

賃貸住宅

トラブル防止ガイドライン

第 3 版

平成30年3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、条例で説明等を義務付けた、退去時の復旧と入居中の修繕における貸主・借主の費用負担などの基本的な考え方を示しています。
- III** では、賃貸住宅についての契約と住まい方で注意すべきことを説明しています。

作成にあたっては、わかりやすい表現や、部屋別の図解、一覧表などを用い、使いやすくすることを心がけました。また、**ここがポイント！**の欄には、要点をまとめて記載しています。

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

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

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

資 料	40
・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（条文）	41
・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則（条文）	43
・ 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）	44
・ 重要事項説明書	46
別添 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）	51
参考 賃貸取引に係るIT重説の本格運用と賃貸住宅紛争防止条例の説明	55
・ 賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）	56
賃貸住宅標準契約書 作成にあたっての注意点	66
賃貸住宅標準契約書 解説コメント	71
・ 第3版発行に当たっての主な変更内容	80
・ 東京都の相談窓口一覧	81



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。

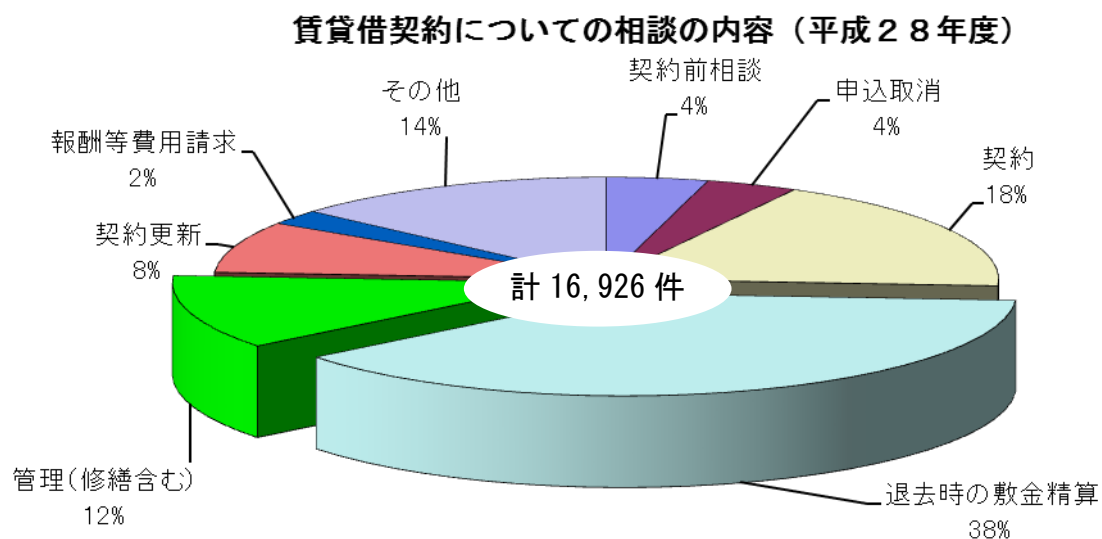
- ①退去時の原状回復・入居中の修繕の費用負担の原則
- ②実際の契約の中で借主の負担とされている具体的内容

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

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



資料：東京都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
一部改正 平成 29 年 10 月 13 日公布、同日施行〕

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^{※注1}が住宅を借りようとする者に書面を交付し、退去時の原状回復と入居中の修繕について、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、次の3点などによるものです。

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

(2) 条例の内容

・説明事項

宅地建物取引業者が説明する具体的な内容は、次の①～④のとおりです。

- ①退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復の基本的な考え方）
- ②住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕の基本的な考え方）
- ③実際の契約における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

＊条例第2条及び施行規則第2条第3項に基づき定めた「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」（P3参照）

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

・適用対象

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

＊都内の物件を扱う場合、都外の宅地建物取引業者にも説明を義務付けています。

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

・違反者に対する指導等

宅地建物取引業者が説明義務等に違反した場合、知事は、指導、勧告及び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、飲用水・排水設備の状況、取引条件に関する事項、敷金の精算に関する事項などについて書面を交付し、宅地建物取引士が説明することになっている。

・「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」

※ 規則第2条に定める事項について、住宅を借りようとする者が宅地建物取引業者である場合は、書面の交付のみで、説明は不要です。

第1 退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復）

1 費用負担の一般原則について

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

2 例外としての特約について

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

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

第2 住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕）

1 費用負担の一般原則について

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

2 例外としての特約について

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

第3 当該契約における賃借人の負担内容について（場合に応じて説明）

- 1 特約がなく、原則どおりである場合：賃借人の負担は、第1-1-(2)及び第2-1-(2)の一般原則に基づく費用のみであること
- 2 特約がある場合：上記1の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容

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

1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等

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

2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等

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

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

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

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

東京太郎 殿

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 印	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	平成〇〇年〇月〇〇日	免許年月日	
取引の態様	代理・媒介	取引の態様	代理・媒介
説明者	渋谷 次郎	説明者	

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

本説明書の対象建物

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

A-1 退去時における住宅の損耗等の復旧について

1 費用負担の一般原則について

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

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

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

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

2 例外としての特約について

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

ただし、特約は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利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

A-2 当該契約における賃借人の負担内容について

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

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

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

B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について

1 費用負担の一般原則について

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

2 例外としての特約について

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

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

B-2 当該契約における賃借人の負担内容について

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

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

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

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

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

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

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

以上のとおり、説明することを確認しました。 平成〇〇年〇〇月〇〇日

賃 貸 人 (住所) 東京都中野区中央△-△-△
(氏名) 中野 一太郎 印

以上のとおり、説明を受け、本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〇-〇-〇
(氏名) 東京 太郎 印

※紛争の未然防止の徹底を図るためには、賃借人だけでなく、賃貸人に対してもできる限り説明し、説明内容についての確認を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、通常の原状回復義務を超えた負担を借主に課す特約は、すべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

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

（１）建物価値の減少の考え方

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

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

- | |
|--|
| 1 経年変化：建物・設備等の自然的な劣化・損耗等 |
| 2 通常損耗：借主の通常の使用により生ずる損耗等 |
| 3 1、2以外の理由による損耗等：
借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等 |

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

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

一方で3については、借主が原状回復義務を負うのが原則です。

貸主負担

☆経年変化

☆通常損耗

例えば…

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

借主負担

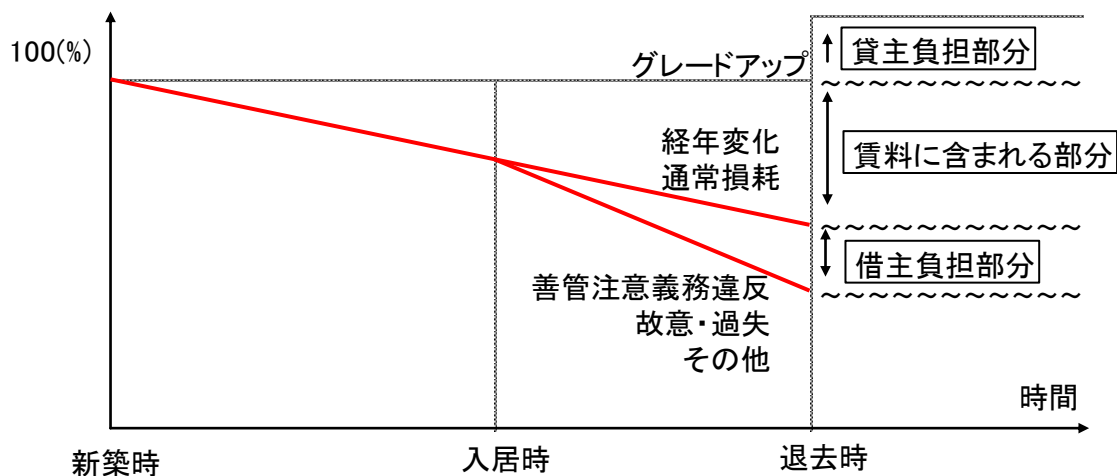
☆借主の責任によって生じた汚れやキズ

☆故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズ

例えば…

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

図1 賃貸住宅の価値（建物価値）に関する判例等の考え方



※参考:国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

(2) 「原状回復」とは

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

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

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

もちろん、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではありません。

例えば、レンタカーを数か月間借りたとします。

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

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

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

（３）善管注意義務（善良なる管理者の注意義務）とは

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

民法第400条では、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、略して「善管注意義務」といいます。

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

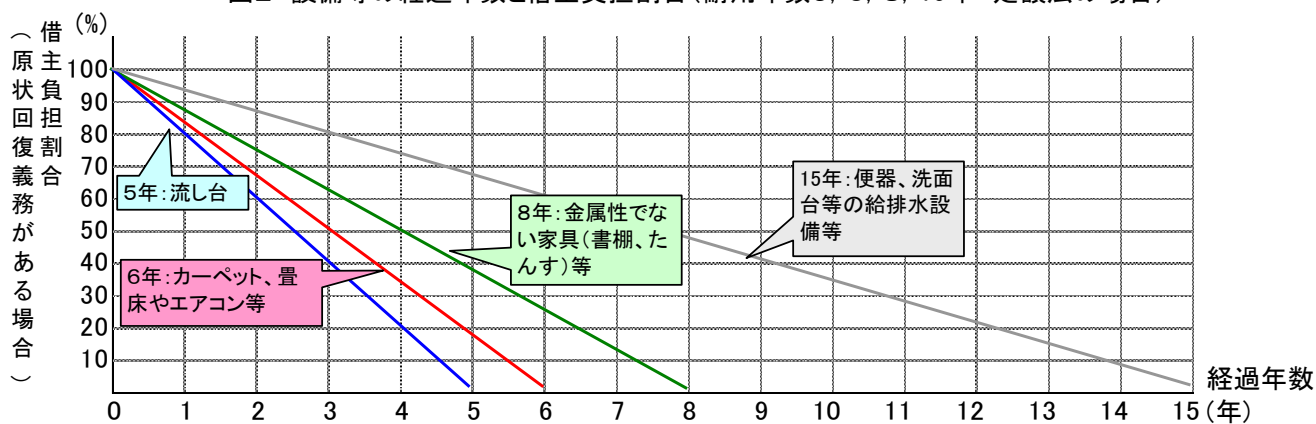
また、本来は通常損耗等に当たるものであっても、借主がその損耗を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、損耗が発生・拡大した場合には、この善管注意義務に違反したと考えられ、その復旧費用は借主の負担とされることがあります。

（４）経過年数の考え方

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

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

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



＜参考＞ 設備、建具等の耐用年数の例

耐用年数5年 … 流し台

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

耐用年数8年 … 主として金属製以外の家具（書棚、たんす、戸棚、茶ダンス）

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

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

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

設備、建具の種類は例示です。

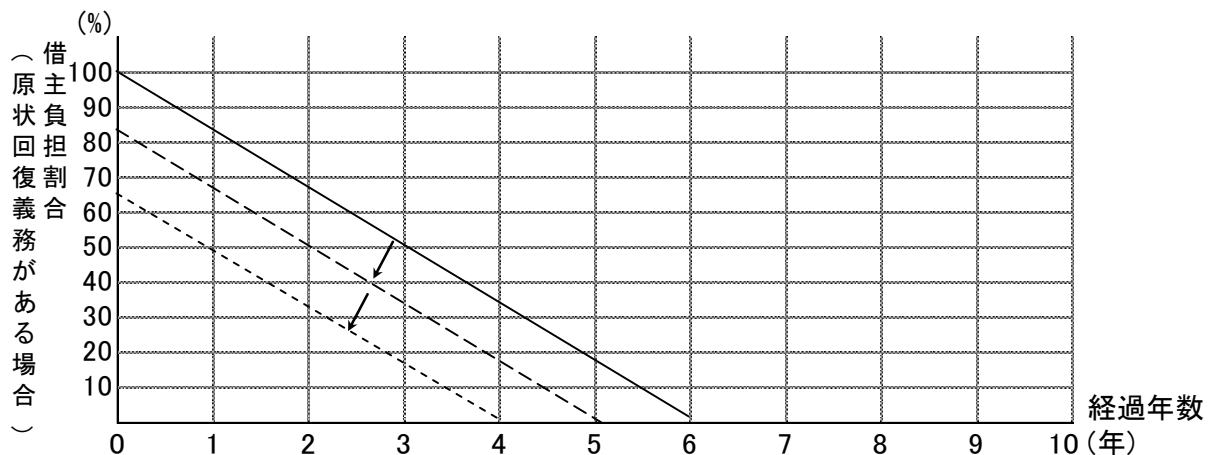
また、入居期間が長いほど、大きな経年変化・通常損耗があるはずであり、入居期間の長さに関わりなく修繕費が同額となるのでは、不公平です。

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

（５）借主の負担割合

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

図3 入居時の状態と借主負担割合(耐用年数6年 定額法の場合)



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

※参考: 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

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

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

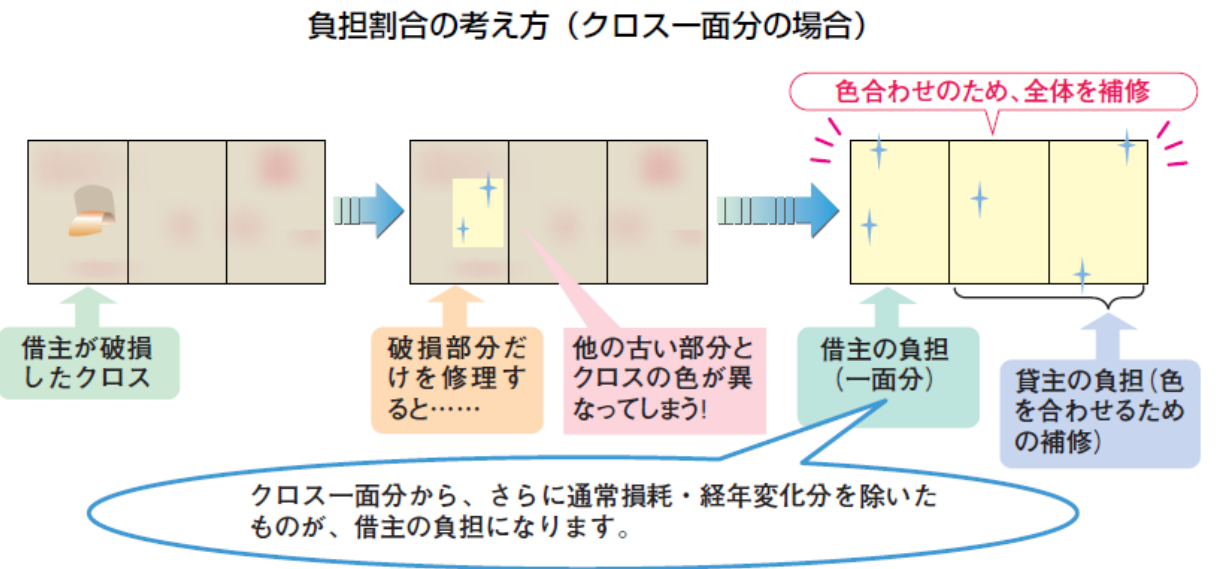
では、借主はどの程度まで負担すればよいのでしょうか。

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

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

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

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



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

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

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

借主の負担単位（一般的な考え方）

◎負担単位の定め方……可能な限り、毀損等の部分に限定したもの

補修工事の施工が可能な最小単位が基本

負担内容		借主の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則 1 枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返し表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 消耗品に近いものであり、経過年数は考慮しない。
		カーペット クッション フロア	毀損部分（単位は特になし） 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 経過年数を考慮し、負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング） 部分補修の場合は、経過年数は考慮しない。 ただし、全体を張り替えた場合は、建物の耐用年数（P10 参照）から経過年数を考慮して負担割合を算定する。
壁・天井（クロス）	毀損部分の補修	壁（クロス）	原則㎡単位 クロスの張り替えが必要な場合は、毀損箇所を含む一面分までを借主の負担とすることもやむを得ないものとする。	（壁・クロス） 経過年数を考慮し、負担割合を算定する。 喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり、臭いが付着した等の場合は、通常使用による損耗を超えてとして借主の負担とすることが妥当である。
		タバコのヤニ	タバコ等のヤニや臭いの場合はクリーニング又は張り替え（部分補修は困難）	
建具・柱	毀損部分の補修	ふすま	1 枚単位	（ふすま紙・障子紙） 消耗品であるため、経過年数は考慮しない。
		柱	1 本単位	（ふすま、障子等の建具部分、柱） 原則として経過年数は考慮しない。考慮する場合は建物の耐用年数（P10 参照）から経過年数を考慮して負担割合を算定する。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	（設備機器） 経過年数を考慮し、負担割合を算定する（新品交換の場合も同じ）。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	（鍵） 鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃（注）	クリーニング （注）通常の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	（クリーニング） 経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、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の除去等

※参考：国土交通省『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）』

（６）特約（P24 参照）

・特約とは

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

・有効となるための要件

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

しかしながら、特約は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。

借主に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- ①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ②借主が特約によって通常の原因回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

都の賃貸住宅紛争防止条例では、借主が契約内容を事前に認識し、トラブルを未然に防ぐことをめざし、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、P 1 ～ 5 をご覧下さい。

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・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することをいいます。
この相談事例では、貸主の主張どおりに入居当時の状態にまで回復する義務はないといえます。

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

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

●鍵

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

●設備

- ・ 日常の不適切な手入れ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**

●設備

- ・ 浴槽・風呂釜等の取替え
（破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの）＝**貸主負担**

●水回り

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

●居室全体

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

●水回り

- ・ トイレの消毒＝**貸主負担**

●庭

- ・ 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草の草取り＝**借主負担**

●天井

- ・ 照明取付用金具のない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：「経年変化」「通常損耗」

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

●壁（クロス）

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

●水回り

- ・台所の消毒
＝**貸主負担**

●壁（クロス）

- ・台所の油污れ（使用後の手入れが悪くススや油が付着している場合）
（通常の使用を超える）＝**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**

●床

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

●建具

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

●壁（クロス）

- ・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（フローリング）

- ・フローリングのワックスがけ＝**貸主負担**

●床（フローリング）

- ・色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
（善管注意義務違反）＝**借主負担**

参考 貸主・借主の負担区分の図解2（一般的例示）

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

●壁（クロス）

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

●壁（クロス）

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

●壁（クロス）

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

●壁（クロス）

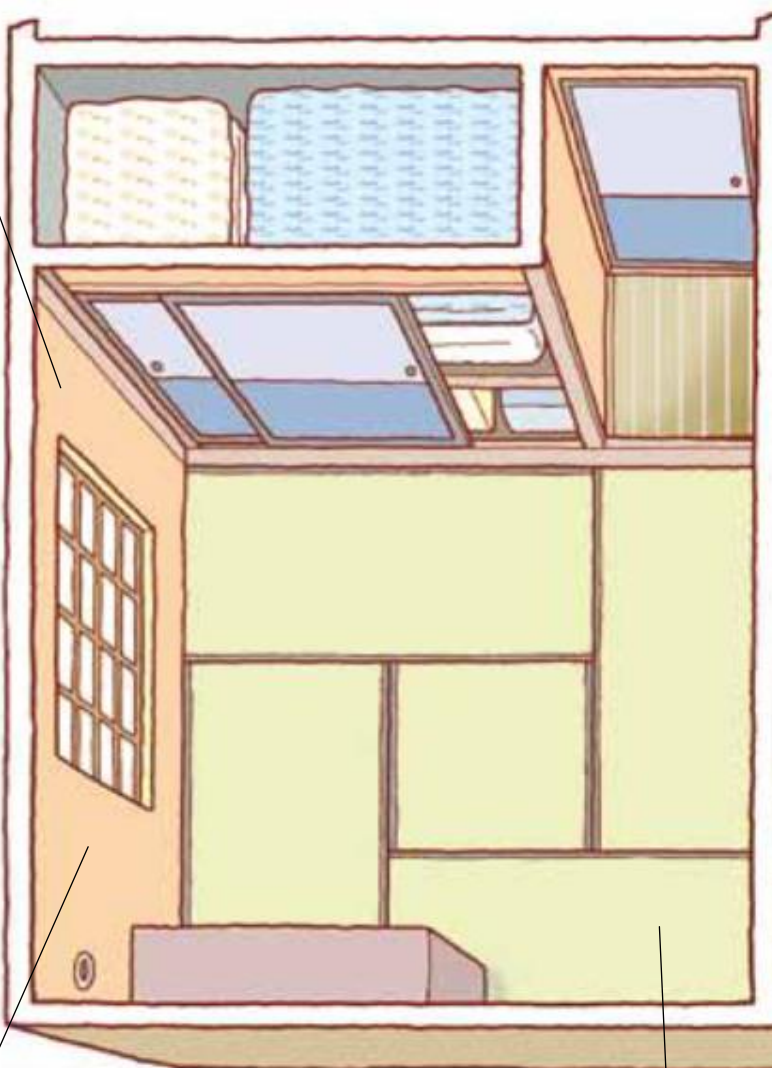
- ・くぎ穴、ネジ穴
（下地ボードの張り替えが必要な程度）
（通常の使用を超える）
＝**借主負担**
・あらかじめ貸主の承諾を得た家具転倒防止措置によるもの
＝**貸主負担**

●壁（クロス）

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

●建具

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



●床、壁、天井、建具

- ・落書き等の故意による毀損＝**借主負担**

●床（畳）

- ・裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）＝**貸主負担**

負担区分の基本的考え方

貸主負担：「経年変化」「通常損耗」

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

●床

- ・引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

- ・網戸の張り替え
(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) = **貸主負担**

●設備

- ・設備機器の破損、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**

●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（カーペット）

- ・家具の設置による床、カーペット等のへこみ、設置跡

(通常損耗) = **貸主負担**

●壁（クロス）

- ・テレビの後部壁面の黒ずみ
(いわゆる電気ヤケ)

(通常損耗) = **貸主負担**



参考		貸主・借主の負担区分の一覧表（一般的例示）		
＊これは、P6～11 の貸主・借主の費用負担の考え方を示したのですが、これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。				
部位	項目	説明	負担区分	理由
床	畳	畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
		畳の変色（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられる。（借主が通知義務を怠った場合を除く）
	フローリング	フローリングのワックスがけ	貸主	ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、貸主負担とすることが妥当と考えられる。
		フローリングの色落ち（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられる。（借主が通知義務を怠った場合を除く）
		フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）	借主	借主の善管注意義務違反に該当する場合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・クロス	テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）	貸主	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。
		壁等の画紙、ピン等の穴（下地ボードの張り替えは不要な程度のもの）	貸主	ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範疇のものであり、そのために使用した画紙、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられる。
		壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物を掛けるためにあけたもので、下地ボードの張り替えが必要な程度のもの）	借主	重量物の掲示等のためのくぎ、ネジ穴は、画紙等のものに比べて深く、範囲も広いとため、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
		タバコのヤニ	貸主	喫煙自体が用法違反、善管注意義務違反にあたらない場合、クロスがヤニで変色したり臭いが付着しているとまではいえない程度の汚れについては、通常の損耗の範囲であると考えられる。
			借主	当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり、臭いが付着したりした等の場合、通常の使用による汚損を超えると判断される。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。
		台所の油汚れ	借主	使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。
	天井	取付金具のない天井に直接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や臭い	借主	特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末の問題でもあり、善管注意義務違反として借主負担と判断される場合が多いと考えられる。
	その他	網戸の張り替え（破損等はないが次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
設備・その他	設備	設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年限到来のもの）	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。
	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、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
		鍵の取替え（破損、不適切使用、紛失による場合）	借主	借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
	水回り	消毒（台所、トイレ）	貸主	消毒は、日常の清掃と異なり、借主の管理の範囲を超えているので、貸主負担とすることが妥当と考えられる。
		ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす	借主	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
		風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等	借主	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
	居室	全体のハウスクリーニング（専門業者による）	貸主	借主が通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油汚れの除去等）を実施している場合は、次の入居者を確保するためのものであり、貸主負担とすることが妥当と考えられる。

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

// 2 入居中の修繕 //

ここがポイント！

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

（１）貸主の義務と借主の費用負担

・貸主の修繕義務

貸主は、借主がその住宅を使用し、生活をしていくうえで、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来さないための修繕をいいます。

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

・借主の費用負担

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

（２）小規模な修繕の特約

・小規模な修繕の特約とは

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

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

・小規模な修繕の特約の解釈

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

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

（３）修繕等の連絡

入居期間中の修繕は、貸主が行うのが原則です。宅地建物取引業法の重要事項説明では、管理を委託している場合はその委託先を説明しますが、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設備ごとに、修繕・維持管理等の連絡先をあらかじめ住宅を借りようとする者に対して示し、説明するよう宅地建物取引業者に求めています。

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

住宅用火災警報器について

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

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

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

Ⅲ

賃貸住宅の契約と住まい方の注意事項

契約から入居前

部屋探し・下見・申込み

重要事項説明 P46

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明 P4



契 約 締 結

賃貸住宅標準契約書

P56

入居する前に

物件状況の確認 P26, 28

入
居
中

入居中の善管注意義務

入居中の修繕など維持管理



退
去
時

退去の予告（申入れ）

物件状況の確認 P27, 29

原状回復義務の有無の確認

部屋の明渡し



退
去
後

原状回復費用の確認・決定

敷金精算・返還



// 1 契約から入居前

ここがポイント！

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

（１）事前説明はわかるまで確認を

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

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義務付けています。（条例第2条及び施行規則第2条第3項に基づき定めた「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」（P3参照））

条例に基づく説明

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

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

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

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

なお、原状回復について退去時の精算方法や様式等をあらかじめ、貸主と借主両者で協議して定めておくと、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になりますが、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もので、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、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〉

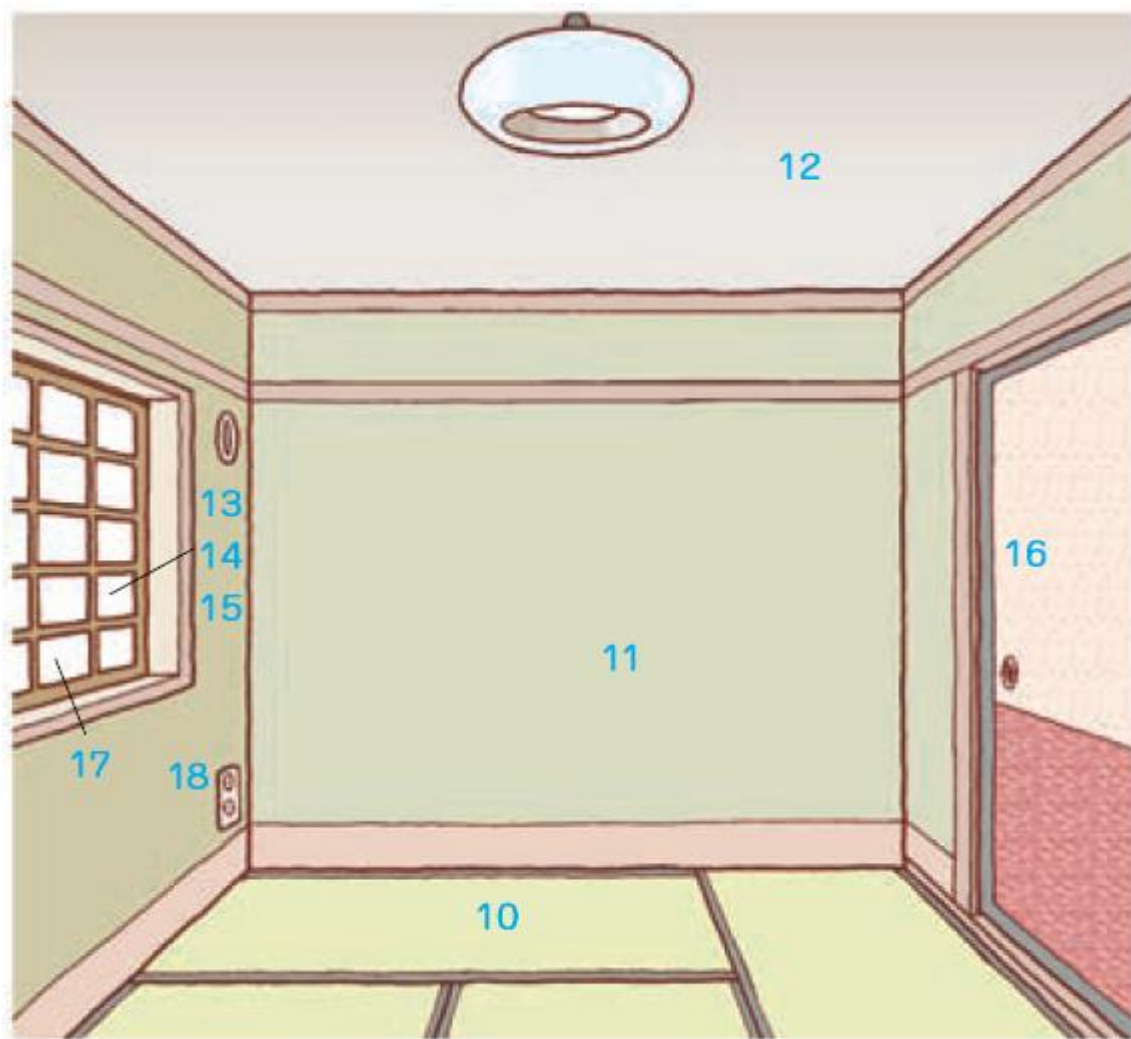


チェック項目

※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〉

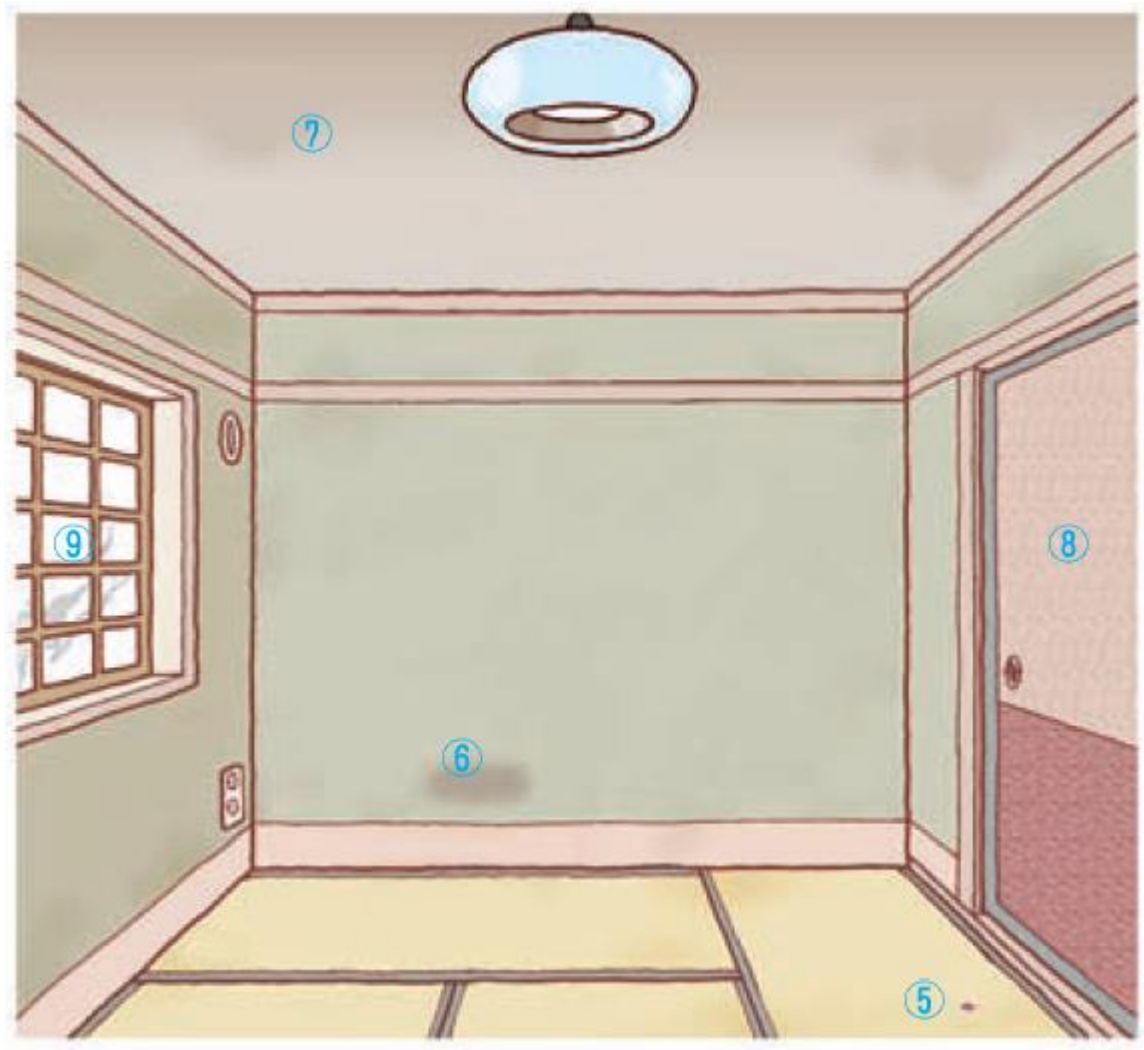


チェック項目

※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になります。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いたか、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！

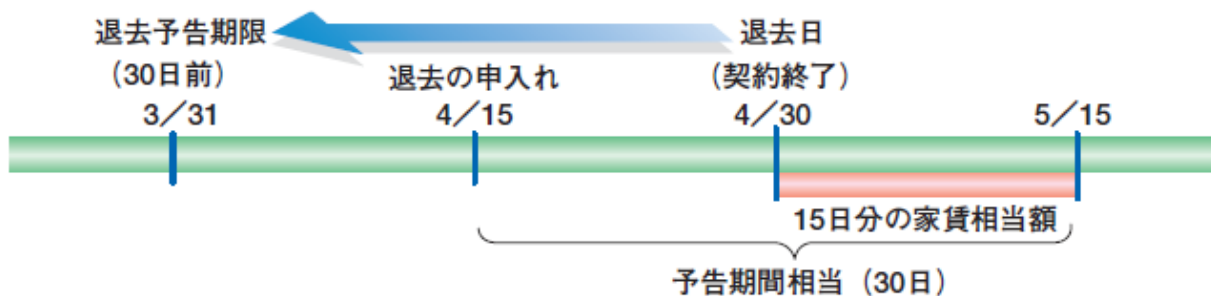
- 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで
- 退去時の物件確認はしっかりと

（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。

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はなく、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 [検索へ](#)

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



トラブルになってしまったら

// 1 東京都の相談窓口 //

東京都には、トラブル解決のための助言や、トラブル防止のための啓発、情報提供を行う相談窓口があります。このような窓口を利用して情報を集めることは、有効な解決策の一つとなります。（連絡先はP81を参照）

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。

- **都市整備局不動産業課：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
 - ・ **指導相談担当** → 不動産売買や仲介についての業者とのトラブル、賃貸借契約の説明内容についてのトラブルなど
- **不動産取引特別相談室：弁護士による法律相談**
 - 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**

◎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すが、司法手続を利用する場合の相手方は、あくまでも契約書上の貸主となります。

（１）民事調停手続

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

・ 民事調停手続の特徴

- ① 訴訟と比べ、手続が簡易であり、双方が納得するまで話し合うことが基本なので、実情にあった解決が期待できます。
- ② 申立時に裁判所に納める手数料が訴訟と比べて低廉となっています。
- ③ 非公開の手続であることから、他人に知られたくない場合にも安心して事情を話すことができます。
- ④ 簡易裁判所での迅速な解決にかなうよう、調停成立などで解決した事件の約70%近くが3か月以内に終了しています。
- ⑤ 調停の合意内容が記載された調停調書には、判決と同じ効力があります。

（２）少額訴訟手続

少額訴訟手続とは、民事訴訟のうち、少額（60万円以下）の金銭の支払いをめぐるトラブルを速やかに解決するための制度です。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や裁判所が決定した場合には、通常訴訟に移行することがあります。

・少額訴訟手続の特徴

- ①60 万円以下の金銭の支払をめぐるトラブルに限って利用できる手続です。
- ②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り証拠を調べたりして、直ちに判決を言い渡します。
- ③証拠書類や証人は、審理の日にもその場ですぐに調べることができるものに限られます。
- ④裁判所は、訴えを起こした人の請求を認める場合でも、分割払、支払猶予、遅延損害金免除の判決を言い渡すことができます。
- ⑤少額訴訟判決に対する不服は、判決をした裁判所に対する異議申立てに限られます。

※少額訴訟も訴訟であるため、訴える金額、主張する事実、理論構成をしっかり固め、証拠なども十分に準備してから、訴えを起こす必要があります。

(3) 支払督促手続

支払督促手続とは、期日を開かずに、書面審査による手続を経て、債務者から異議の申立てがなければ、最終的に確定した判決と同じ効力を持つ書面を手に入れることができる手続です。債務者が債権者からの請求額等を全部認めている場合で早く強制執行手続を行いたいという場合等に向いている手続です。

・支払督促手続の特徴

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

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

○簡易裁判所の管轄区域

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

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

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

3 その他

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

(1) 和解あっせん、仲裁

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

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

(2) ADR法に基づく調停機関による調停

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

◎ 具体的な調停・仲裁機関の例

	機関名・連絡先	受付時間等
和解 あっ せん 機 関	東京弁護士会 紛争解決センター (03-3581-0031) 千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館 6 階	月曜～金曜 9 時 30 分～12 時、13 時～15 時 (祝日・年末年始を除く)
	第一東京弁護士会 仲裁センター (03-3595-8588) 千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館 11 階	月曜～金曜 10 時～12 時、13 時～16 時 (祝祭日・年末年始を除く)
	第二東京弁護士会 仲裁センター (03-3581-2249) 千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館 9 階	月曜～金曜 9 時 30 分～12 時、13 時～17 時 (祝日・年末年始を除く)
調 停 機 関	東京司法書士会調停センター「すてっき」 (03-3353-8844) 新宿区四谷本塩町 4 番 37 号 司法書士会館 2 階	月曜～金曜 9 時～12 時、13 時～17 時 (祝祭日・年末年始を除く) (ただし、調停は、土曜、日曜、祝祭日を含む 9 時から 20 時まで可能)
	行政書士 ADR センター東京 (03-5489-7441) 目黒区青葉台 3-1-6 行政書士会館 4 階	火曜、木曜、土曜 10 時～16 時 (祝日・休日・年末年始を除く)

(3) その他の法律相談窓口

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

1 法律相談センター（東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会）

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

機関名・連絡先	受付時間等
新宿総合法律相談センター (03-5312-5850) (事前電話予約制) 新宿区新宿3-1-22 NSOビル5階	予約受付時間 月曜～土曜 9時30分～16時30分 相談料金 30分 5,000円(消費税別)
霞が関法律相談センター (03-3581-1511) (事前電話予約優先) 千代田区霞が関1-1-3 弁護士会館3階	相談受付時間 月曜～金曜 9時30分～16時30分 相談料金 30分 5,000円(消費税別)
蒲田法律相談センター (03-5714-0081) (事前電話予約制) 大田区蒲田5-15-8 蒲田月村ビル6階	予約受付時間 平日 9時30分～19時30分 土日 13時30分～16時30分 相談料金 30分 5,000円(消費税別)

2 法テラス（情報提供及び民事法律扶助）

おなやみなし

法テラス・サポートダイヤル 0570-078374 (PHS可)

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

※民事法律扶助による無料法律相談は、収入・資産が一定基準以下の方が対象

※事前予約制

※業務時間：平日9時～17時（祝日は業務を行っておりません）

法テラス東京のみ、土曜も相談業務（前日までに予約をされた方対象）を実施

名称	電話番号	名称	電話番号	名称	電話番号
法テラス東京	0503383-5300	法テラス池袋	0503383-5321	法テラス八王子	0503383-5310
法テラス上野	0503383-5320	法テラス多摩	0503383-5327	—	—

3 総合相談センター（東京司法書士会）

司法書士ホットライン（無料電話相談専用ダイヤル）

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

機関名・連絡先	受付時間等
東京司法書士会総合相談センター（四谷） (03-3353-9205) (事前電話予約制) 新宿区四谷本塩町4番37号 司法書士会館1階	予約受付時間 月曜～金曜(祝祭日・年末年始を除く) 9時～12時、13時～17時 相談料金 無料 時間 50分以内
三多摩総合相談センター（立川） (042-548-3933) (事前電話予約制) 立川市曙町2-34-13 オリニック第3ビル202-A	予約受付時間 月曜～金曜(祝祭日・年末年始を除く) 10時～16時 相談料金 無料 時間 50分以内

4 宅建業者の団体が提供する法律相談

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

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

賃貸住宅紛争防止条例等の一部改正について

（正式名称：東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例）

平成29年4月1日付けで宅地建物取引業法の一部を改正する法律が施行され、宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りるものとされました（法第35条第6項）。

このことを踏まえ、東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（平成16年東京都条例第95号）第2条に定める書面の交付及び説明の義務についても、住宅を借りようとする者が宅地建物取引業者である場合は、当該書面の説明を要しないものとなりました。

- ・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例の一部改正
（平成29年10月13日公布・施行）
- ・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則の一部改正
（平成29年10月13日公布・施行）