

住宅賃貸借（借家） 契約の手引



監 修 都 道 府 県
編集発行 （財）不動産適正取引推進機構

はじめに

昨今、不動産について「所有から利用へ」といわれるように、賃貸借がますます注目されてきています。

賃貸借については、民法で貸主・借主の義務等の一般ルールを定め、借地借家法において借主の保護に重きをおいた規定がされています。また、宅地建物取引業法においては、賃貸借の媒介・代理をする宅地建物取引業者に重要事項説明義務などの規制をしています。

しかし、賃貸借（借家）契約では、入口の契約締結時、中間の入居中、出口の明渡し時の3つのそれぞれの場面で様々なトラブルが生じています。とくに次のトラブルについて多くみられ、これを3大トラブルといっています。

- ① 契約締結時の「(申込) 預り金」をめぐるトラブル
- ② 更新時の更新料・更新（事務）手数料をめぐるトラブル
- ③ 明渡し時の原状回復をめぐる敷金精算トラブル

この小冊子は、これらのトラブルを未然に防止するために、また万一トラブルが生じたときの解決の指針として、最低限知っておきたい知識をわかり易くまとめたものです。

これから居住用の借家を借りようとする方、現に借りて居住している借主の方ばかりでなく、貸主である大家さん、取引に関与し媒介等をする宅建業者さん、借家をめぐるトラブル相談に携わる方々など、多くの皆様に読んでいただき、この冊子がトラブルの未然防止、トラブル解決の一助になれば幸いです。

平成21年6月

目次

全体の 流れ

入口編

中間編

出口編

1	住宅賃貸借（借家）契約	2
	1-1 賃貸借（借家）契約はなが〜いお付き合い	
	1-2 賃貸借（借家）契約に適用される主な法律	
2	2つの賃貸借（借家）契約	5
	・ 普通借家契約と定期借家契約	
3	契約から明渡しまで（普通借家契約の流れ）	6
4	物件（借家）探しと物件の確認	7
5	入居の申込み（入居申込書）	8
6	契約をするまえに	
	6-1 重要事項の説明を受けましょう	9
	・ 媒介業者と管理会社（業者）	
	・ 媒介（仲介）報酬（手数料）	
	6-2 重要事項説明書	11
	・ 抵当権等の登記のある物件を借りるとき	
	6-3 契約時に必要な費用にはどんなものが	12
	・ 敷金（保証金）、礼金、共益（管理）費、火災保険料	
	6-4 契約はどの時点で成立するのでしょうか	13
7	契約の締結と入居（鍵の受取り）	14
8	契約期間（入居）中	
	8-1 契約期間と契約の更新	15
	・ 合意更新と法定更新	
	・ 更新の拒絶	
	・ 更新料	
	・ 更新に伴う労務報酬料	
	8-2 禁止又は制限される行為	17
	8-3 貸主の修繕義務	17
	8-4 賃料の増額請求と減額請求	18
	8-5 契約の解除と中途解約	19
	・ 貸主からの契約解除	
	・ 借主からの中途解約	
9	契約の終了と明渡し	
	9-1 明渡し	21
	9-2 敷金とその精算	22
	・ 損耗・毀損等の一般的な事例	
10	Q & A	27
11	参考資料	31
	● 民事調停（司法調停）制度と少額訴訟手続の制度	31-32
	● 入・退去時の確認チェックリスト	33-34
	● 入居申込書（例）	35
	● 重要事項説明書（標準様式）	36-39
	● 賃貸住宅標準契約書	40-45
	● 困ったときのご相談窓口	46-47

1 住宅賃貸借（借家）契約

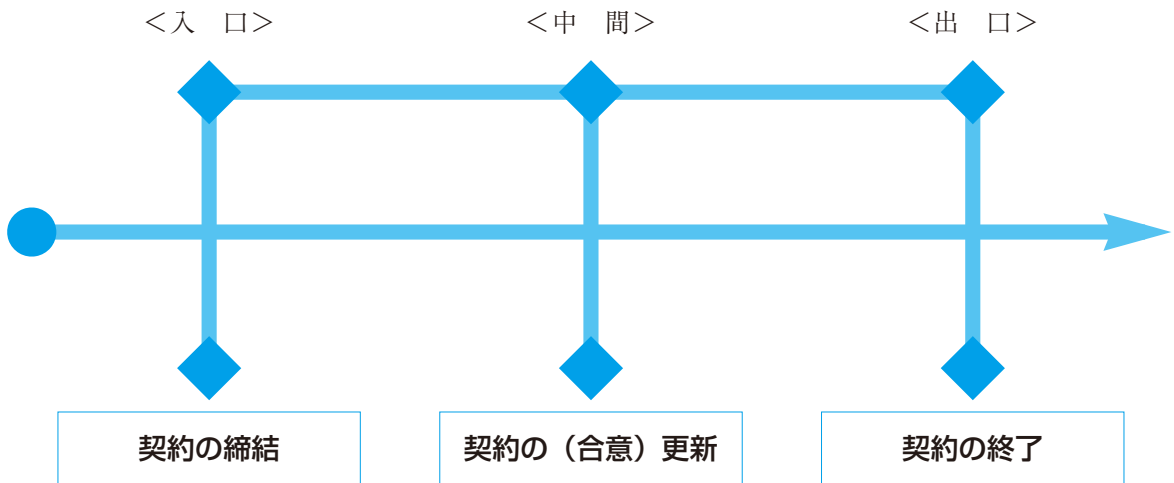
1-1 賃貸借（借家）契約はなが~いお付き合い

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

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

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

《貸主さんと借主さんとはなが~いお付き合い !!》



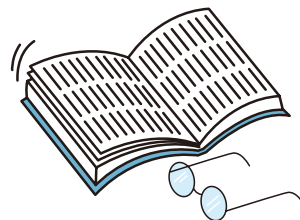
- ① 入口部分……入居申込みから契約締結・入居まで
- ② 中間部分……入居期間中
- ③ 出口部分……契約の終了・明渡し



1-2 賃貸借（借家）契約に適用される主な法律

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

なお、平成4年8月の借地借家法の（改正）施行により、以前の借家法、借地法及び建物保護に関する法律の3つの法律は廃止されました。もっとも、改正前の「旧借家法に基づき契約された建物賃貸借契約の更新の拒絶の通知及び解約の申入れに関しては、なお従前の例による」（附則12条）ことになっています。



○借地借家法

主に借主を保護するために、民法の特別法として制定されている法律です。

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

○民法

賃貸借契約とはどのような契約かについて一般的に規定している法律です。

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

○宅地建物取引業法 ※本文中、「宅建業法」といいます。

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

① 媒介や貸主等に代わって契約を締結する代理について規定しています。

もっとも、この媒介・代理については、継続的な契約関係の借家の入口である借家契約の締結時を規制するのみであり、中間の契約の更新や出口の敷金の精算等に宅建業者が関与したとしても、この法律は及ばないと解されています。

しかし、契約時に、中間や出口にかかわる特約について、まったく説明しなかったり誤った説明をして、宅建業者が契約させたりしたときは、入口の問題としてこの法律が適用されます。

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

○その他

・消費者契約法（平成13年4月1日から施行）

消費者を保護するために制定された法律です。

消費者契約は「消費者個人と事業者間の契約」について適用されます。

アパートを個人で所有し賃貸する貸主も、事業者にあたり、消費者個人との借家契約は消費者契約にあたります。

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

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

・高齢者居住法（平成13年8月5日から施行）

高齢者の居住の安定を図るために制定された法律です。

- ① 高齢者向けの貸家については、バリアフリー化するための整備や家賃の減額に対し補助が受けられます。
- ② 登録された「高齢者の入居を拒まない貸家」については、閲覧ができるほか、その登録貸家については入居高齢者の家賃滞納につき高齢者居住支援センターの債務保証が利用できます。
- ③ 高齢者が貸家に住みつけられるように、借主が死亡したときに終了する旨を定める終身建物賃貸借（生涯借家）という借家契約をすることができるようになりました。
- ④ (財) 高齢者住宅財団が、国土交通大臣により、高齢者居住支援センターとして指定されています。

普通借家契約と定期借家契約

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

定期借家契約制度は、借地借家法の一部改正により平成12年3月から施行された新しい形の借家契約の制度で、「更新がなく、期間の満了により終了する」借家契約です。

しかし、貸主と借主の合意により再契約することはできます。

<貸主と借主の合意>

定期借家契約
更新のない賃貸借

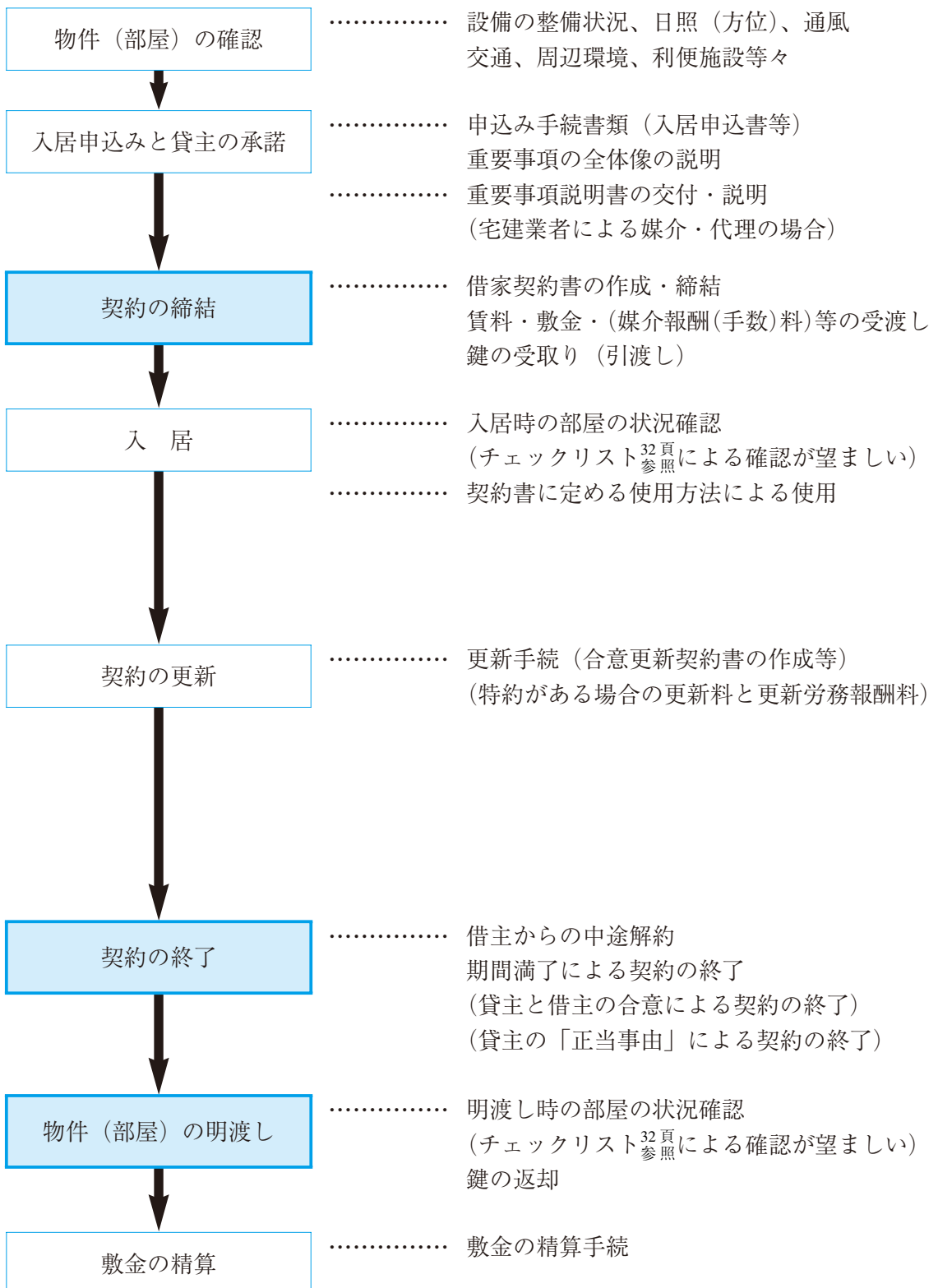
期間の満了による終了

再契約
(定期借家契約あるいは普通借家契約)

*再契約は、定期借家である必要はありません。普通借家契約として再契約することも可能です。逆に、現在、普通借家契約を結んでいる場合、これを定期借家契約に切り替えることはできません。

普通借家契約と定期借家契約との比較

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



物件（借家）探し

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

☆ 物件の情報は …… 宅建業者の物件案内書・賃貸情報誌
新聞広告・インターネット（不動産ジャパン²⁶参照等） など

☆ チラシ等の広告には、十分目を通しましょう。

☆ 広告だけで判断しないで、必ず現地で物件を確認しましょう。

☆ 極端に賃料が安い等の物件には、必ず理由があるはずですよ。“慎重に！”

現地の確認 …… 現地と部屋の確認を必ずしましょう。
現地や部屋を見ずに契約することはやめましょう。
現地を見る時間帯や曜日を変えてみることも大事なことです。
時間帯や曜日によって環境が変わることがあります。

物件の内見 …… 間取り図面との照合（広さ・使い勝手等の確認）
通風・日照（方位）
設備の整備状況
（エアコン・給湯器・ガスコンロ・照明器具等）
共用部分の管理の状況

交通・環境 …… 事務所や店舗が同居していませんか … etc
最寄駅からの所要時間・交通量（渋滞は？）
騒音・ばい煙 etc

利便施設等 …… 周辺の建物・工場などの諸施設 etc
学校・病院・官公庁・スーパー etc

☆こんなトラブルが…☆

○ 間取り図面と実際の広さが違う。

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

6畳と表示されていても、4.5畳程度の広さしかなかったなど…

事前に借りる部屋を確認していれば、防げるトラブルですね。

○ 下の階を騒音を発生させる印刷会社が借りていた。

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

物件が気に入ると、入居申込書を提出することが一般的に行われていますが、入居申込書は、契約書ではありません。貸主の承諾が得られるまでは、借りることができると思われたわけではありませんので注意しましょう。

☆申込手続時に提出又は提示を求められる書類等の例

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

連帯保証人が必要な場合

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

* 連帯保証人に代え又は連帯保証人とは別に保証会社との保証契約を求められる場合もあります。

* 入居申込書についての詳しい内容は、資料編(34頁)を参照して下さい。

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

☆こんなトラブルが…☆

○預り金について

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

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

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

○入居申込書の提出について

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

《参考条文》…宅建業務に関する禁止事項

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

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

6-1 重要事項の説明を受けましょう

重要事項説明書は、契約書とともに大変大事なものです。

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

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

重要事項説明を受ける際には、記載されていることはもちろんのこと、それ以外のことでも気になること、疑問に思うことなど遠慮せずに質問をして、十分に理解・納得したうえで契約するようにしましょう。

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

媒介業者と管理会社（業者）

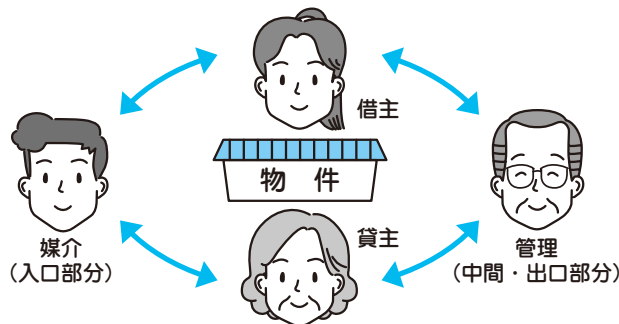
一般的には、契約・鍵引渡し（入口部分）までは媒介業者、入居中（中間部分）から契約終了・明渡手続（出口部分）は管理会社がする仕事といえるでしょう。

媒介業者がそのまま管理会社であることもよくありますが、管理会社の管理業務については宅建業法の適用はありません。

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

契約が成立すると貸主・借主から手数料^{次頁}_{参照}を受領することができます。

管理会社：貸主より物件の管理業務を受託して、当該賃貸物件を管理（賃料の集金・共用部分の清掃業務・入居者の管理、相談窓口等々管理委託契約の業務範囲により内容は異なります）し、貸主から管理委託料を受領します。



媒介（仲介）報酬（手数料）

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

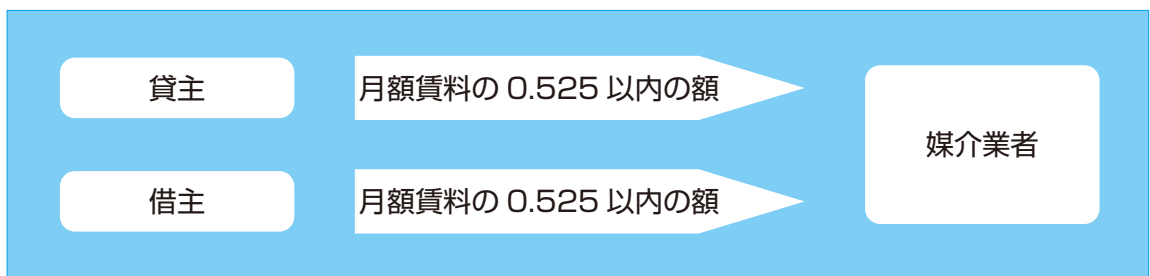
賃料の1ヵ月分の1.05倍以内の額 ⇒ 貸主 0.525ヵ月以内、借主 0.525ヵ月以内の額

* 支払をする貸主又は借主の承諾を得ている場合は、一方だけから賃料の1ヵ月以内の額を媒介報酬として受け取ることも認められています。

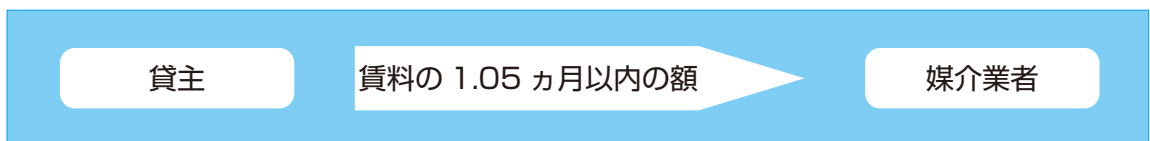
媒介業者の受け取ることのできる媒介報酬は、依頼者の双方から受け取る場合又は一方からだけ受け取る場合であっても賃料の1ヵ月分の1.05倍以内の額が上限となります。

* なお、代理の場合も代理業者が受領できる報酬は賃料の1ヵ月分の1.05倍以内が上限です。また、宅建業者が当該賃貸の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が賃料の1ヵ月分の1.05倍を超えることはできません。

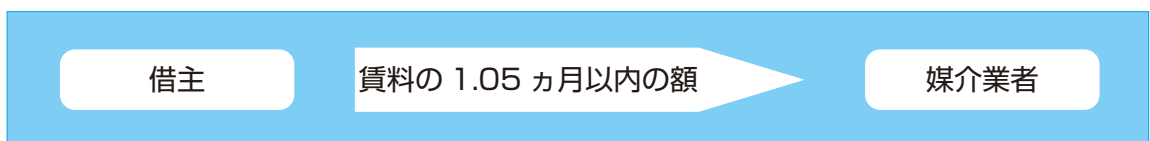
*ケース1（原則）



*ケース2（貸主の承諾がある場合）……借主からは報酬を受領しない



*ケース3（借主の承諾がある場合）……貸主からは報酬を受領しない



*（報酬告示で特に認められる場合を除き）他の名目（依頼されていない広告費等）で、賃料の1.05ヵ月分を超える報酬を受領することは、宅建業法に違反することになります。

《参考条文》… 報酬・告示

- 宅建業法 46 条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は賃貸の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。
- 昭和45年建設省告示 1552 第4 宅地建物取引業者が宅地又は建物の賃貸の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税相当額を含む）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（…中略…）の1月分の1.05倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き借賃の1月分の0.525倍に相当する金額以内とする。

6-2 重要事項説明書

☆ 重要事項説明書に記載される主な内容は、次のようなものです。

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

* このように、重要事項説明書にはその名のとおり、重要な事項が記載されています。物件の状況や設備の整備状況等について説明を受けた内容は、現地で確認しておきましょう。

なお、参考資料として、国土交通省の示す「重要事項説明書」の標準様式^{35頁参照}を掲載しています。実務では、この標準様式を基本として、より詳しい書式のものが使用されていることが多いようです。

抵当権等の登記のある物件を借りるとき

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

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

☆ 平成16年3月31日までに契約が締結がされている場合

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

ただし、抵当権がついているだけでなく差押登記までなされた物件を借りたときは、競売の買受人から明渡しを求められたら明け渡さなければなりません。

☆ 平成16年4月1日以降に契約を締結した場合

競売の買受人から明渡しを求められると、借家権の主張は認められず、借家人は6か月以内に建物を明け渡さなければなりません。また、敷金の返還は買受人に対して請求することはできず、元の所有者に対して求めることとなります（しかし、元の所有者には資力がなく返せないのが通常です）。

《参考条文》

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

（以下略）

6-3 契約時に必要な費用にはどんなものが

① 敷金（保証金）

敷金の要否や額などは地域により慣行が大きく異なっています。

敷金とは、借主が賃料の未払や不注意により部屋に損傷を与えたり、破損させた箇所がある場合の修繕費用や損害賠償金等の債務を担保するために貸主に預け入れるお金です。したがって、明渡しの際、貸主に対して負担すべき債務がない場合や余剰金がある場合は、借主に返還される性格のものです。

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

② 敷引（償却）

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

しかし、その敷引（償却）の割合（額）が著しく高いなどの場合、敷引特約の効力が争われるなど、退去時の敷金精算においてトラブルになることがあります。

③ 礼金

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

④ 共益（管理）費

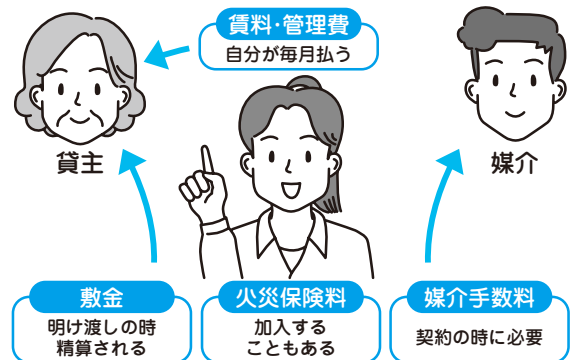
一般に共用部分の清掃費、電球の取替え、修繕費、エレベーター等の維持費や電気代などに当てる費用として各入居者が分担して負担するお金です。

⑤ 火災保険料

火災保険等への加入が契約で義務付けられていることがあります。

加入する保険の内容については、かならず確認しておきましょう。

保険料は、保険の種類・内容、建物の構造等により異なります。



《参考条文》… 賠償額の予定

- 民法 420条 ①当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。
- ②賠償額の予定は、履行の請求又は解除権の行使を妨げない。
- ③違約金は、賠償金の予定と推定する。

6-4 契約はどの時点で成立するのでしょうか

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

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

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

⇒⇒⇒ **定期借家契約**の場合は、必ず書面をもって契約を締結しなければなりません。



☆こんなときは☆

○ 契約をしましたが、入居前に契約を解除したい。おカネは返してもらえますか。

他に良い物件が見つかったので、契約を解除したいと思っています。

敷金、賃料、媒介報酬(手数料)等の支払済のおカネは返してもらえますか。

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

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

《参考条文》…定期借家契約・建物賃貸借の期間

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

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

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

契約の締結

契約書は、その内容をよく確認したうえで記名・押印するようにしましょう。

また、特約がある場合、違法・不当な条項でなければ有効ですので、その内容をよく確認しましょう。

契約の内容の例は、参考資料の賃貸住宅標準契約書(39頁)を参照してください。

*特に注意しておきたい事項については、次頁以降で説明しています。

入居

カギの受取りの際、借主は、媒介業者又は貸主（できれば両者）立会いのもとで、部屋の現状を確認のうえ、「入・退去時の確認チェックリスト」³²参照を作成するようにしましょう。

貸主側の立会いができない場合でも、借主だけででもチェックリストを作成し、そのうえで部屋の現況写真（日付入り）も撮影しておくといいでしょう。

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



8-1 契約期間と契約の更新

合意更新と法定更新

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

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

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

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

もっとも、貸主からの解約には「正当事由」等一定の要件が必要になります。

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

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

更新の拒絶

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

その「正当事由」には、厳しい要件が課されています。

「正当事由」

借地借家法が定める判断基準は、次のとおりです。

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

* ⑤は、補完的な事由とされています。①～④の正当事由がある程度具備されていなければ、高額な立退き料の提供がなされても、正当事由が具備されたことにならないと解されています。

更新料

契約の更新に際して、契約更新（合意更新）の対価として、借主から貸主に支払われるお金ですが、特約でその旨が定められている場合を除いて、更新の際に当然に支払わなければならない性格のものではありません。

法定更新の場合において、更新料を支払う必要があるか否かについて争いのあるところですが、更新料を支払う旨の特約があれば、支払わなければならないでしょう。

更新に伴う労務報酬料

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

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

☆こんなときは☆

○ 家主より契約の更新はしないといわれたが…

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

貸主が更新を拒絶するには「正当事由」が必要になりますので、貸主の「息子夫婦を住ませるため」が正当事由になるか否かということになります。

裁判所は、貸主が高齢で子供世帯に面倒を見てもらうために同居を希望しているなど、貸主の必要性が極めて高い場合は正当事由を認めています。多くは立退料の支払を命じています。また、他に建物を所有する等裕福な貸主の場合は正当事由として認められていません。このように貸主と借主のいずれが居住する必要の度合いが高いか否かは、重要な要素となります。結局、本文にある判断基準に基づき総合考慮され、正当事由になるか否かが決定されるのです。「息子夫婦を住ませるため」は、正当事由にならないと考えられますので、契約を更新することができます。

《参考条文》…建物賃貸借契約の更新・更新拒絶等の要件・定期建物賃貸借

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

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

借地借家法 第38条 ①期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。…(後段略)…

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

8-2 禁止又は制限される行為

借家の転貸（また貸し）などは、貸主の承諾があればできますが、一般には禁止されています。ペットの飼育や楽器演奏等も禁止されている例が多いようです。部屋の模様替え等についても貸主の承諾を要することがありますので、契約書の内容をよくみて確認してください。

共同生活のルールとして禁止・制限されている事項に反する行為をすると、近隣とのトラブルの原因にもなります。ルールを守って生活しましょう。

* 禁止事項として定められたものでも、

「借主は結婚したときは退去するものとする。」や「子供が生まれたときは退去するものとする。」等の特約は、特段の事情がある場合を除き、公序良俗に違反として無効になります。

8-3 貸主の修繕義務

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

貸主には、付帯設備（給湯器、エアコン等）の故障の修理や台風等により雨漏りしている屋根の補修、雨どいの修繕等、借主が居宅（室）として使用するのに必要な修繕をする義務があります。

借主が、賃借物にこのような修繕を要する不具合を発見したときは、貸主に通知する義務があります。貸主に修繕を求めても行うべき修繕をせず借主が貸主に代わって自分の費用で修繕したような場合は、必要費としてその費用を貸主に請求することができることとなります。

もちろん、借主が故意や過失により毀損・汚損したような場合は、借主にその損害の賠償等の責任が生じます。

「…の修繕は借主の負担とする」等の特約をつけている場合がありますが、この特約について裁判所は、「修繕を借主の負担とする特約は、原則として貸主の修繕義務を免除したにとどまり借主に修繕義務を負わせる趣旨ではない」と解釈しています（最判昭和43・1・25）。

国土交通省が示す賃貸住宅標準契約書における「障子・襖の張替えは、借主の負担とする」という特約の場合も、それは「障子等張替えをする必要があれば借主の負担で行って下さい、貸主は張替えの義務を負いません。」という意味になります。

《参考条文》…公序良俗違反・賃貸物の修繕

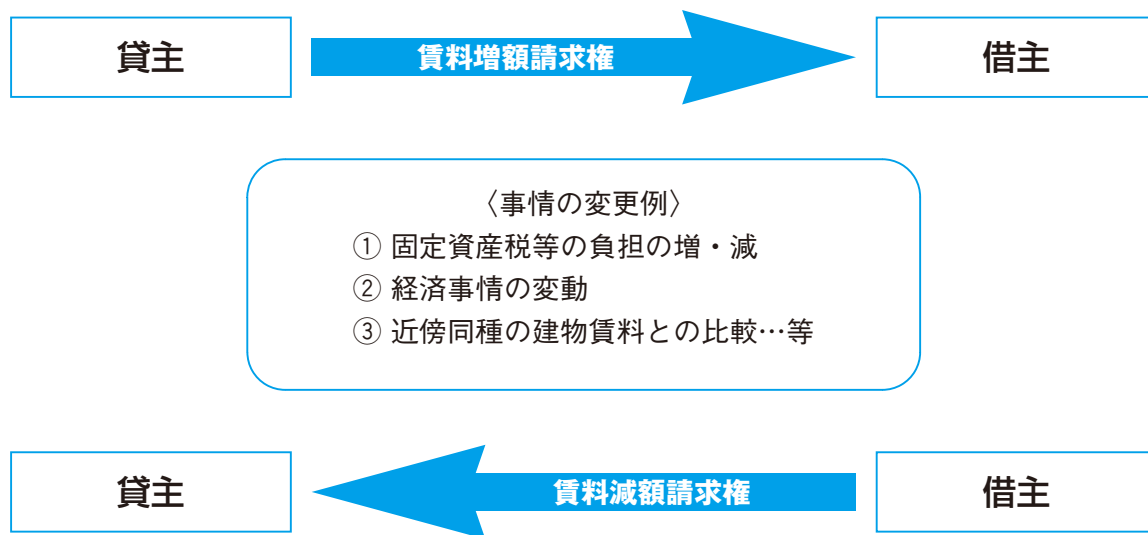
民法 第90条 公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

民法 第606条 ①賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

8-4 賃料の増額請求と減額請求

貸主又は借主は、事情が変わり現在の賃料が不当であるときには、相手方に対して賃料の増額又は減額を将来に向かって請求することができます。

ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従うこととなります。



・賃料の増額請求について協議が調わないときは…

借主は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額（一般には現行賃料）の賃料を支払えばよいとされています。

貸主に賃料を受け取ってもらえない場合は、供託することができます。

受け取ってもらえないからといって支払わずにいと、賃料滞納の状態になり契約が解除されるおそれがありますので注意が必要です。

・賃料の減額請求について協議が調わないときは…

貸主は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の賃料（一般には現行賃料）を請求することができます。

なお、賃料の増額・減額請求は、必ずしも契約の更新時でなければできないものではありません。

8-5 契約の解除と中途解約

貸主からの契約の解除

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

禁止・制限事項の違反の全てが、直ちに解除事由になり契約が解除されるとは限りません。しかし、借主は契約の内容を十分に理解して契約違反を問われないように注意しましょう。

借主からの中途解約…… 特約による中途解約

借主は、契約期間中に当然に中途解約できるものではありません。中途解約ができる特約があって、はじめて中途解約ができることになるのです。

ほとんどの契約書に、①1カ月前に通知するか、②1カ月分の賃料を支払うこと（もともと1カ月とは限りません。）により直ちに解約ができる旨を定めた特約がつけられています。

⇒⇒⇒「定期借家契約」では、法律により「借主は、やむを得ない事情により、その建物を使用することができなくなったときは、1カ月前に解約の申入れをすることにより、中途解約をすることができる」旨を定めています（借地借家法38条5項）。



☆こんなトラブルが…☆

○ 賃料の滞納と契約解除

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

借主の義務違反を理由として貸主が契約の解除をする場合には、原則として貸主があらかじめ借主に対し義務の履行を催告することを要すると解されています。

契約書においても「…催告したにもかかわらず…義務を履行しない場合は…」の特約が定められているのが通例でしょう。

判例は、借主の義務違反が賃貸借の基礎をなす「**信頼関係の破壊**」にあたるのでないときは、催告のうえ解除する旨の通知がなされても解除の効力を認めないと判断しています。

1ヵ月の賃料遅延だけの理由で貸主から一方的に契約を解除することは、通常はできません。

しかし、賃料の滞納は、借主の重大な契約義務違反です。たびたび支払いが遅延したり、長期に滞納するようなことがあると「**信頼関係の破壊**」につながりますので、賃料滞納に限らず、貸主との間の信頼関係を壊すような契約の義務違反をしないように注意しましょう。

《参考条文》…借賃増減請求権・定期借家の中途解約

借地借家法 第32条 ①建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

②建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。(ただし以下略)

③建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。(ただし以下略)

借地借家法 第38条 (定期建物賃貸借)

⑤第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

⑥前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

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

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

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



9-1 明渡し

全ての荷物を搬出後、清掃のうえ、明渡しを行ないます。ゴミ等の残置物がないようにしましょう。

そのうえで、貸主・借主・業者三者立会いで入居時に確認した「入・退去時の確認チェックリスト」に基づいて、入居中に借主が壊し汚した箇所があるか、あればその範囲はどの程度かについて、退去時に確認をしましょう。

カギは、借主の負担で作成した合カギも含めてすべて返却しておきましょう。

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

敷金は、借主に損害賠償等の債務がある場合、後日、貸主より見積書等が提示され精算されることとなります。



9-2 敷金とその精算

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

敷金とは

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

判例では、敷金によって「担保される債権の範囲」を、「賃貸物を実際に返還するまでに生じた一切の滞納賃料、損害金（賃貸物の破損等によるもののほか賃貸借終了後の不法占拠による賃料相当損害金等も含まれる）と判示しています（最高裁 昭48・2・2）。

したがって、貸主は、賃貸物が返還されるまでの間に生じた滞納賃料や損害金について、敷金から差引くことができます。しかし、借主に賃料の滞納がなく、また借主から何らの損害も受けていなければ、敷金は借主に全額返還しなければならないこととなります。

敷金精算と原状回復義務

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

他方、損耗や汚損については、「借主が借りていた部屋を、契約に定められた方法に従い、かつ、社会通念上通常の使用方法により使用していればそうなったであろう状態であれば、使用開始当時の状態より悪くなっていたとしてもそのまま貸主に返還すればよい」とするのが学説・判例等の考え方です。

そこで、国土交通省が示す賃貸住宅標準契約書では、「借主は通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。」と定めています。

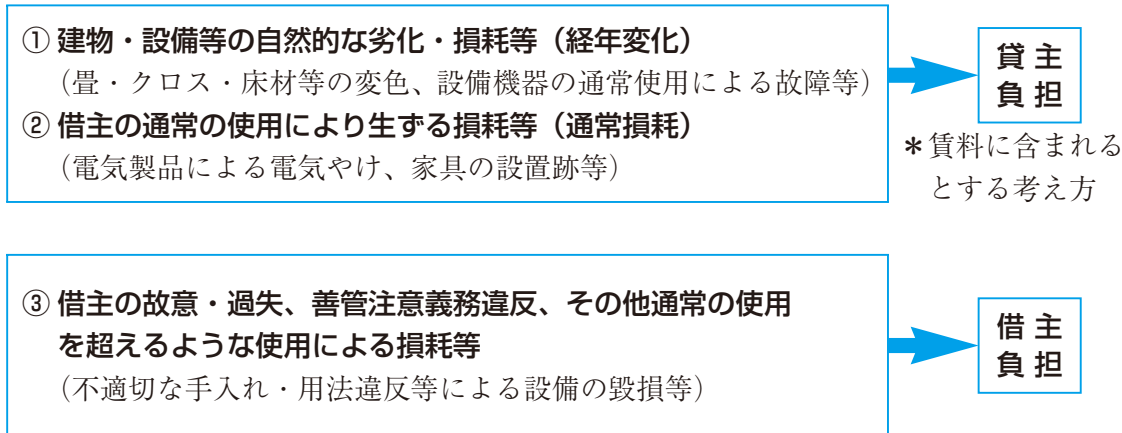
ガイドラインとその考え方

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

① 原状回復の定義と負担区分

ガイドラインでは、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しています。

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



② 経過年数と借主の負担割合

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

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

例えば、カーペットの場合、6年で残存価値が10%になるような直線（又は曲線）を描いて、経過年数により借主の負担を決定します。つまり、借主にカーペットの張替義務が生じ、その費用が3万円の場合で経過年数が6年であれば、借主の負担金額は残存価値10%と考え、 $3万円 \times 10\% = 3,000円$ となります。

③ 借主の負担対象範囲

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

例えば、畳・襖は原則1枚単位、フローリングは原則 m^2 単位としています。なお、クロスは、 m^2 単位が望ましいものの、借主が毀損させた箇所を含む一面分まで張替費用を借主負担とすることが妥当と考えています（経過年数による負担割合を考慮すれば、借主に過度な負担とはならないと考えています）。

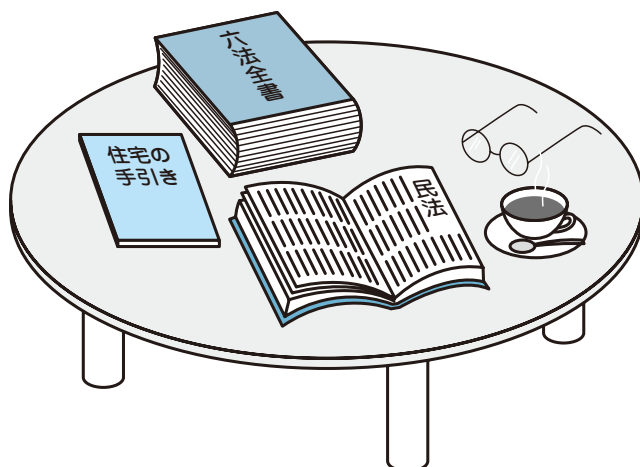
《 損耗・毀損等につき、貸主・借主いずれが負担すべきかについての一般的な事例 》

貸主が負担すべきと考えられるもの		借主が負担すべきと考えられるもの	
次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの	経年劣化・自然損耗・通常使用による考えられるもの	借主の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの	通常の使用によるものとはいえないと考えられるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・畳の裏返し・表替え 特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの ・フローリングワックスがけ ・網戸の張替え 破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの ・全体のハウスクリーニング 貸借人が通常の清掃を実施している場合 ・消毒（台所・トイレ） ・浴槽・風呂釜等の取替え 破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの ・壁等の画鋲、ピン等の穴 下地ボードの張替は不要な程度のもの ・網入りガラスの亀裂 ガラスの加工処理の問題で自然に発生したもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・家具の設置による床・カーペットのへこみ設置跡 ・畳の変色、フローリングの色落ち 日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの ・タバコのヤニ クリーニングで除去できる程度のヤニ ・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ ・ポスターや絵画の跡 クロスの変色 ・エアコン設置による壁のビス穴、跡 ・クロスの変色 日照などの自然現象によるもの ・地震で破損したガラス ・鍵の取替え 破損、紛失ではない場合 ・設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年限到来のもの） 	<ul style="list-style-type: none"> ・カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ ・台所の油污れ ・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ 結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず拭き取るなど手入れを怠り、壁等を腐食させた場合 ・エアコンから水漏れし放置したことによる壁の腐食 ・冷蔵庫下のサビ跡 サビを放置し、床に除去できない汚損等の損害を与えたもの ・ガスコンロ置き場、換気扇等の抽汚れ ・風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等 	<ul style="list-style-type: none"> ・引越作業で生じたひっかきキズ ・フローリングの色落ち 賃借人の不注意で雨が吹き込んだなどによるもの ・キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ ・壁の釘穴、ねじ穴 下地ボードの張替えが必要な程度のもの ・エアコン（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食 ・天井に直接つけた照明器具の跡 あらかじめ設置された照明器具用のコンセントを使用しなかった場合 ・飼育ペットによる柱等のキズ ・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

詳細は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参照してください。（財）不動産適正取引推進機構刊行

《参考条文》…保管義務・使用収益権・解除の効果・特定物の引渡し・損害賠償額の予定

- 民法第400条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。
- 民法第594条 ①借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。
- 民法第545条 ①当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う。ただし、第三者の権利を害することはできない。
- 民法第483条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、弁済をする者は、その引渡しをすべき時の現状でその物を引き渡さなければならない。
- 民法第620条 賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合において、当事者の一方に過失があったときは、その昔に対する損害賠償の請求を妨げない。
- 消費者契約法9条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。
- 1 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分



インターネットでわかる疑問・質問

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

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

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

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

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

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

(公的機関等のホームページ)

相談したい内容	相談窓口	ホームページのアドレス
相談窓口の紹介等	法テラス (日本司法支援センター)	http://www.houterasu.or.jp
消費者トラブル全般	(財)不動産適正取引推進機構	http://www.retio.or.jp
	国民生活センター 各市町村の消費生活センター	http://www.kokusen.go.jp
	(財) 日本賃貸住宅管理協会	http://www.jpm.gr.jp
	(社) 全国賃貸住宅経営協会	http://www.zenju.or.jp
知識・情報	不動産ジャパン (財)不動産流通近代化センター(運営)	http://www.fudousan.or.jp
法律相談	日本弁護士連合会	http://www.nichibenren.co.jp
公正証書	日本公証人連合会	http://www.koshonin.gr.jp
裁判手続等	裁判所	http://www.courts.go.jp
賃貸住宅標準契約書 定期借家制度 ガイドライン等	国土交通省	http://www.mlit.go.jp
	「国土交通省」-「住宅・建築」-「住宅行政」-「民間住宅関係」-「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」と順にクリックします。 *なお、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(改訂版)の書籍を希望される場合は、(財)不動産適正取引推進機構のホームページ http://www.retio.or.jp -「出版物情報」-「出版物購入のお申込みについて」をご参照ください。	

1. 間取り図との相違

間取り図だけで物件を気に入り、部屋を見ないで契約をしてしまいました。入居したところ部屋の広さが、図面に表示された広さよりかなり狭いので家具が納まらず契約を解除したいのですが…。

明らかに図面に表示された広さと実際の広さが違い、目的を達成されないほど狭い場合には、契約を解除することができます。支払ったおカネは返してもらうことができます。また、引越費用なども請求することができるでしょう。

なお、このようなことがないように部屋は必ず見てから契約するようにしましょう。

2. 入居前の日割り賃料

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

契約書で契約開始日を決めると、たとえ入居しなくても、その日付けから家賃の支払義務が発生します。

そこで、契約締結は先行させ、しかし、2週間後に契約期間を開始することとし、そのときから賃料を支払う旨の約定をするとよいでしょう。

3. 事務所への転用

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

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

これに違反すれば、事情によっては契約を解除されることがあります。

4. 延滞金の請求

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

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

消費者契約法では年14.6%を超える部分は無効としています。

5. 賃料と敷金の相殺

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

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

6. 公序良俗に反する特約

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



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

しかし、「深夜のカラオケ禁止」等の生活環境を守る趣旨の禁止事項は有効となるでしょう。

7. 賃料の値上げ特約

2年契約でアパートを借りましたが、契約書のなかに賃料を2年ごとに10%値上げする条項が入っています。このような特約は許されるのでしょうか？



一概にこのような特約が無効であるとはいえませんが、借主にとって著しく不利であるような場合は無効となる場合があります。

ご相談のケースも、値上げ後の賃料が近隣相場等からみてかけ離れているなどの場合は効力が否定されることがあります。

8. 賃料の値上げ要求

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



税負担の増減、経済事情の変動、近傍賃料との比較等を総合的に判断することになります。

話し合いがつかなく、家主さんに値上げ前の賃料を受け取ってもらえない場合は、供託する方法があります。賃料を支払わずに何ヵ月も放っておくと、賃料の滞納を理由に契約を解除されることもありますので注意が必要です。

9. 賃料の振込手数料

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



契約書に振込手数料を誰が負担するのか定めてあればそれに従います。

法律は、弁済の費用について別段の意思表示がないときは、債務者負担としていますので、契約書に定めがないときには、借主の負担となります。

10. ベランダの修理

ベランダが壊れて危ないので貸主に修理を依頼したが応じてくれません。そこで、自分で工事店に依頼して修理をしましたが費用を貸主に請求できますか？



ベランダの修理は、原則として貸主が負担すべきです。

それを、借主が貸主に代わって修理したとしたら、その費用は、必要費の償還請求として、直ちに貸主に対して請求をすることができるでしょう。

11. ガラスの取替費用

台風で物が飛んできてガラスが割れました。貸主から、自然災害だから借主が自分の費用で修理してくださいと言われましたが・・・。



台風による被害で、貸主にも借主にも責任がありませんが、このような場合は原則として修復費用は貸主負担となります。しかし、雨戸があるのに閉めていなかったなどの場合、善管注意義務違反として借主負担となることもありますので注意が必要です。

12. 立退き要求

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



貸主の事情で一方向的に契約を解除することはできません。貸主の更新拒絶や契約解除には「正当事由」が必要です¹⁵参照。売却は正当事由にはなりませんので拒否できます。立退条件次第ということであれば、条件についてよく話し合いましょう。

13. 賃料滞納と鍵の取替

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



借主が賃料を滞納しているとしても、貸主が勝手に部屋に入り鍵を取り替えることは法律に違反する行為で許されません。鍵を渡してくれないときは警察に通報してください。しかし賃料滞納は重大な契約違反ですので、支払について貸主とよく話し合いましょう

14. 連帯保証人の印鑑証明

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



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

15. オーナーチェンジ

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



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

16. 競売

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



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

なお、平成16年4月1日以降に締結された借家契約の場合は、明渡しを求められると6か月以内に退去しなければなりません^{11頁参照}。

17. 敷金の精算 1

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



本文「敷金とその精算」^{22頁参照}で説明しましたように、借主が善管注意義務違反等により物件に損傷等を与えていない場合には、ご質問の費用を借主が負担する義務はないことになります。

貸主とよく話し合ってみましょう。

18. 敷金の精算 2

敷金の精算について、貸主と話をしていますが、納得できる解決ができそうにありません。

どうしたらよいのでしょうか？



当事者間で解決ができないときは、物件所在地の簡易裁判所に相談してみてください。民事調停の申立てをすることができます^{31頁参照}。

また、60万円以下の金銭の支払を求める訴訟であれば少額訴訟制度を利用することもできます^{32頁参照}。

19. 明渡しの遅延

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



貸主が明渡し日の延期を承諾しない限り、予定通り明け渡さなければなりません。退室の申し入れをした以上、退室予定日をもって契約は終了します。

退室予定日は厳守しなければなりません^{32頁参照}が、貸主が延期を認めてくれれば、この限りではありません。

20. ペットの飼育

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



「ペット禁止」の特約は、部屋の保全や近隣に与える影響から考えて、一般的に有効な特約とされています。

契約違反による退去を求められてもやむを得ないことと思われれます。

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

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

民事調停（司法調停）制度と少額訴訟制度

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

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

1. 民事（司法）調停制度

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

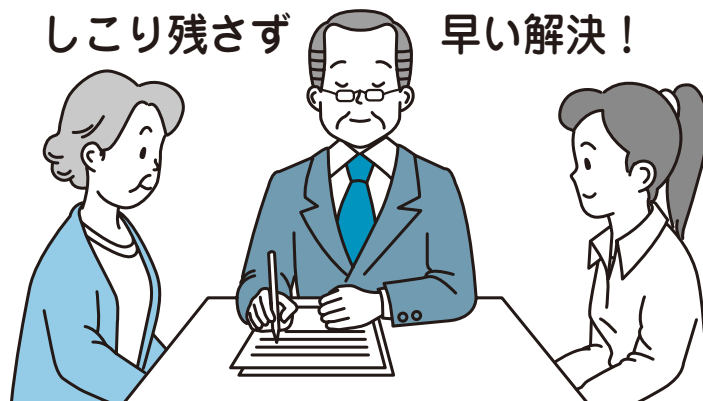
この制度は、裁判所の関与する訴訟手続によらない当事者の自主的紛争解決方法ですが、解決結果に対しては、確定判決と同様に、その内容を強制執行により実現できる効力も与えられます。

民事調停手続の申立て

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

☆ 民事調停申立てのメリット

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



2. 少額訴訟手続の制度

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

☆ 少額訴訟のメリット

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

☆ 申立手数料（収入印紙）額

請求金額10万円までごとに1,000円の手数料が必要です。

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

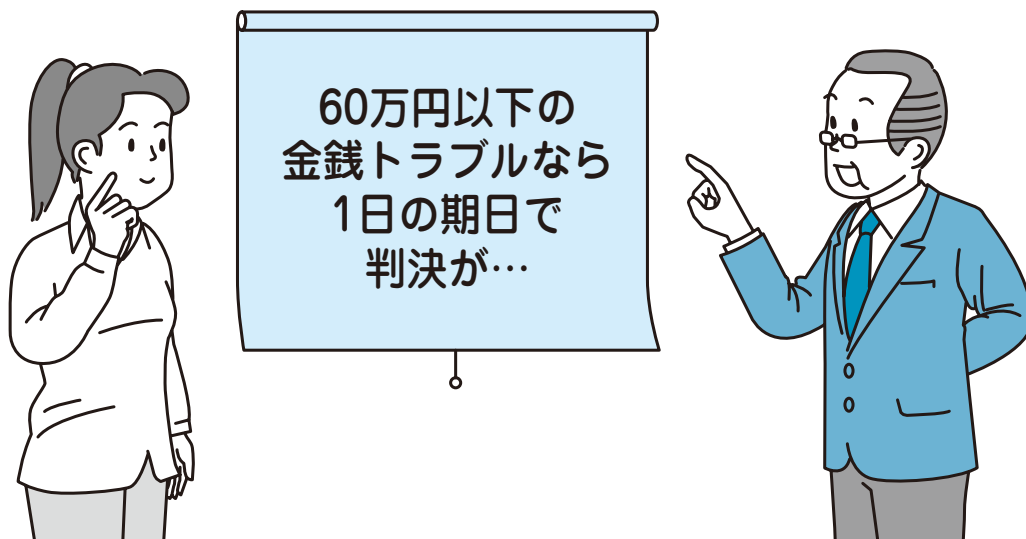
*手数料は改定される場合がありますので、窓口で確認して下さい。

☆ 管轄裁判所

訴えは、相手方（被告）の所在地を管轄する簡易裁判所に申立てることになります。

例えば、敷金の返還を求める訴えであれば、貸主の住所地を管轄する簡易裁判所ということになります。

なお、あらかじめ管轄裁判所を合意により決めておくこともできます。



入・退去時の確認チェックリスト（例）

入居時・退去時の物件状況確認リスト

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

場所	箇所	入 居 時		退 去 時		修繕		交換		負担	
		損耗	具体的な状況	損耗	具体的な状況	要	不	要	不	貸	借
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	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							
	吊戸棚	有・無		有・無							
	換気扇	有・無		有・無							
	給湯機器	有・無		有・無							
	コンロ	有・無		有・無							
	照明器具	有・無		有・無							
	給排水	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	有・無		有・無						
	照明・換気扇	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	有・無		有・無						
		照明器具	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						

場所	箇所	入居時		退去時						
		損耗	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕	交換	負担		
						要	不	要	不	貸
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						
	カーテンレール	有・無		有・無						
	バルコニー	有・無		有・無						
	物干し金具	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。

平成 年 月 日

平成 年 月 日

借主氏名

印

貸主氏名

印

平成 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。

平成 年 月 日

平成 年 月 日

借主氏名

印

貸主氏名

印

平成 年 月 日

管理業者名及び
確認担当者氏名

印

入居申込書（例）

入 居 申 込 書

（個 人 用）

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

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

貸主

殿

申込人



重要事項説明書（標準様式）

重要事項説明書 (建物の貸借)

年 月 日

殿

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

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする宅地建物取引主任者	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事する事務所	電話番号 () -

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

建物	名称	
	所在地	
	室番号	
	床面積	m ² （登記簿面積 m ² ）
	種類及び構造	
貸主氏名・住所		

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に記載された事項

所有権に関する事項 (権利部(甲区))	所有権に係る権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項(権利部(乙区))
名義人氏名		
住所		

2 法令に基づく制限の概要

法令名	
制限の概要	

3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

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

4 建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

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

5 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

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

6. 当該宅地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
-----------	-----------

7 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
-----------	-----------

8 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		

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金 額	授 受 の 目 的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講 ず る ・ 講 じ な い
保 全 措 置 を 行 う 機 関	

5 金銭の貸借のあっせん

業者による金銭貸借のあっせんの有無	有 ・ 無
あ っ せ ん の 内 容	
金銭の貸借が成立しないときの措置	

6 契約期間及び更新に関する事項

契 約 期 間	(始 期) 年 月 日	年 月 間	一般借家契約
	(終 期) 年 月 日		定期借家契約
			終身建物賃貸借契約
更新に関する事項			

7 用途その他の利用の制限に関する事項

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

8 敷金等の精算に関する事項

--

9 管理の委託先

氏名（商号または名称） <small>（マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）</small>	
住所（主たる事務所の所在地）	

III その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第35条の2）

（1）宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

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

（2）宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業保証協会	名称	
	住所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地		

記載要領

① I の 1 について

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

② I の 2 について

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

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

③ I の 3 について

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

④ I の 5 について

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

⑤ II の 6 について

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

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

賃貸住宅標準契約書（従来型借家契約）

1. 頭書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称				
	所在地				
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造 非木造	工事完了年 年 大修繕等を ()年 [実施]
			戸数	階建 戸	
住戸番号	号室	間取り	()LDK・DK・K/ワンルーム/		
面積	㎡				
住戸部分等	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			
	給湯設備	有・無			
	ガスこんろ	有・無			
	冷暖房設備	有・無			
	使用可能電気容量	()アンペア			
	ガス	有（都市ガス・プロパンガス）・無			
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水			
	下水道	有（公共下水道・浄化槽）・無			
附属施設	駐車場	含む・含まない			
	自転車置場	含む・含まない			
	物置	含む・含まない			
	専用庭	含む・含まない			
		含む・含まない			

(2) 契約期間

始期	年	月	日から	年	月間
終期	年	月	日まで		

(3) 賃料等

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

(4) 貸主及び管理人

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
管理人 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号

※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		合計 人
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

2 賃貸住宅標準契約書

(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)

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ヵ月に満たない期間の賃料は、1ヵ月を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ヵ月に満たない期間の共益費は、1ヵ月を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預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺を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、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、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乙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。

(禁止又は制限される行為)

第7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、貸借権を譲渡し、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。

(修繕)

第8条 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、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。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

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、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第9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、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7条各項に規定する義務
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

(乙からの解約)

第10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。

(明渡し)

第11条 乙は、本契約が終了する日までに（第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 乙は、前項前段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。
3 甲および乙は、第1項後段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12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)

第13条 連帯保証人は、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。

(協議)

第14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、民法その他法令および慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(特約事項)

第15条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

別表第1（第7条第3項関係）

一 鉄砲、刀剣類又は爆発性、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。

別表第2（第7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 鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

別表第3（第7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8条関係）

畳表の取替え、裏返し
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
給水栓の取替え
排水栓の取替え
その他費用が軽微な修繕

3 記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、貸主及び借主が記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主（甲）住所

氏名

印

借主（乙）住所

氏名

印

連帯保証人住所

氏名

印

媒介 免許証番号〔 〕知事・大臣（ ）第 号

業者

代理 事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名

印

宅地建物取引主任者 登録番号〔 〕知事第 号

氏名

印

困ったときのご相談窓口

● 入居中・契約の解除・明渡し時のトラブル等のご相談窓口

☆業界関係団体等

都道府県・市町村の消費生活センター	*各都道府県・市町村の行政の窓口にお問合せください	
(財)不動産適正取引推進機構	〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21第33森ビル3F	03-3435-8111
(財)不動産流通近代化センター	〒170-6065 東京都豊島区東池袋3-1-1サンシャイン60 32F	03-3986-0575
(財)日本賃貸住宅管理協会	〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3-3麹町KSスクエア	03-5276-3444
(社)全国宅地建物取引業保証協会	〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3	03-5821-8121
	*各都道府県の(社)宅地建物取引業協会の不動産無料相談の窓口にお問合せください。	
(社)不動産保証協会	〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30	03-3263-7055
	*各都道府県本部の不動産無料相談の窓口にお問合せください。	

● 契約の締結を媒介・代理した業者の業務に関するご相談窓口

☆国土交通省等

総合政策局	不動産業課	〒100-8918 千代田区霞ヶ関2-1-3	03-5253-8111 (代)
北海道開発局	事業振興部建設産業課	〒060-8511 札幌市北区北8条西2丁目	011-709-2311 (代)
東北地方整備局	建設部計画・建設産業課	〒980-8602 仙台市青葉区二日町9-15	022-225-2171 (代)
関東地方整備局	建設部建設産業第二課	〒330-9724 さいたま市中央区新都心2-1	048-601-3151 (代)
北陸地方整備局	建設部計画・建設産業課	〒950-8801 新潟市美咲町1-1-1	025-280-8880 (代)
中部地方整備局	建設部建設産業課	〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1	052-953-8119 (代)
近畿地方整備局	建設部建設産業課	〒540-8586 大阪市中央区大手前1-5-44	06-6942-1141 (代)
中国地方整備局	建設部計画・建設産業課	〒730-0013 広島市中区八丁堀2-15	082-221-9231 (代)
四国地方整備局	建設部計画・建設産業課	〒760-8554 高松市サンポート3-3-33	087-851-8061 (代)
九州地方整備局	建設部計画・建設産業課	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7	092-471-6331 (代)
沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	〒900-8530 那覇市前島2-21-13	098-866-0031 (代)

☆都道府県宅建業法主管課

北海道	建設部住宅局建築指導課	〒060-8588 札幌市中央区北3条西6丁目	011-204-5575
青森県	県土整備部建築住宅課	〒030-8570 青森市長島1-1-1	017-734-9692
岩手県	県土整備部建築住宅課	〒020-8570 盛岡市内丸10-1	019-629-5932
宮城県	土木部建築宅地課	〒980-8570 仙台市青葉区本町3-8-1	022-211-3242
秋田県	建設交通部建築住宅課	〒010-8570 秋田市山王4-1-1	018-860-2565
山形県	土木部建築住宅課	〒990-8570 山形市松波2-8-1	023-630-2154
福島県	土木部建築指導課	〒960-8670 福島市杉妻町2-16	024-521-7523
茨城県	土木部都市局建築指導課	〒310-8555 水戸市笠原町978-6	029-301-4722
栃木県	県土整備部住宅課	〒320-8501 宇都宮市塙田1-1-20	028-623-2488
群馬県	県土整備部監理課	〒371-8570 前橋市大手町1-1-1	027-226-3525

埼玉県	都市整備部開発指導課	〒330-9301	さいたま市浦和区高砂3-15-1	048-830-5488
千葉県	県土整備部建設・不動産課不動産室	〒260-8667	千葉市中央区市場町1-1	043-223-3238
東京都	都市整備局住宅政策推進部不動産課	〒163-8001	新宿区西新宿2-8-1	03-5320-5073
神奈川県	県土整備部建設課	〒231-8588	横浜市中区日本大通1	045-210-6315
新潟県	土木部都市局都市政策課	〒950-8570	新潟市中央区新光町4-1	025-280-5427
富山県	土木部建築住宅課	〒930-8501	富山県新緑曲輪1-7	076-444-3355
石川県	土木部建築住宅課	〒920-8580	金沢市鞍月1-1	076-225-1778
福井県	土木部建築住宅課	〒910-8580	福井市大手3-17-1	0776-20-0505
山梨県	県土整備部住宅課	〒400-0031	甲府市丸の内1-9-11	055-223-1730
長野県	建設部建築指導課	〒380-8570	長野市大字南長野字幅下692-2	026-235-7331
岐阜県	都市建築部建築指導課	〒500-8570	岐阜市藪田南2-1-1	058-272-8680
静岡県	県民部建築住宅局住まいづくり室	〒420-8601	静岡市葵区追手町9-6	054-221-3072
愛知県	建設部建設業不動産課	〒460-8501	名古屋市中区三の丸3-1-2	052-954-6583
三重県	県土整備部建築開発室	〒514-8570	津市広明町13	059-224-2708
滋賀県	土木交通部住宅課	〒520-8577	大津市京町4-1-1	077-528-4231
京都府	建設交通部建築指導課	〒602-8570	京都市上京区下立売通新町西入	075-414-5343
大阪府	住宅まちづくり部建築振興課	〒540-8570	大阪市中央区大手前2-1-22	06-6941-0351 (代)
兵庫県	県土整備部まちづくり局都市政策課	〒650-8567	神戸市中央区下山手通5-10-1 担当県民局をご案内します。	078-362-3612
奈良県	土木部まちづくり推進局建築課	〒630-8501	奈良市登大路町30	0742-27-7563
和歌山県	県土整備部都市住宅局公共建築課	〒640-8585	和歌山市小松原通1-1	073-441-3243
鳥取県	生活環境部くらしの安心局住宅政策課	〒680-8570	鳥取市東町1-220	0857-26-7411
島根県	土木部建築住宅課	〒690-8501	松江市殿町1番地	0852-22-5226
岡山県	土木部都市局建築指導課	〒700-8570	岡山市内山下2-4-6	086-226-7504
広島県	都市局建築課	〒730-8511	広島市中区基町10-52	082-513-4185
山口県	土木建築部住宅課	〒753-8501	山口市滝町1-1	083-933-3883
徳島県	県土整備部建築開発指導課	〒770-8570	徳島市万代町1-1	088-621-2604
香川県	土木部住宅課	〒760-8570	高松市番町4-1-10	087-832-3582
愛媛県	土木部道路都市局建築住宅課	〒790-8570	松山市一番町4-4-2	089-941-2779
高知県	土木部住宅課	〒780-8570	高知市丸の内1-2-20	088-823-9861
福岡県	建築都市部建築指導課	〒812-8577	福岡市博多区東公園7-7	092-643-3718
佐賀県	県土づくり本部建築住宅課	〒840-8570	佐賀市城内1-1-59	0952-25-7164
長崎県	土木部建築課	〒850-8570	長崎市江戸町2-13	095-894-3093
熊本県	土木部建築課	〒862-8570	熊本市水前寺6-18-1	096-333-2536
大分県	土木建築部建築住宅課	〒870-8501	大分市大手町3-1-1	097-506-4682
宮崎県	県土整備部建築住宅課	〒880-8501	宮崎市橘通東2-10-1	0985-26-7195
鹿児島県	土木部建築課	〒890-8577	鹿児島市鴨池新町10-1	099-286-3707
沖縄県	土木建築部建築指導課	〒900-8570	那覇市泉崎1-2-2	098-866-2413

編集 (財)不動産適正取引推進機構

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

印刷 株式会社 加藤文明社 2009.6

転載する場合は、あらかじめご連絡願います。