

目次

- I) 賃貸住宅標準契約書  
について
- II) 改訂の手續  
及び背景について
- III) 改訂の内容について
- IV) 今後の実務的対応  
について
- V) 参考資料

## 国土交通省「賃貸住宅標準契約書」の改訂

国土交通省が、平成 24 年 2 月 10 日付で「賃貸住宅標準契約書」（以下「標準契約書」といいます。）を改訂しました。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/keiyakusho.htm>)

本レポートでは、標準契約書の変更点について簡単に解説して参ります。

### I) 賃貸住宅標準契約書について

標準契約書は、国土交通省（以下「国交省」といいます。）が、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として作成したモデル契約です。

民間の賃貸借取引において標準契約書の使用が義務付けられているものではありませんが、平成 5 年に初めて作成・公表されて以来、標準契約書は関係業界団体の作成する賃貸借契約の雛形にも影響を与えてきたものとされています。

なお、国交省が作成・公表しているモデル契約書としては、他に「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」及び「定期賃貸住宅標準契約書」が存在します。

### I I) 改訂の手續及び背景について

本改訂は、国交省が改訂案を公表の上、平成 23 年 12 月 20 日から平成 24 年 1 月 13 日までの間、意見を公募し、応募された意見を参考として行われました。

([http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000067.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000067.html))

意見募集時の公表資料には、改訂の必要性等については特段触れられておりませんが、昨年 10 月に東京都において暴力団排除条例が施行されたことを契機として、不動産取引当事者及び関係団体において賃貸借契約及びその雛形の見直しが行われていることから、同条例の制定・施行

が契機となったものと考えられます。（東京都暴力団排除条例の詳細については、当職が昨年7月に発表した REAL ESTATE LEGAL UPDATE vol.1 において取り上げましたので、ご興味のある方はこちらも併せてご覧ください。）

なお、今回の改訂は、上記平成5年の標準契約書の作成・公表以来、初めての改訂となります。

## III) 改訂の内容について

### (1) 概要

---

**標準契約書の主な  
変更点：  
①反社会的勢力の  
排除  
②原状回復の内容  
の具体化・明確化**

---

本改訂の主眼は、①「反社会的勢力の排除」（標準契約書第7条等）及び②明渡時の「原状回復の内容の具体化・明確化」（標準契約書第14条）です。

以下、上記それぞれについて具体的内容を取り上げて解説します。

### (2) 改訂後の条項

#### i) 反社会的勢力の排除 (7条)

標準契約書に以下 a)ないし c)の各条項が追加ないし修正されました。これにより、賃借人が反社会的勢力に属することが判明した場合、又は賃借人が賃貸借の目的物を反社会的勢力の利用に供した等の場合は、賃貸人は、賃貸借契約を無催告で解除することができます。

#### a) 反社会的勢力でない旨の表明保証等

賃借人は、賃貸人に対し、反社会的勢力に属しないことを確約（実質的には表明・保証）し、また、偽計又は威力を用いて相手方（即ち賃貸人）の業務を妨害しないこと等を誓約します。

#### （反社会的勢力の排除）

第7条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。
- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

## b) 禁止行為

賃借人は、賃貸借の目的である物件について、反社会的勢力に利用させること等の行為を行うことが禁止されます。

(禁止又は制限される行為)

第 8 条 [関係箇所のみ引用]

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。

別表第 1 (第 8 条第 3 項関係) [関係箇所のみ引用]

六 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

七 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。

八 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

## c) 契約の解除 (実効性の担保)

賃借人が上記 a) 又は b) に違反した場合、賃貸人は、賃貸借契約を無催告で解除することができます。

(契約の解除)

第 10 条 [関係箇所のみ引用]

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

一 第 7 条各号の確約に反する事実が判明した場合

二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

4 甲は、乙が別表第 1 第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

## ii) 原状回復 (14 条)

次に、建物明渡時の賃借人の原状回復義務に関する規定にも変更が加われました。

従前の標準契約書は、物件の明渡時における原状回復について、「乙 (注: 賃借人) 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。」(旧標準契約書第 11 条 1 項)、 「甲 (注: 賃貸人) 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。」、(旧標準契約書第 11 条 3 項) 等という一般的な規定を置くのみで、具体的な原状回復の内容について、それが賃貸人・賃借人のいずれの負担に属するものであるかについては触れていませんでした。

---

新たな標準契約書においては、原状回復に関し、詳細な具体的規定が置かれている。

---

これに対し、新たな標準契約書では、賃貸人・賃借人それぞれが費用を負担すべき修繕の具体的例を示しました。

(明渡し時の原状回復)

第14条 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 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、**別表第5**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。

(\*) **別表第5**は、本ニュースレター巻末に資料として表示しておりますので、あわせてご参照下さい。

iii) その他

その他、新たな標準契約書においては、①標準契約書の頭書記載の賃貸借の条件の抜粋が若干詳細になったこと、②賃借人による使用目的遵守義務及び禁止行為（ただし、今回追加された反社会的勢力関連を除くもの）の違反に基づく賃貸借契約の解除について催告が必要であることが明記されたこと、③天災等、当事者の責めに帰さない事由により賃貸借の目的の物件が滅失した場合には当然賃貸借契約が消滅することが明記されたこと、といった比較的細かな変更がなされております。

### (3) 改訂の背景

本改訂のうち、反社会的勢力の排除に関しては、既に触れた通りですので、本項では原状回復について説明を行います。

これまで、賃貸借・賃借人間において原状回復に関するトラブルが一般に多く発生していることから、国交省は、平成10年3月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（平成16年2月及び平成23年8月改訂）（以下「原状回復ガイドライン」といいます。）を定めました。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifuku.htm>)

原状回復ガイドラインでは、原状回復費用の負担に関して賃貸人・賃借人それぞれが負担すべき修繕の内容を定めた表（「契約書に添付する原状回復の条件」）が設けられています（原状回復ガイドライン25ページ参照）。

そして、本改訂にあたり、原状回復ガイドラインの内容が、標準契約書に取り込まれることとなりました。

## I V) 今後の実務的対応について

本改訂のうち、反社会的勢力に対する対応については、既に社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」といいます。）が本年2月13日に対応する条項を追加して会員向けに提供しており、また、賃貸借の現場においても随時契約の更新時等に切り替えが進められているところです。

これに対し、原状回復については、平成10年の原状回復ガイドラインの制定後も必ずしも同ガイドラインの考え方が実務に浸透しているとは言い難く、現実には、「本物件の明渡し時において、賃借人は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。」といった一般的な規定が置かれている場合が大勢を占めています。

その理由は、一般的に賃貸借契約書を用意する側の賃貸人にとって、逐一原状回復に関して賃借人と協議を行うことがかえって紛争を招きかねないとの恐れがあることが推察されます（今回のパブリックコメントでも、その旨の意見が提出されています）。

従って、新たな標準契約書が実務にどのような変化をもたらさうのかは今後注目されます。

---

**原状回復の規定に  
関しては、消費者契約法10条に留意する。**

---

また、いかなる定めを置くにせよ、原状回復義務の規定の定め方によっては、訴訟において賃借人側から当該規定は消費者契約法10条により無効である旨の主張がなされることがあるため、規定の仕方には十分注意する必要があります。

**消費者契約法 10 条**

民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律の公の秩序に関しな  
い規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加  
重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反し  
て消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

消費者契約法は、消費者に民法1条2項（信義則）に反して消費者の利益を一方的に害する条項は無効であると規定しています。そして、これまでの判例によれば、消費者の負担すべき原状回復義務には限度があり、通常損耗部分の回復費用は賃貸人が負担すべきであると判断されています。

従って、賃借人に通常損耗部分の回復費用以上の原状回復義務を負わせることは、当該規定全体が消費者契約法に反して無効となるリスクがあり、かえって賃貸人にとって不利益を招くことになりかねないため、賃貸借契約書の作成に当たり注意が必要です。

現に、実際の裁判でもそのような主張がなされ、裁判所が賃借人の主張を認めた例が存在しています（京都地判平成21年9月25日（判例時報

2066 号 95 頁) 及び同判決の控訴審である大阪高判平成 22 年 2 月 24 日 (金融・商事判例 1372 号 14 頁) (\* ) 。

京都地判平成 21 年 9 月 25 日 :

「賃貸借契約に付随した定額補修分担金特約は、消費者である賃借人に対して、賃料の支払という態様の中で負担する通常損耗部分の回復費用以外に本来負担しなくてもいい通常損耗部分の回復費用の負担を強いるものであるから、民法が規定する場合に比して消費者の義務を加重する特約であり、消費者契約法 10 条に該当し無効である。」

(\* ) これらの判決は、昨年 7 月に更新料の支払を定める特約の有効性を認めた最高裁判決 (最判平成 23 年 7 月 15 日) の下級審判決であり、更新料の特約の有効性に関する判断については同最高裁判決により覆されていますが、最高裁は、原状回復義務については賃借人の主張を認めています。

## V) 参考資料

本文中に触れた各リンクの他、原状回復をめぐる問題については「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン」(大成出版社)を参照しました。

### 弁護士法人 TNLAW 東京西法律事務所

TEL:  
03-6914-9620

FAX:  
03-6914-9630

<http://tn-law.jp/>

本レポートは、情報提供を目的としており、個々の事例に関する法的助言を行うものではありません。理由のいかんを問わず、本レポートに基づく法的責任は負いかねます。本レポート中意見にわたる部分は、筆者の個人的見解であり、筆者の所属する法律事務所の意見を代表するものではありません。

ご質問等がある場合、下記にお知らせ下さい。

第一東京弁護士会  
弁護士 加藤尚憲  
n.kato@tn-law.jp



筆者略歴：大手渉外事務所、投資銀行法務部 (不動産部、ストラクチャードファイナンス部担当) を経て現職。

日本法のほかニューヨーク州弁護士資格を保持している。

平成 24 年 4 月より第一東京弁護士会 司法研究委員会 不動産取引法研究部会の委員に就任予定。

※本レポートは、不動産に関する法令の改正や新判例の情報提供を目的として不定期に発行されるものです。購読 (無料) をご希望の方は筆者までご連絡下さい。転送はご自由にどうぞ。

別表第5（第14条関係）

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・ 賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる。
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となる

ものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

**Ⅰ 本物件の原状回復条件**

（ただし、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

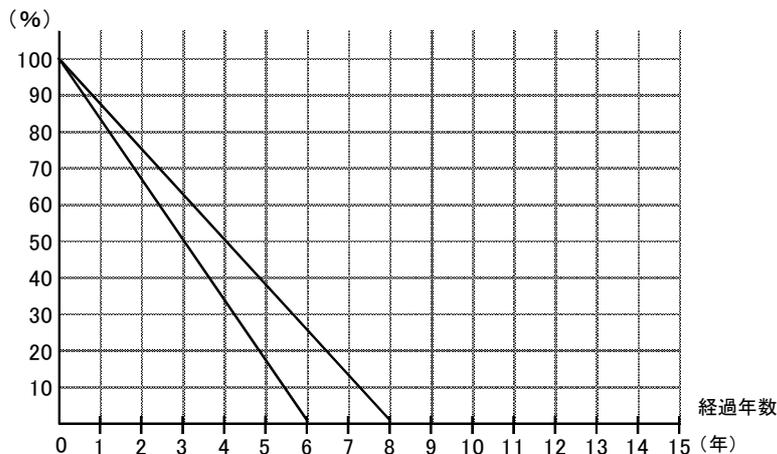
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
<b>【壁、天井（クロスなど）】</b>	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋲、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃借人に通知もせず、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） 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
1. 網戸の張替え（特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
<b>【設備、その他】</b>	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 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） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 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 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返ししか表替えか、毀損の程度による）	(畳表) 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) 6年で残存価値1円となるような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) 補修は経過年数を考慮しない (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような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)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	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場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(襖、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) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(又は曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	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 ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	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。

設備等の経過年数と賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)  
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



3 原状回復工事施工目安単価

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価 (円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価 (円)
床			
天井・壁			
建具・柱			
設備・その他	共通		
	玄関・廊下		
	台所・キッチン		
	浴室・洗面所・トイレ		
その他			

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、賃借人・賃貸人双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します (但し、民法第 90 条及び消費者契約法第 8 条、第 9 条、及び第 10 条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由。)

甲 : 乙 :	印 印
------------	--------

