けられていることがあります。

加入する保険の内容については、かならず確認しておきましょう。

保険料は、保険の種類・内容、建物の構造等により異なります。



6-4 契約はどの時点で成立するのでしょうか

民法上、契約は貸主と借主双方の合意で成立し、必ずしも「契約書の作成」は契約成立の要件ではありません。しかし、実際の取引では、後日のトラブルを防ぐために契約書を交わすのが一般的です。原則として、貸主と借主の双方が契約書に記名・押印した時点で、契約が成立したといえます。

なお、賃貸借の実務では、貸主が契約の場に立ち会わず、契約書への貸主の記名・押印が遅れることがあります。このような場合、貸主が賃貸することを承諾しており、借主が媒介業者より賃借物についての重要事項説明を受けて、物件及び契約の内容等を理解した上で敷金や前払い賃料等の契約に伴う金銭を支払い、鍵の引渡しを受けているようなときには、賃貸借契約書に記名・押印がないとしても契約は成立しているといえるでしょう。

なお、宅建業者が媒介・代理した場合、当該媒介業者等には契約内容を記載した書面（通常は賃貸借契約書）を作成し交付することが義務付けられています。

契約書等は大事に保管しておきましょう。

⇒⇒⇒ **定期賃貸借契約**の場合は、必ず書面、または、電磁的方法によって契約を締結しなければなりません。



☆こんなときは☆

○ 契約をしましたが、入居前に契約を解除したい。お金は返してもらえますか。

他に良い物件が見つかったので、契約を解除したいと思っています。

敷金、賃料、媒介報酬（手数料）等の支払済のお金は返してもらえますか。

正式に契約をしたわけですから、原則として解約することは出来ません。しかし、中途解約の特約がある場合には、例えば1か月といった予告期間分の賃料相当分を支払うことにより解約できます。解約の結果、敷金や支払済賃料から日割計算に基づく予告期間分の賃料を差し引いたお金が戻ってくることになります。

もっとも、支払済の媒介報酬（手数料）については、契約が成立したことの成功報酬ですから、返してもらえないことになります。

《参考条文》…定期借家契約・建物賃貸借の期間

借地借家法38条 ①期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約するとき限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

②前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

借地借家法29条 ①期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

借地借家法30条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

6-5 連帯保証人・家賃債務保証業者

貸主は建物賃貸借の条件として、借主が賃料を滞納したり、建物に損害を与えた場合の債務を担保する保証として、借主に連帯保証人や家賃債務保証業者への保証委託を求めることが一般的です。

① 連帯保証人

連帯保証人は、借主と連帯して、借主の債務を負担します。連帯保証は通常の保証と異なり、貸主から借主の債務の弁済請求があった場合には、直ちに弁済することになります。(催告の抗弁権、検索の抗弁権はありません。)また、連帯保証人の責任は、原則として、更新後の賃貸借契約にも及びます。

☆ 改正民法の施行（令和2年4月1日）と個人の連帯保証契約

改正民法の施行により、令和2年4月1日以降に締結された個人の連帯保証契約は、極度額の定めがなければ無効^{36頁参照}となります。また、連帯保証人は、貸主に対して、借主の賃料等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等の情報提供を求めることができます。

② 家賃債務保証業者

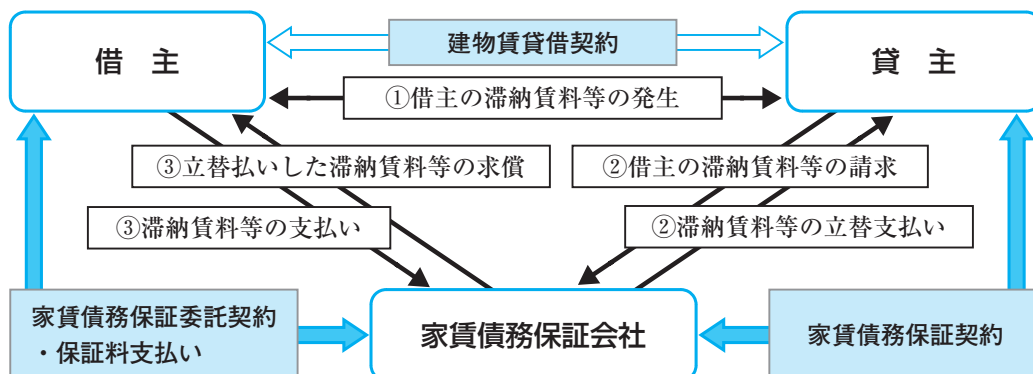
近年、少子高齢化、人間関係の希薄化等により、連帯保証人を確保することが困難になっていることから、連帯保証人に代わって、家賃債務保証業者による機関保証の利用が多くなってきています。

しかし、家賃債務保証等を巡る借主と家賃債務保証業者間のトラブルが多く発生したことから、国土交通省は、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する「家賃債務保証業者登録制度」(任意制度)を平成29年10月にスタートさせ、その情報を広く提供しています。登録基準に適合した保証業者が登録されており、保証業者を選ぶときの参考になるものと思われます。



《登録家賃債務保証業者一覧（国土交通省 HP）》

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000028.html



6-6 電磁的方法による重要事項説明・書面交付の注意点

宅建業法等の改正により、令和4年5月18日から代理・媒介を行う宅建業者の重要事項説明書や宅建業法37条規定の書面の交付*が、電子書面（改変が行われていないことを確認できる措置が講じられたExcelやPDF等）によって提供することが可能になりました。

しかし、電磁的方法による重要事項説明や電子書面による書面の交付は、対面による説明・書類の交付に比べ、時間的・場所的な制約が小さい点で便利ですが、画面上で説明や内容確認が行われる制約から、確認漏れ・勘違い等が起きやすい懸念があります。

不動産における多くのトラブルは、重要事項説明や契約の内容の理解・確認不足によっておきています。説明や書面の交付を電磁的方法で受ける場合には、事前に交付される電子書面をいったん紙に印刷して内容を確認するなどして、上記のリスク回避を行ったうえで契約を行うことが必要と思われれます。

*一般に宅建業法37条の書面の交付は、同条規定の事項が記載されている貸主と締結した賃貸借契約書の借主への交付によって行われています。

○ 電磁的方法による説明・電子書面による提供は借主の承諾が必要

宅建業法では、宅建業者が、重要事項説明や書面の交付を電磁的方法で提供する場合、手続きに不慣れな借主保護のため、借主の書面等による承諾が必要としています。

借主において、電磁的方法による提供に少しでも不安がある場合には、電磁的方法による提供は断り、対面による説明・書類の交付を宅建業者に求めましょう。

○ 電子書面により重要事項説明や契約書の内容の説明を受ける場合

画面による説明では、書面の一部ずつが画面に表示され、書面を全体的にみることができませんので、見落とし、思い違いが発生する可能性があります。契約書や重要事項説明書は、特に重要なものです。いったん紙に印刷して内容を確認した上で、説明を受けるようにしましょう。

☆画面上の確認だけで契約をするとこんなトラブルが・・・☆

○ 画面上で行った更新契約で、家賃が値上げされていることに気がつかなかった

ネットの画面上で更新契約を行ったところ、家賃の値上げに気がつかず更新契約をしてしまったというトラブルが見られます。

「更新契約の内容は当初の契約と同じ」との思い込みをせず、いったん紙に印刷し当初契約書と見比べて変更部分がないか確認をすれば、防げるトラブルと思われれます。

○ 電子書面の改変防止措置の確認とデータのバックアップ

重要事項説明や交付書面は、後日トラブルが発生した時の、重要な証拠となるものです。電子書面による場合は、改変防止措置が講じられている確認*を必ず行い、またその保存は、保存媒体（CD-ROMやUSB等）の破損による消失リスクに備えて、2重、3重のバックアップを行うとともに、並行的に紙に印刷したものを保管しておきましょう。

*宅建業者は説明の相手方に、電子書面が改変されていないかどうかの確認方法を説明する必要があります。

契約の締結

契約書は、その内容をよく確認したうえで記名・押印するようにしましょう。

また、特約がある場合、借主に不利な特約であっても原則、有効ですので、その内容をよく確認しましょう。ただし、特約の効力が裁判上で争われた場合、著しく借主に不利な特約は、消費者契約法等で無効とされることがあります。

契約の内容の例は、参考資料の賃貸住宅標準契約書(46頁)を参照してください。

*特に注意しておきたい事項については、次頁以降で説明しています。

入居

カギの受取りの際、媒介業者又は貸主（できれば両者）立会いのもとで、部屋の現状を確認のうえ、「入・退去時の確認チェックリスト」^{39頁参照}を作成するようにしましょう。

貸主側の立会いがされない場合は、借主側でチェックリストを作成し、部屋の現況写真（日付入り）を撮影しておくことで退去時のトラブル回避に役立ちます。

借主・貸主・媒介業者・（管理会社）は、お互いに協力して、後日のトラブルを回避するために、入居時に物件の確認をするようにしましょう。



8-1 契約期間と契約の更新

合意更新と法定更新

居住用の賃貸借契約の期間は、一般的には2年としているものが多いようです。契約期間の満了による契約の更新は、双方の契約継続（更新）の合意により更新手続きが行なわれるのが通常です（**合意更新**）。

特段の更新手続きがなされなかったときは、従前の契約と同一条件で更新されたものと見なされます（**法定更新**）。

契約の当初に更新する旨をあらかじめ約束する更新の方法もあります（**自動更新**）。

* 法定更新された場合、その後は期間の定めのない契約となります。期間の定めのない契約は、いつでも解約の申入れをすることができることになっています。

もっとも、貸主からの解約には「正当事由」等一定の要件が必要になります。

⇒⇒⇒ 「**定期賃貸借契約**」の場合は、契約期間の満了により契約は終了し、契約の更新はありません。双方が合意すれば、新たな契約（再契約）を締結することができます^{5頁参照}。

その再契約が、宅建業者の媒介による場合は、媒介業者に「重要事項説明書」の説明義務等が生じるとともに、借主には再契約に伴う媒介報酬（手数料）等の諸費用が発生しますので、事前に確認しておきましょう。

更新の拒絶

契約期間の満了に際し、貸主より更新を拒絶される場合がありますが、貸主が更新を拒絶するには、「正当事由」等一定の要件が必要になります。

その「正当事由」には、厳しい要件が課されています。

「正当事由」

借地借家法が定める判断基準は、次のとおりです。

- ① 貸主及び借主が建物を必要とする事情（基本となる判断基準です。）
- ② 賃貸借に関する従前の経過
- ③ 建物の利用状況
- ④ 建物の現況（建物の老朽化等）
- ⑤ 貸主の立退料等の提供

* ⑤は、補完的な事由とされています。①～④の正当事由がなければ、立退料を提供しても、貸主は更新を拒絶することができません。

更新料

賃貸借契約に「更新料特約」がある場合、借主は契約の更新に際して、当該特約による更新料を支払う義務があります。もし、更新料特約があるのに支払いを拒絶すると、借主の債務不履行となり、契約解除の正当事由に該当する可能性があります。

他方、賃貸借契約に「更新料特約」がない場合は、更新料を支払う約束を借主はしていないのですから、貸主より請求があったとしても、借主に支払い義務はありません。

なお、法定更新された賃貸借契約の場合の更新料の支払義務の有無については争いがありますが、法定更新の場合も支払う旨の特約があるときには、支払わなければならないでしょう。

更新に伴う労務報酬料（更新手数料）

合意更新する場合に、（更新料とは別に）関与する業者から更新手続きにかかる労務報酬として手数料を請求されることがあります。一般には、関与する業者は貸主から委託を受けて更新事務を行うのですから、その労務報酬料は貸主が負担すべきものです。

ただし、借主が、貸主との交渉や更新事務を業者に依頼した場合などでは、その費用の負担が発生することもありますので、契約の更新の際に確認しましょう。

☆こんなときは☆

○家主より契約の更新はしないといわれたが…

契約終了の6か月前に、貸主より自分の息子夫婦を住まわせるので、契約の更新はしない旨の通知がきました。更新を希望しているのですが、出ていかなければならないのでしょうか。

正当事由の判断基準は前頁の通りですが、判断に際しては①の貸主及び借主の双方が建物を必要とする事情が主たる事由として比較考慮されます。②から④の事情は補充的な事由と解されています。「息子夫婦を住まわせるため」という理由だけでは、貸主にその建物を必要とする特段の事情があるとまでは考えられませんので、正当事由があるとはいえ、貸主は契約更新を拒絶できないと思われま

《参考条文》…建物賃貸借契約の更新・更新拒絶等の要件

借地借家法 第26条 ①建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

借地借家法 第28条 建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

借地借家法 第30条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

8-2 禁止又は制限される行為

借家の転貸（また貸し）などは、貸主の承諾があればできますが、一般には禁止されています。ペットの飼育や楽器演奏等も禁止されている例が多いようです。部屋の模様替え等についても、原則として貸主の承諾が必要ですので、契約書の内容をよくみて確認してください。共同生活のルールとして禁止・制限されている事項に反する行為をすると、近隣とのトラブルの原因にもなります。ルールを守って生活しましょう。

- * 禁止事項として定められたものでも、「借主は結婚したときは退去するものとする。」や「子供が生まれたときは退去するものとする。」等の特約は、特段の事情がある場合を除き、公序良俗に反する定めとして無効と解されています。

8-3 貸主の修繕義務

貸主は、賃貸借契約が継続している間は、賃貸物件について、借主の居住に必要な修繕をする義務を負っています。

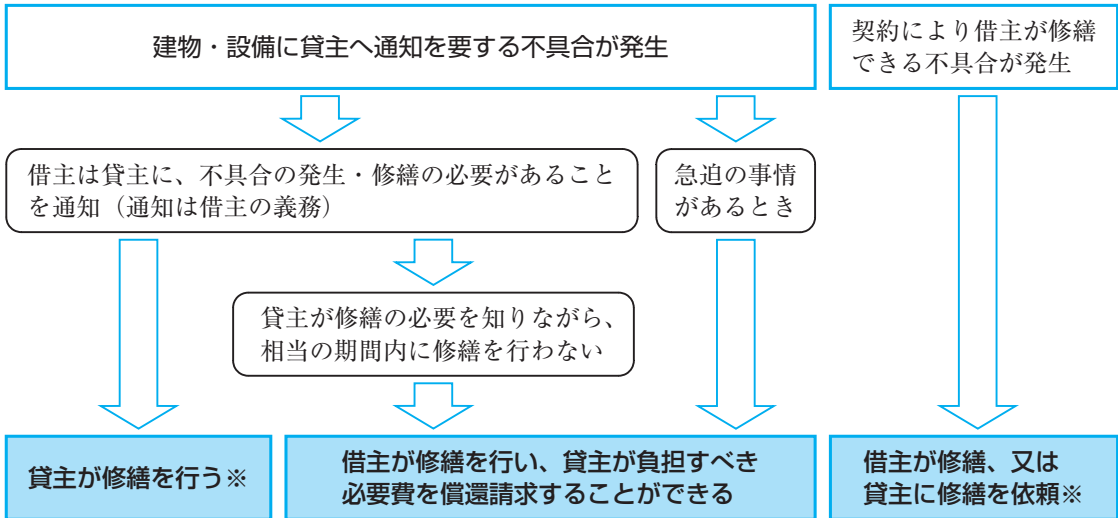
貸主には、付帯設備（給湯器、エアコン等）の故障の修理や台風等により雨漏りしている屋根の補修、雨どいの修繕等、借主が居宅（室）として使用するのに必要な修繕をする義務があります。借主が、賃借物にこのような修繕を要する不具合を発見したときは、貸主に通知する義務があります。貸主に修繕を求め、貸主が修繕の必要性を知ったにも関わらず必要な修繕をしない場合、あるいは、急迫な事情がある場合には、借主が修繕を行い、必要費としてその費用を貸主に請求することができます。もちろん、借主の故意・過失等により修繕が必要となった場合は、貸主に修繕義務はなく、借主にその損害の賠償責任が生じます。

「…の修繕は借主の負担とする」等の修繕特約をつけている場合があります。貸主・借主の合意による修繕特約は原則として有効ですが、裁判所は、「修繕を借主の負担とする特約は、原則として貸主の修繕義務を免除したにとどまり借主に修繕義務を負わせる趣旨ではない」と解しています（最高裁 昭43・1・25）。

電球の取替等の軽微な修繕の特約については有効と解されていますが、給湯器の取替等の多額の費用が必要となる大修繕の費用についてまで借主負担とする特約は、その効力が否定されることがあります。

《参考条文》…公序良俗違反・賃貸物の修繕

- | | |
|-----------|--|
| 民法第90条 | 公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。 |
| 民法第606条 | ①賃借人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。 |
| 民法第607条の2 | 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。
一 賃借人が賃借人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知っていたにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
二 急迫の事情があるとき。 |
| 民法第608条 | ①賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。 |



※借主の責任により生じた不具合、借主負担とした消耗品等の修繕費用は借主負担

8-4 一部滅失等による賃料の減額・契約解除

借主に責めのない事由（地震など）により、借家の一部が使用できなくなった場合、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて減額されます。この場合、減額の程度、期間等については、貸主と借主の協議により決めることになります。

また、一部滅失等により借主の賃借目的が達成できなくなった場合、借主は契約を解除することができます。（その滅失等について借主に責任がある場合でも、借主は契約を解除できます。なお、滅失等による貸主の損害については、借主が賠償責任を負います。）

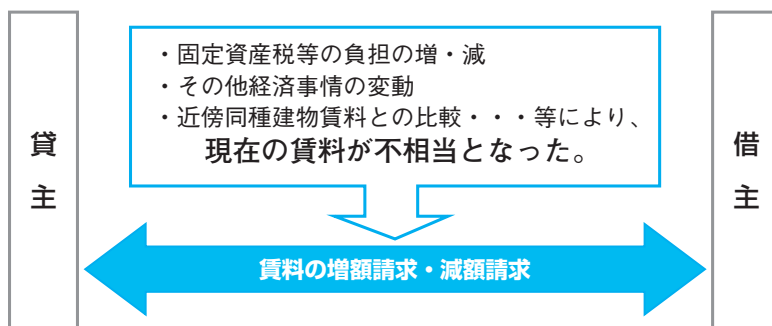
《参考条文》…賃借物の一部滅失等による賃料の減額等

- 民法 611 条 ①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。
- ②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、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

8-5 賃料の増額請求と減額請求

貸主又は借主は、経済事情が大きく変動したため現在の賃料が不相当になったときは、相手方に対して賃料の増額又は減額を請求することができます。

相手方との賃料変更の合意ができなかった場合、請求者は、調停の申し立てを行い、調停が不調となった場合には、賃料増（減）額請求の訴えを提起することができます。



・賃料の増額（値上げ）・減額（値下げ）請求について協議が調わないときは…

借主は、増額・減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額（一般には現行賃料）の賃料を支う必要があります。

貸主に賃料を受け取ってもらえない場合は、法務局に供託することができます。

受け取ってもらえないからといって支払わずにいたり、現行賃料が高すぎるとして減額して支払っていた場合には、賃料滞納を理由に契約を解除されてしまうおそれがありますので注意が必要です。

《参考条文》…借賃増減請求権

借地借家法 第32条

- ①建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。
- ②建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。（ただし以下略）
- ③建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。（ただし以下略）

民事調停法 第24条の2

- ①借地借家法（中略）第11条の地代若しくは土地の借賃の額の増減の請求又は同法第32条の建物の借賃の額の増減の請求に関する事件について訴えを提起しようとする者は、まず調停の申し立てをしなければならぬ。

8-6 契約の解除と中途解約

貸主からの契約の解除

借主が、賃料を滞納したり使用目的に反した使用をしたり、禁止・制限事項に違反をするなど、契約の条項に違反し貸主との間の信頼関係を破壊すると契約の解除事由が生じ、契約を解除されることがあります。

貸主は、借主に契約違反があれば直ちに契約を解除できるわけではありませんが、借主は契約の内容を十分に理解して契約違反をしないように注意しましょう。

借主からの中途解約…… 特約による中途解約

借主は、契約期間中に当然に中途解約できるわけではありません。中途解約ができる特約があって、はじめて中途解約ができることになるのです。特約のない契約の場合、契約期間中に解約すると契約の残存期間の賃料について、原則として支払義務があります。ほとんどの契約書には、①1か月前に通知するか、②1か月分の賃料を支払うこと（もっとも1か月とは限りません。）により直ちに解約ができる旨を定めた特約がつけられています。中途解約特約があることを確認しましょう。

⇒⇒⇒「定期借家契約」では、法律により「借主が、転勤その他のやむを得ない事情により、その建物を使用することができなくなったとき、借主は、解約の申入れをすることができ、解約の申入れの日から1か月後に契約が終了する」旨を定めています（借地借家法38条7項）。

《参考条文》…定期借家の中途解約

借地借家法 第38条（定期建物賃貸借）

- ⑦第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあつては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。
- ⑧前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

☆こんなトラブルが…☆

○ 賃料の滞納と契約解除

先月の賃料 1 か月分を滞納したところ、貸主より契約違反により契約の解除をする旨の通知がありました。今月、2か月分をまとめて支払うつもりで用意していますが、契約は解除されてしまうのでしょうか。

借主の 1・2 か月の賃料滞納をもって直ちに契約を解除することは通常認められませんので、貸主は、1 か月の賃料滞納で契約を解除できる特約があったとしても、契約を解除することはできません。したがって、相談者は契約の解除に応じる必要はありません。

しかし、賃貸借契約において、借主の最大の義務は賃料を支払うことですので、賃料の滞納・未払は、最大の契約違反をしていることとなります。最大の契約違反行為ですから、当然に契約解除事由となります。3 か月以上に渡り継続的に賃料を滞納しているなどの場合には、「信頼関係が破壊されている」と認定され、貸主からの契約の解除が認められる可能性が高いといえます。借主は、定められた期日までに賃料を支払うことは当然のことですが、やむを得ない事情により期日までに支払ができないときは、貸主に事情を話して事前に了解を得ておきましょう。

なお、貸主は、借主に賃料滞納の契約違反があり、契約の解除をするには、事前に相当の期間を定めて賃料支払の催告をする必要があります。民法は、その期間内に借主が賃料支払をできないときには契約の解除をすることができることを定めています。ただし、判例は、催告のうえ解除する旨の通知がなされていても、借主の義務違反が「信頼関係の破壊」に当たるといえる場合でなければ、契約の解除を認めていません。

《参考条文》…履行遅滞等による解除権

民法 第 541 条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。



9 契約の終了と明渡し

借主は契約の終了により貸主にカギを返還し、部屋の明渡しをします。それとともに、預けてある敷金の精算を行うこととなります。

敷金は、家賃の滞納や精算されるべき債務等がなければ、返してもらえます。しかし、借主の不注意等による損傷・破損などの修復義務がある場合には、修復に要する金額が確定した時点で精算されることとなります。

(その場合、精算までには相応の日数がかかるようですので、目安を確認しておきましょう。)



9-1 明渡し

全ての荷物を搬出後、清掃のうえ、明渡しを行ないます。ゴミ等の残置物がないようにしましょう。そのうえで、貸主・借主・業者三者が立会い、入居時に確認した「入・退去時の確認チェックリスト」³⁹参照に基づいて、入居中に借主が壊し汚した箇所があるか、あればその範囲はどの程度かについて確認をしましょう。

カギは、借主が作成した合カギがあればそれも含めて、すべて返却しておきましょう。

貸主側の立会いができない場合は、(入居時と同様)借主はチェックリストを作成し、退去時の写真を撮影(日付入り)しておくといいでしょう。

敷金は、借主に借主の負担となる原状回復費用等の債務がある場合、後日、貸主より見積書等が提示され精算することとなります。



9-2 敷金とその精算

建物賃貸借契約のトラブルで一番多いのが、この「敷金の精算」に関するものです。

敷金（保証金）

敷金とは、借主の賃料の滞納や不注意等による物件の損傷・破損等に対する修復費用等の損害金を担保するために、契約時に、貸主に預け入れるものです。

したがって、借主に、賃料等の延滞や、建物に損害を与えた等の貸主に対する債務がなければ、契約が終了し建物が明け渡されたときに、敷金は全額、貸主より借主に返還されることとなります。

敷金精算と原状回復義務

借主には、賃借物の明渡しに際し「原状回復義務」が生じますので、借主が賃借物に造作等の変更（エアコンの取付・棚の取付…など）を加えていたときは、造作等を撤去して原状に戻す義務が生じることとなります。

また、賃借物の損耗や汚損については、通常の使用によって生じたものや経年劣化によるものについては、借主に原状回復義務はありませんが、故意・過失等により賃借物に生じさせたものについては、借主に原状回復義務があります。

ガイドラインとその考え方

国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）において、原状回復の費用負担のあり方等について、近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、トラブルの未然防止の観点から現時点において妥当と考えられる一般的な基準を示しています。なお、ガイドラインは、平成23年8月に再改訂版が公表されています。

① 原状回復の定義と負担区分

ガイドラインでは、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、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」と定義しています。

したがって、借主の故意・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等については、借主が負担すべき費用と考え、他方、例えば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、経年変化及び通常使用による損耗等の修繕であり、貸主が負担すべきと考えています。

① 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）

（畳・クロス・床材等の変色、設備機器の通常使用による故障等）

② 借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）

（電気製品による電気やけ、家具の設置跡等）

貸主
負担

③ 借主の故意・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等

（不適切な手入れ・用法違反等による設備の毀損等）

借主
負担

② 経過年数と借主の負担割合

借主が経過年数1年で毀損させた場合と経過年数10年で毀損させた場合を比較すると、後者の場合は前者の場合よりも大きな経年変化・通常損耗があるはずです。

そこでガイドラインは、借主の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少することが適当であるとしています。

経過年数による減価割合については、法人税法における減価償却の考え方を参考として示していますが、平成19年税制改正において残存価値が廃止されたことから、ガイドライン再改訂版（平成23年8月）では、経過年数による減価割合の考え方について「残存価値1円となるような直線（または曲線）を描いて経過年数により借主の負担を決定する」と従前の考え方を改め、例えば、クロスやカーペットの仕上材は、6年で残存価値が1円となるような直線（または曲線）を想定して負担割合を算定する考え方を示すとともに、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があることから、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることの考え方を示しています。

③ 借主の負担対象範囲

原状回復は、毀損部分の復旧であることから、可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすることを基本としています。したがって、借主に原状回復義務がある場合の費用負担についても、補修工事が最低限可能な施工単位に基づく補修費用相当分が負担対象範囲の基本となります。

例えば、畳・襖は原則1枚単位、フローリングは原則㎡単位としています。なお、クロスは㎡単位が望ましいものの、借主が毀損させた箇所を含む一面分まで張替費用を借主負担とすることが妥当と考えています（経過年数による負担割合を考慮すれば、借主に過度な負担とはならないと考えています）。

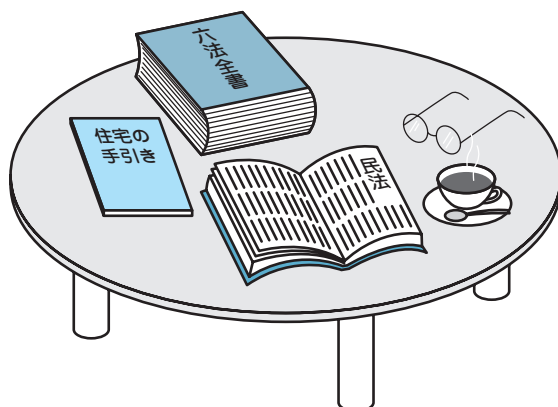
《 損耗・毀損等につき、貸主・借主いずれが負担すべきかについての一般的な例示 》

貸主が負担すべきと考えられるもの		借主が負担すべきと考えられるもの	
次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの	経年劣化・自然損耗・通常使用による考えられるもの	借主の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの	通常の使用によるものとはいえないと考えられるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・畳の裏返し・表替え 特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの ・フローリングワックスがけ ・網戸の張替え 破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの ・全体のハウスクリーニング 借主が通常の清掃を実施している場合 ・エアコンの内部洗浄 ・消毒（台所・トイレ） ・浴槽・風呂釜等の取替え 破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・家具の設置による床・カーペットのへこみ、設置跡 ・畳の変色、フローリングの色落ち 日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの ・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） ・壁に貼ったポスターや絵画の跡 ・エアコン設置による壁のビス穴、跡 ・クロスの変色 日照などの自然現象によるもの ・壁等の画鋲、ピン等の穴 下地ボードの張替は不要な程度のもの ・地震で破損したガラス ・網入りガラスの亀裂 構造により自然に発生したもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ ・冷蔵庫下のサビ跡 サビを放置し、床に除去できない汚損等の損害を与えたもの ・台所の油汚れ ・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ 結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず拭き取るなど手入れを怠り、壁等を腐食させた場合 ・クーラー（貸主所有）から水漏れし借主が放置したため壁が腐食 ・ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす ・風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等 ・戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草 	<ul style="list-style-type: none"> ・引越作業で生じたひっかきキズ ・畳やフローリングの色落ち 借主の不注意で雨が吹き込んだなどによるもの ・落書き等の故意による毀損 ・タバコ等のヤニ・臭い ・壁の釘穴、ネジ穴 下地ボードの張替えが必要な程度のもの ・クーラー（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食 ・天井に直接つけた照明器具の跡 あらかじめ設置された照明器具用のコンセントを使用しなかった場合 ・飼育ペットによる柱等のキズ・臭い ・日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 ・鍵の紛失、破損による取替え
<ul style="list-style-type: none"> ・鍵の取替え 破損、鍵紛失のない場合 ・設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの） 			

詳細は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」再改訂版を参照してください。

《参考条文》…注意義務・使用及び収益・特定物の引渡し・解除の効力・原状回復義務・敷金・損害賠償額の予定

- 民法第400条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。
- 民法第594条 ①借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。
- 民法第483条 債権の目的が特定物の引渡しである場合において、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らしてその引渡しをすべき時の品質を定めることができないときは、弁済をする者は、その引渡しをすべき時の現状でその物を引き渡さなければならない。
- 民法第620条 賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合においては、損害賠償の請求を妨げない。
- 民法第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年の変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷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、この限りでない。
- 民法第622条の2 ①賃貸人は、敷金（中略）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。
- 一 賃貸借が終了し、かつ、賃借物の返還を受けたとき。
- 二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。
- ②賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。
- 消費者契約法第9条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。
- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分



インターネットでわかる疑問・質問

建物の賃貸借に関し、疑問が生じたり、お困りになることが起きたときは、巻末の「困ったときの相談窓口」で相談することもできますが、パソコンをお持ちであれば、その前にインターネットを活用してはどうでしょうか。

賃貸借についての基本的な知識やトラブルQ & Aなど、多くの情報をインターネットのホームページから得ることができます。

弁護士等の専門家の力を借りなければ解決が困難な問題もありますが、インターネットの情報を見ることにより、問題を解決できたり、その糸口を掴むことができることも多いはずです。ご相談が多い「敷金精算」に関する考え方やQ & Aも多く掲載されています。

また、法律相談や消費生活センターなどのお近くの相談窓口の連絡先を調べることもできます（下のホームページアドレスを参照してください）。

賃貸借に関するホームページを探すには、「敷金精算」、「賃貸トラブル」、「建物賃貸借契約」等のキーワードで検索してみましょう。

***注意：** 掲載された情報は、すべてが有用なものとは限りません。信頼できる情報であるか否かは、情報の発信元を確認するなどして取捨選択して下さい。

(公的機関等のホームページ)

相談したい内容	相談窓口	ホームページのアドレス
相談窓口の紹介等	法テラス (日本司法支援センター)	https://www.houterasu.or.jp
消費者トラブル全般	国民生活センター 各市町村の消費生活センター	https://www.kokusen.go.jp
賃貸の媒介・原状回復に関する相談	(一財)不動産適正取引推進機構	https://www.retio.or.jp
賃貸住宅に関するトラブル相談	(公財)日本賃貸住宅管理協会	https://www.jpm.jp
	(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会	https://www.chintai.or.jp
知識・情報	不動産ジャパン (公財)不動産流通推進センター(運営)	https://www.fudousan.or.jp
法律相談	日本弁護士連合会	https://www.nichibenren.or.jp
公正証書	日本公証人連合会	https://www.koshonin.gr.jp
裁判手続等	裁判所	https://www.courts.go.jp
原状回復ガイドライン (再改訂版)	国土交通省	https://www.mlit.go.jp
	「国土交通省」-「住宅・建築」-「トピックス欄内の原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」と順にクリックします。 *なお、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)の書籍を希望される場合は、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ https://www.retio.or.jp -「出版物のご案内」-「書籍購入申込書」をご参照ください。	

1. 間取り図との相違

間取り図だけで物件を気に入り、部屋を見ないで契約をしました。入居したところ部屋の広さが、図面の表示より狭いため家具が納まりません。契約を解除したいのですが…。

貸主提示の図面と実際の広さが著しく異なり、借主の目的が達成できない場合には、契約解除ができる可能性もあると思われませんが、そこまでのものでない場合には困難と思われます。

このようなことがないように、部屋は必ず見てから契約するようにしましょう。

2. 入居前の日割り賃料

入居は2週間ほど先になるのですが、契約すると日割賃料が発生するといわれました。入居前でもその分の賃料を支払う必要があるのでしょうか？

契約を締結すると、原則として、その日から賃料の支払義務が生じます。入居日は関係ありません。契約書において賃料発生日を定めたときには、その定めによります。

3. 事務所への転用

居住用で借りているマンションを事務所として使用したいと思っています。貸主の承諾を得る必要がありますか？

貸主の承諾を得ずに契約書で定められた使用目的以外の使用をすることは禁止されています。

これに違反すれば、事情によっては契約を解除されることがあります。

4. 延滞金の請求

先月賃料を払い忘れ、今月2か月分をまとめて支払ったところ、先月分の賃料の遅延損害金として、延滞金の支払を請求されました。1か月遅れただけで延滞金を取られるのでしょうか？

1か月とはいえ支払が遅れたのですから、ペナルティを支払うのはやむを得ないでしょう。遅延損害金に関する特約がある場合には、その特約が適用されますが、あまりに高率である場合には特約そのものが無効になる場合があります。

消費者契約法では年14.6%を超える部分は無効としています。

5. 賃料と敷金の相殺

今月分の賃料が支払えそうにありませんので、預けてある敷金から差引いて家賃にあててもらうことができるのでしょうか？

敷金は、賃料の未払やその他の金銭債務の担保として貸主に預託しているものです。貸主が、借主に賃料不払等の債務不履行があるときに一種の担保実行として相殺することは自由ですが、借主の方からは認められません。敷金があるからといって賃料を滞納することは許されません。

6. 公序良俗に反する特約

夫婦で入居しました。このたび子供が生まれることになりましたが、契約書に「子供が生まれたら契約を解除する」特約があります。できればこのまま住み続けたいのですが、出ていかなければならないのでしょうか？



公序良俗に反するものや、借地借家法の規定に反する借主に一方的に不利な特約は無効となります。「子供禁止」の特約は無効と考えられますので出ていく必要はありません。「子供は○人まで」のような特約も無効と考えられます。

7. 貸主の賃料値上げ要求

契約更新の際、賃料の値上げを要求されました。応じる必要がありますか？
話し合いがまとまらない場合はどうすればよいのでしょうか？



契約条件の変更は、貸主と借主との合意が必要です。値上げに納得できなければ応じる必要はありません。話し合いがつかない場合でも賃料（現行賃料）は確実に支払っておくことが大事です^{21頁}参照。

8. 借主の賃料値下げ要求

現在借りている借家と同じ間取りの空室が、支払っている賃料より安く募集広告されていました。貸主に値下げを要望しましたが、了承してくれないので、募集広告と同額の賃料を支払おうと思いますが、どうでしょうか。



借主が、貸主の同意なく賃料を減額して支払うことは、契約違反（家賃の未払い）となりますので、これまでどおりの賃料を支払う必要があります。
貸主が応じない場合は、まず調停を行い、調停でもまとまらないときは、賃料減額請求の裁判を起こすことになります^{21頁}参照。

9. 賃料の振込手数料

賃料は銀行振込で支払うことになっていますが、振込手数料を差引いて振り込んで構わないでしょうか。



契約書に振込手数料を誰が負担するのか定めてあればそれに従います。
法律は、弁済の費用について別段の意思表示がないときは、債務者負担としていますので、契約書に定めがないときには、借主の負担となります。

10. 給湯器の故障

給湯器が経年により故障したため、貸主に修繕を依頼しましたが、応じてくれません。自分で工務店に修繕を依頼し、その費用を貸主に請求することはできますか。



賃借物は貸主の所有物ですから、原則、借主が修繕をすることはできません。
しかし、貸主に修繕の必要性を通知し、貸主が修繕の必要を知ったにも関わらず必要な修繕をしない場合には、借主が修繕を行い、その費用を貸主に請求することができます^{19頁}参照。

Q

A

11. ガラスの取替費用

台風で物が飛んできてガラスが割れました。貸主から、自然災害だから借主が自分の費用で修理してくださいと言われました。借主が修理しなければなりませんか。



台風により建物に生じた被害で、貸主にも借主にも責任がない場合、貸主は、賃貸物件について、借主の居住に必要な修繕をする義務を負っていますので、原則として、貸主が修理をする必要があります。

12. 立退き要求

貸主が亡くなり、相続人である長男から、土地建物を売却するので契約を解除するとして6か月以内の立退き要求を受けて困っています。



貸主の事情で一方向的に契約を解除することはできません。貸主の更新拒絶や解約には「正当事由」が必要です^{17頁}。売却するというだけでは、正当事由に該当しませんが、立退き条件次第ということであれば、条件についてよく話し合いましょう。

13. 賃料滞納と鍵の取替

賃料を2か月滞納してしまったところ、外出中に部屋の鍵を取り替えられてしまい入室できなくなりました。どうしたらよいでしょうか。



借主が賃料を滞納しているとしても、貸主が勝手に部屋に入り鍵を取り替えることは借主の生活する権利を侵害する違法な行為であり許されるものではないので、鍵の引き渡しを求めてください。しかし賃料滞納は重大な契約違反ですので、支払について貸主とよく話し合いましょう。

14. 連帯保証人の印鑑証明

連帯保証人の印鑑証明を求められましたが、連帯保証人は提出したくないと言います。印鑑証明を提出する義務があるのでしょうか。



本人が間違いなく保証することを承諾したことを確認するために印鑑証明を求めています。提出が不安であれば契約に立会ってもらうのが一番です。印鑑証明書の提示のみでの確認をお願いしてみてください。

15. オーナーチェンジ

アパートが売却され、新しい貸主が新契約書を持ってきましたが、借主に不利な条文が付け加えられています。印が押せないなら契約しないので退去してもらおうと言います。どうしたらよいでしょうか。



提示された新契約書に承諾できない内容が追加されたり修正されているときは印を押す必要はありません。新オーナーは旧貸主から貸主としての地位をそのまま引き継ぎますので、オーナーが代わっただけで、契約上、借主に不利になることは何もありません。

16. 競売

借りている賃貸マンション（2年契約）が、競売にかけられています。オーナーが代わったら、出ていかなければならないのでしょうか？

平成16年4月1日以降に締結された借家契約の場合は、明渡しを求められると6か月以内に退去しなければなりません。

なお、当初の契約が平成16年3月31日までに締結された短期（3年以内）の借家契約で、引渡しを受けている借主は、契約の残存期間は新しいオーナーにも借家権を対抗（主張）できますので、すぐに出ていく必要はありません^{11頁参照}。

17. 敷金の精算 1

敷金の精算にあたり、精算明細書を見ると30万円預けてあった敷金のうち、3万円しか戻りません。「畳の取替え・壁クロスの張替え・ハウスクリーニング」等、きれいに使用し、傷もつけてないのに納得ができません。敷金を返して欲しいのですが。

本文「敷金とその精算」^{25頁参照}で説明しましたように、借主が善管注意義務違反等により物件に損傷等を与えていない場合には、原則としてご質問の費用を借主が負担する義務はないことになります。貸主とよく話し合ってみましょう。

18. 敷金の精算 2

敷金の精算について、貸主と話をしていますが、納得できる解決ができそうにありません。どうしたらよいのでしょうか？

当事者間で解決ができないときは、物件所在地の簡易裁判所に相談してみてください。民事調停の申立てをすることができます^{34頁参照}。

また、60万円以下の金銭の支払を求める訴訟であれば少額訴訟制度を利用することもできます^{35頁参照}。

19. 明渡しの遅延

契約書の定めに従い、1か月前に退室の連絡をしたのですが、都合により退室が1か月遅れそうです。貸主からは予定通り明け渡しようにいわれていますが、明渡しを1か月遅らせることができますか？

一度、解約の通知をすると、それを撤回することはできません。貸主が明渡し日の延期を承諾しない限り、予定通り明け渡さなければなりません。退室の申し入れをした以上、退室予定日をもって契約は終了します。

20. ペットの飼育

ペットは禁止されている賃貸マンションですが、小型の室内犬を飼っているのが貸主にわかってしまい、飼うのを止めるか、退去するか求められています。どうすれば良いでしょうか。飼うのをやめることはできません。

「ペット禁止」の特約は、部屋の保全や近隣に与える影響から考えて、一般的に有効な特約とされています。契約違反による退去を求められてもやむを得ないことと思われます。

大家さんに借家を探すまでの猶予をお願いして、ペット飼育の設備のある賃貸住宅をさがしましょう。

※ 不動産適正取引推進機構のホームページにも、多くのQ&Aを掲載していますので参考にして下さい。
<https://www.retio.or.jp>

民事調停（司法調停）制度と少額訴訟制度

敷金精算の問題をはじめとする賃貸住宅をめぐるトラブルが発生した場合に、当事者間の話し合いでは解決できないときはどうしたらよいのでしょうか。

最終的には、裁判によって決着をすることになります。調停制度やケースによっては少額訴訟制度を利用することができる場合もあります。

1. 民事（司法）調停制度

調停は、紛争当事者間に、調停機関（裁判官又は裁判所の調停委員）が介在して、当事者の権利又は法律関係について合意を成立させることにより紛争の自主的な解決を図る制度です。

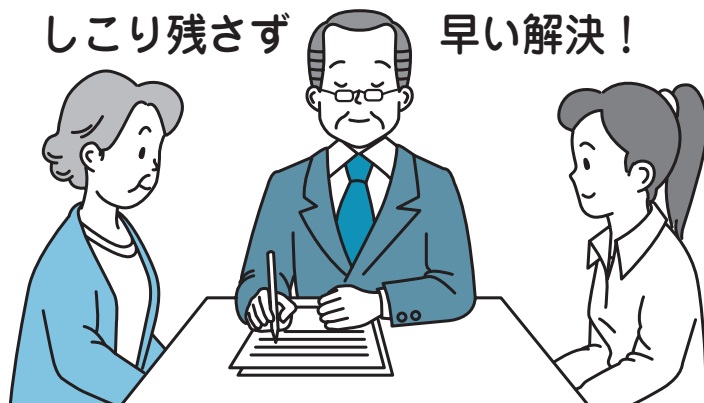
この制度は、裁判所の関与する訴訟手続によらない当事者の自主的紛争解決方法ですが、解決結果に対しては、確定判決と同様に、その内容を強制執行により実現できる効力も与えられます。

民事調停手続の申立て

申立てする裁判所は、原則として、相手の住所地や営業所を管轄する簡易裁判所になります（当事者間の合意により、他の簡易裁判所とすることもできます）。

☆ 民事調停申立てのメリット

- ① 紛争当事者の譲り合いによって条理にかなない、実情に即した解決を図ろうとするもので、訴訟による判決のような一刀両断の解決を避けることができます。
- ② 訴訟のように原告・被告として争うのではなく、話し合いによって合意するわけですから、訴訟ほど、後にしこりは残らないといえます。
- ③ 合意が成立して調停調書を作成すると、訴訟による判決上の和解と同じ効力を持ちます。
- ④ 訴訟に比べて費用が安く、手続も簡単で時間もそれほどかかりません。



2. 少額訴訟手続の制度

民事訴訟のうち、少額の金銭の支払をめぐるトラブルを少ない費用で速やかに解決するための手続です。この制度は、60万円以下の金銭の支払を求める訴えについて、原則として1回の審理で紛争が解決されます。

☆ 少額訴訟のメリット

- ① 60万円以下の金銭の支払をめぐるトラブルに限って利用できる手続です。
- ② 何度も裁判所に足を運ぶことなく、原則として1回の期日で双方の言い分を聞いた後、証拠を調べたりして、直ちに判決を言い渡します。
- ③ 証拠書類や証人は、審理の日にその場ですぐに調べることができるものに限られます。
- ④ 裁判所は、訴えを起こした人の請求を認める場合でも分割払、支払猶予、遅延損害金免除の判決を言い渡すことができます。
- ⑤ 少額訴訟判決に対して不服がある場合には、判決を下した裁判所に不服（異議）を申立てることができます。

☆ 申立手数料（収入印紙）額

請求金額10万円までごとに1,000円の手数料が必要です。

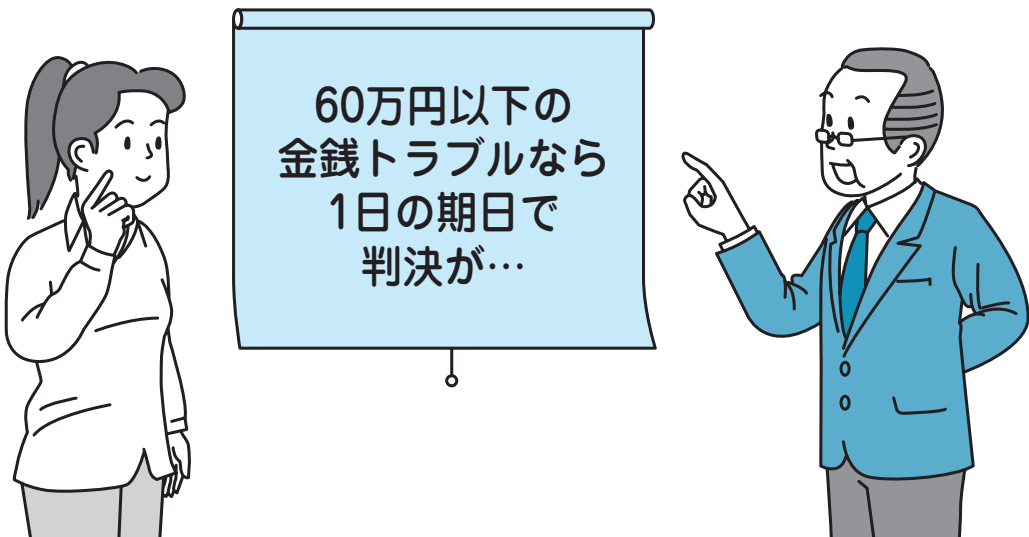
例えば、18万円の敷金返還請求の訴えを起こす場合の請求金額（訴額）は18万円となりますので、申立手数料は2,000円となります。なお、申立手数料とは別に訴状の送付等のための費用（数千円程度）が必要です。

*手数料は改定される場合がありますので、窓口で確認して下さい。

☆ 管轄裁判所

訴えは、相手方（被告）の所在地を管轄する簡易裁判所に申立てることになります。例えば、敷金の返還を求める訴えであれば、貸主の住所地を管轄する簡易裁判所ということになります。

なお、一般的な契約書では、物件所在地を合意の管轄裁判所として定めています。



改正民法（令和2年4月1日施行）による貸借借に関するルールの変更について

貸借借契約・保証契約における改正民法・改正前民法の適用

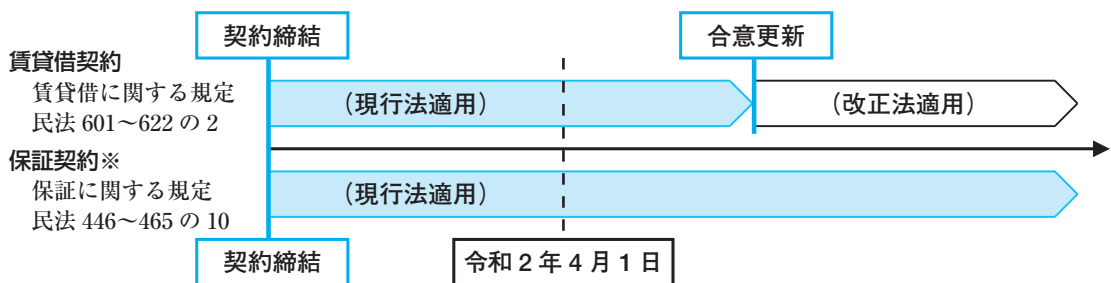
貸借借や保証などの契約については、原則として、改正民法の施行日（令和2年4月1日）より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結された契約については改正民法が適用されます。

したがって、改正民法の施行日以前に契約された貸借借契約や保証契約は、改正前の民法が適用されますが、施行日以降に、当事者が合意によって貸借借契約や保証契約を更新したときは、施行日後に新たな契約が締結された場合と同様に、改正民法が適用されます。

（改正民法が適用される保証契約の保証人が個人である場合、極度額の定めがなければ、当該保証契約は無効となります。）

他方、施行日前に保証契約が更新後の債務も保証する趣旨でされ、保証について合意更新がされなかった場合には、施行日後も当該保証契約については改正前の民法が適用されます。

＜貸借借契約が合意更新され、保証契約については契約の内容により合意更新が発生しない場合の例＞



※保証契約で貸借借契約の更新後も引き続き債務を保証するとされている場合（保証契約について、合意更新が発生しない場合）

民法改正後に合意更新した貸借借契約・保証契約の主な変更点

項目	改正民法前の扱い	改正民法後の扱い
一部減失等による賃料の減額時点（20頁参照）	借主が賃料の減額請求をした時点より減額賃料が適用	賃借物が一部減失等した時点より減額賃料が適用
一部減失等により目的が達成できなくなった場合の借主の契約解除（20頁参照）	借主に責任がある場合は、借主は契約解除できない。	借主に責任があっても、借主は契約解除できる。
連帯保証人が個人の場合の極度額の定めがない連帯保証契約の効力（上記参照）	有効	無効

サブリース住宅の貸主と建物所有者との賃貸借契約が終了・解除された場合

サブリース住宅とは、貸主（サブリース業者）が、建物の所有者（オーナー）から借りた建物を入居者に貸している、いわゆる「転貸借」されている住宅のことです。

建物所有者と貸主との原賃貸借契約（マスターリース契約）が解除された場合、建物所有者が借主（転借人）に入居物件の明渡しを求めることができるかについては、次の通りとなります。

①原賃貸借契約が終了、あるいは合意解除された場合

⇒ 建物所有者は、借主に入居物件の明渡しを求めることはできません。

②原賃貸借契約が、サブリース業者の債務不履行により解除された場合

⇒ 建物所有者は、借主に入居物件の明渡しを求めることができます。

なお、②の場合においても、入居物件の賃貸借契約と、建物所有者とサブリース業者との原賃貸借契約書の両方に、「この契約が終了したときは、貸主の地位を、建物所有者が引き継ぐ」旨の**地位の承継に関する規定**がある場合は、建物所有者はサブリース業者より、入居物件の賃貸借契約における貸主の地位を引き継ぎます（この場合、借主の家賃の支払先、退去時の敷金の返還請求先等は、建物所有者になります。）ので、原賃貸借契約が債務不履行解除された場合においても、借主は建物所有者から退去を求められることはありません。媒介業者の重要事項説明において、入居物件がサブリース住宅である旨の説明があった場合には、入居物件の賃貸借契約書と建物所有者と貸主間の原賃貸借契約書の両方に、地位の承継に関する規定が入っているかどうかについても確認をしておきましょう。

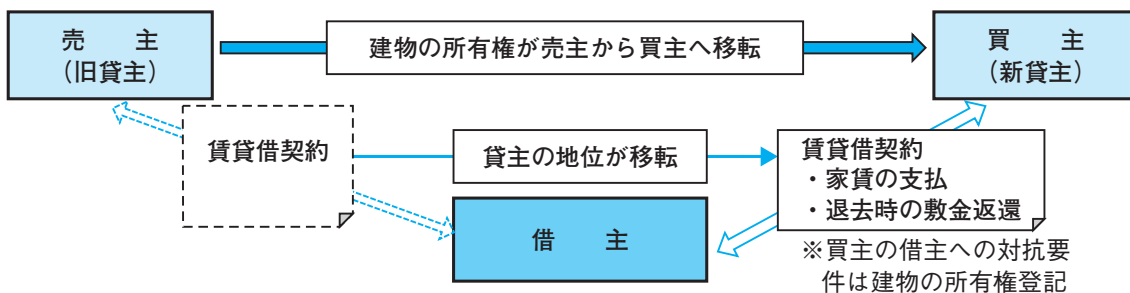
賃借中の借家を貸主が売却した場合と建物賃貸借契約

(1)建物が売買され、貸主が建物を購入した買主になった場合

賃借中の借家が売買された場合、買主（新貸主）が自動的に、借主との賃貸借契約における貸主の地位を、売主（旧貸主）から引き継ぐことになります。（貸主の地位の移転に、借主の承諾は不要です。）

従って、借主においては、借家が売買されたとしても、家賃の支払先※、退去時の敷金の返還請求先が新貸主になるほかは、賃貸借契約の内容について変更は生じません。

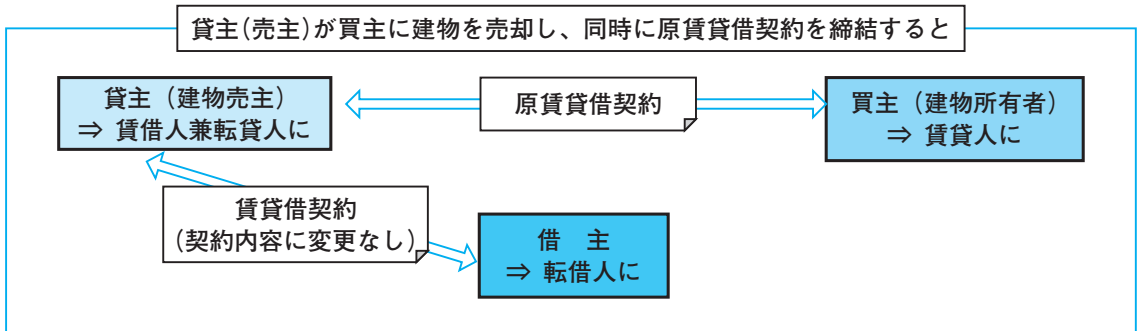
※ 新貸主への家賃の支払いは、貸主側から貸主変更が確認できる書類の提示を受け、なりすましでないことを確認した上で行いましょう。



(2) 売主（貸主）と買主が、建物の売買と同時に、売主が貸主の地位を留保する（売主が借主との賃貸借契約をそのまま続ける）とした、原賃貸借契約を締結した場合

貸主（売主）が賃借中の建物を投資家等の買主に売却し、借主との賃貸借契約は、引き続き売主が貸主（いわゆるサブリース）として行う場合があります。貸主が建物を売買すると同時に、原賃貸借契約（マスターリース契約）を締結した場合、前記（1）の場合と異なり、売主・買主間の原賃貸借契約が終了・解除等されるまでは、借主に対する貸主の地位は、売主から買主に移転しません。【改正民法によるルール変更】※

※ 改正前民法では、原賃貸借契約が売買契約と同時に締結されても、原則、貸主の地位は売主から買主に自動的に移転するとされていました。



【参考条文】…不動産の賃貸人たる地位の移転・合意による不動産の賃貸人たる地位の移転・転貸の効果

- 民法 第 605 条の 2
- ①前条、借地借家法第 10 条又は第 31 条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。
 - ②前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。
 - ③第 1 項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。
 - ④第 1 項又は第 2 項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、第 608 の規定による費用の償還に係る債務及び 622 条の 2 第 1 項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。
- 民法 第 605 条の 3
- 不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができる。この場合においては、前条第 3 項及び第 4 項の規定を準用する。
- 民法 第 613 条
- ①賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。
 - ③賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときには、この限りでない。

入・退去時の確認チェックリスト（例）

入居時・退去時物件状況確認リスト

物件名				住戸番号			
所在地				TEL () —			
借主氏名				貸主氏名			
契約日	年	月	日	入居日	年	月	日
転居先住所				転居先 TEL () —			

場所	箇所	入居時			退去時								
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担		
							要	不	要	不	要	不	
玄関・廊下	天井	有・無			有・無								
	壁	有・無			有・無								
	床	有・無			有・無								
	玄関ドア	有・無			有・無								
	鍵	有・無			有・無								
	チャイム	有・無			有・無								
	下駄箱	有・無			有・無								
	照明器具 郵便受け	有・無 有・無			有・無 有・無								
台所・食堂・居間	天井	有・無			有・無								
	壁	有・無			有・無								
	床	有・無			有・無								
	流し台	有・無			有・無								
	戸棚類	有・無			有・無								
	換気扇	有・無			有・無								
	給湯機器	有・無			有・無								
	電気・ガスコンロ	有・無			有・無								
照明器具 給排水設備	有・無 有・無			有・無 有・無									
浴室	天井・壁・床	有・無			有・無								
	ドア	有・無			有・無								
	風呂釜	有・無			有・無								
	浴槽	有・無			有・無								
	シャワー	有・無			有・無								
	給排水設備	有・無			有・無								
	照明・換気扇 タオル掛け	有・無 有・無			有・無 有・無								
洗面所	天井・壁・床	有・無			有・無								
	ドア	有・無			有・無								
	洗面台	有・無			有・無								
	洗濯機置場	有・無			有・無								
	給排水設備	有・無			有・無								
	照明器具 タオル掛け	有・無 有・無			有・無 有・無								
トイレ	天井・壁・床	有・無			有・無								
	ドア	有・無			有・無								
	便器	有・無			有・無								
	水洗タンク	有・無			有・無								
	照明・換気扇 ペーパーホルダー	有・無 有・無			有・無 有・無								

交換した年月を記載してもらいます。経過年数による原状回復費用の負担割合を考えるとときに必要になります。



場所	箇所	入居時			退去時							
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担	
							要	不	要	不	要	不
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
その他	エアコン	有・無			有・無							
	スイッチ・コンセント	有・無			有・無							
	バルコニー	有・無			有・無							
	物干し金具	有・無			有・無							
	TV・電話端子	有・無			有・無							

〈備考〉

☆入居時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

年 月 日

年 月 日

借主氏名

印

貸主氏名

印

年 月 日

管理業者名及び
確認担当者氏名

印

☆退去時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

年 月 日

年 月 日

借主氏名

印

貸主氏名

印

年 月 日

管理業者名及び
確認担当者氏名

印

※入居時には、貸貸人・賃借人の双方の視点で当該物件の部屋および部位ごとに「箇所」を確認し、「損耗」の有無に○を付け、「交換年月」を記入する。そしてその損耗の具体的な状況を適宜記入する（写真等に撮影して添付する等より具体的にすることが望ましい）。

※退去時には、入居時に記入した状況等をもとに、貸貸人・賃借人の双方の視点で物件の部屋および部位ごとに「箇所」を確認し、損耗等の有無や具体的な状況、修繕等の要否を適宜記入する。

※ガイドライン（再改訂版）Q&AのQ1参照

※なお、原状回復のトラブル防止には、本表による損耗等の確認だけでなく、貸貸人、賃借人の双方が原状回復に対する正しい理解と、日常的な清掃や用法の遵守など使用上の注意を合わせて確認することも重要である（ガイドライン（再改訂版）Q&AのQ5、Q10参照）

入居申込書（例）

入 居 申 込 書

（個 人 用）

所在					物件名					号室			
申込人	氏名	ふりがな 年 月 日生（才）			男・女	住所	〒 電話（ ）						
	勤務先	名称				所在地	〒 電話（ ）						
	勤続年数	年			年 収	万円							
入居予定者	氏名	ふりがな			才	性 別	男・女	続 柄	職 業				
										才	男・女		
										才	男・女		
										才	男・女		
										才	男・女		
連帯保証人	氏名	ふりがな 年 月 日生（才）			男・女	住所	〒 電話（ ）						
	勤務先	名称				所在地	〒 電話（ ）						
	勤続年数	年			年 収	万円							
費用	賃料	月額	円	敷金	（ヵ月分）		円	保険料	円				
	共益費	月額	円										
	駐車場	円											
契約予定日	年 月 日 :				入居予定日	年 月 日 :							
提出書類	申込人 1. 住所を確認できる書類 2. 勤務先証明書 3. 収入証明書（源泉徴収票又は納税証明書） 4. 学生証写等												
注意事項	1. 申込内容につきまして勤務先や連帯保証人に確認させて頂く場合があります。 2. この入居申込をされた場合でも、入居（契約）をお断りする場合があります。 3. 申込内容に事実と相違することが判明した場合、契約を解除する場合があります。												

上記記載内容に相違なく入居申込み致します。なお、上記注意事項を承諾のうえ、入居をお断りされた場合においても異議等申し立てを致しません。

貸主

殿

申込人



重要事項説明書（標準様式）

重要事項説明書 (建物の貸借)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号

説明をする 宅地建物取引士	氏 名	
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号 () -

取引の様様 (法第34条第2項)	代 理 ・ 媒 介
------------------	-----------

建 物	名 称	
	所 在 地	
	室 番 号	
	床 面 積	m ² (登記簿面積 m ²)
	種類及び構造	
貸主氏名・住所		

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に記載された事項

所有権に関する事項 (権利部(甲区))	所有権に係る権利に 関する事項	所有権以外の権利に 関する事項(権利部(乙区))
名義人 氏 名		
住 所		

2 法令に基づく制限の概要

法 令 名	
制限の概要	

3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		施設の整備予定	備 考
飲用水	公営・私営・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	
電 気		年 月 日	
ガ ス	都市・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	
排 水		年 月 日	

4 建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

建物の形状及び構造	
主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	
設備の設置及び構造	

5 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要		

6 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

建物の設備	有無	型式	そ の 他
台 所			
便 所			
浴 室			
給湯設備			
ガスこんろ			
冷暖房設備			

7 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

8 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------	-----------

9 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

10 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水(内水)		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地						

11 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

12 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金額	授受の目的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の子定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
保全措置を行う機関	

5 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	(始期) 年 月 日	年 月 日	一般借家契約
	(終期) 年 月 日		定期借家契約
更新に関する事項	終身建物賃貸借契約		

6 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	そ の 他
用 途 制 限		
利 用 の 制 限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏 名 (商号または名称) <small>(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項第2号の登録番号又は賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第5条第1項第2号の登録番号)</small>	
住所 (主たる事務所の所在地)	

III その他の事項

1 供託所等に関する説明 (法第35条の2)

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した 供託所及びその所在地	
--------------------------	--

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業 保証協会	名 称	
	住 所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

記載要領

① I の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部 (甲区) に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② I の 2 について

「法令名」の欄には下表から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	流通業務市街地整備法
-----------	----------	------------

③ I の 3 について

「備考」の欄には、特に施設に関する負担金を求める場合にあっては、その金額を記入すること。

④ I の 5 について

「建物の設備」の欄については、主に居住用の建物の場合を念頭において例示したものであり、事業用の建物の場合にあっては、業種の別、取引の実態等を勘案して重要と考えられる設備について具体的に記入すること。(例：空調施設、昇降機)

⑤ II の 6 について

「一般借家契約」、「定期借家契約」、「終身建物賃貸借契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

賃貸住宅標準契約書 (平成30年 3 月版・連帯保証人型) — 普通賃貸借契約

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称					
	所在地					
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造	工事完了年	
				非木造 ()		
			階建	〔 大規模修繕を () 年 実 施 〕		
		戸数	戸			
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K / ワンルーム /		
	面積	㎡ (それ以外に、バルコニー _____ ㎡)				
	設備等	トイレ 浴室 シャワー 洗面台 洗濯機置場 給湯設備 ガスコンロ・電気コンロ・IH 調理器 冷暖房設備 備え付け照明設備 オートロック 地デジ対応・CATV 対応 インターネット対応 メールボックス 宅配ボックス 鍵		専用 (水洗・非水洗)・共用 (水洗・非水洗)	(鍵 No. _____ ・ _____ 本)	
		使用可能電気容量		() アンペア		
	ガス	有 (都市ガス・プロパンガス)・無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有 (公共下水道・浄化槽)・無				
附属施設	駐車場	含む・含まない	_____ 台分 (位置番号: _____)			
	バイク置場	含む・含まない	_____ 台分 (位置番号: _____)			
	自転車置場	含む・含まない	_____ 台分 (位置番号: _____)			
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				
			含む・含まない			

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月間
終期	年	月	日まで		

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限		支払方法	
賃料	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		振込、 口座 振替 又は 持参	振込先金融機関名：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで			預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主
					持参先：
敷金	賃料	か月相当分 円	その他 一時金		
附属施設使用料					
その他					

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒 商号(名称) 賃貸住宅管理業者登録番号	電話番号 国土交通大臣()第 号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 〒 氏名	電話番号
--------	------------	------

(5) 借主及び同居人

	借主	同居人	
氏名	(氏名)	(氏名)	(年齢) 歳
	(年齢) 歳	(氏名)	(年齢) 歳
	(電話番号)	(氏名)	(年齢) 歳
		合計 人	
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号	借主との関係

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所 〒 氏名	電話番号
極度額		

【「家賃債務保証業者型」の場合】

(6) 家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地 〒 商号(名称) 家賃債務保証業者登録番号	電話番号 国土交通大臣()第 号
----------	---------------------------------	----------------------

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

(契約期間及び更新)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
- 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に交付するものとする。

2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができない。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第15条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。

4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

第9条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することがで

きない。

- 3 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 前条第1項後段に規定する乙の費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第8条各項に規定する義務（同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。）
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第7条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

4 甲は、乙が第7条第2項に規定する義務に違反した場合又は別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(一部減失等による賃料の減額等)

第12条 本物件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において、それが乙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、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

2 本物件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において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第13条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第14条 乙は、本契約が終了する日までに（第10条の規定に基づき本契約が解除された場合であっても、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

(明渡し時の原状回復)

第15条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第5の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(立入り)

第16条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(連帯保証人)

第17条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

2 前項の丙の負担は、頭書（6）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。

4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

【「家賃債務保証業者型」の場合】

(家賃債務保証業者の提供する保証)

第17条 頭書（6）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

(協議)

第18条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(特約条項)

第19条 第18条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

甲：	印
乙：	印

別表第1（第8条第3項関係）

一 銃砲、刀剣類又は爆弾性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
八 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

別表第2（第8条第4項関係）

一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三 観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第3（第8条第5項関係）

一 頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。
二 1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第9条第5項関係）

ヒューズの取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	電球、蛍光灯の取替え
その他費用が軽微な修繕	

別表第5（第15条関係）

<p>【原状回復の条件について】</p> <p>本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。 ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主が負担すべき費用となるものとします。 <p>その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。</p> <p>Ⅰ 本物件の原状回復条件</p> <p>（ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条、及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）</p> <p>1 貸主・借主の修繕分担表</p>	
貸主負担となるもの	借主負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）

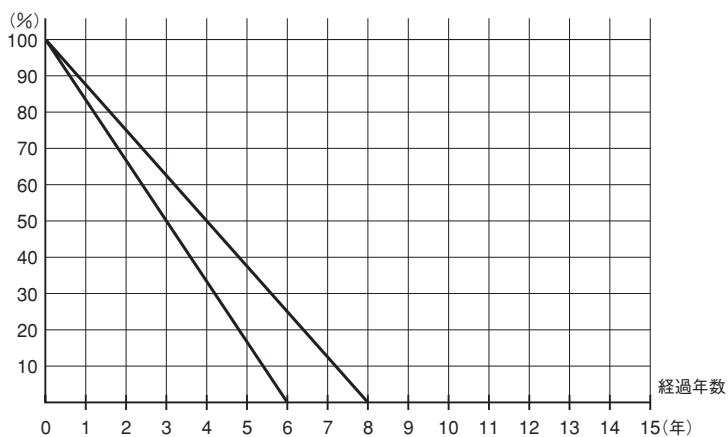
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋲、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 借主が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 借主の負担単位

負担内容	借主の負担単位	経過年数等の考慮
床 毀損部分の補修	畳 原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 経過年数は考慮しない。
	カーペット クッションフロア 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
	フローリング 原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング） 補修は経過年数を考慮しない （フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。）

壁・天井 (クロス)	毀損部分の補修	壁 (クロス)	m ² 単位が望ましいが、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむをえないとする。	(壁 [クロス]) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替え費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線 (又は曲線) を想定し、負担割合を算定する。
		鍵の返却	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
		通常の清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体

設備等の経過年数と借主負担割合 (耐用年数6年及び8年、定額法の場合)
借主負担割合 (原状回復義務がある場合)



3 原状回復工事施工目安単価

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価 (円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価 (円)
床			
天井・壁			
建具・柱			
設備・その他	共通		
	玄関・廊下		
	台所・キッチン		
	浴室・洗面所・トイレ		
その他			

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、借主・貸主双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します (ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条及び第10条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。)

	甲： 印	
	乙： 印	

記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結し、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主（甲） 住所 〒

氏名 印

電話番号

借主（乙） 住所 〒

氏名 印

電話番号

連帯保証人
（丙） 住所 〒

氏名 印

電話番号

極度額

媒介 免許証番号〔 〕 知事・国土交通大臣（ ） 第 号

業者

代理 事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名 印

宅地建物取引士 登録番号〔 〕 知事 第 号

氏名

※「家賃債務保証業者型」の場合、「連帯保証人」の欄はありません。

困ったときのご相談窓口

● 賃貸住宅の契約・明渡し時のトラブル等のご相談窓口

☆関係団体等

消費者センター等の消費生活相談窓口	消費者ホットライン	188(局番なし)
(一財)不動産適正取引推進機構	賃貸の媒介・原状回復に関するご相談	0570-021030
法テラス	法的トラブルに関する総合案内窓口	0570-078374
(公財)日本賃貸住宅管理協会	〒100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1朝日生命大手町ビル17階	ホームページの「お問い合わせ」より申込
(公社)全国宅地建物取引業保証協会	*各都道府県地方本部の苦情相談の窓口にお問合せください。	
(公社)不動産保証協会	*各都道府県本部の苦情相談の窓口にお問合せください。	

● 契約の締結を媒介・代理した業者の業務に関するご相談窓口

☆国土交通省等

北海道開発局	事業振興部建設産業課	〒060-8511 札幌市北区北8条西2丁目	011-709-2311 (代)
東北地方整備局	建設部建設産業課	〒980-8602 仙台市青葉区本町3-3-1	022-225-2171 (代)
関東地方整備局	建設部建設産業第二課	〒330-9724 さいたま市中央区新都心2-1	048-601-3151 (代)
北陸地方整備局	建設部計画・建設産業課	〒950-8801 新潟市中央区美咲町1-1-1	025-280-8880 (代)
中部地方整備局	建設部建設産業課	〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1	052-953-8119 (代)
近畿地方整備局	建設部建設産業第二課	〒540-8586 大阪市中央区大手前3-1-41	06-6942-1141 (代)
中国地方整備局	建設部計画・建設産業課	〒730-0013 広島市中区八丁堀2-15	082-221-9231 (代)
四国地方整備局	建設部計画・建設産業課	〒760-8554 高松市サンポート3-33	087-851-8061 (代)
九州地方整備局	建設部建設産業課	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7	092-471-6331 (代)
沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	〒900-0006 那覇市おもろまち2-1-1	098-866-0031 (代)
不動産・建設経済局	不動産業課	〒100-8918 千代田区霞ヶ関2-1-3	03-5253-8111 (代)

☆都道府県宅建業法主管課

北海道	建設部住宅局建築指導課	〒060-8588 札幌市中央区北3条西6丁目	011-204-5575
青森県	県土整備部建築住宅課	〒030-8570 青森市長島1-1-1	017-734-9692
岩手県	県土整備部建築住宅課	〒020-8570 盛岡市内丸10-1	019-629-5932
宮城県	土木部建築宅地課	〒980-8570 仙台市青葉区本町3-8-1	022-211-3242
秋田県	建設部建築住宅課	〒010-8570 秋田市山王4-1-1	018-860-2565
山形県	県土整備部建築住宅課	〒990-8570 山形市松波2-8-1	023-630-2641
福島県	土木部建築指導課	〒960-8670 福島市杉妻町2-16	024-521-7523
茨城県	土木部都市局建築指導課	〒310-8555 水戸市笠原町978-6	029-301-4722
栃木県	県土整備部住宅課	〒320-8501 宇都宮市埜田1-1-20	028-623-2488
群馬県	県土整備部住宅政策課	〒371-8570 前橋市大手町1-1-1	027-226-3525

埼玉県	都市整備部建築安全課	〒330-9301	さいたま市浦和区高砂3-15-1	048-830-5488
千葉県	県土整備部建設・不動産課	〒260-8667	千葉市中央区市場町1-1	043-223-3238
東京都	住宅政策本部民間住宅部不動産課	〒163-8001	新宿区西新宿2-8-1	03-5320-5071
神奈川県	県土整備局事業管理部建設課	〒221-0835	横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2かながわ県民センター4階	045-313-0722
新潟県	土木部都市局建築住宅課	〒950-8570	新潟市中央区新光町4-1	025-280-5439
富山県	土木部建築住宅課	〒930-8501	富山県新緑曲輪1-7	076-444-3355
石川県	土木部建築住宅課	〒920-8580	金沢市鞍月1-1	076-225-1778
福井県	土木部建築住宅課	〒910-8580	福井市大手3-17-1	0776-20-0505
山梨県	県土整備部建築住宅課	〒400-8501	甲府市丸の内1-6-1	055-223-1730
長野県	建設部建築住宅課	〒380-8570	長野市大字南長野字幅下692-2	026-235-7331
岐阜県	都市建築部建築指導課	〒500-8570	岐阜市藪田南2-1-1	058-272-8680
静岡県	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課	〒420-8601	静岡市葵区追手町9-6	054-221-3072
愛知県	都市・交通局都市基盤部都市総務課	〒460-8501	名古屋市中区三の丸3-1-2	052-954-6583
三重県	県土整備部建築開発課	〒514-8570	津市広明町13	059-224-2708
滋賀県	土木交通部住宅課	〒520-8577	大津市京町4-1-1	077-528-4231
京都府	建設交通部建築指導課	〒602-8570	京都市上京区下立売通新町西入	075-414-5343
大阪府	都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課	〒559-8555	大阪市住之江区南港北1-14-16	06-6210-9734
兵庫県	まちづくり部建築指導課	〒650-8567	神戸市中央区下山手通5-10-1	078-362-3612
奈良県	県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全課	〒630-8501	奈良市登大路町30	0742-27-7563
和歌山県	県土整備部都市住宅局建築住宅課	〒640-8585	和歌山市小松原通1-1	073-441-3180
鳥取県	生活環境部くらしの安心局住宅政策課	〒680-8570	鳥取市東町1-220	0857-26-7399
鳥根県	土木部建築住宅課	〒690-8501	松江市殿町1番地	0852-22-6587
岡山県	土木部都市局建築指導課	〒700-8570	岡山市内山下2-4-6	086-226-7450
広島県	土木建築局建築課	〒730-8511	広島市中区基町10-52	082-513-4185
山口県	土木建築部住宅課	〒753-8501	山口市滝町1-1	083-933-3883
徳島県	県土整備部住宅課建築指導室	〒770-8570	徳島市万代町1-1	088-621-2604
香川県	土木部住宅課	〒760-8570	高松市番町4-1-10	087-832-3582
愛媛県	土木部道路都市局建築住宅課	〒790-0004	松山市大街道3-1-1いよてつ会館ビル5階(仮移転先)	089-912-2758
高知県	土木部住宅課	〒780-8570	高知市丸の内1-2-20	088-823-9861
福岡県	建築都市部建築指導課	〒812-8577	福岡市博多区東公園7-7	092-643-3718
佐賀県	県土整備部建築住宅課	〒840-8570	佐賀市城内1-1-59	0952-25-7164
長崎県	土木部建築課	〒850-8570	長崎市尾上町3-1	095-894-3094
熊本県	土木部建築住宅局建築課	〒862-8570	熊本市中央区水前寺6-18-1	096-333-2536
大分県	土木建築部建築住宅課	〒870-8501	大分市大手町3-1-1	097-506-4682
宮崎県	県土整備部建築住宅課	〒880-8501	宮崎市橘通東2-10-1	0985-24-2944
鹿児島県	土木部建築課	〒890-8577	鹿児島市鴨池新町10-1	099-286-3704
沖縄県	土木建築部建築指導課	〒900-8570	那覇市泉崎1-2-2	098-866-2413

編集 (一財)不動産適正取引推進機構

発行 東京都港区虎ノ門3丁目8番21号
第33森ビル3階
TEL 03(3435)8111(代)
<https://www.retio.or.jp>

印刷 株式会社 加藤文明社 2024.6

定価176円(本体160円+税)

転載する場合は、あらかじめご連絡願います。