

III

賃貸住宅の契約と住まい方の注意事項

契約から入居前

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



契約締結 賃貸住宅標準契約書 P56

入居する前に
 物件状況の確認 P26, 28

入居中

入居中の善管注意義務
 入居中の修繕など維持管理



退去時

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



退去後

原状回復費用の確認・決定
 敷金精算・返還



// 1 契約から入居前 //////////////////////////////////////

ここがポイント！

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

(1) 事前説明はわかるまで確認を

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

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

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

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

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

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

(2) 特約には注意を (P12 参照)

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

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

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

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



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

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

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

(3) 入居時の物件確認はしっかりと

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

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

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

契約条文の一例

（入居時の物件状況確認）

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

（退去時の物件状況確認）

甲（貸主）及び乙（借主）は、退去にあたり、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・過失や通常の使用方法に反する使用など借主の責任による損耗等があれば、その復旧費用を負担しなければならない。

チェック ポイント

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



■入居時の物件状況確認書<記載例> <洋 室>

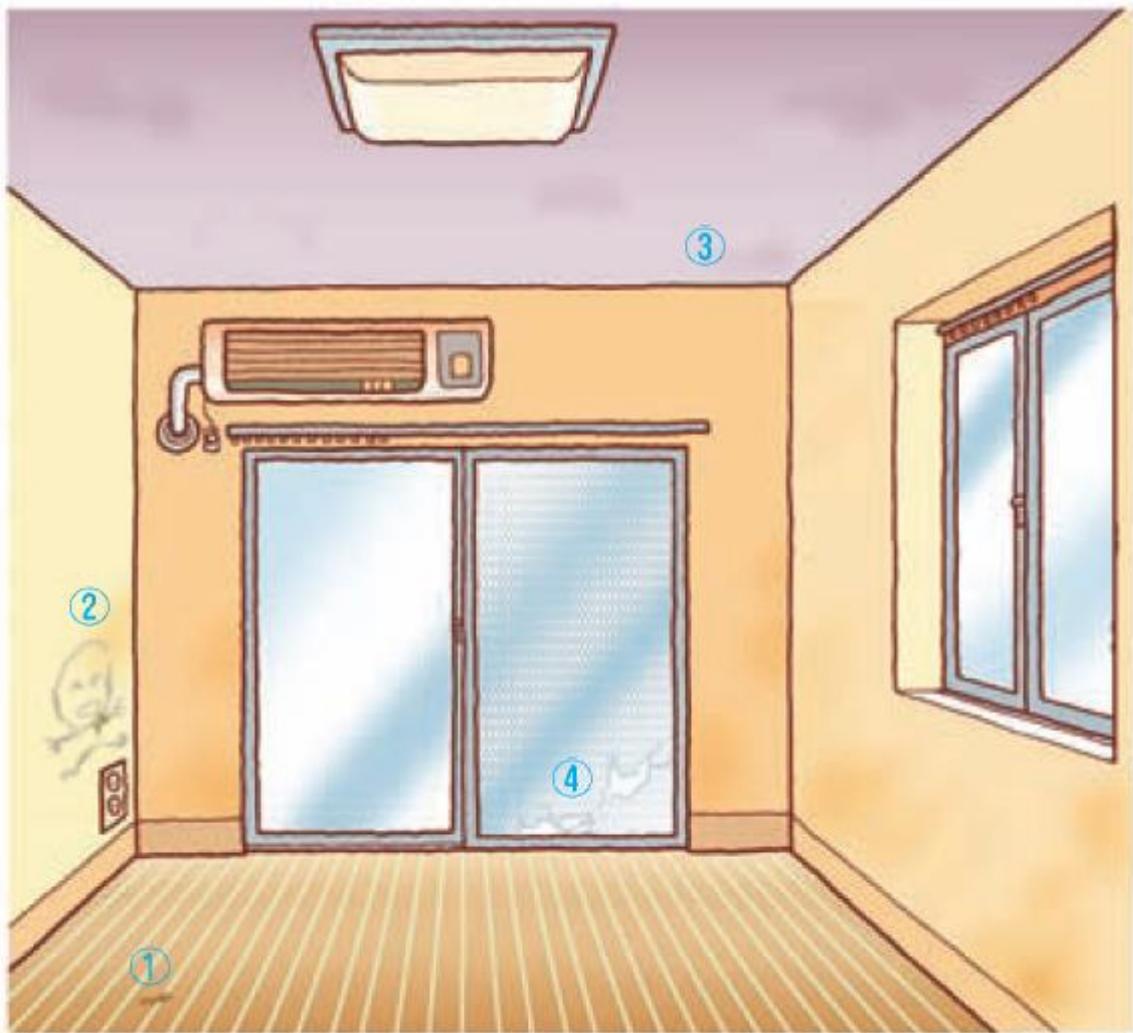


チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

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

■退去時の物件状況確認書<記載例> <洋 室>

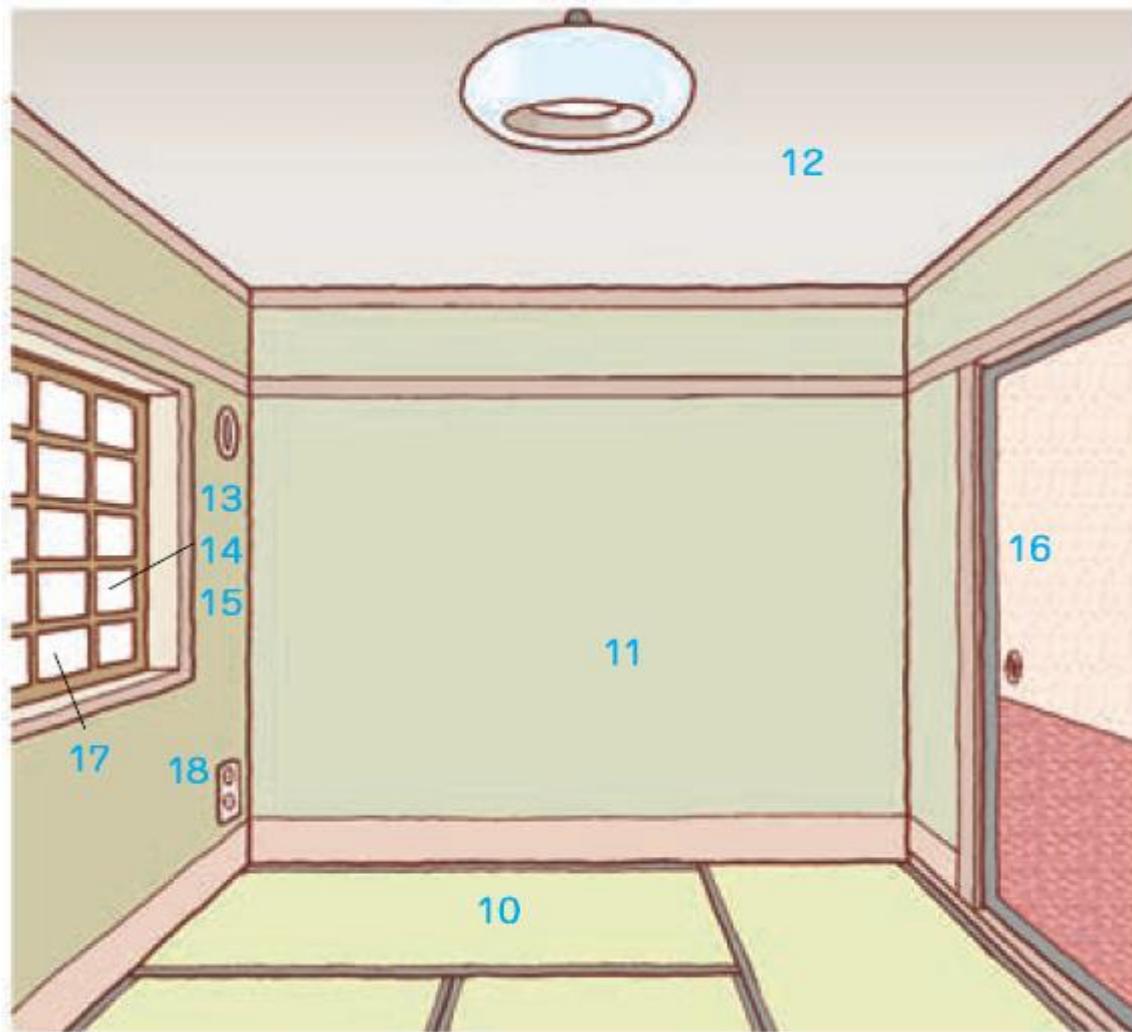


チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

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

■入居時の物件状況確認書<記載例> <和 室>

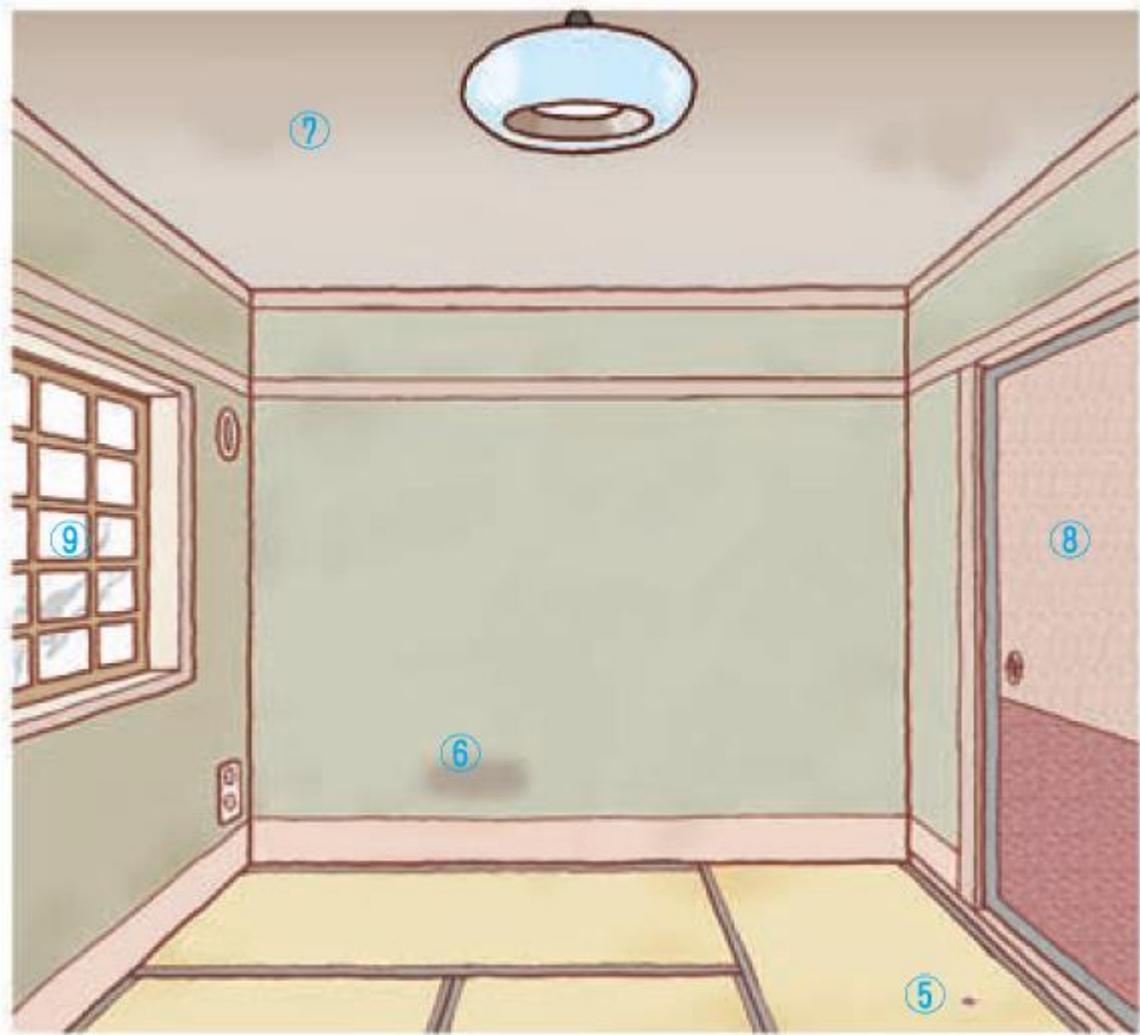


チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

部 位	入居時		退去時					
	状 況	写 真	状 況	写 真	負 担			
					貸主 (%)	借主 (%)	原因	対応
畳	傷あり	10						
壁 (クロス)	張替済・傷なし	11						
天井 (クロス)	張替済・傷なし	12						
窓ガラス	ヒビ・傷なし	13						
網戸	破れなし	14						
サッシ	不具合なし	15						
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<記載例> <和 室>



チェック項目

※図に、該当箇所の写真番号を記入する。

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

// 2 入居中 //

ここがポイント!

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

(1) 修繕等の連絡はこまめに

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

ところで、前の居住者が置いていったエアコンなど、契約書に付帯設備として記載されていないものについては、貸主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。

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

事例5 夜中に大音量でステレオをかけたり、朝早くから洗濯機を使ったり…。



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

また、ステレオの音量に注意するなど、迷惑にならないように心がけましょう。

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



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

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

借主のマナーについて

貸主のなかには、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。

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

3 退去時

ここがポイント！

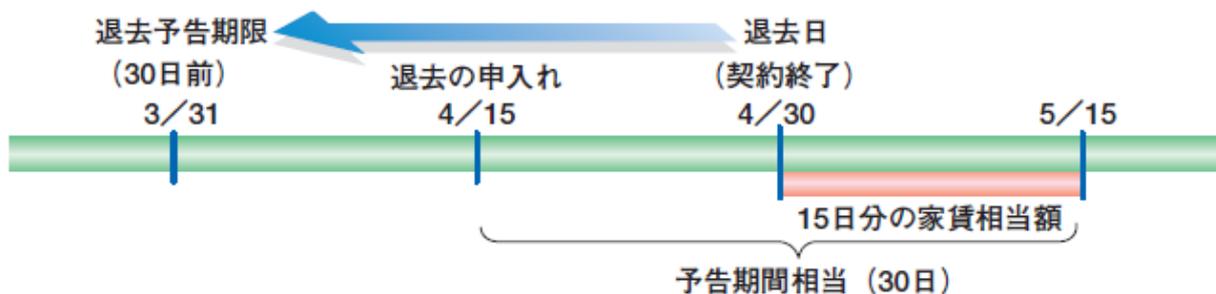
- 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで
- 退去時の物件確認はしっかりと

(1) 退去予告は何日前？契約書を確認を

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

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

例：30日前までに申し入れを行うとしてある場合



(2) 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで

退去時のマナーとして、自分が持ち込んだ荷物はすべて出して、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」「エアコンのフィルター」の清掃



（３）退去時の物件確認もしっかりと

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

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

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

チェック ポイント

* 入居時の状況と比較してどうかをチェックします。

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



（４）納得できない点は話し合いを

実際に負担する原状回復費用が明らかになるのは、ほとんどの場合、明け渡した後、内装業者などの見積りがでてからです。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。

参考 民法の改正について

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

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）

- ・ 成立：平成29年5月26日 ・ 公布：同年6月2日
- ・ 施行：平成32年（2020年）4月1日 予定

住宅の賃貸借に関わる場所では、次のような、賃貸借終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールが、法律に明記されました。

- ・ 敷金は賃貸借が終了して賃貸物の返還を受けたときに賃料等の未払債務を差し引いた残額を返還しなければならないこと（第622条の2）
- ・ 賃借人は通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）や経年変化についてまで原状回復の義務を負わないこと（第621条） など

これらの敷金返還や原状回復に関する基本的なルールは、今回の改正で法律に明記されましたが、すでに判例によって確立されたものと変わりはありません。

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

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

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

民法改正 法務省 **検索** 

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

参考 D I Y型賃貸借について

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

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

D I Y型賃貸借の特徴としては、次の点が挙げられます。

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

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

D I Y型賃貸借契約 国土交通省 [検索へ](#)

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html