

# 賃貸住宅 トラブル防止ガイドライン

平成16年9月



東京都

## このガイドラインの使い方

このガイドラインは、民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルの防止を目的として作成しました。

- 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。

賃貸住宅に関係する皆さまにご活用いただければ幸いです。

---

## 目次

<b>I</b>	<b>トラブル防止と東京都の条例</b> .....	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
<b>II</b>	<b>賃貸住宅トラブル防止ガイドライン</b> .....	6
1	退去時の復旧 .....	6
	(1) 貸主の費用負担 .....	6
	(2) 借主の費用負担（原状回復） .....	6
	(3) 借主の負担割合 .....	8
	(4) 特約 .....	10
	参考 都の相談窓口寄せられた相談事例 .....	11
	参考 貸主・借主の負担区分の図解 1、2（一般的例示） .....	12
	参考 貸主・借主の負担区分の一覧表（一般的例示） .....	16
2	入居中の修繕 .....	18
	(1) 貸主の義務と借主の費用負担 .....	18
	(2) 小規模な修繕の特約 .....	19
	(3) 修繕等の連絡 .....	19
<b>III</b>	<b>賃貸住宅の契約と住まい方の注意事項</b> .....	20
1	契約から入居前 .....	21
	(1) 事前説明はわかるまで確認を .....	21
	(2) 特約には注意を .....	22
	(3) 入居時の物件確認はしっかりと .....	23
2	入居中 .....	28
	(1) 修繕等の連絡はこまめに .....	28
	(2) 入居中のマナーを守り快適に .....	28

---

---

3 退去時	30
(1) 退去予告は何日前？契約書で確認を	30
(2) 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで	30
(3) 退去時の物件確認もしっかりと	31
(4) 納得できない点は話し合いを	31
<b>Ⅳ</b> トラブルになってしまったら	32
1 東京都の相談窓口	32
2 司法手続	32
(1) 民事調停手続	32
(2) 少額訴訟手続	32
<b>資 料</b>	34
• 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）	35
• 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）	36
• 入居時・退去時の物件状況確認チェックリスト（例）	38
• 重要事項説明書	40
• 賃貸住宅標準契約書	43
• 東京都の相談窓口一覧	47

---

# I

## トラブル防止と東京都の条例

### ここがポイント!

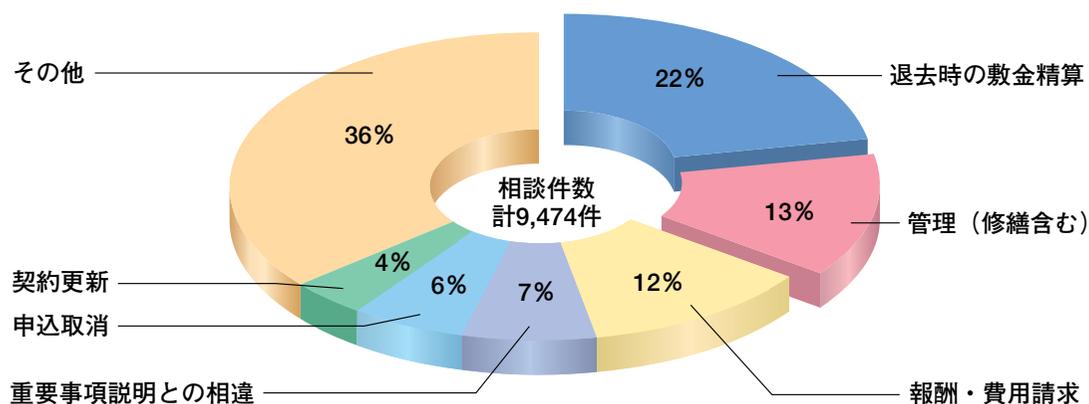
- 「賃貸住宅紛争防止条例」では、次の点を説明することを宅地建物取引業者に義務付けています。
  - ①退去時の原状回復・入居中の修繕の費用負担の原則
  - ②実際の契約の中で借主の負担とされている具体的内容
- 条例に基づく説明を聞き、原則における費用負担の考え方と契約上の費用負担の内容を比較し、その相違の有無や内容を十分理解したうえで契約してください。

### 1 トラブル相談の現状

東京には、約500万世帯が居住していますが、そのうちの4割にあたる約205万世帯が、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。

しかし、民間賃貸住宅については、下図に掲げるように「退去時の敷金精算」や「管理」など、様々な相談が寄せられている現状です。

賃貸借契約についての相談の内容（平成15年度）



資料：東京都住宅局（現：都市整備局）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（平成16年3月31日公布、10月1日施行）

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

#### (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<sup>※注1</sup>が借主に書面を交付し、退去時の原状回復と入居中の修繕について、費用負担に伴う「法律上の原則」や「判例により定着した考え方」などを説明することを義務付けています。

これは、

- 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<sup>※注2</sup>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うえで契約することが不可欠なこと。  
などによるものです。

## (2) 条例の内容

### ・説明事項

宅地建物取引業者が説明するのは、以下の4点です。

- ①退去時の通常損耗等の復旧は、貸主が行うことが基本であること
- ②入居期間中の必要な修繕は、貸主が行うことが基本であること
- ③賃貸借契約の中で、借主の負担としている具体的な事項
- ④修繕及び維持管理等に関する連絡先

\*具体的な説明内容として、条例施行規則第2条第3項に基づく「説明を適正に行うために必要な事項」を定めています。(P3参照)

### ・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も説明が義務付けられます。
- 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、勧告、公表を行うことができます。

---

※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。国土交通大臣または知事から、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、または売買・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。宅地または建物の売買、交換、賃貸の契約が成立する前に、宅地・建物の所有権、給水・排水施設の状況、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、取引主任者が説明することになっている。

## ・説明を適正に行うために必要な事項

### 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1-1-1(2)及び第2-1-1(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に、都は「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、借主への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。

東京 太郎 殿

平成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	印
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	
免許年月日	平成〇年〇月〇日	免許年月日	
取引の態様	代理 ・ <u>媒介</u>	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。

<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力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とおりです。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：賃貸人の負担は、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、借入人の故意・過失や通常の使用 방법에反する使用など借入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、借入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、賃貸人と借入人の合意により、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、借入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 当該契約における借入人の負担内容について

本契約では、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については、賃貸人の承諾を得ることなく、借入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借入人の負担は原則とおりです。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、借入人の故意・過失や通常の使用 방법에反する使用など、借入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、借入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：借入人の負担は、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、当該特約により借入人が負担する具体的な内容を明記してください。

## C 借入人の入居期間中の、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△一△一△	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△一△一△	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□一□一□	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。 平成〇〇年〇〇月〇〇日  
賃 貸 人 (住所) 東京都中野区中央△一△一△  
(氏名) 中 野 一 太 郎 (印)

以上のとおり、説明を受け、本書面を受領しました。 平成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〇一〇一〇  
(氏名) 東 京 太 郎 (印)

※紛争の未然防止の徹底を図るためには、借入人だけでなく、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とっておくことが望ましい。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。

※青字の部分は記入例です。



# 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、通常の前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。

### (1) 貸主の費用負担

- 通常損耗は貸主負担  
賃貸住宅の契約においては、通常損耗（通常の使用に伴って生じる程度の損耗）や経年変化（時間の経過に伴って生じる損耗）などの修繕費は、家賃に含まれているとされており、貸主が負担するのが原則です。

#### 貸主負担

- ☆通常損耗
- ☆経年変化
- 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

### (2) 借主の費用負担（原状回復）

- 借主の「原状回復」義務  
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ではありません。

#### 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

建物賃貸借契約において、借主に義務として課されている「原状回復」とは、退去時に、借主の故意・過失や通常の使用 방법에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。

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。

賃貸住宅における「原状回復」も同じように考えていただければよいと思います。

### ・善管注意義務（善良なる管理者の注意義務）

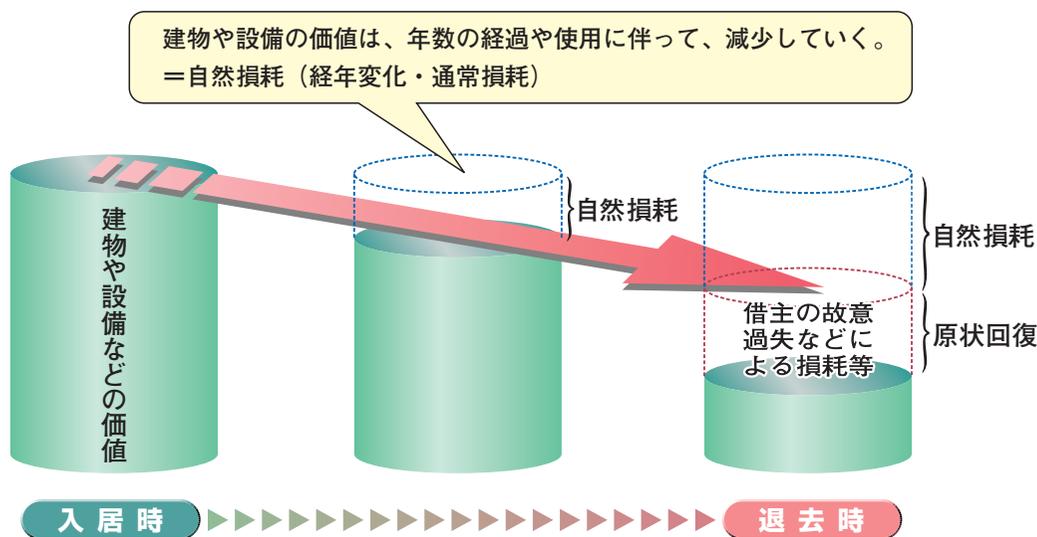
借主の故意・過失や通常の使用 방법에反する使用など、借主の責任についての考え方として、例えば民法第400条があります。

民法第400条では、他人のものを借りている場合、借主は、契約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の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あ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。

### 賃貸借物件の価値変化イメージ



## ・原状回復とはいえないグレードアップ

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、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であるグレードアップは、貸主の負担です。これらは原状回復とは異なります。

\* 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、P12～P17に掲載しています。

## (3) 借主の負担割合

### ・費用負担の範囲

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もとの状態に戻すこと」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。

### ・経過年数の考慮

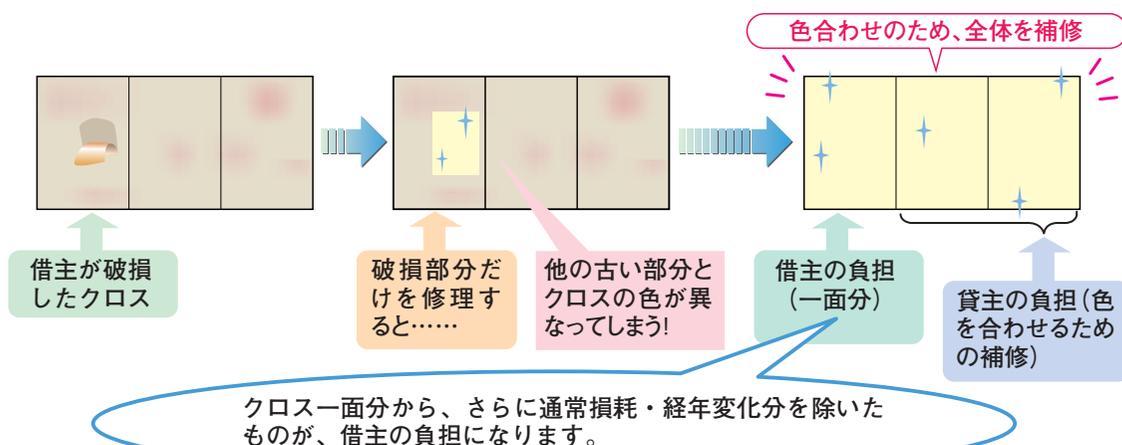
クロスの一部を借主の不注意で破いてしまった場合、破損した部分のクロスの張替え費用は借主の負担です。しかし、破損部分もやはり通常損耗・経年変化をしており、その分の経費は貸主の負担となりますから、借主は補修費用からその分を差し引いた額を負担すればよいわけです。

### ・破損部分と補修箇所の差が大きい場合

クロスを破損した場合の借主の負担は $m^2$ 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、通常損耗・経年変化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替えを行う場合には、破損していない残りの面の張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）



## 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。
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。
		タバコのヤニ	クリーニングで除去できず、張替え等が必要な場合のみ、居室全体（クリーニングで除去できるヤニは、通常使用による損耗であり、貸主の負担）	
建具・柱	補修 毀損部分の	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） 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） 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 ※通常の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	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、部位もしくは、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れの除去

※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（改訂版）』

別表2 賃借人の原状回復義務等負担一覧表

## (4) 特約

### ・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状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、特約はすべ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。

#### 賃借人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賃借人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
- 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

都の賃貸住宅紛争防止条例では、借主が契約内容を認識し、トラブルを未然に防ぐことをめざし、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いますが、本当ですか？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 방법에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。

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年間居住していました。退去の際にバスルームの床が傷んでいるので、バスルームごと交換するための費用70万円を請求されました。納得できないのですが…。

A 床が傷んだ原因が老朽化によるもので、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設備の交換や、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あたりと考えられます。

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、畳1枚に焼け焦げがあると言われました。確かに私の不注意なので、畳1枚分は仕方ないと思いますが、1枚替えると色が違ってしまうため部屋全部の畳を張り替えると言われました。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 방법에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、貸主負担となる通常損耗・経年変化分を除いた部分が、借主の負担する費用になります。

ただし、畳やふすま、障子紙などは消耗品的性格が強く、経過年数を考慮することにはなじまないものと考えられます。

この相談事例の場合は、借主の過失による焼け焦げがある畳1枚分のみ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「原状回復は、理由のいかんを問わず借主負担とする。」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 借主に通常の原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、一定の要件が必要とされます。特約があっても、無効となる場合もあります。

## 参考 貸主・借主の負担区分の図解1（一般的例示）

\*これは、P 6、7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。

### ●設備

- ・ 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  
(善管注意義務違反) = **借主負担**

### ●鍵

- ・ 鍵の取替え  
(破損、紛失のない場合)  
= **貸主負担**

### ●設備

- ・ 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**

### ●天井

- ・ 天井に直接つけた照明器具の跡  
(通常の使用を超える) = **借主負担**



負担区分の基本的考え方

**貸主負担**：「通常損耗」「経年変化」

**借主負担**：「借主の故意・過失や通常の使用 방법에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） = **借主負担**

●水回り

- ・ガスコンロ置き場、換気扇の油污れ、すす（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**

●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）

- ・クーラー（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**

●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

- ・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**

●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（借り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、P 6、7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**

### ●建具

- ・飼育ペットによる柱等のキズ  
（善管注意義務違反）  
= **借主負担**

### ●壁（クロス）

- ・タバコのヤニ
- ①クリーニングで除去できる程度（通常損耗）  
= **貸主負担**
- ②クリーニングで除去できない程度（通常損耗とはいえない）  
= **借主負担**

### ●壁（クロス）

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

### ●壁（クロス）

- ・くぎ穴、ネジ穴  
（下地ボードの張替えが必要な程度）  
（通常の使用を超える）  
= **借主負担**

### ●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）  
= **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行うもの） = **貸主負担**



負担区分の基本的考え方

**貸主負担**：「通常損耗」「経年変化」

**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

- ・引越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**

●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

- ・設備機器の破損、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)

- ・クーラー (貸主所有) から  
水漏れし、借主が放置  
したため壁が腐食  
(通常の使用を超える)  
= **借主負担**

●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**

●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**

●床 (フローリングの場合)

- ・キャスター付のイス等によるキズ、へこみ  
(善管注意義務違反) = **借主負担**

●床 (カーペット)

- ・家具の設置による床、カー  
ペットのへこみ、設置跡  
(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、P 6、7の貸主・借主の費用負担の考え方を示したものですが、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	入居者入れ替え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が多いと考えられる。
		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	借主	キャスターの転がりによるキズ等の発生は通常予測されることで、借主としてはその使用にあたって十分な注意を払う必要があり、発生させた場合は借主の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。
	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が多いと考えられる。
		引越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または過失に該当する場合が多いと考えられる。
壁・天井	壁	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	テレビ、冷蔵庫は通常一般的な生活をしていくうえで必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。
		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うえ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。
	天井	タバコのヤニ	貸主	喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反にあらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常の損耗の範囲であると考えられる。
		借主	通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、もはや通常損耗とはいえず、その場合は借主のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられる。	

部位	項目	説明	負担区分	理由	
壁・天井	壁・クロス	クーラー（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食	借主	クーラーの保守は所有者（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。	
		クーラー（貸主所有）から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食	借主	クーラーの保守は所有者（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。	
		台所の油污れ	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ものと判断されることが多いと考えられる。	
	天井	天井に直接つけた照明器具の跡	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	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、ペットの糞の問題でもあり、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、貸主の実負担とすることが妥当と考えられる。	
設備	設備	設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年限到来のもの）	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行うもの）	貸主	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。	
	その他	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管理上の問題であり、貸主の実負担とすることが妥当と考えられる。
		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。
			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、レンジ回りの油污れの除去等）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（改訂版）』別表1 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表  
負担区分を国のガイドラインでは4つに細分類していますが、この表では次のようにまとめました。

部	国
貸主	A [賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるもの] A(+G) [賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるもののうち、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]
借主	B [賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの（明らかに通常の使用による結果とはいえないもの）] A(+B) [賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるもののうち、賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの]

## // 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、生活をしていくうえで、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きた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、排水栓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すぐに貸主と連絡が取れるとは限らないため、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、都の賃貸住宅紛争防止条例では、共用部分や専用部分の各設備ごとに、修繕・維持管理等の連絡先をあらかじめ借主に対して示し、説明するよう宅地建物取引業者に求めています。

都の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

# 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 P40  
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 P43

入居する前に  
物件状況の確認 P24

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 P25  
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うえで、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、納得したうえ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、契約を結ぶにあたり大変重要なものです。

都の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求めています。

#### 条例に基づく説明

- ①退去時の通常損耗等の復旧は、貸主の費用負担で行うのが原則であること
- ②入居中の必要な修繕は、貸主の費用負担で行うのが原則であること
- ③賃貸借契約において、借主の負担としている具体的な事項
- ④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、つぎ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。都の不動産業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。

## (2) 特約には注意を

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にはなりますが、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、退去時に返金されないので、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うえ、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」(P24、26、38参照)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標準的な例を次に掲げます。

#### 契約条文の標準的な例

##### (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、退去にあたり、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 방법에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 <洋 室>

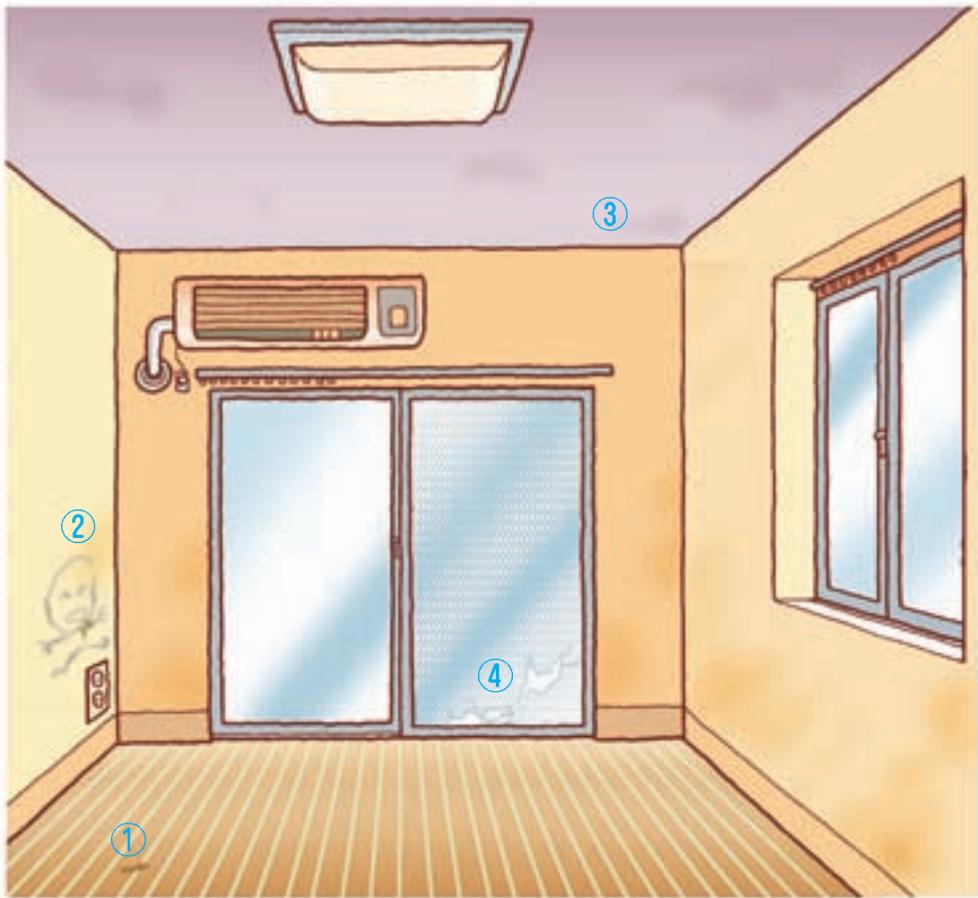


チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

部 位	入居時の状況	写 真	退去時の状況	写 真	負 担
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 <洋 室>

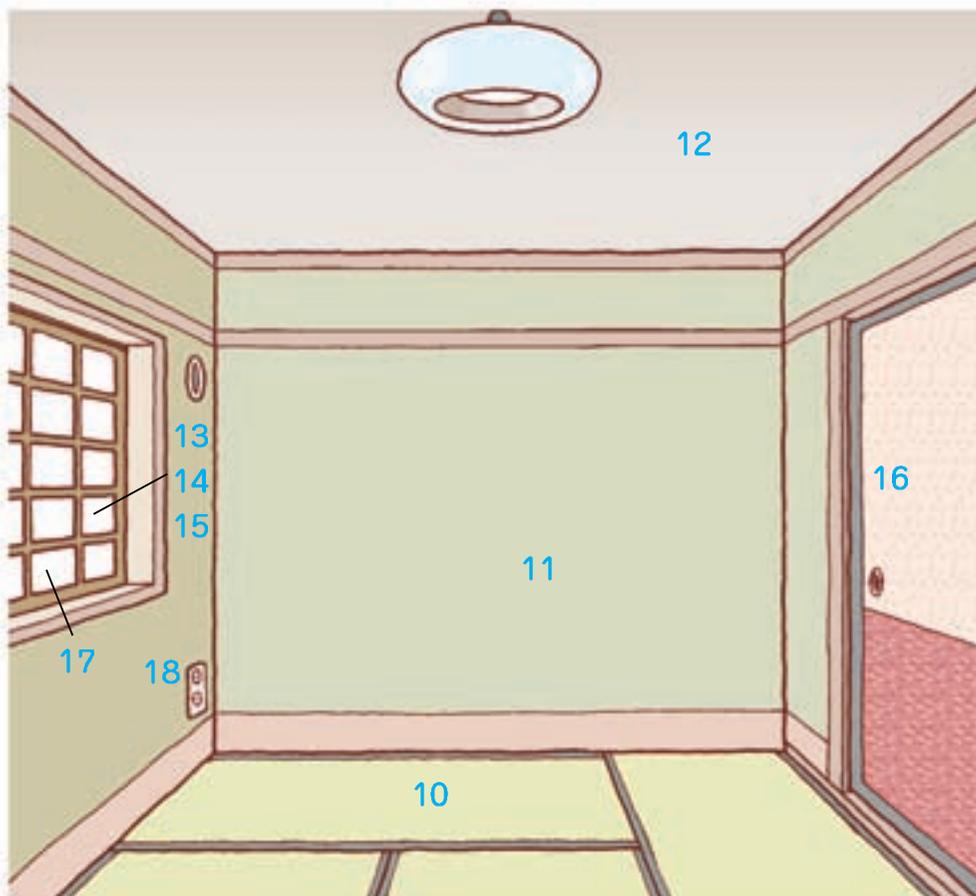


チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

部 位	入居時の状況	写 真	退去時の状況	写 真	負 担
フローリング	傷あり	No.1	傷あり	①	貸主
壁（クロス）	張替済・傷なし	2	落書きあり	②	借主（故意）
天井（クロス）	張替済・傷なし	3	変色あり	③	貸主（経年変化）
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	借主（過失）
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 <和 室>

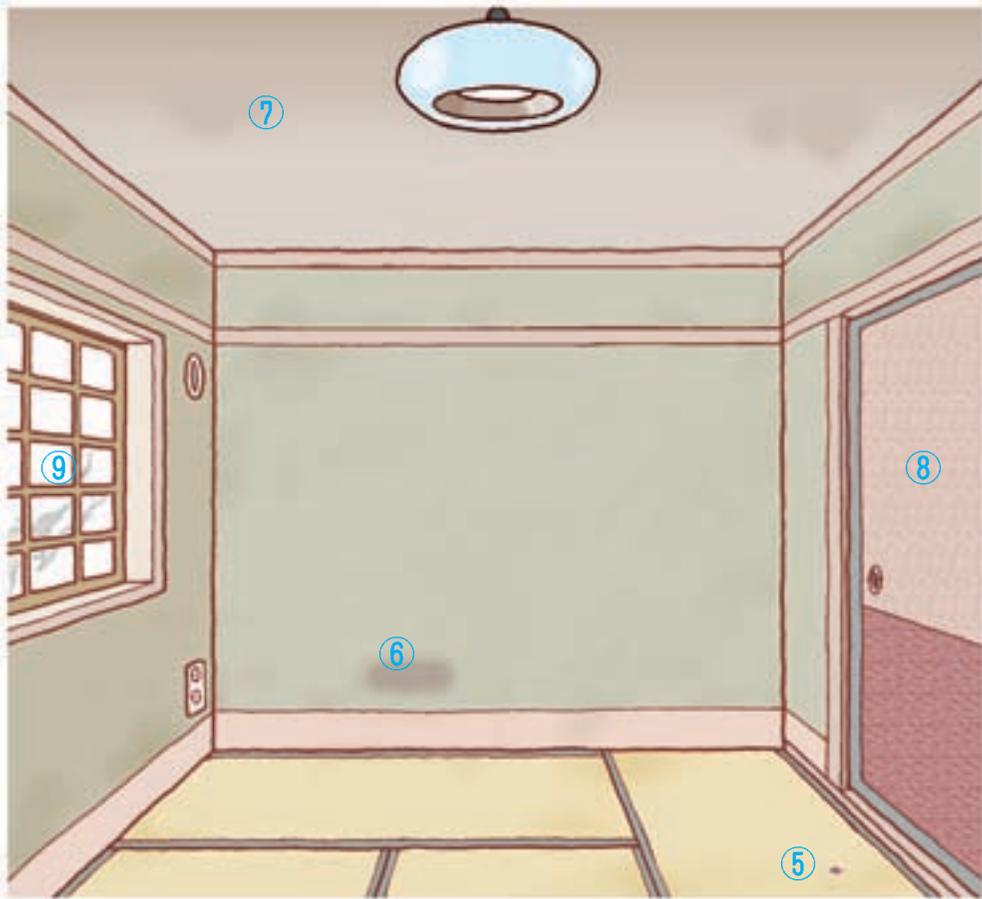


チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

部 位	入居時の状況	写 真	退去時の状況	写 真	負 担
畳	傷なし	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			
襖	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 <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	入居時の状況	写 真	退去時の状況	写 真	負 担
畳	傷なし	10	焼け焦げの跡	⑤	借主 (過失)
壁 (クロス)	張替済・傷なし	11	テレビ背面の電気ヤケ	⑥	貸主 (通常損耗)
天井 (クロス)	張替済・傷なし	12	変色あり	⑦	貸主 (経年変化)
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	貸主 (経年変化)
障子	不具合なし	17	破れあり	⑨	借主 (過失)
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、貸主は修繕の義務を負いません。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。

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。

**マナーの悪い借主に困る大家さん**

貸主のなかには、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、法的な手続きが必要なうえ、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。

## 3 退去時

### ここがポイント！

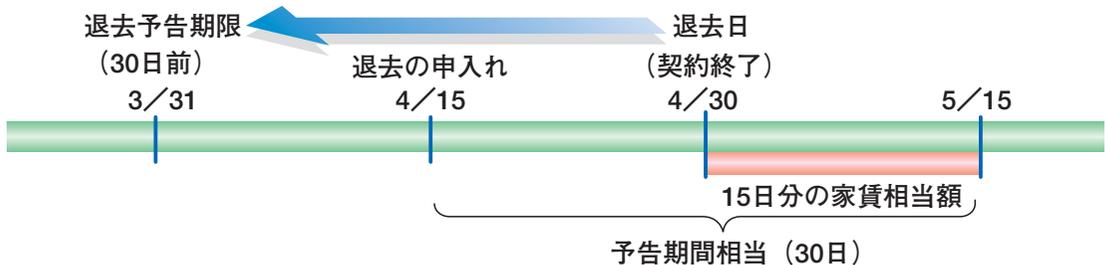
- 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで
- 退去時の物件確認はしっかりと

### (1) 退去予告は何日前？契約書で確認を

退去の申入れは、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すべて出して、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ごみ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」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」(P24、26、38参照)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」(P25、27参照)を作成します。

立ち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汚れ
- ・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でてからです。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。

# 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。

ただし、原状回復や賃貸住宅の管理の問題は、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。

- **都市整備局不動産課：不動産取引に関する相談**

- ・ **賃貸ホットライン** → 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
- ・ **指導相談係** → 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：弁護士による法律相談**

- 不動産取引に関する契約内容や解除について

- **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**

(連絡先はP47を参照)

◎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

民事調停は、簡易裁判所において行われる調停で、裁判官や調停委員が間に入り、紛争の当事者双方の主張を聞いた上で譲歩案などを示し、話し合いによって解決を図ろうとするものです。

#### (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。

請求金額10万円までごとに1,000円の申立手数料がかかるほか、訴状などを郵送する切手代が必要です。

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何度も裁判所に足を運ぶことなく、原則として1回の期日で双方の言い分を聞いた後、証拠を調べたりして、直ちに判決を言い渡します。
- ③証拠書類や証人は、審理の日にその場ですぐに調べることができるものに限られません。
- 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、判決をした裁判所に不服（異議）を申立てることができます。

◎民事調停手続・少額訴訟手続に関することは、簡易裁判所にお問い合わせください。

## 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	東京23区、三宅村、御蔵島村、小笠原村
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 (☎0426-42-5195) 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
立川簡易裁判所 (☎042-522-2805) 立川市錦町4-1-19	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』

- 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）
- 入居時・退去時の物件状況確認チェックリスト（例）
- 重要事項説明書
- 賃貸住宅標準契約書
- 東京都の相談窓口一覧

平成十六年三月三十一日

条例 第九十五号

(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の規定により行う同項各号に掲げる事項の説明を併せて、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。

- 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を図るため、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

(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、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 第二条の規定による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。

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。

別記様式(略)

平成十六年三月三十一日  
東京都規則第九十二号

(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ある場合を除き、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条の規定による説明を適正に行うために必要な事項を示すものとする。

(勧告)

**第三条** 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)

**第四条** 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)

**第五条** 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、

入居時・退去時の物件状況確認チェックリスト（例）

物件名： ( 号室)

契約日： 年 月 日 入居日： 年 月 日 退去日： 年 月 日

※番号欄は、損耗部分を明確にするために、写真や間取り図等と対応する番号を記入してください。

チェック項目	入居時の状況			退去時の状況			負担
	損耗等	具体的な状況	※番号	損耗等	具体的な状況	※番号	
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			
	下駄箱	有・無		有・無			
	照明器具	有・無		有・無			
台所・食堂		有・無		有・無			
	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			
浴室	照明器具	有・無		有・無			
	給排水	有・無		有・無			
		有・無		有・無			
	天井	有・無		有・無			
	壁	有・無		有・無			
	床	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			
洗面所	給排水	有・無		有・無			
	照明・換気扇	有・無		有・無			
		有・無		有・無			
	天井	有・無		有・無			
	壁	有・無		有・無			
	床	有・無		有・無			
	洗面台	有・無		有・無			
トイレ	給排水	有・無		有・無			
	照明・換気扇	有・無		有・無			
		有・無		有・無			
	天井	有・無		有・無			
	壁	有・無		有・無			
	床	有・無		有・無			
トイレ	便器	有・無		有・無			
	水洗タンク	有・無		有・無			
	照明・換気扇	有・無		有・無			
		有・無		有・無			
		有・無		有・無			

チェック項目	入居時の状況			退去時の状況			負担
	損耗等	具体的な状況	※番号	損耗等	具体的な状況	※番号	
個 室	天井	有・無		有・無			
	壁	有・無		有・無			
	床	有・無		有・無			
	押入・天袋	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			
	押入・天袋	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			
	押入・天袋	有・無		有・無			
	照明器具	有・無		有・無			
建 具	居室等の扉	有・無		有・無			
	障子	有・無		有・無			
	ふすま	有・無		有・無			
	天袋ふすま	有・無		有・無			
	窓	有・無		有・無			
	網戸	有・無		有・無			
	雨戸	有・無		有・無			
		有・無		有・無			
そ の 他	エアコン	有・無		有・無			
	テレビアンテナ端子	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			
	洗濯機置場	有・無		有・無			
	物干し金具	有・無		有・無			
	インターホン	有・無		有・無			
	有・無		有・無				
【入居時】 上記のとおり点検し、確認しました。				【退去時】 上記のとおり点検し、確認しました。			
年 月 日 借主氏名 印				年 月 日 借主氏名 印			
年 月 日 貸主氏名 印				年 月 日 貸主氏名 印			
年 月 日 立会者氏名 印				年 月 日 立会者氏名 印			

国土交通省が、宅地建物取引業法第35条の重要事項の説明を行う際に参考とすることが望ましいとしている「重要事項説明書（建物の貸借）」のモデルを使用した場合の例

## 重要事項説明書（建物の貸借）

平成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 (印)  
 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  
 免許年月日 平成 〇年 〇月 〇日

説明をする宅地建物取引主任者	氏名	渋谷 次郎 (印)
	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 (印)
-----------------	----	----------

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△番△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 m <sup>2</sup> (登記簿面積 38.87 m <sup>2</sup> )
	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 登記簿に記載された事項

所有権に関する事項 (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 (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 私营・井戸	年 月 日	公営・私营・井戸	
電 気	東京電力 (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

### 6 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
-----------	-----------

## 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、前項の予告に代え、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。</p> <p>①賃料支払義務、②共益費支払義務、③修繕費用負担義務（借主の故意・過失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。</p> <p>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"> <li>・居住のみを目的として使用しなければならない。</li> <li>・別紙※に記載の別表1の行為を行ってはならない。</li> <li>・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2の行為を行ってはならない。</li> <li>・別紙※に記載の別表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。</li> </ul> <p>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。）</p>
---

※P46の「賃貸住宅標準契約書」の別表第1から第3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 ・ 講じない
保全措置を行う機関	

### 5 金銭の貸借のあつせん

業者による金銭貸借のあつせんの有無	有 ・ 無
あつせんの内容	
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) 平成〇〇年〇月〇日 (終期) 平成〇〇年〇月〇日	2年 0月間	一般借家契約 定期借家契約 終身建物賃貸借契約
更新に関する事項	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。 2 上記契約期間満了のとき、貸主・借主は協議のうえ、本契約を更新することができます。		

### 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		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ず。

### 8 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。
--

### 9 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による登録を受けているときはその登録番号)	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□-□-□（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	(社) 全国宅地建物取引業保証協会
	住所	東京都千代田区岩本町 2-6-3
	事務所の 所在地	東京都千代田区富士見 2-2-4 (社)全国宅地建物取引業保証協会東京本部
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	

国土交通省が、賃貸借当事者間の紛争を防止することを目的として作成した、内容が明確、十分かつ合理的な賃貸借契約書のモデルを使用した場合の例

## 賃貸住宅標準契約書

### (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〇丁目〇番地〇 (住居表示：東京都新宿区西新宿〇丁目△番地△号スカイガーデン新宿〇〇〇号)		
建て方	構造	木造	5 階建	工事完了日 昭和〇〇年 (大修繕等を) ( - )年 ( 実 施 )
		非木造		
住戸番号	〇〇〇号室	間取り	( 2 )LDK <b>DK</b> ・K/ワンルーム/	
	面積	(壁芯) 42.90 m <sup>2</sup> (登録簿面積 38.87 m <sup>2</sup> )		
住戸部分等	設 備	トイレ	専用 (水洗・非水洗) ・共用 (水洗・非水洗)	
	設 備	浴室	有・無	
住戸部分等	設 備	シャワー	有・無	
		給湯設備	有・無	
住戸部分等	設 備	ガスコンロ	有・無	
		冷暖房設備	有・無	
住戸部分等	設 備	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	
住戸部分等	設 備	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	設 備	駐車場	含む・含まない	
		自転車置場	含む・含まない	
附属施設	設 備	物置	含む・含まない	
		専用庭	含む・含まない	
附属施設	設 備		含む・含まない	
			含む・含まない	

### (2) 契約期間

始期	平成 〇〇 年 〇 月 〇 日から	2 年 0 月間
終期	平成 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
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) 貸主及び管理人

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
管理人 (社名・代表者)	住所 〒 164-0001 中野区中野□-□-□ 氏名 ○○管理株式会社 電話番号 03-1000-0001

※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	東京 太郎	東京 花子、さくら 合計 3人
緊急時の連絡先	住所 〒 202-0011 西東京市泉町○-○-○ 氏名 東京 泉一郎 電話番号 042-000-0000	借主との関係 父

#### (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、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。

(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。

(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 甲及び乙は、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	

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。

平成〇〇年 〇月 〇日

貸主（甲） 住所 〒164-0011 中野区中央△-△-△  
氏名 中野 一太郎 印

借主（乙） 住所 〒202-0011 西東京市泉町〇-〇-〇  
氏名 東京 太郎 印

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 印

（媒介・代理）業者

免許証番号〔東京都〕知事・国土交通大臣（3）第12345号

事務所所在地 〒160-0023 新宿区西新宿〇-〇-〇

商号（名称） 株式会社〇〇不動産

代表者氏名 新宿 一郎 印

宅地建物取引主任者 登録番号〔東京都〕知事第999999号

氏名 渋谷 次郎 印

## 東京都の相談窓口一覧

<b>東京都都市整備局</b> <b>住宅政策推進部不動産課</b> 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 9:00 ~ 11:00 13:00 ~ 16:00 ※面談相談 当日受付	賃貸ホットライン (電話相談) 03 (5320) 4958
		指導相談係 03 (5320) 5071
<b>東京都不動産取引特別相談室</b> 新宿区西新宿 2-8-1 都庁第二庁舎 3階北側	弁護士による法律相談 13:00 ~ 16:00 ※面談相談 予約制	特別相談室 03 (5320) 5015
<b>東京都消費生活総合センター</b> 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) 9:00 ~ 16:00 電話、面談相談	相談専用 03 (3235) 1155

### 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

印刷物規格表 第1類

印刷番号 (16) 3

平成16(2004)年 9月発行

編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課  
 〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
 TEL (03) 5320-4954 (直)  
 FAX (03) 5388-1480

印刷 鈴政印刷製本株式会社  
 〒111-0042 東京都台東区寿3丁目16番6号  
 TEL (03) 3841-6473 (代)

このガイドラインについては、都市整備局ホームページでご覧になれます。

[HP] <http://www.toshiseibi2.metro.tokyo.jp>