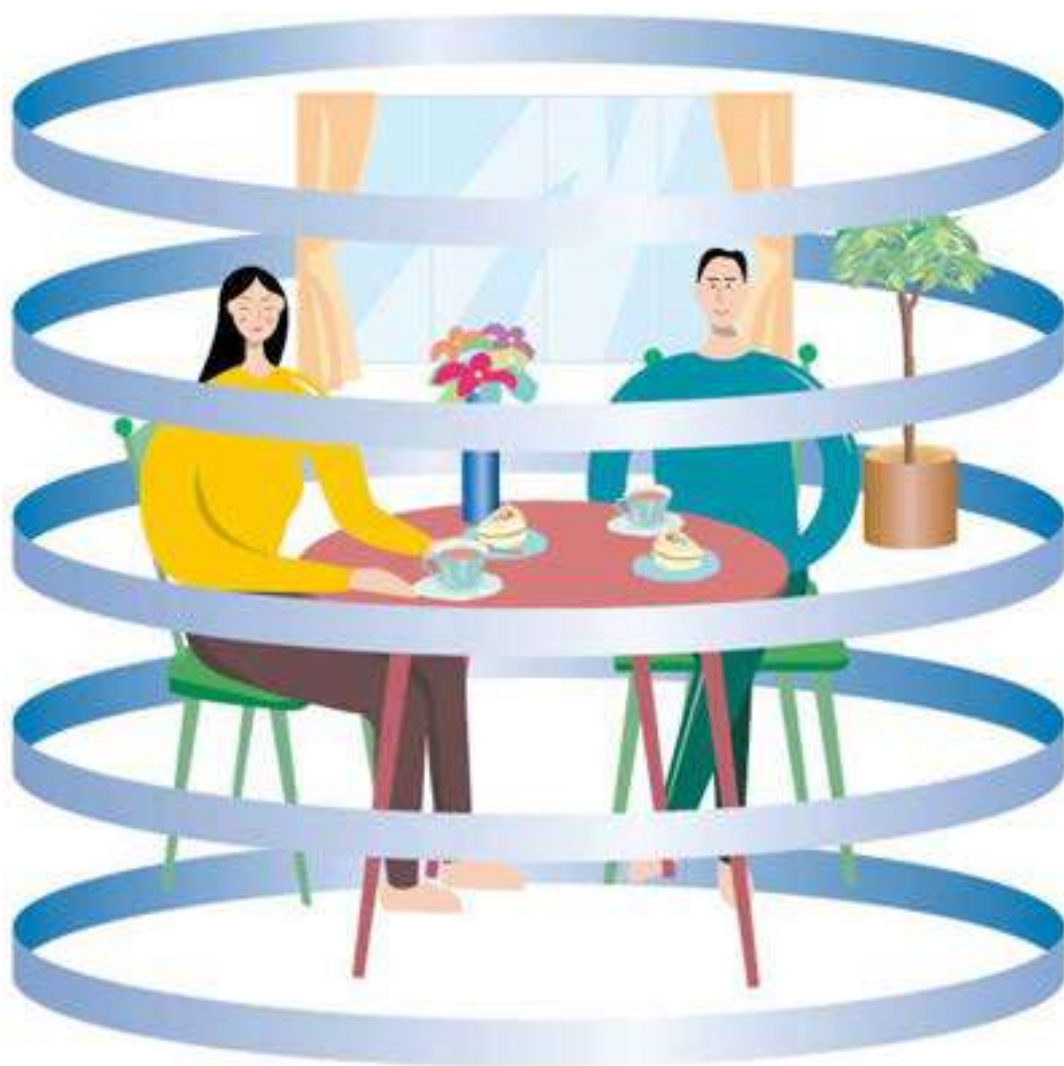


賃貸住宅

トラブル防止ガイドライン

第 4 版

令和4年12月



本書の著作権は東京都に帰属します。

はじめに

東京都では、退去時の敷金精算や入居期間中の修繕等の紛争防止のため、賃貸住宅紛争防止条例の施行（平成16年10月）にあわせ、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を作成し、普及啓発を図ってきました。

この「ガイドライン」では、賃貸住宅のトラブルを防止するために知っておいていただきたい、退去時の敷金精算や入居期間中の修繕に関する費用負担の原則、賃貸借契約や住まい方で注意すべきことについて説明しています。条例で宅地建物取引業者に義務付けている説明の意味や内容、また国土交通省が発行した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」などについて、よりよく理解していただくための内容になっています。

この「ガイドライン」が、賃貸住宅に関係する皆さまにご活用頂ければ幸いです。

このガイドラインの使い方

- Ⅰでは、「賃貸住宅紛争防止条例」制定の背景と内容を紹介しています。
- Ⅱでは、条例で説明等を義務付けた、退去時の復旧と入居中の修繕における貸主・借主の費用負担などの基本的な考え方を示しています。
- Ⅲでは、賃貸住宅についての契約と住まい方で注意すべきことを説明しています。

作成にあたっては、わかりやすい表現や、部屋別の図解、一覧表などを用い、使いやすくすることを心がけました。

また、**ここがポイント！**の欄には、要点をまとめて記載しています。

目 次

I	トラブル防止と東京都の条例	1
1	トラブル相談の現状	1
2	賃貸住宅紛争防止条例	1
	参考 賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（モデル）	4
II	賃貸住宅トラブル防止ガイドライン	6
1	退去時の復旧	6
	(1) 建物価値の減少の考え方	6
	(2) 「原状回復」とは	7
	(3) 善管注意義務（善良なる管理者の注意義務）とは	8
	(4) 経過年数の考え方	8
	(5) 借主の負担割合	9
	(6) 特約	12
	参考 都の相談窓口に寄せられた相談事例	13
	参考 貸主・借主の負担区分の図解（一般的例示）	14
	参考 貸主・借主の負担区分の一覧表（一般的例示）	18
2	入居中の修繕	20
	(1) 貸主の義務と借主の費用負担	20
	(2) 小規模な修繕の特約	20
	(3) 修繕等の連絡	21
III	賃貸住宅の契約と住まい方の注意事項	22
1	契約から入居前	23
	(1) 事前説明はわかるまで確認を	23
	(2) 特約には注意を	24
	(3) 入居時の物件確認はしっかりと	24
2	入居中	30
	(1) 修繕等の連絡はこまめに	30
	(2) 入居中のマナーを守り快適に	30
3	退去時	32
	(1) 退去予告は何日前？契約書で確認を	32
	(2) 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで	32
	(3) 退去時の物件確認もしっかりと	33
	(4) 納得できない点は話し合いを	33
	参考 民法の改正について	34
	参考 D I Y型賃貸借について	35

Ⅳ	トラブルになってしまったら	36
1	東京都の相談窓口	36
2	司法手続	36
	(1) 民事調停手続	36
	(2) 少額訴訟手続	36
	(3) 支払督促手続	37
3	その他	38
	(1) 和解あっせん、仲裁	38
	(2) ADR法に基づく調停機関による調停	38
	(3) その他の法律相談窓口	39

資 料	40
・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（条文）	41
・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則（条文）	43
・ 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）	44
・ 重要事項説明書（建物の貸借）	46
別添 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）	51
参考 賃貸住宅の入居に係る手続のオンライン化	55
・ 賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版）	56
賃貸住宅標準契約書 作成にあたっての注意点	66
賃貸住宅標準契約書 解説コメント	71
・ 東京都の相談窓口一覧	80

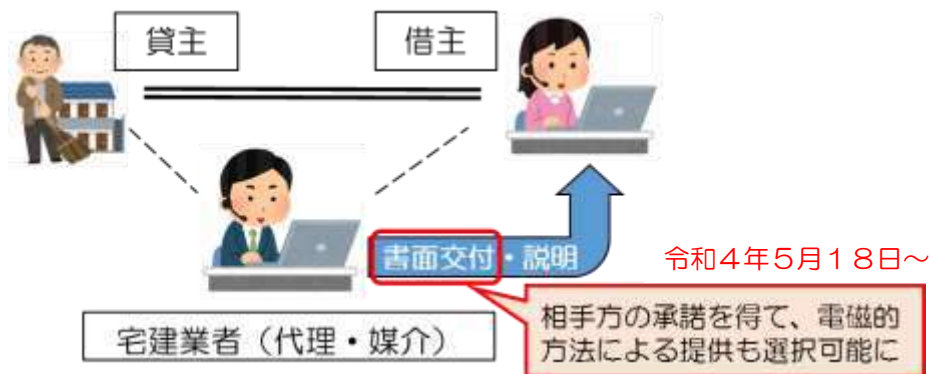
第4版改訂にあたって

今回の改訂では、第3版以降の宅地建物取引業法及び民法の改正や、令和4年5月18日施行の賃貸住宅紛争防止条例の改正を反映しました。法令及び条例の改正により、借主が希望する場合には、重要事項説明書や賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書、契約締結時書面等の宅地建物取引業者が交付すべき書類の全てについて、電磁的方法による提供を行うことが可能になっています。

第4版発行に当たっての主な変更内容は以下のとおりです。

NEW!

- 1 宅地建物取引業法等の改正を受けて、次の点を加筆・修正しました。
 - ① 重要事項説明書に、水防法に定める水害ハザードマップの記載欄を追加（P48）
 - ② 重要事項説明書及び契約書において、宅地建物取引士の押印の廃止（P46、65）
- 2 賃貸住宅紛争防止条例等の改正を受けて、改正概要を追加し、条文を差替えました。（P40～43）
- 3 次のコラムを追加・更新しました。
 - ① 民法の改正について（P34）
 - ② 賃貸住宅の入居に係る手順のオンライン化（P55）
- 4 その他、掲載されている情報を新しいものに更新しました。



I

トラブル防止と東京都の条例

ここがポイント！

●「賃貸住宅紛争防止条例」では、次の点を説明することを宅地建物取引業者に義務付けています。

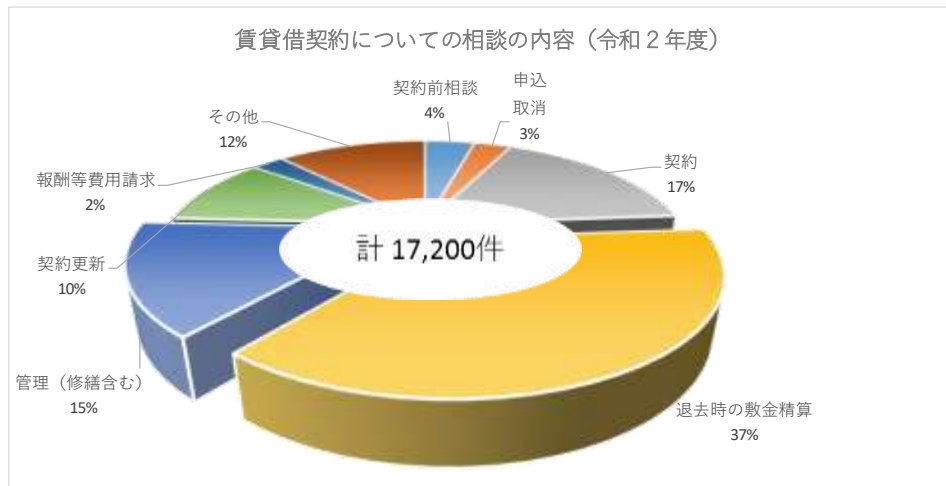
- ①退去時の原状回復・入居中の修繕の費用負担の原則
- ②実際の契約の中で借主の負担とされている具体的内容

●条例に基づく説明を聞き、原則における費用負担の考え方と契約上の費用負担の内容を比較し、その相違の有無や内容を十分理解したうえで契約してください。

1 トラブル相談の現状

東京には、約 680 万世帯が居住していますが、そのうちの 4 割にあたる約 270 万世帯が、民間賃貸住宅に居住しています。人口の流動性の高い大都市東京では、民間賃貸住宅は重要な位置を占めているといえます。

民間賃貸住宅については、多くのトラブルが発生しており、東京都にも様々な相談が寄せられていました。東京都はトラブルの発生防止を目的として、平成 16 年に「賃貸住宅紛争防止条例」を制定しましたが、その後も下のグラフにも示すとおり、「契約」や「退去時の敷金精算」、「管理」などについて、依然として多くの相談が寄せられています。



資料：東京都住宅政策本部に寄せられた電話、窓口での相談

2 賃貸住宅紛争防止条例

正式名称：東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例

平成 16 年 3 月 31 日公布、10 月 1 日施行
一部改正 令和 4 年 3 月 31 日公布、同年 5 月 18 日施行
平成 29 年 10 月 13 日公布、同日施行

(1) 条例の趣旨

賃貸住宅紛争防止条例は、住宅の賃貸借に伴い、あらかじめ明らかにすべき事項を定めることにより、住宅の賃貸借上のトラブルを防止するために制定しました。

この条例では、宅地建物取引業者^{※注1}が住宅を借りようとする者に書面を交付し、退去時の原状回復と入居中の修繕について、法律上の原則や判例により定着した考え方を踏まえた費用

負担などを説明することを義務付けています。これは、次の3点などによるものです。

- ①宅地建物取引業者は、不動産取引の知識と経験を有する専門家として、貸主と借主の間に立って物件を仲介する立場にあり、もっとも適任であること。
- ②宅地建物取引業法では、住宅の賃貸借についての法律上の原則や判例により定着した考え方などについて、重要事項説明^{※注2}として、宅地建物取引業者に義務付けてはいないこと。
- ③トラブルの未然防止には、借主が、住宅の賃貸借についての法律上の原則や判例により定着した考え方と、実際の契約内容を知り、その相違の有無や内容を十分に理解した上で契約することが不可欠なこと。

(2) 条例の内容

・説明事項

宅地建物取引業者が説明する具体的な内容は、次の①から④までのとおりです。

- ①退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復の基本的な考え方）
- ②住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕の基本的な考え方）
- ③実際の契約における借借人の負担内容について（特約の有無や内容など）
- ④入居中の設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先

* 賃貸住宅紛争防止条例施行規則第2条第3項に規定する「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」（P3参照）

* 住宅を借りようとする者が宅地建物取引業者である場合は、書面の交付のみで、説明は不要です（平成29年条例改正 平成29年10月13日公布、同日施行）。

* 住宅を借りようとする者の承諾を得て、上記説明事項を書面の交付に代えて電磁的方法により提供することが可能です（令和4年条例改正 令和4年3月31日公布、同年5月18日施行）。

・適用対象

- ①宅地建物取引業者が媒介（仲介）・代理を行う東京都内にある居住用の賃貸住宅（店舗・事務所等の事業用、貸主と直接契約を結ぶ場合は除く。）

* 都内の物件を扱う場合、都外の宅地建物取引業者にも説明を義務付けています。

- ②平成16年10月1日以降、重要事項説明を行う新規賃貸借契約（更新契約は除く。）

・違反者に対する指導等

宅地建物取引業者が説明義務等に違反した場合、知事は、指導及び勧告を行うことができ、当該勧告に従わないときは公表することができます。

.....
※注1 宅地建物取引業者：宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者。国土交通大臣又は知事から、宅地建物取引業の免許を受けて、宅地若しくは建物の売買、交換又は売買・交換・賃貸の代理若しくは媒介を業として行う者をいう。

※注2 重要事項説明：宅地建物取引業法第35条により、宅地建物取引業者に義務付けられた説明。宅地又は建物の売買、交換、賃貸の契約が成立する前に、宅地・建物の所有者、飲用水・排水設備の状況、取引条件に関する事項、敷金の精算に関する事項などについて書面を交付し、宅地建物取引士が説明することになっている。

・東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則第2条第3項に規定する「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」（抄）

第1 退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復）

1 費用負担の一般原則について

- (1) 経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しないとされていること。
- (2) 賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、賃借人は、その復旧費用を負担するとされていること。

2 例外としての特約について

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされていること。

ただし、特約は全て認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあること。

第2 住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕）

1 費用負担の一般原則について

- (1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされていること。
- (2) 入居期間中、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担するとされていること。

2 例外としての特約について

上記1の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができるとされていること。

第3 当該契約における賃借人の負担内容について（場合に応じて説明）

- 1 特約がなく、原則どおりである場合：**賃借人の負担は、第1-1-(2)及び第2-1-(2)の一般原則に基づく費用のみであること。

- 2 特約がある場合：**上記1の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容

第4 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について

1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等

- (1) 氏名（法人の場合は商号又は名称） (2) 住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）

2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等

- (1) 氏名（法人の場合は商号又は名称） (2) 住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）

宅地建物取引業者が実際に説明を行い、書面として交付するため、都は「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」を盛り込んだモデル説明書を作成しました（P4、5参照）。

なお、条例では、住宅を借りようとする者へ説明を義務付けていますが、紛争の未然防止の徹底を図るためには、貸主に対しても説明を行い、協力を得ることが望ましいと考えます。そのため、モデル説明書には、その旨の注意書きを付記しています。

* 賃貸住宅をめぐるトラブル防止の観点からは、条例の適用対象外の場合でも、このモデル説明書を使用して、説明等を行っていただくことが望ましいといえます。

東京太郎 殿

令和〇〇年〇〇月〇〇日

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条第1項の規定に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。

なお、この条例は、原状回復等に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を、契約に先立って宅地建物取引業者が借受け予定者に説明することを義務付けたものです。

商号又は名称	株式会社〇〇不動産	商号又は名称	
代表者の氏名	新宿 一郎	代表者の氏名	
主たる事務所	新宿区西新宿〇-〇-〇	主たる事務所	
免許証番号	東京都知事(3)第12345号	免許証番号	
取引の態様	代理・ 媒介	取引の態様	代理・媒介
説明者	渋谷 次郎	説明者	

※複数の宅地建物取引業者が関与する場合はそれぞれ記入し、説明を行った側は説明者を明記してください。

本説明書の対象建物

物件の所在地	東京都新宿区西新宿〇-△-△ スカイガーデン新宿 〇〇〇号
名称及び室番号	スカイガーデン新宿 〇〇〇号室
賃貸人の氏名・住所	中野 一太郎 東京都中野区中央△-△-△

A-1 退去時における住宅の損耗等の復旧について

1 費用負担の一般原則について

- (1) 経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しないとされています。

(例) 壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビ・冷蔵庫等の背面の電気ヤケ

- (2) 賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、賃借人は、その復旧費用を負担するとされています。

(例) 飼育ペットによる柱等のキズ、引越作業で生じたひっかきキズ、エアコンなどから水漏れし、その後放置したために生じた壁・床の腐食

2 例外としての特約について

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされています。

ただし、特約は全て認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

<参考>判例等によれば、賃借人に通常の前状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。①特約の必要性に加え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前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、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。

A-2 当該契約における賃借人の負担内容について

本契約では、賃借人の負担は原則どおりです。すなわち、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。

※特約がない場合：賃借人の負担は、A-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記してください。

特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について

1 費用負担の一般原則について

- (1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされています。
(例) エアコン（賃貸人所有）・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合
- (2) 入居期間中、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担するとされています。
(例) 子供が遊んでいて誤って割った窓ガラス、お風呂の空だきによる故障

2 例外としての特約について

上記1の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができますとされています。

<参考> 入居中の小規模な修繕としては、電球、蛍光灯、給水・排水栓（パッキン）の取替え等が考えられます。

B-2 当該契約における賃借人の負担内容について

本契約では、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、電球・蛍光灯の取替え、ヒューズの取替え、給水栓（パッキン）の取替え、排水栓（パッキン）の取替え、その他費用が軽微な修繕については、賃貸人の承諾を得ることなく、賃借人自らの負担において行うことができます。

特約以外についての賃借人の負担は原則どおりです。すなわち住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行いますが、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由により修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担することになります。

※特約がない場合：賃借人の負担は、B-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記してください。

特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

C 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について

	氏名 (商号又は名称)	住所 (主たる事務所の所在地)	連絡先電話番号
1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
設備等の修繕・維持管理等	賃貸人 中野 一太郎	中野区中央△-△-△	03-0000-0000
2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
内装、建具等の修繕	賃貸人 中野 一太郎	中野区中央△-△-△	03-0000-0000
その他設備の修繕等	〇〇管理株式会社	中野区中野□-□-□	03-1000-0001

※原則は、賃貸人又は賃貸人の指定する業者。内容により連絡先が分かれる場合は区分してください。

以上のとおり、説明することを確認しました。 令和〇〇年〇〇月〇〇日
賃 貸 人 (住所) 東京都中野区中央△-△-△
(氏名) 中野 一太郎 印

以上のとおり、説明を受け、本説明書を受領しました。 令和〇〇年〇〇月〇〇日
借受け予定者 (住所) 東京都西東京市泉町〇-〇-〇
(氏名) 東京 太郎 印

※紛争の未然防止の徹底を図るためには、賃借人だけでなく賃貸人に対してもできる限り説明し、説明内容についての確認をしておくことが望ましいです。その際には、説明書に賃貸人の確認「確認日・住所・氏名・押印」を受けておくようにしてください。なお、電磁的方法により提供する場合、賃貸人及び借受け予定者について押印に代わり電子署名する方法もあります。

※青字の部分は記入例です。

II

賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

1 退去時の復旧

ここがポイント!

- 退去時には原状回復が必要となります。借主に義務として課されている「原状回復」とは、退去の際に、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等を復旧することです。その復旧費用は、借主が負担するのが原則です。
- 経年変化及び通常の使用による損耗・キズ等の復旧については、貸主が行うのが原則です。その復旧費用は貸主の負担です。
- 貸主と借主の合意により、上記の原則と異なる特約を定めることができます。ただし、通常の原状回復義務を超えた負担を借主に課す特約は、すべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

したがって、契約締結の際、貸主及び仲介業者は借主に対し、あらかじめ原状回復に関する内容の説明を十分に行い、貸主と借主の双方が正しい認識を共有することが大切です。

(1) 建物価値の減少の考え方

退去時の原状回復について考える際に大事なことは、一定期間建物や部屋を借りて、退去するまでの間に、建物価値がどれくらい減少したか、どうして減少したかを整理することです。

ガイドラインでは、建物価値の減少について、理解しやすいように、次の3つに区分しています (P7 図1 参照)。

- 1 経年変化：建物・設備等の自然的な劣化・損耗等
- 2 通常損耗：借主の通常の使用により生ずる損耗等
- 3 1、2以外の理由による損耗等：
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

このうち1、2については、修繕費は家賃に含まれているとされており、借主には原状回復義務はないとするのが原則です。次の入居者を確保する目的で行う設備の交換や化粧直しなどのリフォームや、退去後に貸主の都合で行うグレードアップについても、貸主が負担するのが原則です。

※ グレードアップとは、退去時に古くなった設備を最新のものに取り替えるなど建物の価値を増大させる修繕を指します。

一方で、3については、借主が原状回復義務を負うのが原則です。

貸主負担

☆経年変化

☆通常損耗

例えば…

- ・壁に貼ったポスターや絵画の跡
- ・家具の設置によるカーペットのへこみ
- ・日照等による畳やクロスの変色

借主負担

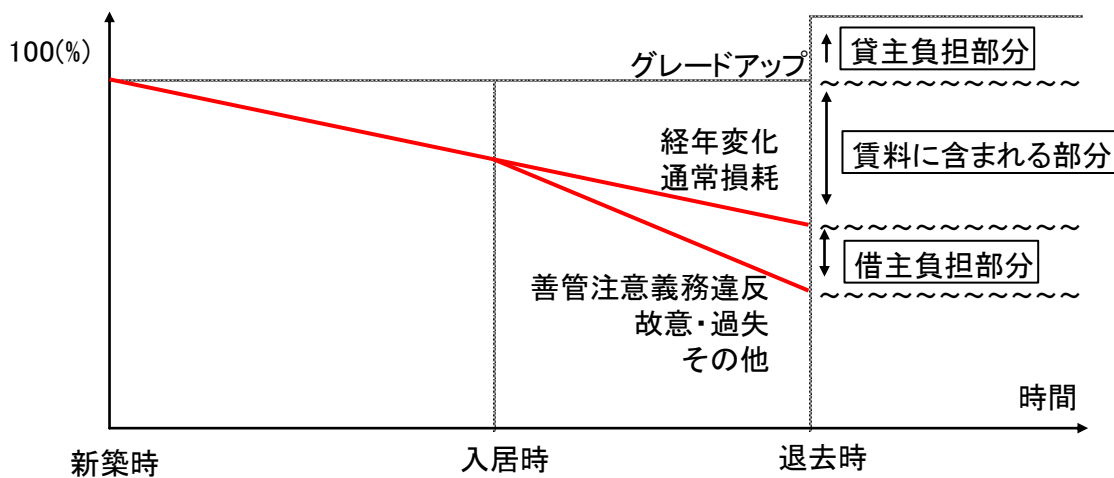
☆借主の責任によって生じた汚れやキズ

☆故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズ

例えば…

- ・タバコによる畳の焼け焦げ
- ・引越作業で生じた引っかきキズ
- ・借主が、結露を放置したために拡大したシミやカビ

図1 賃貸住宅の価値（建物価値）に関する判例等の考え方



※参考:国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

(2) 「原状回復」とは

一般的な建物賃貸借契約書には「借主は契約終了時には本物件を原状に復して明け渡さなければならない」といった定めがあります。この場合の「原状回復」とは、借りていた物件を契約締結時とまったく同じ状態に回復するというものではありません。

建物賃貸借契約における「原状回復」とは、借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、退去時に、借主の故意・過失や善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することです。

したがって、費用の負担についても、破損部分の補修工事に必要な施工の最小単位に限定されます。

もちろん、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ありません。

例えば、レンタカーを数か月間借りたとします。

数か月も乗っていれば、タイヤもすり減ったりするでしょう。だからといって、車を返す時にレンタカー料金以外にその復旧費用を別途請求されることはありません。

一方、不注意で車をぶつけてしまった場合などは、レンタカー料金以外に復旧費用を請求されることになります。

* 以上の、貸主・借主の費用負担の考え方を、住宅の損耗等の状況に応じて具体的に例示した図解と一覧表を、P14～19に掲載しています。

(3) 善管注意義務（善良なる管理者の注意義務）とは

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任についての考え方として、例えば民法第400条があります。

民法第400条は、特定物の引渡しの注意義務の規定ですが、他人のものを借りている場合、借主は、入居してから契約終了時に物件を貸主に明け渡すまでの間は、相当の注意を払って物件を使用、管理しなければならないという意味になります。これを「善良なる管理者としての注意義務」といい、略して「善管注意義務」といいます。

この義務に反して、物件を壊したり汚したりした場合には、借主は原状に回復するよう求められることになります。

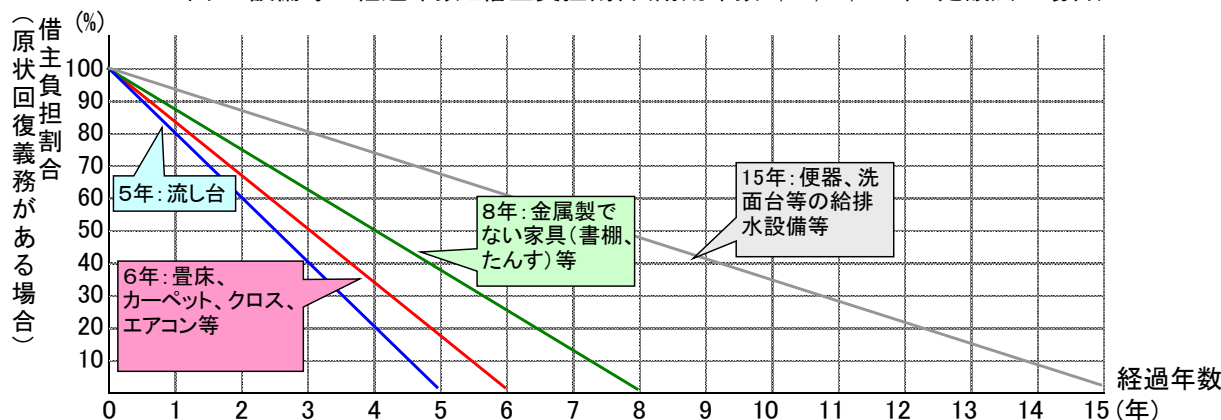
また、本来は通常損耗等に当たるものであっても、借主がその損耗を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、損耗が発生・拡大した場合には、この善管注意義務に違反したと考えられ、その復旧費用は借主の負担とされることがあります。

(4) 経過年数の考え方

借主の故意・過失、善管注意義務違反などによる損耗等であって、借主の負担で原状回復すべきとされている場合であっても、借主が全額を負担しなければならないわけではありません。

例えば、クロスの一部を借主の不注意で破いてしまった場合、破損したクロスの張替え費用は借主の負担です。しかし、破損部分もやはり経年変化・通常損耗をしており、その分の経費は貸主の負担となりますから、借主は補修費用からその分を差し引いた額を負担すればよいわけです。

図2 設備等の経過年数と借主負担割合(耐用年数5, 6, 8, 15年 定額法の場合)



<参考> 設備、建具等の耐用年数の例

耐用年数5年 … 流し台

耐用年数6年 … 畳床、カーペット、クッションフロア、壁(クロス)、冷暖房用機器(エアコン、ルームクーラー、ストーブ等)、電気冷蔵庫、ガス機器(ガスレンジ)、インターホン

耐用年数8年 … 主として金属製以外の家具(書棚、たんす、戸棚、茶ダンス)

耐用年数15年… 便器、洗面台等の給排水・衛生設備、主として金属製の器具・備品

※ユニットバス、浴槽、下駄箱等建物に固着して一体不可分なものは当該建物の耐用年数を適用

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

設備、建具の種類は例示です。

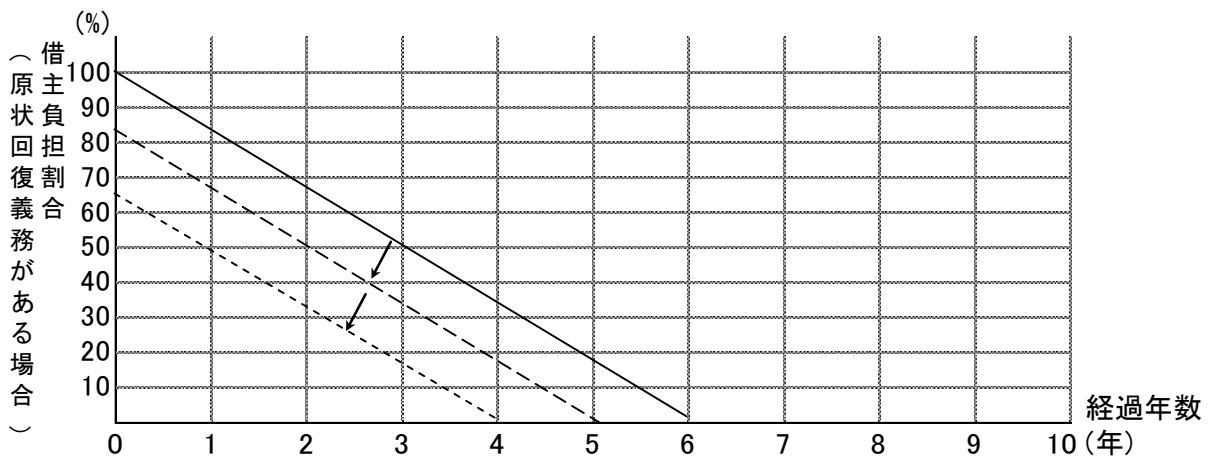
また、入居期間が長いほど、大きな経年変化・通常損耗があるはずであり、入居期間の長さに関わりなく修繕費が同額となるのでは、不公平です。

そこで、平成 23 年 8 月に国土交通省がとりまとめた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」においては、法人税法等における減価償却資産の考え方を参考にして、建物や設備等が耐用年数を経るとともに、経過年数が考慮され借主の負担割合は減少し、理論上最後は残存価値が 1 円となるように考えられています。もちろん、借主には善管注意義務があり、たとえ残存価値が 1 円になったとしても、借主が故意・過失により設備等を破損した場合など、本来機能していた状態に戻す工事費等の負担が必要となることがありますので、粗末に取り扱っていいわけではありません。

（５）借主の負担割合

図 2 に示した耐用年数から見た主な設備の経過年数のグラフは新築住宅等の場合なので、それ以外の場合は入居時点の借主の負担割合を契約当事者間で話し合っ決定し、経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用します。

図 3 入居時の状態と借主負担割合(耐用年数6年 定額法の場合)



※入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張り替えの直後であれば、始点は(入居年数、割合)=(0年、100%)となる。

※参考: 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

ただし、建物本体と同様に考えられるフローリングや柱及びびすまや障子等の建具部分などの部位の部分的な補修は、つぎはぎになるなどして全体的価値の上昇につながらないことから、経過年数を考慮しないことが合理的であると考えられます。

また、ふすまや障子等の紙及び畳表などは、消耗品としての性格が強いため、経過年数の考え方を考慮せず、張り替え等の費用については毀損を発生させた借主の負担とするのが妥当と考えられます。

では、借主はどの程度まで負担すればよいのでしょうか。

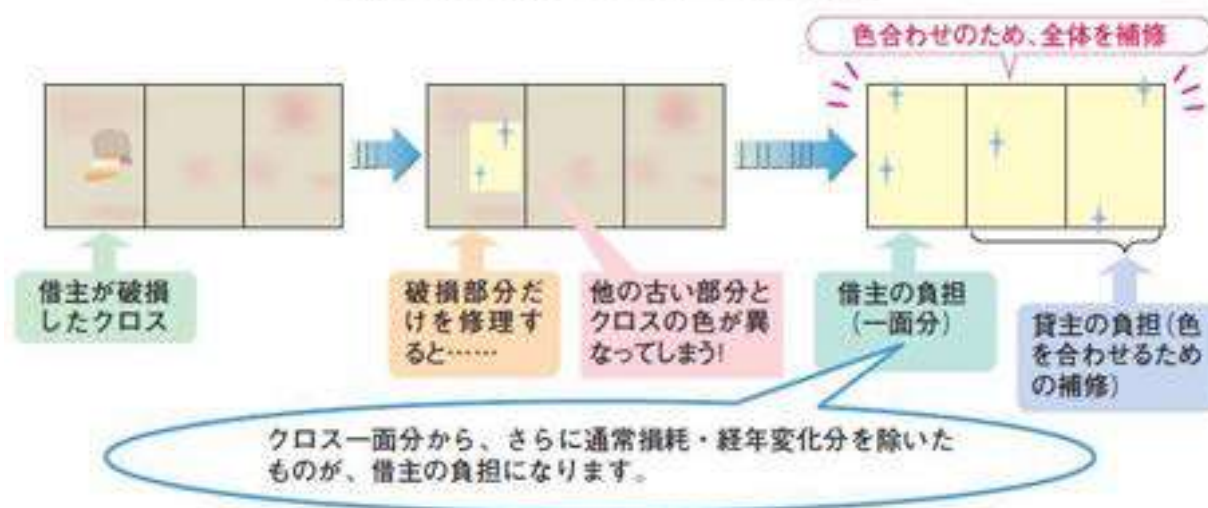
原状回復は、「借主の責任によって生じた損耗・キズ等の破損部分を元の状態に戻すこと」ですから、費用の負担についても、破損部分の補修工事に必要な施工の最小単位に限定されます。

例えば、クロスを破損した場合の借主の負担は㎡単位が原則です。しかし、破損部分だけを張り替えることで、色褪せた他の古い部分と色が異なってしまうような場合は、借主は原状回復義務を十分に果たしていないともいえます。その場合は、クロス一面分の張り替えを借主の

負担とすることもあります。経過年数を考慮し、経年変化・通常損耗分を差し引いたものが、借主の金銭的な負担となります。

なお、貸主が色合わせのために部屋全体の張り替えを行う場合には、破損していない残りの面の張り替え費用は貸主の負担となります。

負担割合の考え方（クロス一面分の場合）



<参考> 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令）に掲載されている
 主な減価償却資産の耐用年数（不動産所得関係） ※建物

構造・用途	細目	耐用年数	構造・用途	細目	耐用年数
木造・合成樹脂造	事務所用	24	れんが造・石造・ブロック造	事務所用	41
	店舗用・住宅用	22		店舗用・住宅用	38
	飲食店用	20		飲食店用	38
木骨モルタル造	事務所用	22	金属造	事務所用	
	店舗用・住宅用	20		骨格材の肉厚4mm超	38
	飲食店用	19		〃 3mm超4mm以下	30
鉄骨鉄筋コンクリート造	事務所用	50		〃 3mm以下	22
	住宅用	47		店舗用・住宅用	
鉄骨鉄筋コンクリート造	飲食店用			骨格材の肉厚4mm超	34
	延面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%超	34		〃 3mm超4mm以下	27
		41		〃 3mm以下	19
	店舗用	39		飲食店用	
			骨格材の肉厚4mm超	31	
			〃 3mm超4mm以下	25	
			〃 3mm以下	19	

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

借主の負担単位（一般的な考え方）

◎負担単位の定め方……可能な限り、毀損等の部分に限定したもの

補修工事の施工が可能な最小単位が基本

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1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） 消耗品に近いものであり、経過年数は考慮しない。
		カーペット クッション フロア	毀損部分（単位は特になし） 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） 経過年数を考慮し、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） 部分補修の場合は、経過年数は考慮しない。ただし、全体を張り替えた場合は、建物の耐用年数（P10 参照）から経過年数を考慮して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）	原則㎡単位 クロスの張り替えが必要な場合は、毀損箇所を含む一面分までを借主の負担とすることもやむを得ないものとする。	（壁・クロス） 経過年数を考慮し、負担割合を算定する。 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、臭いが付着した等の場合は、通常使用による損耗を超えて借主の負担とすることが妥当である。
		タバコのヤニ	タバコ等のヤニや臭い場合はクリーニング又は張り替え（部分補修は困難）	
建具・柱	毀損部分の補修	ふすま	1枚単位	（ふすま紙・障子紙） 消耗品であるため、経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	（ふすま、障子等の建具部分、柱） 原則として経過年数は考慮しない。考慮する場合は建物の耐用年数（P10 参照）から経過年数を考慮して負担割合を算定する。
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） 経過年数を考慮し、負担割合を算定する（新品交換の場合も同じ）。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	（鍵） 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（注）	クリーニング （注）通常の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	（クリーニング） 経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位ごと、又は住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

（注）通常の清掃：ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污の除去等

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

(6) 特約 (P24 参照)

・特約とは

特約とは、「当事者間の特別の合意・約束」、「特別の条件を付した約束」などを意味します。賃貸借契約では、これまで説明してきた通常の原因回復義務を超えた負担を、特約として契約書に定め、借主に課す場合があります。

・有効となるための要件

契約当事者の自由な意思に基づいて設けられた特約は、原則として有効とされ、法的効力が与えられます。これは、民法では「契約自由の原則」が基本とされているため、契約内容は、原則として当事者間で自由に決めることができますことによります。

しかしながら、特約は全て認められるわけではありません。裁判の結果、特約が無効と判断されることもあります。判例等によれば、特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。

借主に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- 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借主が特約によって通常の原因回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

賃貸住宅紛争防止条例では、借主が契約内容を事前に認識し、トラブルを未然に防ぐことを目指し、宅地建物取引業者に、当該契約における特約の有無や特約に基づく借主の負担について具体的に説明することを求めています。

* 詳細は、P1～5をご覧ください。

相談事例1 原状回復

Q 契約書には「借主は、明渡しの際に原状回復しなければならない」と書かれています。貸主は、原状回復は入居当時の状態に戻すことだと言っており、クロスの日焼けやフローリングの色落ちなどについて高額な原状回復費用を請求されています。貸主が言うとおりの費用を負担しなければいけないのでしょうか？

A 原状回復とは、入居当時の状態にまで回復することをいうのではなく、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することをいいます。

この相談事例では、貸主の主張どおりに入居当時の状態にまで回復する義務はないといえます。賃貸借契約書やこのガイドラインをもとに貸主と原状回復費用について交渉をしてみてください。

相談事例2 グレードアップ

Q かなり古いと思われる物件に4年間住んでいました。退去の際に雨漏りにより天井や床が傷んでいるので、交換するための費用60万円を請求されました。納得できないのですが…。

A 天井や床が傷んだ原因が建物老朽化による雨漏りが原因で、借主に責任がない場合には、借主の負担とはなりません。次の入居者を確保する目的で行う建物の修繕や、古くなった設備を最新のものに取り替えるような修繕は、リフォームやグレードアップに当たると考えられます。

相談事例3 負担割合

Q 2年間借りていたアパートを退去し、立会いのときに、壁のクロスにひっかきキズがあると言われました。確かに私の不注意なので仕方ないとは思いますが、部分的に替えると色が違ってしまうため天井を含め部屋全部のクロスを貼り替えと言われました。その費用の全額が私の負担になってしまうのでしょうか？

A 借主の負担は、故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧する補修工事に必要な施工の最小単位に限定されます。さらに、その最小単位のうち、貸主負担となる経年変化・通常損耗分を除いた部分が、借主の負担する費用になります。

この相談事例の場合は、借主の過失によるひっかきキズの箇所を含む1面分のうち、経年変化・通常損耗分を除いた部分のみの貼り替え費用を借主負担とすることが妥当と考えられます。

相談事例4 特約

Q 2年間住んだアパートを退去することになり、契約書を確認したところ、特約条項に「退去時のハウスクリーニング費用は、借主負担とする。」と書いてあることに気がきました。この特約は有効なのでしょうか？

A 借主が入居中の日常の清掃・手入れを怠ったため汚れが生じたなどの理由がない限り、ハウスクリーニング費用は次の入居者確保のためのものであり、貸主が負担するのが原則です。しかし、過剰な金額でなければ、当事者間の合意によって、ハウスクリーニング費用を借主負担とする特約を結ぶことは有効と考えるのが一般的であり、そのような特約が締結されることもあります。

したがって、賃貸借契約をする際には、入居時の初期費用だけでなく、退去時の費用も含めて、特約の内容をきちんと確認しておくことが重要です。

参考 貸主・借主の負担区分の図解 1 (一般的例示)

*これは、P6～11の貸主・借主の費用負担の考え方を示したのですが、これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。

●鍵

- ・ 鍵の取替え（破損、紛失のない場合）＝貸主負担
- ・ 鍵の破損（不適切使用）、紛失による取替え＝借主負担

●設備

- ・ 日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損（善管注意義務違反）＝借主負担

●設備

- ・ 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）＝貸主負担

●水回り

- ・ 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（使用期間中の清掃や手入れを怠った結果、汚損が生じた場合）（善管注意義務違反）＝借主負担

●居室全体

- ・ ハウスクリーニング（専門業者による）（借主が通常の清掃を実施している場合）＝貸主負担

●水回り

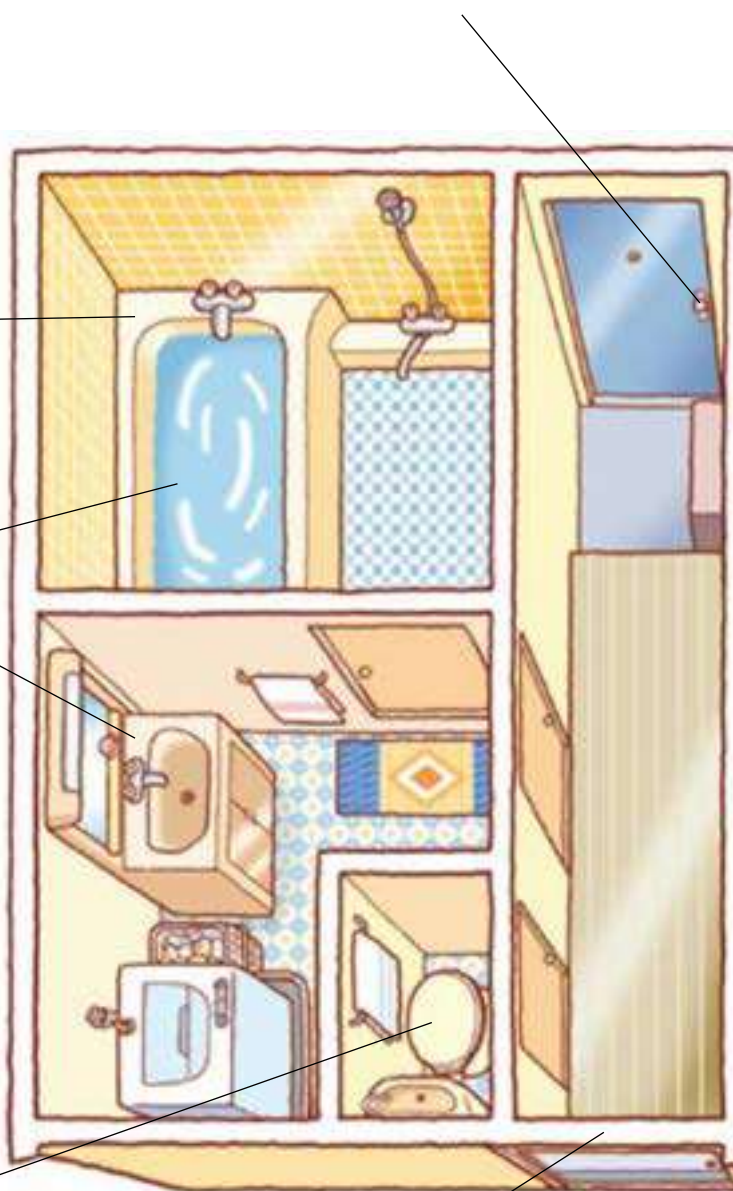
- ・ トイレの消毒＝貸主負担

●庭

- ・ 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草の草取り＝借主負担
- ・ 樹木の剪定＝貸主負担

●天井

- ・ 照明取付用金具のない天井に直接付けた照明器具の跡
（通常の使用を超えるもの）＝借主負担



負担区分の基本的考え方

貸主負担：「経年変化」「通常損耗」

借主負担：「借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなど」「故障や不具合を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、発生・拡大した損耗やキズなど」

●壁（クロス）

- ・冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）
（通常損耗） = **貸主負担**

●水回り

- ・台所の消毒
= **貸主負担**

●壁（クロス）

- ・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）
（通常の使用を超えるもの） = **借主負担**

●水回り

- ・ガスコンロ置き場、換気扇の油污れ、スス
（手入れを怠ったことによるもの）
（善管注意義務違反） = **借主負担**

●床

- ・冷蔵庫下のサビ跡
（サビを放置したことによるもの）
（善管注意義務違反） = **借主負担**

●建具

- ・網入りガラスの亀裂
（構造により自然発生したもの）
= **貸主負担**

●壁（クロス）

- ・エアコン（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食
（善管注意義務違反） = **借主負担**

●設備

- ・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）
= **貸主負担**

●壁（クロス）

- ・エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡
（通常損耗） = **貸主負担**

●床（フローリング）

- ・フローリングのワックスがけ = **貸主負担**

●床（フローリング）

- ・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）
（善管注意義務違反） = **借主負担**



参考 貸主・借主の負担区分の図解2（一般的例示）

*これは、P6～11の貸主・借主の費用負担の考え方を示したのですが、これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。

●壁（クロス）

- ・クロスの変色
（日照など自然現象によるもの）
（通常損耗）＝**貸主負担**

●壁（クロス）

- ・タバコのヤニ
- ①喫煙等によるヤニでの変色や臭いの付着で、通常の使用による汚損を超えると判断される場合
＝**借主負担**
- ②喫煙が禁じられている場合
＝**借主負担（用法違反）**

●壁（クロス）

- ・画鋏、ピン等の穴
（下地ボードの張り替えは不要な程度）
（通常損耗）＝**貸主負担**

●壁（クロス）

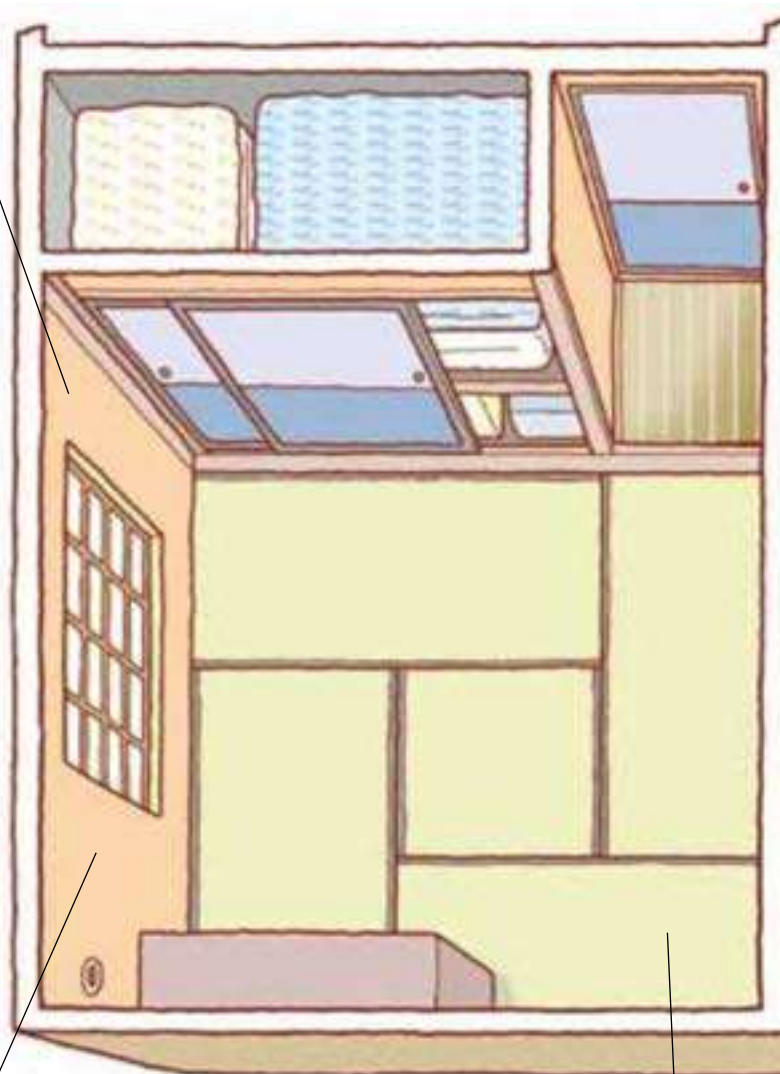
- ・くぎ穴、ネジ穴
（下地ボードの張り替えが必要な程度）
（通常の使用を超えるもの）
＝**借主負担**
- ・あらかじめ貸主の承諾を得た家具転倒防止措置によるもの
＝**貸主負担**

●壁（クロス）

- ・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ
（通常の使用を超えるもの）＝**借主負担**

●建具

- ①飼育ペットによる柱等のキズや臭い
（善管注意義務違反）＝**借主負担**
- ②ペットの飼育が禁じられている場合の①
＝**借主負担（用法違反）**



●床、壁、天井、建具

- ・落書き等の故意による毀損＝**借主負担**

●床（畳）

- ・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）＝**貸主負担**

負担区分の基本的考え方

貸主負担：「経年変化」「通常損耗」

借主負担：「借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなど」「故障や不具合を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、発生・拡大した損耗やキズなど」

●床

・引っ越し作業等で生じたひっかきキズ
(善管注意義務違反・過失)
=**借主負担**

●床

・日照等による変色
(通常損耗)
=**貸主負担**

●壁 (クロス)

・壁に貼ったポスターや絵画の跡
(通常損耗) = **貸主負担**



●床 (カーペット)

・飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ
(手入れ不足等で生じたもの)
(善管注意義務違反) = **借主負担**

●建具

・地震で破損したガラス
(自然災害) = **貸主負担**

●建具

・網戸の張り替え
(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) = **貸主負担**

●設備

・設備機器の故障、使用不能
(機器の耐用年数到来のもの) (経年劣化による自然損耗) = **貸主負担**

●壁 (クロス)

・エアコン (貸主所有) から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食
(通常の使用を超えるもの)
=**借主負担**

●床 (カーペット)

・家具の設置による床、カーペット等のへこみ、設置跡
(通常損耗) = **貸主負担**

●壁 (クロス)

・テレビの後部壁面の黒ずみ
(いわゆる電気ヤケ)
(通常損耗) = **貸主負担**

参考 貸主・借主の負担区分の一覧表（一般的例示）

* これは、P6～11の貸主・借主の費用負担の考え方を示したのですが、これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。

部位	項目	説明	負担区分	理由
床	畳	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）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
		畳の変色（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられる（借主が通知義務を怠った場合を除く。）。
	フローリング	フローリングのワックスがけ	貸主	ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、貸主負担とすることが妥当と考えられる。
		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）	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられる（借主が通知義務を怠った場合を除く。）。
		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）	借主	借主の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。
	カーペット、その他	家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	貸主	家具保有数が多いという我が国の実状に鑑み、その設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。
		カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ	借主	飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は、借主の負担により実施するのが妥当と考えられる。
		冷蔵庫下のサビ跡（畳・フローリングも同様）	借主	冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば、通常の生活の範囲と考えられるが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、借主の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。
		引っ越し作業で生じたひっかきキズ（畳・フローリングも同様）	借主	借主の善管注意義務違反又は過失に該当する場合は多いと考えられる。
	壁・天井	壁・クロス	テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）	貸主
エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡			貸主	エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていく上で必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗と考えられる。
クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）			貸主	畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられる。
壁に貼ったポスターや絵画の跡			貸主	壁にポスター等を貼ることによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による損耗の範囲であると考えられる。
壁等の画鋸、ピン等の穴（下地ボードの張り替えは不要な程度のもの）			貸主	ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範疇のものであり、そのために使用した画鋸、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられる。
壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物を掛けるためにあけたもので、下地ボードの張り替えが必要な程度のもの）			借主	重量物の掲示等のためのくぎ、ネジ穴は、画鋸等のものに比べて深く、範囲も広いいため、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
タバコのヤニ			借主	喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり匂いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合は多いと考えられる。なお、賃貸物件での喫煙等が禁じられている場合は、用法違反に当たるものと考えられる。

部位	項目	説明	負担区分	理由
壁・天井	壁・クロス	エアコン（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食	借主	エアコンの保守は所有者（この場合借主）が実施すべきであり、それを怠った結果、壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられる。
		エアコン（貸主所有）から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食	借主	エアコンの保守は所有者（この場合貸主）が実施すべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
		結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ	借主	結露は建物の構造上の問題であることが多いが、借主が結露が発生しているにもかかわらず、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には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
		台所の油汚れ	借主	使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
	天井	取付金具のない天井に直接付けた照明器具の跡	借主	あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
建具・柱	ガラス	地震で破損したガラス	貸主	自然災害による損傷であり、借主には責任はないと考えられる。
		網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	貸主	ガラスの加工処理の問題で、亀裂が自然に発生した場合は、借主には責任はないと考えられる。
	柱等	飼育ペットによる柱等のキズや臭い	借主	特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末の問題でもあり、善管注意義務違反として借主負担と判断される場合が多いと考えられる。
	その他	網戸の張り替え（破損等はないが次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とするのが妥当と考えられる。
設備・その他	設備	設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年数到来のもの）	貸主	経年劣化による自然損耗であり、借主に責任はないと考えられる。
		浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主負担とするのが妥当と考えられる。
		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	借主	借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
	鍵	鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とするのが妥当と考えられる。
		鍵の取替え（破損、不適切使用、紛失による場合）	借主	借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
	水回り	消毒（台所、トイレ）	貸主	消毒は、日常の清掃と異なり、借主の管理の範囲を超えているので、貸主負担とすることが妥当と考えられる。
		ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす	借主	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
		風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等	借主	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
	居室	全体のハウスクリーニング（専門業者による）	貸主	借主が通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油汚れの除去等）を実施している場合は、次の入居者を確保するためのものであり、貸主負担とすることが妥当と考えられる。

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」別表1 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表

// 2 入居中の修繕

ここがポイント！

- 貸主には、借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を行う義務があります。
ただし、借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって必要となった修繕は、借主の負担となります。
- 小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うことができるという特約を定めることができます。

(1) 貸主の義務と借主の費用負担

・ 貸主の修繕義務

貸主は、借主がその住宅を使用し、生活をしていく上で、必要な修繕を行う義務を負っています。

しかし、家賃が著しく低額であるにもかかわらず、修繕に多額の費用がかかる場合など、例外的に、貸主の修繕義務が免除されることもあります。

必要な修繕とは……

借主が通常の使用に支障を来さないための修繕をいいます。

実際に、修繕が必要かどうかは、家賃の額や賃貸物件の構造、築年数、環境などの要素を総合的に判断し、損耗等の程度と照らし合わせて、ケースバイケースで判断されます。

・ 借主の費用負担

借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じたキズや建具の不具合などは、借主が費用を負担して修繕を行うことになります。

(2) 小規模な修繕の特約

・ 小規模な修繕の特約とは

貸主と借主との間の合意により、小規模な修繕を借主の負担とする特約を定めることができます。

電球や蛍光灯、給水栓（パッキン）、排水栓（パッキン）の取替えなどの小修繕は費用も少なく、建物に傷をつけるわけでもないので、その都度、貸主の承諾を得なくても修繕できるようにした方が、借主にとっても都合がよいと考えられます。そのため、判例においては、小規模な修繕を借主の負担とする特約は「有効」とされています。

・ 小規模な修繕の特約の解釈

小規模な修繕の特約は、本来貸主に課せられている修繕義務を免除する一方で、借主に自己の負担で小規模な修繕を行う「権利」を与えたものであるとされています。修繕を行うかどうかは借主の自由であり、借主は修繕義務を負うわけではありません。

したがって、この特約があることを理由に、退去時の原状回復費用として、借主が入居中に行わなかった小規模な修繕に要する費用を請求することはできません。

(3) 修繕等の連絡

入居期間中の修繕は、貸主が行うのが原則です。宅地建物取引業法の重要事項説明では、管理を委託している場合はその委託先を修繕のための連絡先として説明しますが、管理委託をせず、貸主が直接管理している場合については説明義務がありません。

しかし、実際は修繕などが必要となった時に、貸主への通知が必要であるにもかかわらず、貸主と連絡が取れないことがあるため、契約の際に仲介した宅地建物取引業者が、貸主の依頼により、修繕等の対応をしている場合があります。そのような場合は、責任の所在が不明確になることがあり、トラブルの原因にもなります。

そこで、賃貸住宅紛争防止条例では、共用部分や専用部分の設備ごとに、修繕・維持管理等の連絡先をあらかじめ住宅を借りようとする者に対して示し、説明するよう宅地建物取引業者に求めています。

賃貸住宅紛争防止条例では、修繕に関して、宅地建物取引業者に次のことを説明するよう求めています。

- ① 当該契約における小規模な修繕の特約の内容（特約がある場合）
- ② 修繕等の連絡先

住宅用火災警報器について

消防法及び火災予防条例の改正により、東京都では平成22年4月1日から（市町村によっては施行日が異なる場合があります。）全ての住宅において住宅用火災警報器の設置が義務付けられました。住宅用火災警報器は、全ての居室、台所、階段に設置する必要があります。

仮に、火災が発生した場合、警報器が設置されていなければ、被害が拡大するおそれがあります。賃貸借契約に当たっては、貸主と借主がよく話し合っ、設置状況を確認するようにしてください。また、入居後も適正な維持管理を心がけてください。

住宅用火災警報器に関して詳しくは、最寄りの消防署、消防分署、出張所又は東京消防庁防災部防災安全課（03-3212-2111（代表））へお問い合わせください。

III

賃貸住宅の契約と住まい方の注意事項

契約から入居前

部屋探し・下見・申込み
 重要事項説明 P46
 賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明 P4



契約締結 賃貸住宅標準契約書 P56

入居する前に
 物件状況の確認 P26, 28

入居中

入居中の善管注意義務
 入居中の修繕など維持管理



退去時

退去の予告（申入れ）
 物件状況の確認 P27, 29
 原状回復義務の有無の確認
 部屋の明渡し



退去後

原状回復費用の確認・決定
 敷金精算・返還



// 1 契約から入居前 //

ここがポイント!

- 賃貸借契約の事前説明はわかるまで確認することが重要です。条例に基づく説明で、原状回復等の原則を理解し、契約の内容が原則どおりかどうかを確認した上で、契約締結の判断材料としてください。
- 特約はトラブルの原因となることが多いので、注意が必要です。条例に基づく説明を聞き、納得した上で契約を締結してください。
- 入居前の物件確認は「確認書」を使い、しっかりと。

(1) 事前説明はわかるまで確認を

宅地建物取引業者の媒介（仲介）・代理によって賃貸借契約を結ぶ場合は、契約の前に、宅地建物取引業者から宅地建物取引業法に基づく重要事項説明（P2注2参照）と、東京都賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明を受けることになります。これらの説明の内容は、契約を結ぶに当たり大変重要なものです。

賃貸住宅紛争防止条例では、次のことを宅地建物取引業者が説明するように義務付けています。（賃貸住宅紛争防止条例施行規則第2条第3項に規定する「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」（P3参照））

条例に基づく説明事項

- ① 退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復の基本的な考え方）
- ② 住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕の基本的な考え方）
- ③ 実際の契約における賃借人の負担内容について（特約の有無や内容など）
- ④ 入居中の設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先

条例に基づく説明で、原則における原状回復等の費用負担の考え方を理解し、次に自分が結ぶ契約における費用負担の内容が原則どおりかどうか、例外として負担する費用があるのかを確認して、契約を締結するかどうかの判断材料としてください。

わからないところや、説明書に記載されていないことで、不安なことや気になることは、遠慮なく質問をしてしっかり理解しましょう。

その場で納得できない時は、契約を保留して一度持ち帰り、慎重に検討すべきです。都の不動産課や消費生活総合センターなどに相談するという方法もあります。

なお、原状回復について退去時の精算方法や様式等をあらかじめ、貸主と借主両者で協議して定めておくと、更によいでしょう。

(2) 特約には注意を (P12 参照)

契約上の特約は、トラブルの原因となることが多いため、賃貸住宅紛争防止条例では、契約の前に、借主の負担となる特約事項に関する説明を行うよう求めています。

特約は、両者納得の上で結ばれた場合は、たとえ、借主に不利なものであっても、基本的には有効とされます。だからこそ、特約には注意が必要です。疑問に思ったり、納得できない内容があれば、貸主と話し合い、必要なら変更を求め、契約書の内容をきちんと理解し、納得した上で契約を結ばなくてはなりません。

もし、特約がトラブルの原因となった場合は、それが有効か無効かは、最終的には、裁判によって判断されることになります。

また、交渉の過程で約束してもらったこと、例えば「ピアノ可」や「ペット可」などの契約事項は、後でトラブルにならないように、口約束だけで済ませず、必ず契約書に記入してもらいましょう。



最近、賃貸住宅の広告に、「敷金なし」の物件が見受けられます。しかし、敷金がない場合でも借主が負担すべき原状回復の費用は払わなければなりません。

敷金を払っていればその費用はそこから差し引かれることとなりますが、敷金なしの場合は費用を別途用意する必要があります。

また、契約時にリフォーム代など特定の名目の金銭を支払うことになっている場合もあります。この場合は、敷金とは違い、原則として退去時に返金されないため、注意が必要です。

(3) 入居時の物件確認はしっかりと

入居当初にキズや汚れがあるかどうかを確認しておくことは、原状回復をめぐるトラブルを防止する上で大切です。入居時と退去時の物件状況を比較できるように、借主と貸主が立会いの上、キズや汚れがどこにあるか確認し、「入居時の物件状況確認書」(P26, 28 参照)や「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト」(P44, 45 参照)を作成しておきましょう。

貸主が立ち会えないような場合は、借主だけでも確認書を作成し、さらに、写真(日付入り)などを撮っておくと、退去時の立会いや敷金精算の際に証明資料として役立ちます。

退去時のトラブルを防ぐには、物件状況の確認を行うことを契約書で明確にしておくことが有効です。貸主と借主が入居時・退去時に立ち会い、物件状況確認書を作成することを、契約書の特約条項として加える場合の一例を次に掲げます。

契約条文の一例

（入居時の物件状況確認）

甲（貸主）及び乙（借主）は、入居に先立って、双方立会いのもと「入居時の物件状況確認書」を作成し、退去時まで保管しなければならない。

（退去時の物件状況確認）

甲（貸主）及び乙（借主）は、退去に当たり、双方立会いのもと「退去時の物件状況確認書」を作成し、入居時の状況と比較確認しなければならない。

乙（借主）は、上記の比較確認に基づき、乙（借主）の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など借主の責任による損耗等があれば、その復旧費用を負担しなければならない。

チェック ポイント

- ・床（畳、フローリング、カーペット）などの汚れやキズ
- ・壁（クロス）、障子、ふすま、柱などの汚れやキズ
- ・設備の状況（きちんと機能するかどうか）
- ・給排水の状況（つまりなどの不具合はないか）



■入居時の物件状況確認書<記載例> <洋 室>



チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

部 位	入居時		退去時					
	状 況	写 真	状 況	写 真	負 担			
					貸主 (%)	借主 (%)	原因	対応
フローリング	傷あり	No. 1						
壁 (クロス)	張替済・傷なし	2						
天井 (クロス)	張替済・傷なし	3						
窓ガラス	ヒビ・傷なし	4						
網戸	破れなし	5						
雨戸	不具合なし	6						
サッシ	不具合なし	7						
カーテンレール	不具合なし	8						
コンセント	不具合なし	9						

■退去時の物件状況確認書<記載例> <洋 室>

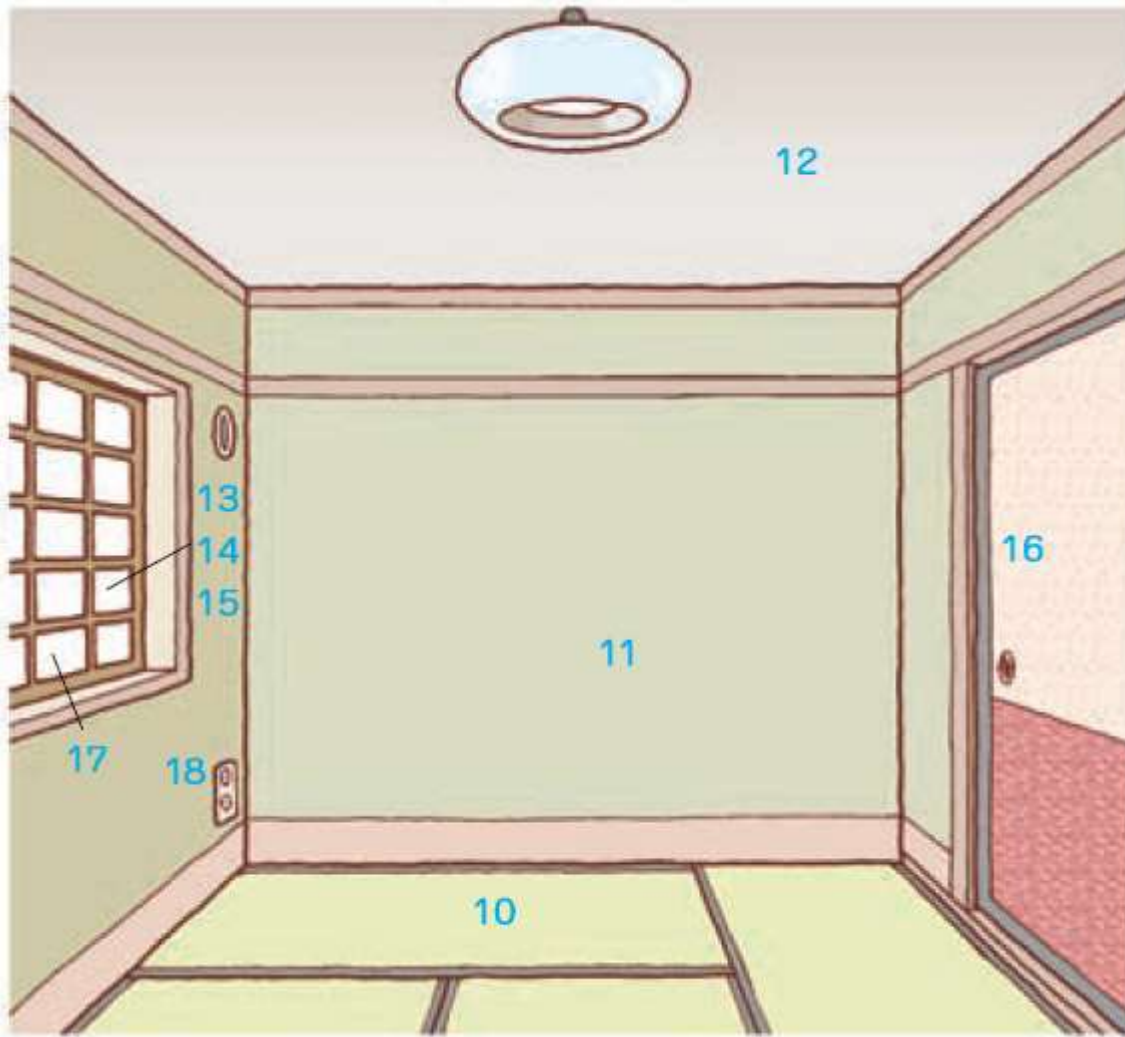


チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

部 位	入居時		退去時					
	状 況	写 真	状 況	写 真	負 担			
					貸主 (%)	借主 (%)	原因	対応
フローリング	傷あり	No. 1	傷あり	①	100	0	通常損耗	貸主負担
壁 (クロス)	張替済・傷なし	2	落書きあり	②	20	80	故意	貸主が工事し費用請求 (経過年数を考慮)
天井 (クロス)	張替済・傷なし	3	変色あり	③	100	0	経年変化	貸主負担
窓ガラス	ヒビ・傷なし	4	ヒビ・傷なし					
網戸	破れなし	5	破れあり	④	0	100	過失	借主が自ら張替え
雨戸	不具合なし	6	不具合なし					
サッシ	不具合なし	7	不具合なし					
カーテンレール	不具合なし	8	不具合なし					
コンセント	不具合なし	9	不具合なし					

■入居時の物件状況確認書<記載例> <和 室>

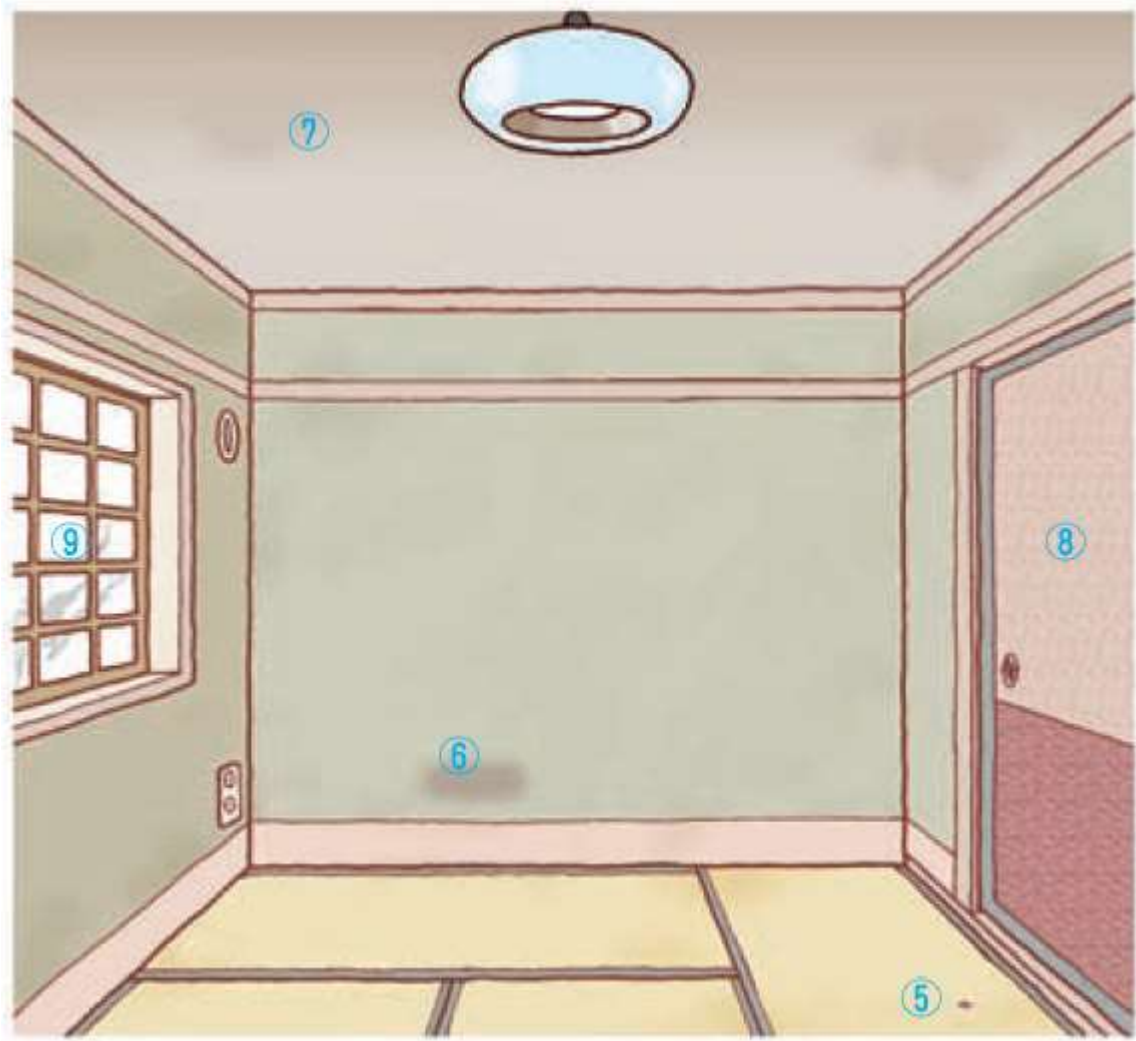


チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

部 位	入居時		退去時					
	状 況	写 真	状 況	写 真	負 担			
					貸主 (%)	借主 (%)	原因	対応
畳	傷あり	10						
壁 (クロス)	張替済・傷なし	11						
天井 (クロス)	張替済・傷なし	12						
窓ガラス	ヒビ・傷なし	13						
網戸	破れなし	14						
サッシ	不具合なし	15						
ふすま	破れ・汚れなし	16						
障子	張替済	17						
コンセント	不具合なし	18						

■退去時の物件状況確認書<記載例> <和 室>



チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

部 位	入居時		退去時					
	状 況	写 真	状 況	写 真	負 担			
					貸主 (%)	借主 (%)	原因	対応
畳	傷あり	10	焼け焦げの跡	⑤	0	100	過失	借主負担
壁 (クロス)	張替済・傷なし	11	テレビ背面の電気ヤケ	⑥	100	0	通常損耗	貸主負担
天井 (クロス)	張替済・傷なし	12	変色あり	⑦	100	0	経年変化	貸主負担
窓ガラス	ヒビ・傷なし	13	ヒビ・傷なし					
網戸	破れなし	14	破れなし					
サッシ	不具合なし	15	不具合なし					
ふすま	破れ・汚れなし	16	変色あり	⑧	100	0	経年変化	貸主負担
障子	張替済	17	破れあり	⑨	0	100	過失	借主負担
コンセント	不具合なし	18	不具合なし					

// 2 入居中 //

ここがポイント！

- 入居中の修繕等の連絡はこまめに
- 退去時の原状回復のトラブルを未然に防ぐために、入居中のマナーを守りましょう。

(1) 修繕等の連絡はこまめに

修繕が必要となった場合には、まず、貸主や管理会社などに連絡し、対応について相談するようにしましょう。時間が経ってからだと、修繕等が必要となった原因が、経年変化や通常使用によるものかどうか判断が難しくなってしまうため、不具合等が生じた時は、早めに対応する必要があります。

ところで、前の居住者が置いていったエアコンなど、契約書に付帯設備として記載されていないものについては、貸主負担とならないケースもあります。賃貸借物件の一部とされている設備かどうか、重要事項説明書や契約書で確認しましょう。

(2) 入居中のマナーを守り快適に

退去時の原状回復のトラブルを未然に防ぐためには、部屋を汚したり傷つけたりしないよう注意することが必要で、入居者自身のマナーが重要です。

事例 1 契約書では「ペット禁止」。でもこっそり猫を飼っている。



明らかな契約違反ですから、契約の解除、退去を求められるケースもあります。

退去する際には、当然、借主の責任が問われます。動物特有のにおいの除去や消毒等が必要となる場合もあり、原状回復費用が多額に請求されることにもなりかねません。

事例 2 壁の色が気に入らない。ペンキで好きな色に塗り替えた。



貸主の承諾を得ずに、部屋の造作や設備を変えたケースです。貸主に連絡もせずに、壁を塗り替えてしまうのは問題であり、退去の際には、原状回復費用を請求されることとなります。部屋の改造や、設備のグレードアップを希望するときは、必ず事前に貸主に連絡をして承諾を得て、原状回復についても確認してから行うようにしましょう。

事例3 掃除が嫌いだから、汚れていても気にしない。カビも仕方ない。



汚れの放置は、思わぬトラブルの原因となることがあります。入居中にどのような使い方をしてきたか、掃除や手入れの程度によっては善管注意義務違反に問われ、敷金から差し引かれる原状回復費用が多額になることもあります。

事例4 敷金を2か月分払っているんだから、1か月くらい家賃滞納しても大丈夫？



家賃の滞納は契約違反です。敷金は、家賃の未払いやその他賃貸借契約上の損害賠償など一切の債務を担保するために、貸主に預けるものです。敷金を預けているからといって、滞納は許されるものではありません。

以下の事例は、原状回復のトラブルとは直接関係がありませんが、周辺の住人や貸主との関係を良好に保つことで、快適な住生活を送りましょう。

事例5 夜中に大音量でステレオをかけたり、朝早くから洗濯機を使ったり…。



音の問題は深刻な近隣トラブルを招きかねません。ステレオや洗濯機など音の出るものは、常識的な時間帯に使用しましょう。人によって、生活時間帯は異なります。

また、ステレオの音量に注意するなど、迷惑にならないように心がけましょう。

事例6 収集日や時間に関係なくゴミを出すので、悪臭やカラスの被害に周りは迷惑。



収集日や分別の方法などゴミ出しのルールはきちんと守りましょう。ルールは区市町村ごとに異なりますので、ご自分の地域がどうなっているのか、確認しましょう。

住民がお互いに気持ちよく生活するためには、社会的ルールを守ることが大切です。

借主のマナーについて

貸主の中には、マナーの悪い入居者に困っている人もいます。部屋を著しく汚していたとしても、その状況は、退去時まで分からないのが一般的です。その復旧に要する費用が敷金の額を超えていても、不足分が支払われないこともあります。また、入居者が突然、行方不明になったとしても、契約をすぐに解除できるわけではなく、法的な手続が必要な上、置いていったものの処分費用まで貸主が負担することもあります。

最近では、タバコをめぐる問題も見受けられます。入居者同士で、お互いに配慮し、マナーを守るよう心掛けましょう。

3 退去時

ここがポイント！

- 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで
- 退去時の物件確認はしっかりと

(1) 退去予告は何日前？契約書を確認を

退去の申し入れは、契約書で決められています。契約書を確認し、記載されている退去の予告期限までに、貸主に申し入れます。

予告期限を過ぎた後に申し入れた場合は、申し入れた日から起算して、その予告期間相当の日までの家賃が発生することになりますので、注意が必要です。

例：30日前までに申し入れを行うとしてある場合



(2) 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで

退去時のマナーとして、自分が持ち込んだ荷物は全て出して、きれいに清掃をした上で明け渡しましょう。不用になった家具など粗大ゴミをそのまま置いていってはいけません。その処分の手間を貸主にかけることになり、ゴミの撤去費用やその間の日割家賃などを敷金から差し引かれることがあります。

また、日常の清掃や退去時の清掃をきちんとしていなかった場合には、専門のクリーニングが必要となり、その費用を請求されることがあります。

チェックポイント

- ・ 掃除機をかける
- ・ 雑巾がけをする
- ・ ガラスを拭く
- ・ 「換気扇」「水回り」「排水口」「エアコンのフィルター」の清掃



（３）退去時の物件確認もしっかりと

経年変化や通常使用による損耗等は、貸主の費用負担で行うのが原則ですが、契約書に「特約」が記載されている場合は、借主負担となることがあります。

負担区分を実際に確認し、清掃の後、敷金を精算するため、貸主や管理業者の立会いのもとに退去時の物件状況を確認しましょう。入居時に作成した「入居時の物件状況確認書」（P26, 28 参照）と比較しながら、損耗等の箇所や程度をチェックしていきます。借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など借主の責任によって生じた損耗等、また、特約上の修繕箇所があるかどうかを確認し、「退去時の物件状況確認書」（P27, 29 参照）を作成します。また、「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト」（P44, 45 参照）を活用するのもよいでしょう。

立会いが得られない場合は、借主だけでも確認書を作成し、併せて写真（日付入り）を撮っておくと、トラブル防止に役立ちます。

チェック ポイント

* 入居時の状況と比較してどうかをチェックします。

- ・床（畳、フローリング、カーペット）の汚れやキズ
- ・壁（クロス）の汚れやキズ
- ・水回りのカビや水垢
- ・台所回りや換気扇の油污
- ・その他の破損箇所などはないか



（４）納得できない点は話し合いを

実際に負担する原状回復費用が明らかになるのは、ほとんどの場合、明け渡した後、内装業者などの見積りが出てからです。連絡が来たら、明細書をもらい、立会いの時に確認した内容と合っているか、よく確認しましょう。

明細書の内容に納得できない点があれば、貸主や管理業者に連絡を取り、説明を求めましょう。借主の原状回復義務は、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することです。原則的には、経年変化や通常使用による損耗分は負担する必要はありません。

参考 民法の改正について

住宅の賃貸借も含めて、契約に関する基本的なルールを定めた法律が民法です。この民法の債権関係（契約等）の規定について、明治29年（1896年）の制定以来約120年ぶりとなる大きな改正がなされました（民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）。令和2年4月1日施行）。

住宅の賃貸借に関わる場所では、次のような、賃貸借契約期間中や終了時の基本的なルールが、法律に明記されました。

- ・ 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知しても賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、又は急迫の事情があるときには、賃借人が修繕できること（第607条の2）
- ・ 敷金は賃貸借が終了して賃貸物の返還を受けたときに賃料等の未払債務を差し引いた残額を返還しなければならないこと（第622条の2）
- ・ 賃借人は通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）や経年変化についてまで原状回復の義務を負わないこと（第621条） など

これらのルールは、今回の改正で法律に明記されましたが、基本的にすでに判例によって確立されたものと変わりはありません。

また、他には、不動産賃貸借の保証契約（借主の賃料債務や損害賠償債務を保証するもの）について、個人が保証人となる場合、極度額（保証の限度額）を定めなければ、無効となり（第465条の2第2項）、しかも、この極度額の定めは、書面で行わなければ無効となる（第465条の2第3項）、といった法改正などがあります。

- ・ 継続的な契約による不特定の債務を対象とする保証契約を「根保証」といいます。
例）貸金等の債務の保証契約 不動産賃貸の借主の債務を対象とする保証契約 など
- ・ 平成16年の民法改正で、個人が保証人となる根保証契約のうち、貸金等の債務を対象とするものについては、極度額を定めなければ無効となる旨の規定が設けられました。
- ・ 今回の改正は、極度額の定めをしなければならない旨の規定の対象を、貸金等の債務の保証だけでなく、不動産賃貸借の保証を含む、全ての根保証契約にまで拡大したものになります。

さらに、令和4年4月1日から、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました（民法の一部を改正する法律（平成30年法律第59号））。これにより、18歳に達した者は、親の同意がなくても一人で有効な賃貸借契約をすることができるようになりました。その一方で、未成年者取消権を行使することができなくなりましたので、契約時のトラブルに巻き込まれないようご注意ください。

なお、法務省が、改正法の概要や新旧対照条文等を公表していますので、詳しくは、こちらをご参照ください。

民法改正 法務省 検索へ

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

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00218.html

参考 D I Y型賃貸借について

D I Y型賃貸借とは、賃貸住宅において、改修工事の費用負担者が誰かに関わらず、借主（入居者）の意向を反映して改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のことです。

D I Yは do it yourself の略語で、一般的には、専門業者に頼らず自らの手で改修や組み立て、日曜大工等を行うこととされていますが、国土交通省の契約書式例は、費用負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修（設備や造作の取替え又は取付けを含む。以下同じ。）を行うことができる賃貸借契約を「D I Y型賃貸借」として定義しています（専門業者に頼んで行う工事も含まれます。）。

D I Y型賃貸借の特徴としては、次の点が挙げられます。

- ・借主は貸主の承諾を得て、借主の意向を反映した住宅の改修工事を行う（基本的に借主の費用負担）。
（例 造作棚の設置、床・壁・天井の素材変更等）
- ・D I Y工事部分における修繕や明渡し時の原状回復等の取扱いについて、貸主・借主間の承諾書・合意書に従うこととする。
（例 造作棚について、退去時における借主の原状回復義務を免除）

なお、国土交通省が、「D I Y型賃貸借に関する契約書式例」と、D I Y型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「D I Y型賃貸借のすすめ」を作成し公表していますので、詳しくは、こちらをご参照ください。

D I Y型賃貸借契約 国土交通省 [検索へ](#)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000046.html

IV

トラブルになってしまったら

1 東京都の相談窓口

東京都には、トラブル解決のための助言や、トラブル防止のための啓発、情報提供を行う相談窓口があります。このような窓口を利用して情報を集めることは、有効な解決策の一つとなります（連絡先はP80を参照）。

ただし、原状回復や賃貸住宅の管理についての当事者間の取り決めは、民法上の「契約自由の原則」に基づく契約であるため、都は、解決に向けた助言は行いますが、当事者の事情を聞いて利害を調整し、一定の判断を下してそれに従わせるという形での解決はできません。

- **住宅政策本部民間住宅部不動産課：不動産取引に関する相談**
 - ・賃貸ホットライン → 住宅の賃貸借における入居中の管理や退去時の原状回復についてのトラブルなど
 - ・指導相談担当 → 不動産売買や仲介についての業者とのトラブル、賃貸借契約の説明内容についてのトラブルなど
- **不動産取引特別相談室：弁護士及び司法書士による法律相談**
 - 不動産取引に関する契約内容や解除、不動産登記等について
- **消費生活総合センター：消費生活（不動産関係を含む）に関する相談**

以上のほか、区市の相談窓口などを利用する方法もあります。

2 司法手続

話し合いによる解決がうまくいかなかった場合は、さらに、司法手続の利用も考えられます。

実際の敷金の返還トラブルでは、借主は管理業者と交渉をする場合もあると思われませんが、司法手続を利用する場合の相手方は、あくまでも契約書上の貸主となります。

(1) 民事調停手続

民事調停手続は、主に簡易裁判所において行われ、調停委員会の仲介により、相手方との話し合いによって解決を図ろうとするものです。調停委員会は、裁判官と、民間から選ばれた2人以上の調停委員で組織されます。調停委員会は、調停期日に紛争当事者双方から言い分を聞いて、最も適切な解決方法を考え、これを当事者に勧めます。

・民事調停手続の特徴

- ①訴訟と比べ、手続が簡易であり、双方が納得するまで話し合うことが基本なので、実情にあった解決が期待できます。
- ②申立時に裁判所に納める手数料が訴訟と比べて低廉となっています。
- ③非公開の手続であることから、他人に知られたくない場合にも安心して事情を話すことができます。
- ④簡易裁判所での迅速な解決にかなうよう、おおむね3か月以内に調停成立などで解決し、終了しています。
- ⑤調停の合意内容が記載された調停調書には、判決と同じ効力があります。

(2) 少額訴訟手続

少額訴訟手続とは、民事訴訟のうち、少額（60万円以下）の金銭の支払いをめぐるトラブルを速やかに解決するための制度です。ただし、少額訴訟の訴えを起こしたとしても、訴えた相手方が希望する場合や裁判所が決定した場合には、通常訴訟に移行することがありま

す。

・少額訴訟手続の特徴

- ①60万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原則として1回の期日で双方の言い分を聞いたり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少額訴訟判決に対する不服は、判決をした簡易裁判所に対する異議申立てに限られます。
- ※少額訴訟も訴訟であるため、訴える金額、主張する事実、理論構成をしっかりと固め、証拠なども十分に準備してから、訴えを起こす必要があります。**

(3) 支払督促手続

支払督促手続とは、期日を開かずに、書面審査による手続を経て、裁判所書記官が金銭の支払を命じる制度です。債務者から異議の申立てがなければ、最終的に確定した判決と同じ効力が生じ、直ちに強制執行を申し立てることができます。債務者が債権者からの請求額等を全部認めている場合に向いている手続です。

・支払督促手続の特徴

- ①裁判所（裁判所書記官）は債権者から申立書を受取り、書面審査を行い問題がなければ、債務者に対し支払督促を送ります。請求金額の制限はありません。
- ②債務者を呼び出したり、証拠調べを行ったりしないので、手続が迅速です。
- ③金銭の支払請求の場合に利用できます。
- ④債務者の住所を管轄する簡易裁判所に申し立てる必要があります（郵送も可能）。
- ⑤債務者が異議を申し立てた場合には地方裁判所又は簡易裁判所における通常訴訟へ移行することになります。

◎民事調停手続・少額訴訟手続・支払督促手続に関することは、簡易裁判所にお問合せください。詳しくは裁判所ウェブサイト (<https://www.courts.go.jp/>) へ（敷金返還請求の書式のダウンロードもできます）。

○簡易裁判所の管轄区域

東京都内の簡易裁判所	管 轄 区 域
東京簡易裁判所 (03-3581-5411) 千代田区霞が関 1-1-2 ※民事調停・支払督促を除く	東京 23 区、三宅村、御蔵島村、小笠原村
墨田庁舎 (03-5819-0267) 墨田区錦糸 4-16-7 ※民事調停・支払督促のみ	
八丈島簡易裁判所 (04996-2-0037) 八丈町大賀郷 1485-1	八丈町、青ヶ島村
伊豆大島簡易裁判所 (04992-2-1165) 大島町元町字家の上 445-10	大島町、利島村
新島簡易裁判所 (04992-5-1210) 新島村本村 3-2-2	新島村、神津島村
八王子簡易裁判所 (042-642-7020) 八王子市明神町 4-21-1	八王子市、日野市、あきる野市、日の出町、檜原村

東京都内の簡易裁判所	管轄区域
立川簡易裁判所 (042-845-0281) 立川市緑町 10-4	立川市、府中市、昭島市、調布市、国分寺市、 国立市、狛江市、東大和市、武蔵村山市
武蔵野簡易裁判所 (0422-52-2692) 武蔵野市中町 2-4-12	武蔵野市、三鷹市、小金井市、小平市、東村山市、 西東京市、清瀬市、東久留米市
青梅簡易裁判所 (0428-22-2459) 青梅市師岡町 1-1300-1	青梅市、福生市、羽村市、瑞穂町、奥多摩町
町田簡易裁判所 (042-727-5011) 町田市森野 2-28-11	町田市、多摩市、稲城市

※参考：最高裁判所事務総局作成パンフレット「ご存知ですか？簡易裁判所の少額訴訟」

/// 3 その他

裁判所で行われる調停とは別に、民間の常設的な紛争解決機関においても、和解のあっせん、仲裁や調停が行われています。

(1) 和解あっせん、仲裁

和解のあっせんとは、第三者（あっせん人）が間に入り、当事者間の和解による紛争解決を仲立ちする調停類似の紛争解決方法です。弁護士会が設置する紛争解決機関には賃料の未払い、建物明渡し、原状回復、敷金返還請求等に係る事案も持ち込まれています。

仲裁とは、一定の法律関係に関する紛争の処理を、裁判所ではなく私人である第三者（仲裁人）の判断に委ねる旨の合意に基づいて行われる紛争解決方法です。弁護士会が設置する紛争解決機関では、仲裁による紛争解決も行われています。

(2) ADR法に基づく調停機関による調停

司法書士会や行政書士会が設置する紛争解決機関では、司法書士、行政書士が間に入り、紛争当事者間の円満な話し合い、和解による解決のための調停が行われており、賃料の未払い、建物明渡し等（ただし、行政書士会は原状回復と敷金返還請求のみ）に係る事案が持ち込まれています。また、これらの機関の行う調停にはADR法（正式名称：裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律）に基づき時効の完成猶予、訴訟手続の中止、調停の前置に関する特則という3つの法的効果が認められています。

◎ 具体的な調停・仲裁機関の例

機関名・連絡先		受付時間等
和解 あっ せん 機 関	東京弁護士会 紛争解決センター (03-3581-0031) 千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館 6階	月曜～金曜 10時～12時、13時～16時 (祝日・年末年始を除く)
	第一東京弁護士会 仲裁センター (03-3595-8588) 千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館 11階	月曜～金曜 10時～12時、13時～16時 (祝祭日・年末年始を除く)
	第二東京弁護士会 仲裁センター (03-3581-2249) 千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館 9階	月曜～金曜 9時30分～12時、13時～16時30分 (祝日・年末年始を除く)
調停 機 関	東京司法書士会調停センター「すてつき」 (03-3353-8844) 新宿区四谷本塩町4番37号 司法書士会館2階	月曜～金曜 9時～12時、13時～17時 (祝祭日・年末年始を除く) (ただし、調停は、土曜、日曜、祝祭日を含む9時から20時まで可能)
	行政書士ADRセンター東京 (03-5489-7441) 目黒区青葉台3-1-6 行政書士会館4階 (令和5年9月まで仮移転：渋谷区神泉町8-16 渋谷ファーストプレイス内)	火曜、木曜、土曜 10時～16時 (祝日・休日・年末年始を除く)

(3) その他の法律相談窓口

原状回復や賃貸住宅の管理の問題は、訴訟や調停、仲裁等法的手続によって行われるため、あらかじめ、弁護士など法律の専門家に相談し、アドバイスをもらうことが効果的です。具体的な相談窓口には以下のようなものがあります。

1 法律相談センター（東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会）

電話無料相談 0570-200-050(都内からのみ) (月曜日～金曜日 10時～16時)

機関名・連絡先	受付時間等
新宿総合法律相談センター (03-6205-9531) (事前電話予約制) 新宿区歌舞伎町2-4-4-1 東京都健康プラザハイジア8階	予約受付時間 月曜～土曜 9時30分～16時30分 相談料金 30分 5,000円(消費税別)
霞が関法律相談センター (03-3581-1511) (事前電話予約優先) 千代田区霞が関1-1-3 弁護士会館3階	予約受付時間 月曜～金曜 9時30分～16時30分 相談料金 30分 5,000円(消費税別)
蒲田法律相談センター (03-5714-0081) (事前電話予約制) 大田区西蒲田7-4-8-3 大越ビル6階	予約受付時間 月・火・日 9時30分～16時30分 水・木・金 12時30分～19時30分 相談料金 30分 5,000円(消費税別)

2 法テラス（情報提供及び無料法律相談）

おなやみなし

法テラス・サポートダイヤル 0570-078374

I P電話からは 03-6745-5600 (平日9時～21時、土曜9時～17時、祝日・年末年始休業)

名称	電話番号	名称	電話番号
法テラス東京	0570-078301	法テラス八王子	0570-078307
法テラス上野	0570-078304	法テラス多摩	0570-078305

※無料法律相談は、収入・資産が一定基準以下の方が対象

※事前予約制

※業務時間：平日10時～12時、13時～16時（祝日は業務を行っておりません）

3 総合相談センター（東京司法書士会）

司法書士ホットライン（無料電話相談専用ダイヤル）

03-3353-2700 (月曜～金曜 10時～15時45分) 042-540-0663 (水曜・木曜 17時～19時45分)

機関名・連絡先	受付時間等
東京司法書士会総合相談センター（四谷） (03-3353-9205) (事前電話予約制) 新宿区四谷本塩町4番37号 司法書士会館1階	予約受付時間 月曜～金曜(祝祭日・年末年始を除く) 9時～12時、13時～17時 相談料金 無料 時間40分以内
三多摩総合相談センター（立川） (042-548-3933) (事前電話予約制) 立川市曙町2-34-13 オリピック第3ビル202-A	予約受付時間 月曜～金曜(祝祭日・年末年始を除く) 10時～16時 相談料金 無料 時間40分以内

4 宅建業者の団体が提供する法律相談

団体名・連絡先	受付時間等
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 不動産相談所 (03-3264-8000)	受付時間 月曜日～金曜日 10時～15時 弁護士相談(予約制)：第1・第3水曜日 10時～15時
一般社団法人全国不動産協会 (公益社団法人全日本不動産協会東京都本部) 不動産相談室 (03-5338-0370)	不動産に関する法律相談(予約制)： 奇数週火曜日、偶数週火曜日・木曜日(祝日等を除く) 13時～16時 ※弁護士による面談

- ・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（条文）
- ・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則（条文）
- ・ 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）
- ・ 重要事項説明書
- ・ 賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版）（国土交通省）
 - 賃貸住宅標準契約書 作成に当たっての注意点
 - 賃貸住宅標準契約書 解説コメント
- ・ 東京都の相談窓口一覧

賃貸住宅紛争防止条例等の一部改正について（改正概要）

（正式名称：東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例）

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和 3 年法律第 37 号）の施行により宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）が改正され、宅地建物取引業者が、住宅の賃貸借の代理又は媒介をする場合に、当該住宅を借りようとする者に対して交付を義務付けている重要事項説明書について、事前に承諾が得られれば電磁的方法により提供することが認められることになりました。

このことを踏まえ、東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（平成 16 年東京都条例第 95 号）第 2 条第 1 項に定める書面の交付の義務についても、住宅を借りようとする者の承諾等要件を満たした場合は、電磁的方法による提供を認めるものとなりました。

- ・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例の一部改正
（令和 4 年 3 月 31 日公布・同年 5 月 18 日施行）
- ・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則の一部改正
（令和 4 年 5 月 18 日公布・施行）

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例

（平成十六年三月三十一日 条例第九十五号
最終改正 令和四年三月三十一日 条例第三十四号）

（目的）

第一条 この条例は、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号。以下「法」という。）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）が、専ら居住を目的とする建物（建物の一部を含む。以下「住宅」という。）の賃貸借に伴い、あらかじめ明らかにすべき事項を定めること等により、住宅の賃貸借に係る紛争の防止を図り、もって都民の住生活の安定向上に寄与することを目的とする。

（宅地建物取引業者の説明等の義務）

第二条 宅地建物取引業者は、住宅の賃貸借の代理又は媒介をする場合は、当該住宅を借りようとする者に対して法第三十五条第一項（同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定により行う同項各号に掲げる事項を記載した書面の交付又は当該事項の説明に併せて、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。ただし、当該住宅を借りようとする者が宅地建物取引業者である場合は、当該書面についての説明を要しないものとする。

一 退去時における住宅の損耗等の復旧並びに住宅の使用及び収益に必要な修繕に関し東京都規則（以下「規則」という。）で定める事項

二 前号に掲げるもののほか、住宅の賃貸借に係る紛争の防止のため、あらかじめ明らかにすべきこととして規則で定める事項

2 宅地建物取引業者は、前項の規定による書面（前項各号に掲げる事項に係るものに限る。）の交付に代えて、規則で定めるところにより、住宅を借りようとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう。）であつて規則で定めるところにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなす。

（紛争の防止のための措置）

第三条 知事は、住宅の賃貸借に係る紛争の防止のために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（報告の聴取等）

第四条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、宅地建物取引業者に対し、その業務に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

（指導及び勧告）

第五節

第五条 知事は、宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該宅地建物取引業者に対し、書面の交付若しくは説明を行い、又は報告若しくは資料の提出をし、若しくは報告若しくは資料の内容を是正するよう指導及び勧告をすることができる。

一 第二条第一項の規定による書面の交付又は説明の全部又は一部を行わなかったとき。

二 前条の規定による報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

（公表等）

第六条 知事は、前条の勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

2 知事は、前項の規定による公表をしようとする場合は、当該勧告を受けた者に対し、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えるものとする。

（委任）

第七条 この条例に規定するもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附則

この条例は、平成十六年十月一日から施行する。

附則（平成二十九年条例第六十七号）

（施行期日）
1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）
2 この条例の施行の日前に締結された契約に係る指導及び勧告については、なお従前の例による。

附則（令和四年条例第三十四号）

（施行期日）
1 この条例は、東京都規則で定める日から施行する。

（経過措置）
2 この条例の施行の日前に締結された契約に係る指導及び勧告については、なお従前の例による。

る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法

二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならぬ。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することによる書面を作成することができるものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じられていること。

三 前項第一号に掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨が相手方に通知されるものであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧したことを確認したときはこの限りでない。

(勧告)

第五条 条例第五条の勧告は、勧告書（別記様式）により行うものとする。

(公表)

第六条 条例第六条第一項の規定による公表は、東京都公報への登載その他広く都民に

周知する方法により行うものとする。

2 公表する事項は、次に掲げる事項とする。

一 勧告を受けた者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称及び代表者の氏名）

二 勧告を受けた者の住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）

三 勧告の内容

四 前三号に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項

(意見陳述の機会の付与)

第七条 条例第六条第二項の意見を述べ、証拠を提示する機会（以下「意見陳述の機会」という。）におけるその方法は、知事が口頭であることを認めた場合を除き、意見及び証拠を記載した書面（以下「意見書」という。）を提出して行うものとする。

2 知事は、勧告を受けた者に対し意見陳述の機会を与えるときは、意見書の提出期限（口頭による意見陳述の機会の付与を行う場合には、その日時）までに相当な期間をおいて、当該勧告を受けた者に対し、次に掲げる事項を書面により通知するものとする。

一 公表しようとする内容

二 公表の根拠となる条例等の条項

三 公表の原因となる事実

四 意見書の提出先及び提出期限（口頭による意見陳述の機会の付与を行う場合には、その旨並びに出頭すべき日時及び場所）

3 前項の規定による通知を受けた者（以下「当事者」という。）又はその代理人は、やむを得ない事情のある場合には、知事に対し、意見書の提出期限の延長又は出頭すべき日時若しくは場所の変更を申し出ることができる。

4 知事は、前項の規定による申出又は職権により、意見書の提出期限を延長し、又は出頭すべき日時若しくは場所を変更することができる。

5 知事は、当事者に口頭による意見陳述の機会を与えたときは、当事者又はその代理人の陳述の要旨を記載した書面を作成するものとする。

6 代理人は、その代理権を証する書面を、意見書の提出期限又は出頭すべき日時までに知事に提出しなければならない。

7 知事は、当事者又はその代理人が正当な理由なく意見書の提出期限内に意見書を提出せず、又は出頭すべき日時に口頭による意見陳述をしなかったときは、条例第六条第一項の規定による公表をすることができる。

附則

この規則は、平成十六年十月一日から施行する。

附則（平成二十九年規則第百一十一号）

この規則は、公布の日から施行する。

附則（令和四年規則第百二十五号）

この規則は、公布の日から施行する。

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則

（平成十六年三月三十一日 規則第九十二号
最終改正 令和四年五月十八日 規則第百二十五号）

（趣旨）

第一条 この規則は、東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（平成十六年東京都条例第九十五号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（宅地建物取引業者の説明事項等）

第二条 条例第二条第一項第一号の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 退去時における住宅の損耗等の復旧については、当事者間の特約がある場合又は賃借人の責めに帰すべき事由により復旧の必要が生じた場合を除き、賃貸人が行うとされていること。
- 二 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、当事者間の特約がある場合又は賃借人の責めに帰すべき事由により修繕の必要が生じた場合を除き、賃貸人が行うとされていること。
- 三 当該住宅の賃貸借契約において賃借人の負担となる事項
- 2 条例第二条第一項第二号の規則で定める事項は、賃借人の入居期間中の設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）とする。
- 3 知事は、宅地建物取引業者が条例第二項第一項の規定による書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項を示すものとする。

（電磁的方法による提供の承諾）

第三条 条例第二項第二項の承諾は、宅地建物取引業者が、あらかじめ、当該承諾に係る住宅を借りようとする者（以下「相手方」という。）に対し電磁的方法（同条第二項の電磁的方法をいう。以下同じ。）による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該相手方から書面又は電磁的方法であつて第三項で定めるもの（以下「書面等」という。）によつて得るものとする。

- 2 前項の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - 一 次条第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は条例第二条第二項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）に備え置き、これを相手方若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下同じ。）が使用するもの

二 ファイルへの記録の方法

3 第一項の承諾を得る電磁的方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの
イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に第一項の承諾又は第五項の申出（以下「承諾等」という。）をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法
- 二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物（以下「磁気ディスク等」という。）をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法
- 4 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。
- 5 宅地建物取引業者は、第一項の承諾を得た場合であっても、相手方から書面等により電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方から再び同項の承諾を得た場合は、この限りでない。

（電磁的方法による提供）

第四条 条例第二項第二項の規則で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
イ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機と相手方等（相手方又は相手方との契約により相手方ファイル（専ら相手方の用に供されるファイルをいう。以下同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下「記載事項」という。）を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法
ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係

入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（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		退去日 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	
		有・無			有・無		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	有・無			有・無							
	ペーパーホルダー	有・無			有・無							

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							
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。

令和 年 月 日
借主氏名 印 貸主氏名 印
令和 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。

令和 年 月 日
借主氏名 印 貸主氏名 印
令和 年 月 日
管理業者名及び
確認担当者氏名 印

※入居時には、賃貸人・賃借人の双方の視点で当該物件の部屋及び部位ごとに「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、賃貸人・賃借人の双方の視点で物件の部屋及び部位ごとに「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。

※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はなく、賃貸人、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併せて確認することも重要である（Q&AのQ5、Q10参照）。

重要事項説明書（建物の貸借）

令和〇〇年〇〇月〇〇日

東京 太郎 殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）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 **株式会社〇〇不動産**
代表者の氏名 **新宿 一郎**
主たる事務所 **東京都新宿区西新宿〇-〇-〇**
免許証番号 **東京都知事 (3) 第 12345 号**

説明をする 宅地建物取引士	氏 名	渋谷 次郎
	登録番号	(東京) 第 999999 号
	業務に従事 する事務所	株式会社〇〇不動産西新宿店 電話番号 (00) 0000-0000

取引の態様（法第 34 条第 2 項）	代 理 ・ 媒介
---------------------	-----------------

建 物	名 称	スカイガーデン新宿
	所 在 地	東京都新宿区西新宿〇丁目〇番地〇 (住居表示：東京都新宿区西新宿〇丁目〇番〇号スカイガーデン新宿〇〇〇号)
	室 番 号	3 階 〇〇〇号室
	床 面 積	(壁芯) 42.90 m² (登記簿面積 38.87 m²)
	種類及び構造	居宅・鉄筋コンクリート造 5 階建
貸主氏名・住所		中野 一太郎 東京都中野区中央△丁目△番△号

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 中野 一太郎 住 所 東京都中野区中央 △丁目△番△号	なし	抵当権設定 昭和〇年〇月〇日受付第 0001 号 債 権 額 金 500 万円 債 務 者 中野 一太郎 抵当権者 株式会社〇〇銀行

本物件にはすでに抵当権が設定登記されていますので、借主は、その抵当権が実行され競売になり買受人から明渡しを求められたときには、6 か月までの間に明け渡さなくてはならないことになります。

なお、この場合には、貸主に預けた敷金についての精算も買受人には求めることができません。

2 法令に基づく制限の概要

法 令 名	
制限の概要	特に制限なし

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	〇〇電力(株)	年 月 日		
ガス	都市・プロパン	年 月 日	都市・プロパン	
排水	公共下水道	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（インスペクション）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	調査実施者：〇〇 〇〇（一級建築士・既存住宅状況調査技術者） 調査実施年月日：令和〇〇年〇〇月〇〇日（1年以内） 調査の結果：別添の建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）をご参照ください。	

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	有		流し調理台、換気扇、給湯栓
便 所	〃		便所専用、水洗式（洋式）
浴 室	〃		浴室専用、シャワー付き
給湯設備	〃		ガス給湯器（台所、浴室、洗面）
ガスこんろ	無		都市ガス
冷暖房設備	有		エアコン1機、居間に設置済

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
-----------	-----------

津波災害警戒区域については、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年12月27日施行）第53条第1項の規定に基づき、都道府県知事が警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定をすることができるとされています。

津波災害警戒区域については、東京都内は現時点では未指定の状況ですが、本物件に係る区域については、今後、東京都から、当該区域として指定される可能性があります。

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建物の所在地	<p>別添ハザードマップ参照 本物件は、別添の水害ハザードマップによる浸水想定区域には指定されておりませんが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については、今後変更される可能性があります。</p>					

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	<p>診断実施機関：〇〇一級建築士事務所 診断年月日：令和〇〇年〇〇月〇〇日 診断の結果：別添の耐震診断結果評価書をご参照ください。</p>	

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額（賃料：月額 140,000 円）

	金額	授受の目的
1	280,000 円	敷金 2 か月
2	5,000 円／月	共益費

2 契約の解除に関する事項

<p>1 借主は、賃貸借期間中であっても、貸主に対して 30 日前に、書面による予告をもって解約を申し出ることができ、この場合、予告期間の満了と同時に賃貸借契約は終了するものとします。</p> <p>2 借主は、前項の予告に加え、30 日分の賃料を支払って即時に解約を申し入れることができます。</p> <p>3 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催促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ます。 ①賃料支払義務、②共益費支払義務、③修繕費用負担義務（借主の責めに帰すべき事由により必要となった修繕費用を負担しなければならない。）</p> <p>4 貸主は、借主が次に掲げる義務に違反した場合において、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ます。（ただし、別紙※に記載の別表第 1 の行為のうち、第六号から第八号までに掲げる行為については、後述 6 のとおりとなります。） ①本物件の用法遵守義務（借主は、本物件の使用に当たり、次のことを守らなければならない。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住のみを目的として使用しなければならない。 ・別紙※に記載の別表第 1 の行為を行ってはならない。 ・貸主の書面による承諾を得ることなく、本物件の賃借権の譲渡・転貸・増築・改築・移転・改造・模様替・敷

地内工作物設置及び別紙※に記載の別表第2の行為を行ってはならない。

- ・別紙※に記載の別表第3の行為を行う場合には、貸主に通知しなければならない。

②本物件の修繕受忍義務（貸主が必要な修繕を行う場合には、正当な理由がある場合を除き、借主は修繕の実施を拒否することができない。）

5 貸主及び借主は、次のいずれかに該当した場合には、何らの催告も要せずして、契約を解除することができます。

- ・本契約の相手方につき、自ら又は自らの役員が反社会的勢力であることが判明した場合
- ・本契約の相手方につき、本契約締結後に、自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当した場合
- ・本契約の相手方が、反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結したことが判明した場合
- ・本契約の相手方が、脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、偽計若しくは威力を用いて業務を妨害し、又は信用を棄損する行為をした場合

6 貸主は、次のいずれかに該当した場合には、何らの催告も要せずして、契約を解除することができます。

- ・借主が、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、又は転貸した場合
- ・借主が、別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合

7 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借主が賃借をした目的を達することができないときは、借主は、本契約を解除することができます。

※P61の「賃貸住宅標準契約書」の別表第1から第3までを記載した書面をこの重要事項説明書に添付する。

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

なし

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 <u>講じない</u>
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) 令和〇〇年〇〇月〇〇日	2年 0月間	<u>一般借家契約</u>
	(終期) 令和〇〇年〇〇月〇〇日		定期借家契約 終身建物賃貸借契約
更新に関する事項	<p>1 当該建物賃貸借契約は、現行の借地借家法による従来（普通）型の建物賃貸借です。</p> <p>2 上記契約期間満了のとき、貸主・借主は協議の上、本契約を更新することができます。</p>		

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		居住用に限り、事業の用途に用いない。
利用の制限		ペットの飼育及びピアノの使用を禁止する。

7 敷金等の精算に関する事項

貸主は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で借主に返還しなければなりません。ただし、貸主は、本物件の明渡し時に賃料の滞納、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借主の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができます。

8 管理の委託先

氏名（商号又は名称） （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）	〇〇管理株式会社 代表取締役 中井四郎 国土交通大臣登録〇〇〇号
住所（主たる事務所の所在地）	東京都中野区中野〇-〇-〇（電話 03-1000-0001）

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	（公社）〇〇保証協会
	住 所	東京都〇〇区〇〇町〇-〇-〇
	事務所の 所在地	東京都〇〇区〇〇町〇-〇-〇 （公社）〇〇保証協会 東京都本部
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南 1-1-15 九段第 2 合同庁舎	

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つては、その金額を記入すること。

④ I の 6 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つては、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 5 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。

		作成日																																																																										
建 物	建物名称	様部																																																																										
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番																																																																										
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称		部屋番号	号室																																																																							
	構造種別	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																										
	階数	地上	階・地下	階	延床面積																																																																							
		㎡																																																																										
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日																																																																											
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等（ <input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型 ）																																																																										
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無																																																																										
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">劣化事象等</th> <th colspan="2">調査できなかった</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>有</th> <th>無</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>基礎</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>床</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>柱及び梁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>外壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>バルコニー及び共用廊下</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>その他</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>(配筋調査)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>(コンクリート圧縮強度)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>		劣化事象等		調査できなかった		有	無	有	無	基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">劣化事象等</th> <th colspan="2">調査できなかった</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>有</th> <th>無</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>外壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>屋根</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>		劣化事象等		調査できなかった		有	無	有	無	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
劣化事象等		調査できなかった																																																																										
有	無	有	無																																																																									
基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
劣化事象等		調査できなかった																																																																										
有	無	有	無																																																																									
外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																									
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名																																																																											
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号																																																																											
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																										
	建築士登録番号			<input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第	号																																																																						
	所属事務所名																																																																											
	建築士事務所登録番号			知事登録	第	号																																																																						

※裏面があります。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

		作成日			
建 物	建物名称	様邸			
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番			
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称		部屋番号	号室
	構造種別	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）			
	階数	地上	階・地下	階	延床面積
		m			
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日				
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)			
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>	
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった	
	基礎	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	土台及び床組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	床	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	その他				
	(錆害)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	(配筋調査)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名				
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号				
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造			
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録 第 号 <input type="checkbox"/> 知事登録			
	所属事務所名				
	建築士事務所登録番号	知事登録		第	号

※裏面があります。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

参考 賃貸住宅の入居に係る手続のオンライン化

賃貸紛争防止条例等を改正（令和4年3月31日公布。同年5月18日施行）し、従来、書面の交付（手渡し又は郵送）が必要とされていた条例に基づく説明書面について、令和4年5月18日から、借主が希望する場合等には、電子メール等による提供が可能となりました。

この条例改正は、令和3年、「デジタル社会」の形成を目的とした法整備の一環として、宅地建物取引業法等が改正され（令和4年5月18日施行）、重要事項説明書や契約締結時書面について宅地建物取引士の押印義務がなくなり、また、宅地建物取引業者が交付すべき書類について、賃借人や買主の承諾がある場合等には、紙ではなく電子メール等による提供が可能となったことに伴うものです。

条例に基づく説明書面の電子メール等による交付及びテレビ会議などのITを用いた重要事項説明により、賃貸住宅の入居に係る手続の全てをオンラインで行うことが可能になり、移動に伴う時間や費用等の負担軽減、接触リスクの低減、賃貸借契約締結までのスケジュールの柔軟な調整が可能になることなどが期待できます。

もっとも、電子メール等により提供する場合には、賃借人の承諾が必要であること、電子署名やタイムスタンプなどの方法により、電子文書の内容に改変が行われていないかどうかを確認することができる措置等が必要なことなど要件があるので注意が必要です。

※ ITを用いた重要事項説明（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」第35条第1項関係 抜粋）

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ交付（電磁的方法による提供を含む。）していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

なお、国土交通省が「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」を公表していますので、詳しくは、こちらをご参照ください。

ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化について

検索

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html

国土交通省が作成した賃貸住宅標準契約書及び承諾書(例)は、国土交通省ホームページをご覧ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

国土交通省が、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図る目的として作成した、賃貸借契約書のモデル(全文)を使用した場合の例(※青字の部分は記入例です。)

賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)

頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	スカイガーデン新宿			
	所在地	東京都新宿区西新宿口丁目番地口 (住居表示: 東京都新宿区西新宿口丁目番口号スカイガーデン新宿〇〇〇号)			
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造 木造 非木造() 5階建	工事完了年 昭和〇〇年 大規模修繕を ()年 実施	
住戸部分	住戸番号	〇〇〇号室	間取り	(2) LDK・DK・K/ワンルーム/	
	面積	(壁芯) 42.90 m ²	(それ以外に、バルコニー_____m ²) (登記簿面積 38.87 m ²)		
	設備等	トイレ	専用(水洗・非水洗)・共用(水洗・非水洗)		
		浴室	有・無		
		シャワー	有・無		
洗面台		有・無			
洗濯機置場	有・無				
給湯設備	有・無	ガス給湯器(台所、浴室、洗面)			
ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	有・無				
冷暖房設備	有・無	エアコン1機、居間に設置済			
備え付け照明設備	有・無				
オートロック	有・無				
地デジ対応・CATV対応	有・無	地デジのみ			
インターネット対応	有・無				
メールボックス	有・無				
宅配ボックス	有・無				
鍵	有・無	(鍵No. 12345 ・ 2 本)			
	使用可能電気容量	(20)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	1 台分(位置番号: No. 8)		
	物置	含む・含まない			
	専用庭	含む・含まない			

(2) 契約期間

始期	令和 〇〇 年 〇 月 〇 日から	2 年 0 月間
終期	令和 〇〇 年 〇 月 〇 日まで	

(3) 賃料等

賃料・共益費		支払期限	支払方法	
賃料	140,000 円	当月分・翌月分を 毎月末日まで	振込、 口座 振替 又は 持参	振込先金融機関名：株式会社〇〇銀行 預金：普通当座 口座番号：00000000 口座名義人：中野 一太郎 振込手数料負担者：貸主・借主
共益費	5,000 円	当月分・翌月分を 毎月末日まで		
敷金	賃料 2 か月相当分 280,000 円	その他 一時金	なし	
附属施設使用料		なし		
その他		なし		

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒164-0011 中野区中央△-△-△ 氏名 中野 一太郎 電話番号 03-0000-0000
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒164-0001 中野区中野□-□-□ 氏名 〇〇管理株式会社 電話番号 03-1000-0001 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣(1)第 0000000 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) 東京 太郎 (年齢) 〇〇 歳 (電話番号)	(氏名) 東京 花子 (年齢) △△ 歳 (氏名) 東京 さくら (年齢) □ 歳 (氏名) (年齢) 歳 合計 3 人
緊急時の連絡先	住所 〒202-0011 西東京市泉町〇-〇-〇 氏名 東京 泉一郎 電話番号 042-000-0000	借主との関係 父

【連帯保証人型】

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所 〒202-0011 西東京市泉町〇-〇-〇 氏名 東京 泉一郎 電話番号 042-000-0000
極度額	1,740,000 円

【家賃債務保証業者型】

(6) 家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地 〒202-0011 西東京市泉町〇-△-△ 商号(名称) 西東京賃貸保証株式会社 電話番号 042-000-0000 家賃債務保証業者登録番号 国土交通大臣(1)第 〇 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第六号から第八号まで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第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合は、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。

(一部滅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にあつては、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。

【連帯保証人型】

(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】

(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。

(特約があれば、当該特約により借主が負担する具体的な内容を明記すること。)

甲：中野 一太郎 印
乙：東京 太郎 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、魚等であつ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）

【原状回復の条件について】

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、

- ・ 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。

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。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

（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。）

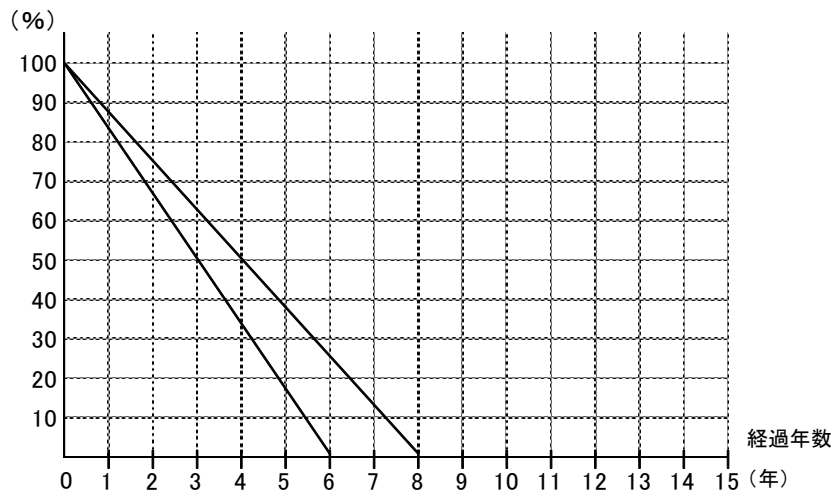
1 貸主・借主の修繕分担表

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）】	
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）	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. 壁等の画鋸、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ことによる台所の油污れ（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、借主が放置したことによる壁の腐食 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（破損等はしていないが、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 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）	㎡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本単位	（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	鍵	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	経過年数は考慮しない。借主負担となるの は、通常の清掃を実施していない場合で、 部位又は、住戸全体の清掃費用相当分を借 主負担とする。

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	フローリング	m ²	〇〇〇円
天井・壁	壁(クロス) 天井(クロス)	m ² m ²	〇〇〇円 〇〇〇円
建具・柱	窓(ガラス・枠) 室内ドア・扉 柱	枚 枚 箇所	〇〇〇円 〇〇〇円 〇〇〇円
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。)

・ (特約があれば、当該特約により借主が負担する具体的な内容を明記すること。)

甲：中野 一太郎

印

乙：東京 太郎

印

記名押印欄

【連帯保証人型】

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。

【家賃債務保証業者型】

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たことを証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 ○○ 年 ○ 月 ○ 日

貸主（甲） 住所 〒164-0011 中野区中央△-△-△
氏名 中野 一太郎 印
電話番号 03-000-0000

借主（乙） 住所 〒202-0011 西東京市泉町○-○-○
氏名 東京 太郎 印
電話番号 042-000-0000

【連帯保証人型】

連帯保証人 住所 〒202-0011 西東京市泉町○-○-○
(丙) 氏名 東京 泉一郎 印
電話番号 042-000-0000
極度額 1,740,000 円

媒介業者代理 免許証番号 [東京都] 知事・国土交通大臣 (3) 第○○○○○号

事務所所在地 〒160-0000 新宿区西新宿○-○-○

商号 (名称) 株式会社○○不動産

代表者氏名 新宿 一郎

宅地建物取引士 登録番号 [東京都] 知事 第○○○○○○号

氏名 渋谷 次郎

《賃貸住宅標準契約書 作成にあたっての注意点》

頭書関係

以下の事項に注意して記入してください。なお、該当する事項のない欄には「—」を記入してください。

(1) 関係

- ①「名称」：建物の名称（〇〇マンション、〇〇荘など）を記入してください。
- ②「所在地」：住居表示を記入してください。
- ③「建て方」：該当するものに○をつけてください。

〔用語の説明〕

イ 共同建……1棟の中に2戸以上の住宅があり廊下・階段等を共用しているものや、2戸以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に2戸以上の住宅がある、いわゆる「げたばき住宅」も含まれます。

ロ 長屋建……2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。いわゆる「テラスハウス」も含まれます。

ハ 一戸建……1つの建物が1住宅であるもの

ニ その他……イ～ハのどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事業所の一部が住宅となっているような場合をいいます。

- ④「構造」：木造、非木造の該当する方に○をつけ、建物の階数（住戸が何階にあるかではなく、建物自体が何階建てか）を記入してください。

〔用語の説明〕

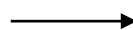
イ 木造……主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいう。）が木造のもの

ロ 非木造……カッコ内に、当該建物に該当する構造（建築基準法施行令等で規定されている構造）を記載してください。

- ⑤「戸数」：建物内にある住戸の数を記入してください。

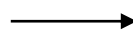
- ⑥「工事完了年」（記載例）

平成10年建築、
大規模修繕の工事は未実施



平成10年 大規模修繕を (—)年 実施

昭和60年建築、平成20年に
大規模修繕の工事を実施



昭和60年 大規模修繕を (平成20)年 実施

〔用語の説明〕

- ・ 大規模修繕……建築基準法第2条第14号に規定する「大規模修繕」であり、建築物の「主要構造部」の一種以上について行う過半の修繕。主要構造部としては、「壁、柱、床、梁、屋根、階段（建物の構造上重要でない間仕切り壁、間柱、つけ柱、揚げ床、最下階の床、小梁、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除く。）」が対象となります。

- ⑦「間取り」：（記載例）

3DK → (3) LDK・DK・K/ワンルーム/

ワンルーム → () LDK・DK・K/ワンルーム/

2LDKS → (2) LDK・DK・K/ワンルーム/サービスルーム有り

〔用語の説明〕

イ K …… 台所

ロ DK …… 1つの部屋が食事室と台所を兼ねているもの

ハ LDK …… 1つの部屋が居間と食事室と台所を兼ねているもの

- ⑧「面積」：バルコニーを除いた専用部分の面積を記入してください。バルコニーがある場合には、次の記載例のようにカッコを設けてその中にバルコニー面積を記入してください。

（記載例）

バルコニーを除いた専用面積	50 m ²
バルコニーの面積	10 m ²

→ 50 m²（それ以外に、バルコニー10 m²）

- ⑨「設備等」：各設備などの選択肢の該当するものに○をつけ、特に書いておくべき事項（設備の性能、損耗状況、貸出数量など）があれば右の空欄に記入してください。
- 「トイレ」：「専用・共用」の該当する方に○をつけ、「水洗・非水洗」のどちらかにも○をつけてください。
- 「浴室」：浴室乾燥機や追焚機能がある場合はその旨を記入してください。
- 「洗濯機置場」：洗濯機置場の場所（室内又は室外）や洗濯機防水パンの有無などを記入してください。
- 「備え付け照明設備」：照明が備え付けてある場合、電球の種類や交換日などを記入してください。
- 「オートロック」：オートロックの解錠方法を記入してください。
- 「地デジ対応・CATV 対応」：該当する方法に○をつけ、その他注意書きがある場合は記入してください。
- 「インターネット対応」：回線種類（CATV、光回線、ADSL 回線等）や回線容量等の契約内容を記入してください。
- 「メールボックス」：メールボックスの解錠方法等を記入してください。
- 「宅配ボックス」：番号又はカードの貸出枚数を記入してください。
- 「鍵」：鍵番号と貸出本数をカッコの中に記入してください。
- 「使用可能電気容量」の数字をカッコの中に記入してください。
- 選択肢を設けていない設備などで書いておくことが適当なもの（例：電話）があれば、「鍵」の下の余白を利用してください。
- ⑩「附属施設」：各附属施設につき、本契約の対象となっている場合は「含む」に○をつけ、本契約の対象となっていない場合は「含まない」に○をつけてください。また、特に書いておくべき事項（施設の概要、庭の利用可能面積など）があれば右の空欄に記入してください。
- 「駐車場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。
- 「バイク置場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。
- 「自転車置場」には契約台数と駐車位置番号を下線部に記入してください。
- 各附属施設につき、本契約とは別に契約をする場合には、選択肢の「含まない」に○をつけ、右の空欄に「別途契約」と記入してください。
- 選択肢を設けていない附属施設で書いておくことが適当なものがあれば、「専用庭」の下の余白を利用してください。
- (2) 関係
- 「始期」：契約を締結する日と入居が可能となる日と異なる場合には、入居が可能となる日を記入してください。
- (3) 関係
- ①「支払期限」：当月分・翌月分の該当する方に○をつけてください。
- ②「支払方法」：振込又は自動口座振替の場合は、貸主側の振込先金融機関名等を記入してください。
- 「預金」の欄の普通預金・当座預金の該当する方に○をつけてください。併せて、「振込手数料負担者」の欄の貸主・借主の該当する方に○をつけてください。
- ③「その他一時金」：敷金以外のその他一時金について特約をする場合は、第 19 条の特約条項の欄に所定の特約事項を記入するとともに、この欄に、その一時金の名称、金額などを記入してください。
- ④「附属施設使用料」：賃料とは別に附属施設の使用料を徴収する場合は、この欄にその施設の名称、使用料額などを記入してください。
- ⑤「その他」：「賃料」、「共益費」、「敷金」、「その他一時金」、「附属施設使用料」の欄に記入する金銭以外の金銭の授受を行う場合（例：専用部分の光熱費を貸主が徴収して一括して事業者に支払う場合）は、この欄にその内容、金額などを記入してください。
- (4) 関係
- ①「管理業者」：物件の管理を管理業者に委託している場合、管理業者の「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」を記入してください。管理業者が「賃貸住宅管理業者登録制度」の登録を行っている場合はその番号を記入してください。
- また、個人が「管理人」として、物件の管理を行っている場合は、管理人の「住所」、「氏名」、「電話番号」を記入してください。
- 〔用語の説明〕
- ・ 賃貸住宅管理業者登録制度……賃貸住宅の管理業務に関して一定のルールを設けることで、その業務の適正な運営を確保し、借主と貸主の利益の保護を図るため、「賃貸住宅の管理業務等の適性化に関する法律」により創設された登録制度です。（令和 3 年 6 月施行）
- ②「建物の所有者」：貸主と建物の所有者が異なる場合、建物所有者の「住所」、「氏名（社名・代表者）」、「電話番号」を記入してください。

(5) 関係

- ①「借主」：本人確認の観点から、氏名と年齢を記入してください。
- ②「同居人」：同居する人の氏名と年齢、合計人数を記入してください。
- ③「緊急時の連絡先」：勤務先、親戚の住所など、貸主や管理業者が緊急時に借主に連絡を取れるところを記入してください。なお、緊急時の連絡先には、借主に連絡を取ることのほか、借主の急病・急変、安否確認や漏水等への対応を依頼することも想定されるため、契約時に連絡をして、緊急時の連絡先になってもらうことやこれらの対応を依頼する場合もある旨を伝えておくことが望ましいと考えられます。

【連帯保証人型】

(6) 関係

- ①「連帯保証人」：連帯保証人の住所、氏名、電話番号を記入してください。
- ②「極度額」：連帯保証人が負担する、借主の債務の限度額を記入してください。極度額の記載方法については、「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

【家賃債務保証業者型】

(6) 関係

家賃債務保証業者の「所在地」、「商号（名称）」、「電話番号」を記入してください。家賃債務保証業者が「家賃債務保証業者登録制度」の登録を行っている場合にはその番号を記入してください。

【用語の説明】

- ・家賃債務保証業者登録制度：家賃債務保証業務に関して一定のルールを設けることで、その業務の適正な運営を確保し、借主と貸主の利益の保護を図るための国土交通省告示による任意の登録制度です。（平成 29 年 10 月施行）

条文関係

【第 8 条（禁止又は制限される行為）関係】

別表第 1（ただし、第六号から第八号までに掲げる行為は除く。）、別表第 2 及び別表第 3 は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に貸主と借主とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第 9 条（契約期間中の修繕）関係】

別表第 4 は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加及び削除をすることができます。

変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に貸主と借主とが押印してください。

追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主とが押印してください。

削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に貸主と借主とが押印してください。

【第 15 条（明渡し時の原状回復）関係】

別表第 5「I-3 原状回復工事施工目安単価」は、賃貸借の目的物に応じて、適宜、記入してください。

貸主と借主は、原状回復をめぐるトラブルを未然に防止するため、あくまでも目安として、把握可能な「原状回復工事施工目安単価」について、可能な限り記述することが望ましいと考えられます。

対象箇所には、修繕が発生すると思われる箇所、あるいは、あらかじめ単価を示しておきたい、知っておきたい箇所について、「原状回復工事施工目安単価」に記入してください。

具体的な対象箇所については、次に示す「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」別表 3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」の I-3「原状回復工事施工目安単価」を参照してください。

なお、下記で例示している以外の箇所を記載することも可能です。

対象箇所を記入した場合は、その単位と単価を記入してください。

原状回復の特約として定める事項がある場合には、別表第5「Ⅱ 例外としての特約」欄に記入し、項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名押印することが望ましいと考えられます。

特約項目の例として、次の事項を挙げることができます。

- ・居室内でのペット飼育を認める代わりに、壁クロスの張替費用全額を借主の負担とする場合

(参考)「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」I-3「原状回復工事施工目安単価」

対象箇所			単位	単価(円)	対象箇所			単位	単価(円)	
室内クリーニング			一式		玄 関 ・ 廊 下	チャイム・インターホン	台			
						玄関ドアの鍵	個			
床	クッションフロア		m ²			下駄箱	箇所			
	フローリング		m ²			郵便受け	個			
	畳		枚							
	カーペット類		m ²							
天井・壁	壁(クロス)		m ²			台 所 ・ キ ッチン	電気・ガスコンロ	一式		
	天井(クロス)		m ²				給湯器類	一式		
	押入れ・天袋		箇所				戸棚類	箇所		
					流し台		一式			
				給排水設備	一式					
建具	窓(ガラス・枠)		枚		設 備 ・ そ の 他	鏡	台			
	網戸(網・枠)		枚			シャワー	一式			
	襖		枚			洗面台	一式			
	障子		枚			クサリ及びゴム栓	個			
	室内ドア・扉		枚			風呂釜	一式			
	カーテンレール		箇所			給湯器類	一式			
	シャッター(雨戸)		箇所			浴槽	一式			
	柱		箇所			蓋及び備品類	一式			
	間仕切り		箇所			便器	一式			
	玄関ドア		箇所			給排水設備	一式			
設備・その他	共 通	照明器具		個		浴 室 ・ 洗 面 所 ・ ト イ レ	洗濯機用防水パン	一式		
		電球・電灯類		個			タオル掛け	個		
		スイッチ		個			ペーパーホルダー	個		
		コンセント		個						
		エアコン		台						
		テレビ用端子		個						
		換気扇		個						
		バルコニー		個						
		物干し金具		個						

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人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、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変更となる場合があります。

【連帯保証人型】

【第 17 条（連帯保証人）関係】

頭書(6) 記名押印欄に極度額を記載の上で、連帯保証人が記名押印欄に記名押印し、最後に貸主と借主が記名押印してください。極度額の記載方法については、「～円(契約時の月額賃料の～か月相当分)」、「契約時の月額賃料の～か月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

【第 19 条（特約条項）関係】

空欄に特約として定める事項を記入し、項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名押印してください。

特約項目の例として、次の事項を挙げることができます。

- ① 居室内でのペット飼育を禁止している物件について、ペットの飼育を認める場合、その内容（第 8 条関係）
- ② 営業目的の併用使用を認める場合、その手続（第 3 条関係）
- ③ 保険の加入がある場合、その内容

〈承諾書（例）〉

- (1) 賃借権譲渡承諾書（例）（賃貸住宅標準契約書第 8 条第 1 項関係）
- (2) 転貸承諾書（例）（賃貸住宅標準契約書第 8 条第 1 項関係）
- (3) 増改築等承諾書（例）（賃貸住宅標準契約書第 8 条第 2 項関係）
- (4) 賃貸住宅標準契約書別表第 2 に掲げる行為の実施承諾書（例）
（賃貸住宅標準契約書第 8 条第 4 項関係）

省略

《賃貸住宅標準契約書 解説コメント》

賃貸住宅標準契約書の本体は、「頭書部分」、「本条」、「別表」、「記名押印欄」から構成されている。

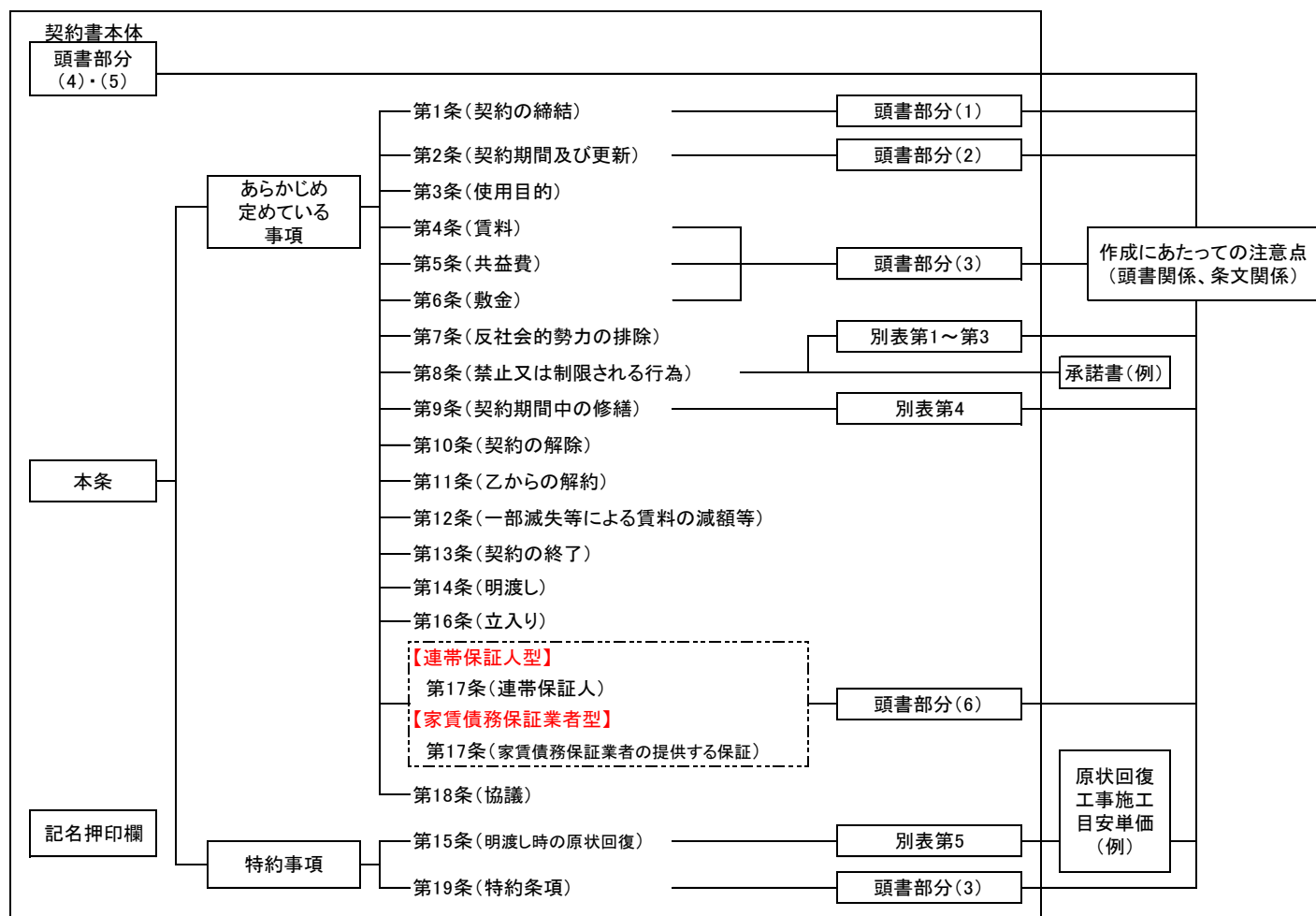


図 賃貸住宅標準契約書の構成

【頭書部分】

標準契約書においては、賃貸借の目的物の概要、契約期間及び賃料等の約定事項、貸主、借主、管理業者及び同居人の氏名並びに**連帯保証人の氏名及び極度額【←家賃債務保証業者型は、家賃債務保証業者の商号(名称)】**等を一覧できるように、頭書部分を設けている。これは、約定事項を当事者が一括して書き込むことにより、当事者の意思を明確にさせ、記載漏れを防ぐこととあわせて、契約の主要な内容の一覧を図れるようにする趣旨である。

頭書部分への具体的な記載方法等については、《作成にあたっての注意点》頭書関係を参照されたい。

【本条】

※以下に示す民法の条文は平成29年改正後のものである。

1 契約の締結（第1条）

本条項は、賃貸借契約の締結を宣言したものである。賃貸借契約は諾成契約であり、申込みと承諾の意思表示の合致によって成立するが、各当事者は契約成立について疑義が生じないよう書面による契約を行うことが重要である。その際、紛争防止の観点から、貸主は媒介業者が存在する場合には媒介業者とも連携して十分な情報提供を行うこと、借主は賃貸物件、契約内容を十分吟味した上で契約書に記名押印する等慎重な対応をすること、媒介業者は重要事項説明を行った上で契約書の取次ぎを遅滞なく行うこと、貸主は遅滞なく契約書に署名・押印することが望ましいと考えられる。

2 契約期間及び更新（第2条）

【第1項】契約期間を頭書(2)に定める始期から終期までの期間とすることとしており、原則として両当事者は、この期間中は相手方に対して本契約に基づく債権を有し、債務を負うこととなる。

【第2項】賃貸借契約は契約期間の満了により必ず終了するものではなく、当事者間の合意により契約が更新（合意更新）できることを確認的に記述している。

3 使用目的（第3条）

本契約書は「民間賃貸住宅（社宅を除く。）」の賃貸借に係る契約書であることから、使用目的を「（自己の）居住」のみに限っている。

ただし、特約をすれば、居住しつつ、併せて居住以外の目的に使用することも可能である。

→ 19 特約条項（第19条）参照

→ 《作成にあたっての注意点》条文関係【第19条（特約条項）関係】参照

4 賃料（第4条）

【第1項】借主は、頭書(3)に記載するとおりに賃料を支払うこととしている。

【第2項】日割計算により実際の契約期間に応じた賃料を支払う方法を記述している。なお、日割計算の際の分母については、「各月の実際の日数とすること」と「一律に一定の日数とすること」の2つの方法が考えられるが、計算がある程度簡便であることから、「一律に一定の日数とすること（1か月30日）」としている。

【第3項】賃料は、契約期間中であっても第3項各号の条件のいずれかに該当する場合に、当事者間で協議の上、改定できることとしている。

5 共益費（第5条）

【第1項】共益費は賃貸住宅の共用部分（階段、廊下等）の維持管理に必要な実費に相当する費用（光熱費、上下水道使用料、清掃費等）として借主が貸主に支払うものである。なお、戸建て賃貸住宅については、通常は、共益費は発生しない。

【第2項】借主は、頭書(3)に記載するとおりに共益費を支払うこととしている。

【第3項】→ 4 賃料（第4条）【第2項】参照

【第4項】共用部分の維持管理に必要な費用に変動が生じた場合（例えば電気料金等が改定された場合）、当事者間の協議により改定できることとしている。

6 敷金（第6条）

【第1項】住宅の賃貸借契約から生じる借主の債務の担保として、借主は敷金を貸主に交付することとしている。平成29年民法改正で、敷金について「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の貸借人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が貸借人に交付する金銭をいう。」という定義が規定された（民法第622条の2第1項）。

【第2項】敷金は、借主の債務の担保であることから、明け渡すまでの間、貸主からは借主の債務の不履行について敷金を債務の弁済に充てることができるが、借主からは敷金を賃料、共益費その他の支払い債務の弁済に充てることを請求できないこととしている。

【第3項】本物件の明渡しがあったときは、貸主は敷金の全額を借主に返還しなければならないが、借主に債務の不履行（賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払い等）がある場合は、貸主は債務不履行額を差し引いた額を返還することとしている。つまり、物件の明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係に立つものではなく、敷金返還時期は、明渡しが完了したときである。

【第4項】前項ただし書の場合（借主の債務を敷金から充当する場合）、貸主は差引額の内訳を借主に明示しなければならないこととしている。

7 反社会的勢力の排除（第7条）

【第1項】暴力団等の反社会的勢力を排除するために、自ら又は自らの役員が反社会的勢力でないこと（第一号、第二号）、反社会的勢力に協力していないこと（第三号）をそれぞれ相手方に対して確約させることとしている。さらに、自ら又は第三者を利用して、相手方に対して暴力を用いる等の行為をしないことを確約させることとしている（第四号）。

【第2項】反社会的勢力への賃借権譲渡や転貸を禁止している。譲受人や転借人が反社会的勢力であるとは知らずに、貸主が承諾した場合でも禁止されていることを明確にするため、貸主の承諾の有無にかかわらず禁止するものとして規定している。

8 禁止又は制限される行為（第8条）

【第1項】賃借権の譲渡、転貸は、貸主の書面による承諾を条件とすることとしている。なお、賃借権

の譲渡が行われた時は、貸主に敷金返還義務が生じる（民法第 622 条の 2 第 1 項）。

→ 〈承諾書（例）〉（1）賃借権譲渡承諾書（例）（2）転貸承諾書（例） 参照

- 【第 2 項】本物件の増改築等の実施は、貸主の書面による承諾を条件とすることとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物への附属物について、賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については収去義務を負わないことが明文化されたことから（民法第 622 条、599 条第 1 項）、増改築等承諾書のなお書として、『なお、〇〇（附属物の名称）については、収去義務を負わないものとする。』等の記載が考えられる。また、紛争防止の観点から、増改築等の際には、原状回復の有無や有益費償還請求、造作買取請求の有無についての事項を増改築等承諾書において事前に合意しておくことが望ましいと考えられる。

→ 〈承諾書（例）〉（3）増改築等承諾書（例） 参照

- 【第 3 項】禁止の行為を別表第 1 に記載している。なお、別表第 1 にあらかじめ記載している行為については、当事者の合意により、変更、追加又は削除できることとしている（ただし、第六号から第八号は除く）。

→ 《作成にあたっての注意点》条文関係【第 8 条（禁止又は制限される行為）関係】参照

- 【第 4 項】貸主の書面による承諾があれば可能な行為を別表第 2 に記載している。なお、別表第 2 にあらかじめ記載している行為については、当事者の合意により、変更、追加又は削除できることとしている。

→ 《作成にあたっての注意点》条文関係【第 8 条（禁止又は制限される行為）関係】参照

→ 〈承諾書（例）〉（4）賃貸住宅標準契約書別表第 2 に掲げる行為の実施承諾書（例）参照

- 【第 5 項】貸主への通知を要件に認められる行為を別表第 3 に記載している。なお、別表第 3 にあらかじめ記載している行為については、当事者の合意により、変更、追加又は削除できることとしている。

→ 《作成にあたっての注意点》条文関係【第 8 条（禁止又は制限される行為）関係】参照

※ 条文の変更について

- ・ 貸主が第 5 項に規定する通知の受領を管理業者に委託しているときは、第 5 項の「甲に通知しなければならない。」を「甲又は管理業者に通知しなければならない。」又は「管理業者に通知しなければならない。」に変更することとなる。
- ・ 一戸建の賃貸住宅に係る契約においては、別表第 2 第一号と第二号は、一般的に削除することとなる。
- ・ 同居人に親族以外が加わる場合を承諾事項とするときには、別表第 3 第一号を「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族の者を追加（出生を除く。）すること。」に変更し、別表第 2 に「頭書(5)に記載する同居人に乙の親族以外の者を追加すること。」を追加することとなる。

9 契約期間中の修繕（第 9 条）

- 【第 1 項】賃貸借の目的物に係る修繕は、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしている。民法上は、賃借人の帰責事由による修繕は、賃貸人の修繕義務の範囲から除いている（民法第 606 条第 1 項ただし書）が、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主とし、借主の帰責事由による修繕について、費用負担を借主に求める方が合理的であると考えられる。このため、修繕は原則として貸主が実施主体となり費用を負担することとし、修繕の原因が借主の帰責事由によるものである場合には、貸主が修繕を実施し、借主が費用を負担することとしている。この場合に借主が負担する費用は、借主の帰責事由による債務不履行に基づく損害賠償の意味を持つものである。

- 【第 2 項】修繕の実施に当たり貸主及び貸主の依頼による業者が専用部分に立ち入る必要がある場合は、貸主からの通知を要するとともに、民法第 606 条第 2 項により借主は貸主の修繕の実施を拒めないこととされているため、借主は正当な理由なく貸主の修繕の実施を拒否することはできないこととしている。

- 【第 3 項】要修繕箇所を発見した場合に借主が貸主に通知し、両者で修繕の必要性について協議することとしている。紛争防止の観点から、修繕が必要である旨の通知は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。

- 【第 4 項】修繕の必要が認められるにもかかわらず、貸主が正当な理由なく修繕を実施しない場合に、借主が自ら修繕できることを定めるとともに、その場合の費用負担（第 1 項と同様）について示している。

平成 29 年民法改正で、①賃借人が賃貸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、②急迫の事情があるとき、には、賃借人による修繕が可能であることが規定された(民法第 607 条の 2)。この規定の趣旨を踏まえ、第 4 項を規定している。

【第 5 項】修繕の中には、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を貸主にもたらすものではなく、借主にとっても貸主の修繕の実施を待っているのはかえって不都合が生じるようなものもあると想定されることから、別表第 4 に掲げる費用が軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うことができることとしている。また、別表第 4 に掲げる修繕は、第 1 項に基づき、貸主に修繕を求めることも可能である。このため、第 5 項に基づき借主が自ら行った場合には、費用償還請求権は排除されると考えられる。

なお、別表第 4 にあらかじめ記載している修繕については、当事者間での合意により、変更、追加又は削除できることとしている。

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 9 条（契約期間中の修繕）関係】参照

10 契約の解除（第 10 条）

【第 1 項】借主の「～しなければならない」という作為義務違反を規定しており、民法第 541 条の趣旨を踏まえ「催告」を要件とし、催告にも係わらず借主が義務を履行しないときに解除することができるとしている。

【第 2 項】借主の「～してはならない」という不作為義務違反を規定しており、第 1 項と同様「催告」を要件とし、催告にも係わらず借主が義務を履行せず、本契約を継続することが困難であると認められるときに解除することができるとしている。

【第 3 項】第 7 条第 1 項各号の確約に反する事実が判明した場合、及び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、催告なしで契約を解除することができるとしている。なお、平成 29 年民法改正で、契約総則において、債務者の履行拒絶の明確な意思表示のある場合や、催告をしても契約目的達成に足りる履行の見込みがないことが明らかな場合等に無催告解除ができることが規定された（民法第 542 条第 1 項）。

→ 7 反社会的勢力の排除（第 7 条）【第 1 項】参照

【第 4 項】借主が第 7 条第 2 項に規定する義務に違反した場合、及び借主が第 8 条第 3 項に規定する禁止行為のうち、別表第 1 第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合、催告なしで契約を解除することができるとしている。

→ 7 反社会的勢力の排除（第 7 条）【第 2 項】参照

→ 8 禁止又は制限される行為（第 8 条）【第 3 項】参照

※賃貸借契約における無催告解除について

判例は、賃貸借契約において、賃料の長期不払、賃借物の損壊等、賃借人の義務違反の程度が甚だしく、賃貸借契約の継続を著しく困難にするような背信行為があった場合には、無催告解除を認めている(最判昭和 47 年 2 月 18 日民集 26 卷 1 号 63 頁、最判昭和 49 年 4 月 26 日民集 28 卷 3 号 467 頁等。いわゆる信頼関係破壊の法理)。

11 乙からの解約（第 11 条）

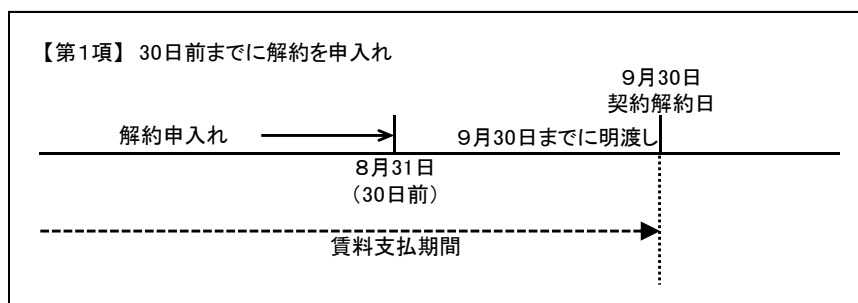
【第 1 項】借主が賃貸借契約を終了させるための期間（解約申入れ期間）が 30 日以上の場合について規定している。

なお、解約申入れ期間を 30 日としたのは、第 4 条及び第 5 条の賃料及び共益費の日割計算の分母を 30 日としていることにあわせるためである。

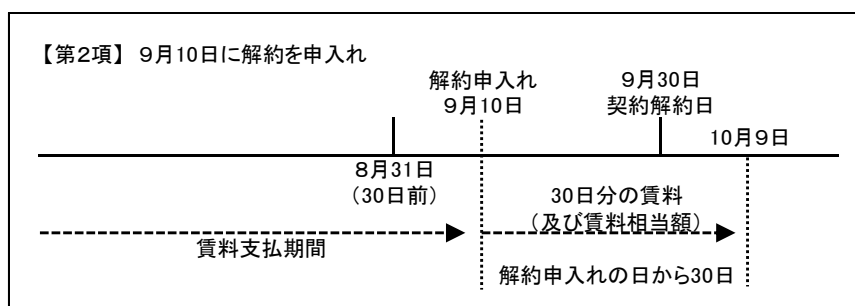
→ 4 賃料（第 4 条）【第 2 項】参照

【第 2 項】解約申入れ期間が 30 日に満たない場合について規定しており、30 日分の賃料及び賃料相当額を支払えば、随時に解約できることとしている。

【例】9 月 30 日に契約を解除したい場合



- ※ 9月30日に退去を予定している場合は、解約申入れを8月31日以前に行うこととしている。
 なお、賃料については、9月分を前月末までに支払っている場合は、既に支払い済みの賃料でまかなわれることとなる。



- ※ 9月30日に退去を予定している場合で、9月10日に解約申入れを行った場合は、解約申入れを行った日から30日分の賃料、つまり10月9日までの賃料（及び賃料相当額）が必要となる。なお、賃料については、9月分を前月末までに支払っている場合は、10月1日から9日までの賃料相当額が必要となる。また、共益費については、解約申入れ日（9月10日）に関係なく、第5条第3項に従い、使用していた期間の共益費を支払う（9月30日に解約した場合は9月分の共益費全額を支払う）こととなる。

12 一部滅失等による賃料の減額等（第12条）

- 【第1項】 本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしている。平成29年民法改正で、賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について、従来は「請求することができる」とされていたところ、「（賃料は）減額される」と当然に減額するものとされた（民法第611条第1項）。

ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上、決定することが望ましいと考えられる。

- 【第2項】 本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、残存する部分のみでは賃借の目的が達成できないときは、借主の解除権を認めるものである。借主に帰責事由がある場合でも解除は認められる（民法第611条第2項）。

13 契約の終了（第13条）

本物件の全部が滅失等により使用できなくなった場合に契約が終了することとしている。平成29年民法改正で、賃借物の全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は、賃貸借が終了することが規定された（民法第616条の2）。

14 明渡し（第14条）

- 【第1項】 期間満了及び借主からの解約（第11条）のときは契約終了日までに、本物件を明け渡さなければならないこととしている。

契約の解除（第10条）のときは直ちに、本物件を明け渡さなければならないこととしている。

- 【第2項】 本物件の明渡しを行うにあたり、当事者の便宜の観点から、借主はあらかじめ明渡し日を貸主に通知することとしている。

15 明渡し時の原状回復（第15条）

- 【第1項】 借主は、通常の使用に伴い生じた損耗及び経年変化を除き、原則として原状回復を行わなければならないこととするが、借主の帰責事由によらない損耗については、原状回復は不要としている。平成29年民法改正において、賃借人の原状回復義務が規定された（民法第621条）が判例法理を明文化したものであり、実質的な変更はない。

なお、借主の故意・過失、善管注意義務違反等により生じた損耗については、借主に原状回復義務が発生することとなるが、その際の借主が負担すべき費用については、修繕等の費用の全額を借主が当然に負担することにはならず、経年変化・通常損耗が必ず前提となって

いることから、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させることとするのが適当と考えられる（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成 23 年 8 月）12 ページ参照）。

【第 2 項】退去時の原状回復費用に関するトラブルを未然に防止するため、本物件を明け渡す時には、別表第 5 に基づき、契約時に例外としての特約を定めた場合はその特約を含めて、借主が実施する原状回復の内容及び方法について当事者間で協議することとしている。

なお、契約時の特約についても「協議に含める」としているのは、特約には様々な内容や種類が考えられ、特約に該当する部分の特定、物件の損耗等が通常損耗か否かの判断等についての「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」等における考え方への当てはめにおいて、たとえ、特約があったとしても協議が必要なものであると考えられるためである。

また、明渡し時においては改めて原状回復工事を実施する際の評価や経過年数を考慮し、負担割合を明記した精算明細書（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成 23 年 8 月）別表 4（28 ページ参照））を作成し、双方合意することが望ましい。

→《作成にあたっての注意点》条文関係【第 15 条（明渡し時の原状回復）関係】参照

→「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」別表 3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」I-3「原状回復工事施工目安単価」参照

- 原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時に貸主と借主の双方が原状回復に関する条件について合意することが重要であるため、原状回復の条件を別表第 5 として掲げている。
- 別表第 5「I-3 原状回復工事施工目安単価」への記載については、例えば、「入居者の過失等による修繕が発生することが多い箇所」について、貸主及び借主の両者が、退去時の原状回復費用に関するトラブルを未然に防止するため、目安単価を確認するということが想定される。
- 別表第 5「I-3 原状回復工事施工目安単価」は、あくまでも目安として、把握可能な「原状回復工事施工目安単価」について、可能な限り記述することが望まれる。
- 例外的に借主の負担とする特約を定めるためには、以下の 3 つが要件となる。
 - ・特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
 - ・借主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について認識していること
 - ・借主が特約による義務負担の意思表示をしていること（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成 23 年 8 月）7 ページを参照されたい。）
- 原状回復に関する特約事項が有効と判断されるためには、「賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（通常損耗補修特約）が明確に合意されていることが必要である」という考え方が最高裁判所によって示されている（最判平成 17 年 12 月 16 日集民第 218 号 1239 頁）。
- 参照条文
 - 民法（明治 29 年 4 月 27 日法律第 89 号）
 - ※平成 29 年法律第 44 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）4 月 1 日）
 - （公序良俗）
 - 第九十条 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

 - 消費者契約法（平成 12 年 5 月 12 日法律第 61 号）
 - ※平成 29 年法律第 45 号による改正後の条文（施行は平成 32 年（2020 年）4 月 1 日）
 - （事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）
 - 第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。
 - 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
 - 二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
 - 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項

四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項

2 前項第一号又は第二号に掲げる条項のうち、消費者契約が有償契約である場合において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合には、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき。）。以下この項において同じ。）に、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を免除するものについては、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。

一 当該消費者契約において、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該事業者が履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任を負うこととされている場合

二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときに、当該他の事業者が、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことにより当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、又は履行の追完をする責任を負うこととされている場合

（消費者の解除権を放棄させる条項の無効）

第八条の二 事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる消費者契約の条項は、無効とする。

（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）

第九条 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

二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。）までに支払わない場合における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、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第十条 消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

16 立入り（第16条）

【第1項】借主は本物件を契約の範囲内で自由に使用する権利を有しており、貸主は原則として本物件内に立ち入ることはできないが、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な場合は、あらかじめ借主の承諾を得て本物件内に立ち入ることができることとしている。

【第2項】前項の場合、借主は正当な理由がある場合を除き、立入りを拒否できないこととしている。

【第3項】本物件の次の入居（予定）者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をする場合は、あらかじめ借主の承諾を得て本物件内に立ち入ることができることとしている。

【第4項】火災による延焼の防止等緊急の必要がある場合は、貸主はあらかじめ借主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ととしている。なお、借主不在時に立ち入った場合には、貸主は立入り後にその旨を借主に通知しなければならないこととしている。

【連帯保証人型】

17 連帯保証人（第 17 条）

- 【第 1 項】 貸借契約上の借主の債務を担保するため、人的保証として連帯保証人を立てることとしている。また、貸借契約更新があった場合にも特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶと解されている（最判平成 9 年 11 月 13 日集民第 186 号 105 頁）ため、保証契約の効果は更新後も及ぶこととしている。この点に関して、紛争防止の観点から、貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましいと考えられる。
- 【第 2 項】 連帯保証人が負担する限度額を極度額として定め、頭書及び記名押印欄に記載することにより、契約の一覧性を確保しつつ、連帯保証人が極度額を契約時に認識できるようにしている。平成 29 年民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（民法第 465 条の 2 第 1 項）、また極度額の定めのない保証契約は無効となること（民法第 465 条の 2 第 2 項）が規定された。極度額とは保証の限度額をいう。
- 【第 3 項】 連帯保証人が負担する債務の元本は、借主又は連帯保証人が死亡したときに確定することとしている。平成 29 年民法改正で、①債権者が保証人の財産について金銭の支払を目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、かつ、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったとき、②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、③主たる債務者又は保証人が死亡したとき、が元本確定事由となることが規定された（民法第 465 条の 4 第 1 項）。契約書においても、元本確定事由があることを明確化するため、確認的に記載している。③のみ規定しているが、①、②の事由を排除する趣旨ではない。なお、主たる債務者が死亡したときに元本が確定するということは、基本的な考え方としては、保証人は、借主の死亡時までに生じている債務についてのみ（極度額を限度として）責任を負い、死亡後に生じた債務については責任を負わないということになり、例えば借主死亡後の賃料については、保証人の責任範囲（元本）に含まれないと考えられる。ただし、具体的な保証人の責任範囲は事案や解釈により異なり得るため、平成 29 年民法改正後の裁判例の蓄積が待たれる。
- また、連帯保証人の死亡や破産等があった場合には、借主は新たな連帯保証人に保証を委託するといった特約を結ぶことも考えられる。
- 【第 4 項】 連帯保証人の請求があった場合、貸主は賃料等の支払状況や滞納額等に関する情報提供義務があることを定めている。平成 29 年民法改正で、保証人の請求があった場合に、債権者に対し債務の額や履行状況等についての情報提供義務が課されることが規定された（民法第 458 条の 2）。貸主からの情報提供は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられる。なお、借主が継続的に支払いを怠っているにもかかわらず、貸主が保証人に通知せず、いたずらに契約を更新させている場合には保証債務の履行請求が信義則に反し否定されることがあり得るため（前掲：最判平成 9 年 11 月 13 日集民第 186 号 105 頁）、保証人の請求がない場合でも、保証人へ積極的に情報提供することが望ましいと考えられる。この点に関連し、保証契約締結時に借主の滞納が〇か月続いた場合には貸主は保証人に通知するといった特約を結ぶことも考えられる。

【家賃債務保証業者型】

17 家賃債務保証業者の提供する保証（第 17 条）

貸借契約上の借主の債務を担保するため、機関保証として家賃債務保証業者の提供する保証を利用することとしている。また、当該保証の内容については、本契約とは別途の契約等によることとし、貸主及び借主は、本契約における契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするため、必要な手続を取らなければならないこととしている。

また、家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合、借主の安否確認等への対応については、頭書（5）に記載する「緊急時の連絡先」を活用することが考えられる。

18 協議（第 18 条）

貸主借主間の権利義務関係をあらかじめ全て契約書に規定しておくことが望ましいが、現実問題として不可能であり、また、条文解釈で疑義が生じる場合があることを想定し、その対処方法を定めている。

19 特約条項（第 19 条）

第 18 条までの規定以外に、個別の事情に応じて、当事者が合意の上で特約を定めることができることとしている。

なお、特約条項を定める場合、原状回復に関する特約と同様、借主がその内容を明確に理解し、それを契約内容とすることについて明確に合意していることが必要である（項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主が押印し、最後に確認的に貸主と借主が記名押印することが望ましい）。

→ 15 明渡し時の原状回復（第15条）参照

→ 《作成にあたっての注意点》条文関係【第19条（特約条項）関係】参照

東京都の相談窓口一覧

東京都住宅政策本部 民間住宅部不動産業課 新宿区西新宿 2-8-1 都庁第二庁舎 3階北側	不動産取引に関する相談 ※電話相談 ※面談相談 予約制 10:00~12:00 13:00~16:00 (月曜日 ~ 金曜日)	賃貸ホットライン 03(5320)4958
		指導相談担当 03(5320)5071
東京都不動産取引特別相談室 新宿区西新宿 2-8-1 都庁第二庁舎 3階北側	弁護士及び司法書士による法律相談 ※面談相談 予約制 13:00~16:00 (月曜日 ~ 金曜日)	予約専用 03(5320)5015
東京都消費生活総合センター 新宿区神楽河岸 1-1 セントラルプラザ 16階	消費生活に関する相談 (不動産含む。) ※電話、来所相談 9:00~17:00 (月曜日 ~ 土曜日)	相談専用 03(3235)1155

※祝日・年末年始(12月29日~1月3日)は除く。

編集・発行 東京都住宅政策本部民間住宅部不動産課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話（03）5321-1111（代表）