

賃貸住宅 住まいの手引き



はじめに

この手引きは、賃貸住宅にお住まいの皆さまをはじめ、これから賃貸住宅に転居することを計画している方や、あるいは退去を予定されている方などの参考となるよう、関係団体の協力により、関係法令や、賃貸借契約の締結から退去に至るまでの注意点、相談事例、相談窓口等の情報を提供することにより、賃貸住宅に関わるトラブルを予防することを目的として作成しました。

また、賃貸住宅に関わるトラブルが発生してしまった場合、トラブル解決のヒントや、対処方法などの情報源としても活用していただきたいと思います。

今後も、この手引きを通して、皆さまの安心で快適な暮らしの実現にお役に立てれば幸いです。

INDEX



賃貸借契約の基礎知識		P01
1 賃貸借 契約まで	◆ 物件探し	1 広告を鵜呑みにせず、物件・現地も確認する P02
	◆ 入居申し込み	2 宅地建物取引業者をチェックする P02 3 契約にのぞむ前に確認しておくこと P02
	◆ 契約締結	4 重要事項説明を十分に理解した上で契約する P02 5 契約にあたっての確認事項 P04
2 入居中 (契約期間中)	◆ 引越、入居	
	◇ 借り主の義務	6 借り主には善管注意義務がある P04
	◇ 近隣トラブル	7 騒音・漏水などの事故等が近隣とのトラブルの原因になる P04
	◇ 不具合等の発生	8 修繕が必要になった場合 P04
	◇ 家賃滞納	9 家賃を滞納してしまった場合 P06
	◆ 契約更新	
	◇ 家賃の値上げ	10 契約内容を変更する場合 P06 11 契約の更新と更新料 P06
	◇ 立ち退き	12 貸し主の都合による契約解除 P06 13 借り主の契約条項違反による契約解除 P06
	◇ 退去日の通知 (契約期間中に契約を解除する場合)	14 退去日を1カ月前に通知する契約が一般的 P08
	◆ 退去	15 退去時の確認事項 P08
契約終了	◆ 契約の終了(明け渡し)	
3 退去時	◆ 原状回復～敷金精算	16 借り主には原状回復義務がある P08 17 退去時の原状回復の費用負担がトラブルになりやすい P08 18 原状回復費用の精算の方法 P08
	トラブルが発生した場合の対応方策 P10	
	相談・問い合わせ先 P12	
[参考資料] 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン P14		

《住宅セーフティネット制度について》

住宅セーフティネット法の改正法が平成29年10月25日に施行され、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「住宅セーフティネット制度」が創設されました。

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録、登録された住宅の検索・閲覧などに関する情報は、「セーフティネット住宅情報提供システム」<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>をご覧ください。





賃貸借契約の基礎知識

賃貸借契約は、住宅の借り主と貸し主との間の継続的な契約関係

- ・一般に賃貸借契約とは、借り主が家賃を支払い、貸し主からアパート等を借りるという契約です。
- ・売買契約がその場限りの契約であるのに対し、賃貸借契約は継続的な契約関係である、という点が大きく異なっています。
- ・賃貸借契約書には、家賃などの入居に当たっての条件、修繕義務等の入居中の条件、原状回復義務等の退去時の条件について記載されています。
- ・賃貸借契約書は、賃貸住宅の借り主と貸し主の間の約束事を示していますが、トラブルを未然に防止するためにも、借り主と貸し主の双方が良好な契約関係を成立させ、維持していくことが必要です。

2種類の賃貸借契約があります

- ・居住用建物の賃貸借契約には、「普通借家契約」と「定期借家契約」の2つがあります。
- ・「普通借家契約」は、一般的な賃貸借契約であり、原則として解約の申し出がない限り更新される契約です。
- ・「定期借家契約」は、「更新がなく、期間の満了により終了する借家契約」です。なお、終了後ただちに再契約することも認められています。
- ・この手引きでは、「普通借家契約」を中心に解説しています。

賃貸借（借家）契約に関わる主な法律は4つ

賃貸借契約には、主に借地借家法、民法、消費者契約法が適用されます。
また、宅地建物取引については、宅地建物取引業法が適用されます。

① 借地借家法

土地や建物の賃貸借契約における借り主（借地人、店子）を保護する目的で制定された民法の特別法です。

- * 借り主は、貸し主が変わっても借家権があることを主張することができます。
- * 貸し主からの解約申入れや更新の拒絶には、**正当事由（P6参照）**がない限り、一方的に契約が終了されないように定められています。
- * 家賃が経済事情の変化によって現状に見合わない額となった場合には、当事者の双方が賃料の変更を求めることができます。
- * 貸し主は、借り主に不利な特約をしたり、契約を不利な内容に変更してはならないことになっています。（逆に、借り主に有利な特約は許されています。）

② 民法

当事者の合意によって成立するという契約の原則や、貸し主、借り主の義務などについて定められている法律です。

- * 一旦契約すると、特別な場合を除いて、一方的に解約することはできません。
- * 借家の維持や管理は貸し主の義務とされています。借り主に対して目的物（賃貸物件）を使用収益させる義務があり、そのために必要な修繕を行わなくてはなりません。
- * 借り主は、契約の規定に従って目的物を使用収益する権利を有し、これに対して賃料を支払う義務があります。また、借り主は契約終了時に目的物を**原状回復（P8参照）**して返還すべき義務を負っています。
- * 借り主は、貸し主の承諾がなければ目的物を転貸したり、賃借権を譲渡することはできません。

③ 消費者契約法

消費者の利益を擁護する目的で制定された民法・商法の特例法です。

- * 消費者と事業者の間の全ての契約に適用されます。
- * 事業者は、契約の内容をわかりやすく説明するよう努める義務があります。一方消費者は契約の内容を理解するよう努めるものとされています。
- * 事業者の不当な勧誘行為による契約は取り消しができます。

④ 宅地建物取引業法

宅地建物取引業を営む者には免許が必要であるなど、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保することを目的とする法律です。

- * 宅地建物取引業者は、専任の宅地建物取引士をおかなければなりません。
- * 宅地建物取引士は、契約締結前に、借り主に対して、**重要事項（P2参照）**の説明を行わなければなりません。

注：宅地建物取引業者は、不動産業者や不動産仲介業者などの呼称がありますが、この手引きでは「宅地建物取引業者」と表現しています。

1 賃貸借契約まで

CHECK POINT ① 広告を鵜呑みにせず、物件・現地も確認する

- 部屋の間取りや設備などが、広告や店頭で見た書類と実際に契約した物件とで異なり、トラブルとなることがあります。
- 広告には、十分に目を通すとともに、入居後の生活に支障をきたすことのないよう、契約前に契約しようとする物件の現地調査を行うことが必要です。その際、昼と夜、平日と週末の周辺環境や生活環境、交通機関なども確認しておくとい良いでしょう。
- 室内の状況(間取り、修繕、設備等)を必ず確認しておきましょう。
- ペットの飼育や楽器の使用制限など、いろいろな制限が定められている場合があります。禁止事項などを良く確認した上で、ご自身のライフスタイルにあった物件を選ぶようにしましょう。

CHECK POINT ② 宅地建物取引業者(不動産事業者、以下、宅地建物取引業者と表記します)をチェックする

- 宅地建物取引業者が、事務所に宅地建物取引業者の標識・報酬額票を掲示しているかどうかを確認しましょう。
- 宅地建物取引士が宅地建物取引士証を、従業員が従業員証明書を携帯しているかどうかを確認しましょう。
- 契約を急がせたり、物件を見せずに契約しようとしたりしていないかを確認しましょう。
- 契約が成立する前に、契約書の内容を確認させてくれるかどうかを確認しましょう。

CHECK POINT ③ 契約にのぞむ前に確認しておくこと

- 現地・物件の調査を行い、契約の内容を必ず確認しましょう。
- 契約の前に、必ず宅地建物取引士から**重要事項説明書(下記 ④ 参照)**を受け取り、その説明を受けましょう。
- 契約書には必ず目を通し、契約の内容を確認しましょう。
- 不明な点があれば、理解・納得できるまで契約してはいけません。
- 大切な約束は、全て書面にして、契約書にいれましょう。



CHECK POINT ④ 重要事項説明を十分に理解した上で契約する

- 「重要事項説明」とは、不動産取引についての専門知識がない一般消費者でも、内容を十分に理解した上で契約できるようにするとともに、**後々のトラブルを未然に防ぐ**ために、宅地建物取引業法で設けられた制度です。
- 宅地建物取引業法では、不動産の売買契約や賃貸借契約に先立ち、宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示した上で「重要事項説明書」を交付し、物件の重要な事項について説明することが義務づけられています。もし、重要事項説明がなく、書類も発行されなかったとすれば、宅地建物取引業法違反になります。
- 説明で疑問があれば、質問し、内容を理解できるまで確認する必要があります。もし、賃貸借の条件等に納得いかない場合は、契約しないという判断も必要です。
- 特に、退去時の**原状回復費用の精算方法(P8 ⑬～⑮、P14参照)**については、書面で説明を受けるようにしましょう。
- なお、退去時の精算を行う方法としては、**実費精算方式**や敷金の一定額を返還しない**敷引方式(敷引)**があり、それぞれの違いや内容を良く理解した上で契約するようにしましょう。→[P8 ⑮ 参照]
(近年は宅地建物取引業者が、退去時の精算方法の選択に関する同意書を準備している場合もあります。)

重要事項説明の主な内容

■ 対象となる建物に直接関係する主な事項

- 貸し主の住所・氏名
- 物件の登記簿に記載された事項
- 建物の設備(浴室・台所等、水道、電気等)の整備状況

■ 取引条件に関する主な事項

- 契約期間・契約更新に関する事項
- 契約解除に関する事項
- 物件の管理者の有無及び管理者の氏名
- 敷金の精算に関する事項(敷引を含む)

「賃貸借契約まで」に関するQ & A

Q1 申込みを取り消した場合に、申込金や預かり金は返してもらえないのですか？



A

- 契約前に、宅地建物取引業者から、物件を押さえておくために家賃1ヵ月相当の**申込金(預かり金)**を要求されることがあります。
- 申込金や預かり金は、契約が成立していない限り、返還されるべきものです。
- ただし、申込書を記入し、提出すると、**貸し主が承諾を得た時点で手付金となることがある**ため、申込金の取り扱いについて、事前に良く確認するようにしましょう。

Q2 仲介手数料の額に目安はありますか？



A

- 仲介手数料とは、宅地建物取引業者を通して物件の賃貸借契約を締結した場合に、**契約を仲介した宅地建物取引業者に支払う手数料(報酬)**です。
- 宅地建物取引業法により、賃貸借契約における仲介手数料の上限が「居住用建築物の賃貸借の場合、宅地建物取引業者が受領できる報酬(手数料)は、**月額賃料の1.10ヵ月分以内の額**(仲介依頼者の承諾を得ている場合を除き、貸し主、借り主0.55ヵ月以内)」と定められています。
- なお、例えば事務手数料や契約書作成費といった費用は、仲介手数料に含まれているものとされています。

Q3 敷金って何のための費用ですか？



A

- 敷金とは、令和2年4月施行の民法で「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賃貸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、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義されています。つまり、**敷金とは、借り主の賃料の滞納や不注意などによる物件の損傷・破損などに対する修復費用を担保するために、貸し主に預け入れたものです。**
- 従って、借り主に滞納賃料や不注意による破損などの債務がない限り、預けた敷金は返還されるのが一般的です。(敷引方式(P5参照)による敷引額を除く)
- 敷金は、近年は敷金0円や月額0.5ヶ月の物件が増えていますが、九州では月額賃料の3~4ヵ月の物件が多いようです。

Q4 礼金って何のための費用ですか？



A

- 敷金以外の一時金(礼金等)は、地域の習慣として行われており、様々な名称や金額のものがあります。それらの**一時金の支払いが契約条件**となっており、これを**合意した場合**には、**支払う必要**があります。
- 敷金以外の一時金のうち、礼金とは、借家権設定の対価、賃料の前払い等、様々な考え方があります。(なお、国土交通省の標準契約書では、定期借家契約には馴染まないものと考えられています。)
- 礼金の額は、一般的には月額賃料の1~2ヵ月のようです。また、礼金は、退去時に返還されない性格のものです。

Q5 連帯保証人に加えて、保証会社との契約も必要と言われましたが、どちらも必要なのですか？



A

- 賃貸借契約は、あくまでも貸し主と借り主の合意が原則となります。保証会社との契約を**賃貸借契約の条件として示されている場合**、当該物件を賃貸借契約するためには、**保証会社と契約する必要がある**と考えられます。
- 「(家賃債務)保証会社」とは、**一般に借り主の債務を保証する会社**です。保証会社と契約することにより、保証会社が保証債務を引き受け、かわりに借り主は保証会社に対して保証料を支払うことになります。万が一、家賃滞納が発生した場合は、保証会社が貸し主へ滞納家賃を立て替えて払います。したがって、借り主は、保証会社から滞納家賃の支払請求(求償)を受けることになります。
- 貸し主がリスク低減のため、連帯保証人がいる場合でも保証会社の保証を条件とする賃貸物件もあるようです。

出典：賃貸借トラブルに係る相談対応研究会「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(改訂版)」(平成24年2月)

Q6 宅地建物取引業者から、家族(又は入居者)に関する写真や収入などの調書を提出すると言われましたが、なぜそのような情報が必要なのですか？



A

- 貸し主や宅地建物取引業者としては、連帯保証人の本人確認や、万一家賃を滞納した場合などに**支払能力があるかどうかを確認**するために、このような要求をする場合があります。
- 原本を渡してしまうのは不安であるなら、「見せるだけにしてほしい」、「原本確認後コピーをとり原本を返してほしい」のように交渉してみてもいいでしょう。

出典：(一財)不動産適正取引推進機構ホームページ <http://www.retio.or.jp/info/qa.html>

CHECK POINT ⑤ 契約にあたっての確認事項

- **重要事項説明書(P2参照)**を十分に理解した上で契約しましょう。
- 契約書の交付を受けたら内容を確認し、重要事項説明書と違うところがあれば、訂正などの対応を求めましょう。重要事項説明書の内容よりも契約書が優先されます。
- 日割り家賃や諸費用などの初期費用の支払いは、書面で説明を受け、必要な支払いか、確認しましょう。
- **印鑑は必ず自分で押しましょう。**
- 鍵の引渡を受ける際には、**宅地建物取引業者又は貸し主立会いのもとで原状確認**を行いましょう。破損箇所とその状況やリフォーム、清掃の確認を行い、退去時のトラブルを予防しましょう。このときに入居時の状態を撮影するのも良いでしょう。
- **仲介手数料→【P3(Q2)参照】**

契約書の主な記載内容

■ 入居に当たっての条件

- 家賃、共益費、敷金等の額
- 契約期間
- 更新に関する事項
- 管理の委託先 など

■ 入居中の条件

- 家賃改定の方法
- 修繕義務範囲

■ 退去時の条件

- 原状回復義務の範囲
- 敷金等の精算 など

日割り家賃や諸費用などの初期費用

■ 前家賃、日割り家賃

■ 仲介手数料(P3参照)

■ 敷金(P3参照)

※その他の項目で、内容がよくわからないものについては、必ず確認してください。

2 入居中(契約期間中)

CHECK POINT ⑥ 借り主には善管注意義務がある

- 民法では、**借り主は**、契約してから契約終了時に物件を貸し主に明け渡すまでの間、**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**ことが規定されています。これを「善良なる管理者としての注意義務」といい、一般には略して「**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、借り主は**原状回復(P8 16等参照)**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あたるものであっても、借り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、その復旧費用は借り主の負担となります。

CHECK POINT ⑦ 騒音・漏水などの事故等が近隣とのトラブルの原因になる

- 近隣関係では、上階や隣の室の騒音に関するトラブルが最も多く、続いて、上階から下階への漏水となっています。ほかに、ペットがトラブルの原因となることもあります。→【Q8参照】
- 近隣関係のトラブルは、話し合いで解決するのが第一ですが、直接苦情を伝えるにくいときは、管理会社や貸し主を通じて苦情を伝えるのも良いでしょう。
- あいさつや日常会話など、日頃のコミュニケーションがあればトラブルになりにくいようです。同じ建物に共同で暮らしているのですから、お互いに配慮しあう意識を持つことが大切です。
- **住宅総合保険**等に参加しておくことで、万が一の場合に備えることができます。漏水等の事故が発生した場合は、早めに保険会社に連絡をとりましょう。

CHECK POINT ⑧ 修繕が必要になった場合

- 長年居住しているうちに、設備などに不具合が発生することがあります。
- 修繕に関する相談としては、「修繕を依頼しても、貸し主や管理会社が対応してくれない」といった内容が非常に多く見られます。→【Q9参照】
- また、「修繕をお願いしたら家賃の値上げを要求された」「修繕の費用負担を求められた」という相談も見られます。
- **貸し主には、借り主が居室として利用するために必要な修繕を行う義務**があります。例えば、給湯器などの付帯設備等の故障、雨漏り、地震・台風等で破損した箇所などです。
- 借り主には、上記のような修繕が必要な不具合を発見したときは、貸し主に通知し、修繕の必要について協議することが求められます。また、借り主が故意又は過失により汚損・破損した場合は、借り主にその損害賠償等の責任が生じます。



Q7 「敷引方式(敷引)」とは何ですか？

A

- 西日本一帯では、敷引という慣習があります。敷引は、「退去の際に敷金の一部を返還しない」と入居時に約束したもので、退去時に、借り主の債務の有無に係らず、精算時にその一部を償却し、返還しない取扱いをするものをいいます。
- 敷引額には、経年変化及び通常の使用による損耗分など、修繕費の一部も含まれますので、実費精算と比べると、その分、家賃は低額に設定される傾向があります。
- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(P14参照)では、敷引などの特約事項については、契約するときに宅地建物取引士が十分な説明をし、原状回復の内容等について、契約当事者に十分に説明することを求めています。
- また、原則として、退去時に敷引をした上で、更に実費精算をすることは許されていませんが、借り主の過失により損傷が大きい場合は、実費を請求されることもありますので注意が必要です。退去時のトラブルを未然に防ぐために、契約時に、敷引に関する内容を十分に確認しましょう。
- 「敷引約定は、それなりの合理性を有するものと認められるから、その金額が著しく高額であって、暴利行為にあたるなどの特段の事由がない限りは、その合意は有効である。」とされている判例があります。(最高裁判例 平成23年3月24日)



「入居中」に関するQ & A



Q8

隣の家の音楽がうるさくて眠れないし、注意しても聞いてくれないときは、どうすれば良いのでしょうか？



A

- 貸し主に相談して、まずは貸し主に一般的な警告文を共用玄関などに貼り出してもらう方法をとります。
- それでも全く効果がない場合は、貸し主から隣人に直接注意をしてもらうことになります。なお、注意をしてもらう前に、貸し主にも騒音の程度を確認・把握してもらうべきでしょう。
- 貸し主は、隣人に注意しても隣人が迷惑行為等をやめない場合、契約を解除して、退去を要請することができます。
- 隣人の騒音により、他の借り主が正常な生活を送れない状況にもかかわらず、貸し主が何も対処しないときは、貸し主に対して、損害賠償の請求ができることもあります。

Q9

ドアに不具合があるので修繕して欲しいと頼んでいるのに、貸し主(又は管理会社)が対応してくれません。貸し主には修繕する義務はないのですか？



A

- 民法の定めにより、賃貸物件の修繕義務は貸し主側にあります。ただし、借り主には賃貸物件を適切に使用できるようにする善管注意義務(6参照)があり、借り主に責任がある要因で修繕が必要となった場合は借り主の負担となります。
- 貸し主に修繕が必要であることを通知しているにもかかわらず必要な修繕をしない場合や、急迫の事情がある場合は、借り主で修繕することができ、その際の修繕費用は貸し主に請求ができます。
- なお、貸し主が、修繕を理由に、家賃の一方的な値上げを要求することは認められません。
- ただし、軽微な設備・備品(電球、パッキンなど)については、貸し主の修繕義務が免除されていますので、必ずしも貸し主が負担しなければならないものではありません。また、貸し主が設置していない設備等(例えば、前居住者が設置したエアコン等)についても、貸し主には修繕義務がありませんので、契約前に設備・備品の設置状況をしっかり確認しておきましょう。

Q10

1ヵ月分の家賃滞納をしてしまい(契約に基づき)退去を要求されたが、1ヵ月の滞納でも退去しなければならないのですか？



A

- 明け渡す必要があるかどうかは、貸し主と借り主の信頼関係が破壊されたといえる程度の不払いがあったかどうかによります。
- 一般的には、貸し主が、借り主に何度も家賃を支払うように督促したにもかかわらず、数ヵ月滞納を続け、もはや「借り主は家賃を支払うという約束を守るつもりがない」と判断されるような状況になった場合に、契約を解除することができます。
- 退去要求がされなくても、連帯保証人へ滞納家賃が請求される場合もありますので、やむを得ない事情等で支払いができない時は、早めに貸し主に相談するようにしてください。

9 家賃を滞納してしまった場合

- 家賃の支払いは、借り主にとって最も重要な義務の1つですし、契約書にも「賃料を○ヵ月分滞納した場合は、直ちに契約を解除できる」といった条項がはいっています。→【P5(Q10)参照】
- 基本的には、滞納家賃を解消しない限り、居住継続は困難です。
- 滞納家賃は、そのままにしていると訴訟につながることがあります。早めに支払いの約束をし、確実に履行することが大切です。
- 貸し主が、あくまでも契約を解除したいとして、家賃の受け取りを拒否する場合は、賃料を法務局に供託(※)する必要があります。

10 契約内容を変更する場合

- 入居期間中に家賃の値上げ、貸し主の変更などの契約内容の変更を求められることがあります。→【Q11参照】
- 貸し主が変わっても、元の契約は引き続き有効です。(ただし、競売の場合は、競落人から退去を求められることがあります。)
- 家賃の変更については、事情の変化に伴い、貸し主からの増額請求、借り主からの減額請求が可能です。
- 事情の変化の内容としては以下のような例があります。
 - * 固定資産税等の負担増または減
 - * 経済事情の変動
 - * 近傍同種の建物賃料との比較
 - など
- 家賃の値上げ額に納得がいかないときに、借り主が適当と思う額を支払おうとしても、貸し主が受け取らない場合は、全く払わないでいると、家賃滞納で退去請求を受けることがありますので、供託(※)する必要があります。

11 契約の更新と更新料

- 居住用の賃貸借契約の契約期間は、全国的には2年としているものが多く、契約期間の満了による契約の更新は、双方の継続契約(更新)の合意により手続きが行われているのが一般的ですが、福岡県内では「貸し主又は借り主が相手方に対して、別段の意思表示をしないときは、同一条件でさらに1年間契約が更新される」という自動更新の形をとっている例が多いようです。
- 契約期間満了に際し、貸し主より更新を拒絶される場合がありますが、貸し主が更新を拒絶するには「正当事由」等の一定の要件が必要になります。
- 入居の際の賃貸借契約の締結に際して、契約の更新について定めがあるときは、宅地建物取引業者は、入居契約時に重要事項説明にて、借り主に説明するよう、法律で義務づけられています。
- 賃貸借契約の更新に際して、貸し主側から「更新料」が請求される場合があります。「更新料」は法令上根拠となる規定がありませんが、**契約内容の改正(その多くは賃貸借期間や賃料について)に伴う新たな契約書の作成・交付などの業務に対する金銭**という意味合いが強いようです。→【Q12、Q13参照】

参考：都道府県監修、(一財)不動産取引適正推進機構(編集発行)「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」(平成29年版)、賃貸借トラブルに係る相談対応研究会「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(改訂版)」(平成24年2月)

12 貸し主の都合による契約解除

- 貸し主から解約を申し入れる場合、6ヵ月前までに書面による通知と、それが必要な正当な理由(正当事由)が必要です。
- 借地借家法が定める「正当事由」の判断基準は、次の通りです。→【Q14、Q15参照】
 - ① 貸し主及び借り主が建物を必要とする事情(基本となる判断基準)
 - ② 賃貸借契約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 貸し主の立退料等の提供
- ※なお、⑤は補完的な事由とされており、①～④の正当事由がある程度具備されていなければ、高額な立退料の提供がなされても、正当事由が具備されたことにはならないと解されています。

参考：都道府県監修、(一財)不動産取引適正推進機構(編集発行)「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」(平成29年版)

13 借り主の契約条項違反による契約解除

- 借り主が使用目的に反した使用をしたり、禁止・制限事項に違反する等契約の条項に違反し、貸し主との間の信頼関係を破壊すると、契約の解除事由が発生し、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が、借り主は、契約の内容を十分に理解して、契約違反に問われないように注意しましょう。

※：供託とは、金銭、有価証券などを法務局などの供託所に提出して、その管理を委ね、判決等に従い、最終的には供託所がその財産をある人に取得させることによって、一定の法律上の目的を達成しようとするために設けられている制度です。

Q11 貸し主から家賃値上げの通告がきたが、従うしかないのでしょうか？



A

- 家賃の値上げは、諸税、土地価格の増減、経済事情の変動、近隣の同等物件の家賃相場との比較等を考慮して、相方協議して決定します。
- 貸し主による家賃の値上げが不当であると思うならば、納得できるまで十分に話し合ってください。話し合いで合意が得られない場合は、借地借家法、民事調停法に定められているとおり、調停を申し立てる必要があります。(P10、P11参照)
- 調停でもまとまらなければ、裁判によって新賃料を決定することになります。裁判において家賃確定をするためには、不動産鑑定士による鑑定が必要となり、その費用は貸し主と借り主との折半になります。不動産鑑定だけでも10万円程度の費用がかかってしまうことになりますので、よく考えるべきでしょう。

Q12 アパートの契約更新に際して、貸し主側から更新料として家賃1ヵ月分を請求されましたが、どうしても払わなければならないものなのでしょうか？



A

- 更新料の支払い義務については、これまで法的な見解が分かれていましたが、平成23年7月15日に最高裁判所による判決が出され、更新料支払い条項の有効性については、特段の事情がない限り有効であると判断されました。
- 法的な見解としては明確な判断が示されましたが、福岡県の慣習や更新料の相場と比べて著しく乖離していないか、更新料の支払い以外の点について、当事者にトラブルの原因がないか、といったことを考慮しつつ、貸し主と話し合うことが重要です。
- どうしても折り合いが付かない場合には、調停等を申し立てることも考えられます。(P10、P11参照)

出典：賃貸借トラブルに係る相談対応研究会「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(改訂版)」(平成24年2月)

Q13 宅地建物取引業者から、更新料とは別に、更新手数料として家賃1ヵ月分を請求されましたが、払わなければならないのでしょうか？



A

- 契約更新(合意更新)の際に、更新料とは別に、関与する宅地建物取引業者から、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が、一般には、宅地建物取引業者は、貸し主から委託を受けて更新事務を行うものですから、その手数料は貸し主が負担すべきものです。
- ただし、借り主が、貸し主との交渉や更新事務を宅地建物取引業者に依頼した場合などでは、費用負担が発生する場合があります。

出典：(一財)不動産適正取引推進機構ホームページ<http://www.retio.or.jp/info/qa.html>

Q14 貸し主が「自分で住むことにしたので、退去して欲しい」と言っていますが、退去しなければならないのでしょうか？



A

- 貸し主側から入居者の退去を求めるには、**契約終了の6ヵ月前までに「契約更新しない」という通告**をすることと、退去を求める**「正当事由」が必要**とされます。
- 正当事由があるかどうかは、建物の使用を必要とする借り主、貸し主の事情、これまでの使用状況、家賃の支払い状況、建物の状態、立退料の提供の有無など総合的に考慮し、決定されます。
- 単に、貸し主が「自分で住むから」というだけでは、立ち退き義務はないとされています。

Q15 貸し主が「建物が古くなり、取り壊すので退去して欲しい」しかも「正当事由なので、立退料を出さない」と言っていますが、仕方がないのでしょうか？



A

- 建物が古いという理由だけで入居者の退去を求める場合、「正当事由」として認められるケースはまれです。地震による倒壊の可能性が高い場合は、「正当事由」として認められる可能性は高いようです。
- 「正常に住むことができるようにするためには、大規模な修繕が必要である」と借り主が求めてきたのに、貸し主が修繕を受け入れられないような場合は、貸し主から退去を求める正当事由があると判断されることもあります。
- 一般に、正当事由が認められる場合でも、一定の立退料を請求することが認められるようです。

Q16 上階からの漏水で部屋の一部が使えなくなりました。家賃は全額払わないといけませんか？



A

- 借り主に責任がない理由(物理的・機能的減失、自然災害など)で通常の居住ができない状態の場合、その度合いに応じて賃料が減額されるので、貸し主に早急に通知しましょう。
- なお、残存する部分のみでは通常の居住ができない場合は、契約を解除することもできます。
- 全部が滅失した場合は、契約は終了となります。

3 退去時

CHECK POINT 14 退去日を1ヵ月前に通知する契約が一般的

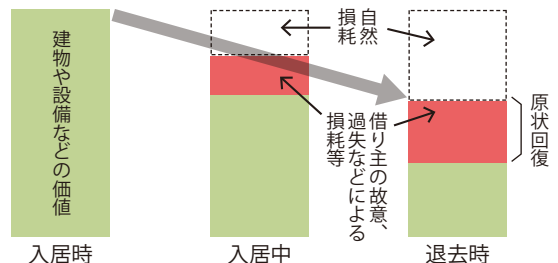
- 期間の定めがある契約で、契約期間中に借り主から契約解除を申し入れる場合は、中途解約を認める特約が必要です。
- ほとんどの契約書では、口頭又は書面にて1ヵ月前に通知し、その期間を経過した時点で契約が終了するとされています。
- また、やむを得ない事情により、即時に契約を終了させるには、解約通知日から起算して1ヵ月分の賃料を支払うことにより解約できるとする特約を設けている場合があります。
- 定期借家契約でも、法律により「やむを得ない事情により、建物の借り主が建物を使用することが困難となったときは、1ヵ月前に解約の申し入れをすることにより、中途解約をすることができる」旨が定められています。(借地借家法第38条5項)

CHECK POINT 15 退去時の確認事項

- 退去にあたっては、**事前に貸し主又は管理会社(宅地建物取引業者)と立ち会い**、入居中に借り主が故意または過失により毀損、汚損した箇所があるか、あればその範囲や程度などを確認しましょう。
- 貸し主等が立ち会えない場合は、損耗箇所の写真撮影を行っておけば、不当な請求から自らを守る有効な方法の1つとなります。
- なお、入居時にも写真撮影を行っていれば、退去時の状況との比較ができます。

CHECK POINT 16 借り主には原状回復義務がある

- 借り主は、賃借物件から退去するときに、その物件を入居前と同じ状態にする義務(「**原状回復義務**」という)を負っています。
- 賃貸住宅における**原状回復義務とは**、その住宅を入居時の状態に完全に戻すということではなく、**借り主の故意・過失により生じた、住宅の汚損、破壊、もしくは無断で原状を変更したときに負う責任**をいいます。
- 例えば、クロスについたポスターの跡やテレビや冷蔵庫の後部壁面の黒ずみなど、通常の使用によって生じた損耗等は、入居当時の状態よりも悪くなっていたとしても、そのまま貸し主に返還すればよいとされています。これは、自然損耗分の原状回復費用は、減価償却費として賃料に含まれていると考えられるからです。ただし、特約により、借り主が通常損耗の一部を負担するケースも見られるようです。(貸し主の負担となるもの、P14参照)
- 一方、例えば、棚を取り付けるなど物件を改造した場合、畳のタバコによる焼け焦げや窓ガラスのひび割れ、結露の放置によるカビやシミなどつくった場合は、故意・過失を問わず、借り主が、物件の損傷や損耗を補填しなければなりません。(借り主の負担となるもの、P14参照)



CHECK POINT 17 退去時の原状回復の費用負担がトラブルになりやすい

- 退去の際に、原状回復に要した費用として、貸し主から多額の支払いを請求されることがあります。
- 退去時の原状回復と敷金に関わるトラブルを回避するためには、契約前に重要事項説明書と賃貸借契約書で退去時の負担内容をあらかじめ確認しておくことが必要です。→【Q19参照】
- 特に、契約書の中には、貸し主が負担すべきとされているような原状回復費用も、借り主の負担となっていることが見受けられます。→【Q18参照】
- また、貸し主からの請求額が法外な額である場合は、見積書を要求して、不当な請求でないかどうかを確認する必要があります。
- また、入居時に、室内の写真をとっておくことも、退去時のトラブル回避に役立ちます。

CHECK POINT 18 原状回復費用の精算の方法

- 原状回復費用の精算の方法は、「**実費精算方式**」と「**敷引方式(敷引)**」とがあります。
- **実費精算方式**とは、借り主の退去にあたって、貸し主が、その負担すべき費用を個別案件毎に細かくチェックし、借り主が負担しなければならない費用を見積もり、その費用を借り主に請求する方式です。
- **敷引方式(敷引)**とは、契約時の特約に基づいて、精算時に敷金の一部を原状回復費用などに充当し、返還しない取扱をするものです。→【P5(Q7)参照】

「退去時」に関するQ & A



Q17 敷金返還と明け渡しを同時に行えないのでしょうか？



A

- 敷金は、もともと借り主の原状回復義務(債務)が済むまで預かっておくためのお金ですから、敷金返還の請求は、原状回復義務を果たしてからということになります。
- また、原状回復を行うためには、まず建物を明け渡ししなければならない訳ですから、建物の明け渡しと敷金の返還請求を同時に行いたいという主張は認められないのです。

Q18 契約書に「修繕費用は全て借り主負担」と書かれていますが、実際に負担しなければならないのでしょうか？



A

- 判例においては、このような「修繕費用の借り主全面負担特約」の存在を許せば、借り主に一方的に不利になることから、「貸し主の修繕義務を免除したに過ぎず、借り主の全額負担を求めるには、それだけの特別な理由が必要である」として、よほどの特殊な事情がなければ、「修繕費用の借り主全面負担特約」が有効とされることは少ないようです。
- なお、消費者契約法の「消費者の利益を一方的に害する条項は無効である」という規定に従って、このような特約は無効となります(2001年4月以降の契約)。

Q19 入居後約1年で退去したのに、敷金の8割にあたる額を請求されました。請求額は、過大ではないのでしょうか？



A

- 自然損耗に関わる費用は、通常は家賃に含まれています。
- 通常の使用で、故意や過失で部屋を汚したり壊したりしていなければ、原状回復にかかる**費用の見積書を請求**しましょう。
- そして、見積書が妥当なものかどうかをチェックするとともに、賃貸借契約の内容と照らし合わせ、支払う義務があるかどうかを確認した上で、貸し主と納得いくまで話し合しましょう。
- 基本的には、契約が優先されることが多いため、契約時に退去時の**原状回復費用の精算方法**(**18** 参照)を良く確認し、理解しておくことが重要です。

Q20 理由もはっきりせず、3ヵ月以上も敷金が返還されませんが、どうすべきでしょうか？



A

- 通常、退去後、借り主が未払いになっている費用(後払いになっている費用など)の精算や原状回復の精算のために1ヵ月程度かかるのは仕方ありません。しかし、理由もなく3ヵ月以上となると遅すぎです。
- そこで、貸し主に対して、内容証明(配達証明)郵便を送付して、一週間以内といった期限を決めて、すぐに返還するように請求し、それでも応じない場合には、少額訴訟により解決を図る方法もあります。
- 一方で、管理会社がある場合は、管理会社にも連絡し、管理会社から貸し主に申し入れてもらうと良いでしょう。

民法改正法(2020年4月1日施行)における、住宅の賃貸借契約に関連する主な改正事項

- 連帯保証人の保護に関して(一部新設)
- 敷金に関して(新設)
- 賃貸人による修繕等に関して
- 賃借人による修繕に関して(新設)
- 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等に関して
- 賃貸借の全部滅失等による賃貸借の終了に関して(新設)
- 賃借人の原状回復義務に関して

参考:国土交通省住宅局「住宅の賃貸借契約に関連する民法改正の概要」 <http://www.mlit.go.jp/common/001258039.pdf>

また、民法改正等を踏まえ「賃貸住宅標準契約書」等も改定されています(2018年3月30日)

参考:国土交通省住宅局 http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000121.html

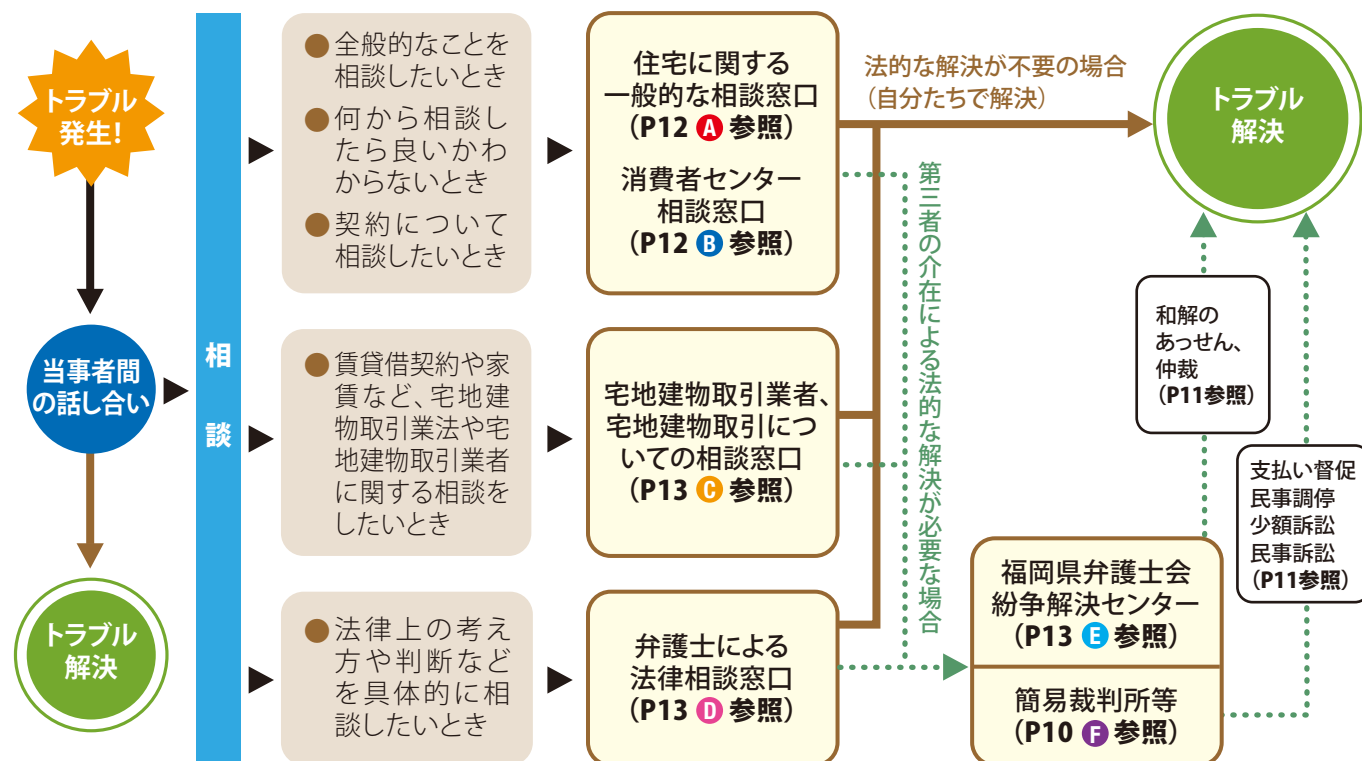
トラブルが発生した場合の対応方策

賃貸住宅に関するトラブルが発生した場合、まずは、当事者間（貸し主、借り主等）の話し合いを行う必要がありますが、その際に必要な情報や助言を得るために、地方公共団体の相談窓口や消費生活センター等を利用しましょう。

賃貸住宅に係る相談先としては、下図に示すように様々な機関があります（P12～13参照）ので、あなたの相談したい内容や状況を整理した上で、相談先を選択する必要があります。

そして、当事者間の話し合い・交渉による解決が困難になったときは、簡易な紛争処理手続である裁判外紛争解決手続や裁判等（p11参照）を利用することが考えられますが、この際は、各種専門機関に相談すると良いでしょう。

■トラブルが発生した場合の相談・解決の流れ



⑥ 福岡県内の地方裁判所・簡易裁判所一覧

地方裁判所名	簡易裁判所名	所在地	電話番号
福岡地方裁判所	福岡簡易裁判所	福岡市中央区六本松4-2-4	092-781-3141
福岡地方裁判所 飯塚支部	飯塚簡易裁判所	飯塚市新立岩10-29	0948-22-1150
福岡地方裁判所 直方支部	直方簡易裁判所	直方市丸山町1-4	0949-22-0522
福岡地方裁判所 久留米支部	久留米簡易裁判所	久留米市篠山町21	0942-32-5387
福岡地方裁判所 柳川支部	柳川簡易裁判所	柳川市本町4	0944-72-3121
福岡地方裁判所 大牟田支部	大牟田簡易裁判所	大牟田市白金町101	0944-53-3503
福岡地方裁判所 八女支部	八女簡易裁判所	八女市本町537-4	0943-23-4036
福岡地方裁判所 小倉支部	小倉簡易裁判所	北九州市小倉北区金田1-4-1	093-561-3431
福岡地方裁判所 行橋支部	行橋簡易裁判所	行橋市行事1-8-23	0930-22-0035
福岡地方裁判所 田川支部	田川簡易裁判所	田川市千代町1-5	0947-42-0163
	宗像簡易裁判所	宗像市田熊2-3-34	0940-36-2024
	甘木簡易裁判所	朝倉市菩提寺571	0946-22-2113
	うきは簡易裁判所	うきは市吉井町343-6	0943-75-3271
	折尾簡易裁判所	北九州市八幡西区折尾4-29-6	093-691-0229



紛争解決の方法

解決の方法	対象	内容	費用	窓口等
和解の あっせん、仲裁	事案の種類や金額の多少に関わらず、各種の金銭のトラブルや事故等の損害賠償など、様々な事案に幅広く利用できます。	■ 和解のあっせん：弁護士が仲裁人となり、公平・中立な立場で、双方の言い分を良く聞いた上で、解決（和解のあっせん）をする仕組みです。 ■ 仲裁：双方が仲裁合意書を交わして、仲裁人に下駄を預けて判断をゆだね、解決することです。	■ 申立手数料：1件につき1万円（税別）（申立人が負担） ■ 成立手数料：解決額に応じて、申立人・相手方双方が負担します。（原則として申立人と相手方で折半）	福岡県弁護士会 【紛争解決センター】 ○天神弁護士センター 092-741-3208 ○北九州 法律相談センター 093-561-0360 ○久留米 法律相談センター 0942-30-0144
支払い督促 書類審査で行う 迅速な手続きです	相手方が「お金がないので払えない」とか「そのうち払います」と言っていて、なかなかお金を支払ってくれないような場合に利用できます。	支払い督促は、申立人の申立てに基づいて裁判所書記官が金銭の支払いを命じる制度で、確定すると、判決と同様の効力が生じます。	有料（請求価額に応じて異なりますので、窓口でご確認ください）	簡易裁判所
民事調停 話し合いで円満な 解決を図る手続きです	借金の催促や家屋の明け渡しなどの身近な紛争をはじめとして、幅広く利用することができます。	民事調停は、裁判所の調停委員会のあっせんにより、紛争を話し合いによって解決しようという制度で、調停でまとまった内容は、判決と同様の効力があります。なお、債務の弁済が困難となった場合に、経済的再生のために申し立てる『特定調停』という制度もあります。	有料（調停を求める事項の価額に応じて異なりますので、窓口でご確認ください）	簡易裁判所
少額訴訟 1回の審理で行う 迅速な手続きです	紛争の内容があまり複雑ではなく、契約書などの証拠となる書類や証人をすぐに準備できる場合に利用することができます。 また、60万円以下の金銭の支払いを求める場合に限り利用できます。	少額訴訟は、訴訟のうち1回の期日で審理を終えて判決を言い渡すことを原則とする特別な手続きです。	有料（訴訟の価額に応じて異なりますので、窓口でご確認ください）	簡易裁判所
民事訴訟 判決によって解決を 図る手続きです	お互いの言い分が食い違い、話し合いによって解決することが難しい場合に利用します。 また、紛争の対象が金額にして140万円以下の事件について、利用することができます（140万円を超える事件は、地方裁判所で取り扱われます。）	民事訴訟は裁判官が法廷で双方の言い分を聴き、証拠を調べた上で、法律に照らしてどちらの言い分が正しいかを決める制度です。	有料（訴訟の価額に応じて異なりますので、窓口でご確認ください）	簡易裁判所

相談・問い合わせ先

A 住宅に関する一般的な相談窓口

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
(一財)福岡県建築住宅センター 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神1-1-1 アクロス福岡3階	092-725-0876	月～金曜日 (祝日及び年末年始を除く) 9:00～12:00、13:00～17:00
	北九州市小倉北区古船場町1-35 北九州市立商工貿易会館1階	093-533-5443	月～金曜日 (祝日及び年末年始を除く) 8:45～12:00、13:00～17:30
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	月～金曜日 (祝日及び年末年始を除く) 10:00～12:00、13:00～16:00
久留米市 都市建設部 住宅政策課 (住まいの相談窓口)	久留米市城南町15-3 久留米市役所13階	0942-30-9139	月～金曜日 (祝日及び年末年始を除く) 9:00～17:00

B 消費者センター相談窓口

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県消費生活センター	福岡市博多区吉塚本町13-50 福岡県吉塚合同庁舎1階	092-632-0999	月～金曜日(祝日及び年末年始を除く) 9:00～16:30 (日曜日は電話のみ10:00～16:00)
北九州市立消費生活センター	北九州市戸畑区汐井町1-6 ウェルとばた7階	093-861-0999	月～土曜日(祝日及び年末年始を除く) 8:30～16:45 (第3土曜日は13時まで)
福岡市消費生活センター	福岡市中央区舞鶴2-5-1 あいれふ7階	092-781-0999	月～金曜日(祝日及び年末年始を除く) 9:00～17:00(第2、4土曜日は電話のみ 10:00～16:00)
久留米市消費生活センター	久留米市諏訪野町1830-6 えーるピア2階	0942-30-7700	月～金曜日、第2日曜日 (祝日・月の末日及び年末年始を除く) 8:30～17:00 (9:30までは電話相談のみ)

団体・組織名称	電話番号	団体・組織名称	電話番号
大牟田市消費生活センター	0944-41-2623	太宰府市消費生活センター	092-921-2121
直轄広域消費生活センター	0949-25-2162	糸島市消費生活センター	092-332-2098
飯塚市消費生活センター	0948-22-0857	古賀市消費生活センター	092-410-4084
田川市消費生活相談窓口	0947-85-7127	福津市消費生活相談窓口	0940-43-8106
朝倉市消費生活センター	0946-52-1128	遠賀町消費生活相談窓口	093-293-7783
柳川・みやま消費生活センター	0944-76-1004	筑前町消費生活センター	0946-42-6619
八女市消費生活センター	0943-23-1183	荇田町消費生活相談窓口	093-434-3352
大川市消費生活相談窓口	0944-86-5105	かすや中南部広域消費生活センター	092-936-1594
筑後市消費生活センター	0942-65-3737	新宮町消費生活相談室	092-410-2182
行橋市広域消費生活センター	0930-23-0999	田川郡消費者センター	0947-28-9300
豊前市消費生活相談窓口	0979-82-1111	水巻町消費生活センター	093-201-4321
中間市消費生活センター	093-246-5110	那珂川市消費生活相談窓口	092-953-0733
小郡市消費生活相談室	0942-27-5188	岡垣町消費生活相談窓口	093-282-1211
筑紫野市消費生活センター	092-923-1741	久山町消費生活相談室	092-976-1111
春日市消費生活センター	092-584-1155	芦屋町消費生活相談窓口	093-223-3543
大野城市消費生活センター	092-580-1968	東峰村消費生活相談窓口	0946-23-8284
宗像市消費生活センター	0940-33-5454	吉富・上毛消費生活相談窓口	0979-33-7051:吉富町 0979-33-7052:上毛町



C 宅地建物取引業者、宅地建物取引についての相談窓口

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県 建築都市部 建築指導課 宅建業係	福岡市博多区東公園7-7 福岡県庁	092-651-1111 内4676	月～金曜日（祝日及び年末年始を除く）8:30～17:45
（公社）福岡県宅地建物取引業協会 不動産無料相談所	福岡市東区馬出1-13-10 福岡県不動産会館2階	092-631-2103	月～金曜日（祝日及び年末年始を除く）10:00～12:00、13:00～15:00
（公社）全日本不動産協会 福岡県本部	[福岡] 福岡市博多区博多駅前2-20-1 大博多ビル2階	092-461-1125 [予約電話番号]	〈要予約・無料〉 面談日時は、第2水曜日13:30～16:30 福岡（事務局）、北九州（事務所）の2ヶ所にて並行実施
	[北九州] 北九州市小倉北区浅野3-8-1 AIMビル8F	093-551-6605 [予約電話番号]	
（一財）福岡県建築住宅センター 北九州事務所（宅建相談）	北九州市小倉北区古船場町1-35 北九州市立商工貿易会館 1 階	093-533-5443 [予約電話番号]	〈要予約・無料〉 面談日時は、原則火曜日（祝日及び年末年始を除く）13:30～17:00
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー（不動産相談）	福岡市中央区天神1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808 [予約電話番号]	〈要予約・無料〉 面談日時は、第1、3水曜日（祝日の場合は翌週、年末年始を除く）13:00～16:00
久留米市 協働推進部 広聴・相談課（不動産相談）	久留米市城南町15-3 久留米市役所6階	0942-30-9017 [予約電話番号]	〈要予約・無料〉 第2、4月曜日（祝日及び年末年始を除く）13:00～16:00

D 弁護士による法律相談窓口

団体・組織名称	住所	予約電話番号	面談時間・受付等
（一財）福岡県建築住宅センター 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神1-1-1 アクロス福岡3階	092-725-0876	〈要予約・無料〉 木曜日（祝日及び年末年始を除く）13:00～16:00
	北九州市小倉北区古船場町1-35 北九州市立商工貿易会館1階	093-533-5443	〈要予約・無料〉 第2、4木曜日（祝日及び年末年始を除く）13:30～16:00
福岡県 県民相談室	福岡市博多区東公園7-7 福岡県庁1階	092-643-3333	〈要予約・無料〉 第1、3金曜日（祝日及び年末年始を除く）13:00～16:00
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	〈要予約・無料〉 金曜日（祝日及び年末年始を除く）13:00～16:00
久留米市 協働推進部 広聴・相談課	久留米市城南町15-3 久留米市役所6階	0942-30-9017	〈要予約・無料〉 開催日、開催場所はお問い合わせください（祝日及び年末年始を除く）
福岡県弁護士会 法律相談センターナビダイヤル	0570-783-552 ご希望の地区の弁護士センターにおつながりするサービスです。ガイダンスに従いご希望の地区をお選びください。相談は 有料 です。		

E 福岡県弁護士会紛争解決センター

団体・組織名称	住所	電話番号
天神弁護士センター	福岡市中央区渡辺通5-14-12 南天神ビル2階	092-741-3208
北九州法律相談センター	北九州市小倉北区金田1-4-2 裁判所構内 北九州弁護士会館	093-561-0360
久留米法律相談センター	久留米市篠山町11番地5 筑後弁護士会館内	0942-30-0144

参考資料 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

民間賃貸住宅の退去時に、原状回復をめぐり、貸した側と借りた側でトラブルが発生することがあります。このトラブルの未然防止のため、賃貸借標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準を、国土交通省がガイドラインとしてとりまとめたものが「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」で、平成23年8月に再改訂が行われています。

ガイドラインでは、「**原状回復**」とは、**借り主が借りた当時の状態に戻すものではない**ということを明確にし、「借り主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、**借り主の故意・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・毀損（以下「損耗等」という。）を復旧すること**」と定義しています。損耗等を補修・修繕する場合の費用のうち、**借り主の故意・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、**借り主が負担すべき費用**と考え、経年変化及び通常使用による損耗等の修繕は、貸し主が負担すべきと考えられています。



「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)のダウンロード

国土交通省ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

■ ガイドラインによる貸し主・借り主の修繕分担表

(通常、原状回復時(退去時)の一般的な修理義務者は次の通り。一部抜粋)

	貸し主の負担となるもの	借り主の負担となるもの
床 (畳・フローリング・カーペット等)	○ 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掛け ○ 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)	○ カーペットの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) ○ 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) ○ 引越作業で生じたひっかきキズ
壁・天井 (クロス等)	○ テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) ○ 壁に貼ったポスターや絵画の跡 ○ 壁等の画鋏、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) ○ エアコン(借り主所有)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)	○ 借り主が日常の清掃を怠ったための台所の油污(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) ○ 借り主が結露を放置したことで拡大したカビ・シミ(貸し主に通知もせず、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) ○ 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) ○ 壁等の釘穴、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)
建具等、 ふすま、柱等	○ 網戸の張り替え(破損はしていないが次の入居者確保のために行うもの) ○ 網入りガラスの亀裂(構造により発生したもの)	○ 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) ○ 落書き等の故意による毀損
設備、その他	○ 専門業者による全体のハウスクリーニング(借り主が通常の清掃を実施している場合) ○ エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) ○ 消毒(台所・トイレ) ○ 浴槽、風呂釜等の取替え(破損はしていないが次の入居者確保のために行うもの) ○ 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) ○ 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	○ ガスコンロ置き場、換気扇等の油污、すす(借り主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) ○ 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(借り主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) ○ 日常の不適切な手入れもしくは使用法違反による設備の毀損 ○ 鍵の紛失または破損による取替え ○ 戸建て賃貸住宅の庭に生い茂った雑草 ※その他、借り主の故意・過失による汚損・破損箇所があれば、全額借り主の負担になります。

このガイドラインは、賃料が市場家賃程度の民間賃貸住宅を想定し、賃貸借契約締結時に参考にさせていただくものです。

現在、**既に賃貸借契約を締結されている方は、一応、現在の契約書が有効なものと考えられますので、契約内容に沿った取扱いが原則ですが、契約書の条文があいまいな場合や、契約締結時に何らかの問題があるような場合は、このガイドラインを参考にしながら話し合いをしてください。**