



全宅連版

民法改正に係る

契約書改訂ポイント

ガイドブック

～改正民法(債権法)、令和2年4月1日より施行!～

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

はじめに

民法の債権関係の規定については、明治29年の制定以来、実質的な見直しがほとんど行われてきませんでした。①判例の蓄積を取り入れる、②わかりやすい文言にする、③社会経済の変化に対応する、④国際的な取引ルールとの整合性を図る、といった理由で、約120年ぶりに改正され、令和2年(2020年)4月1日から施行されることになりました。

民法(債権法)という基本法の改正であることから、全宅連は、売買契約書及び賃貸借契約書の書式について見直しを行いました。

新しい書式では、単に用語を改正民法に合わせただけでなく、改正民法の新しい考え方や規律を取り入れています。また、不動産取引において必ずしも改正民法の規律が適当とは言えない部分では、むしろ旧民法の規律を維持したり改正民法の規律に修正を加えた部分もあります。そのため、新しい書式を利用する際には、その意図するところや根拠についても十分に理解する必要があります。

このガイドブックでは、全宅連の売買契約書と賃貸借契約書のうち基本的なものについて改訂書式を紹介するとともに、改訂のポイントを解説しています。

目次

売買契約編

- 総論 改正民法の特徴等 P2 ~ 3
- 不動産売買契約書(改訂版) P4 ~ 11
- 変更のポイント P12 ~ 19
- 契約不適合Q&A P20

賃貸借契約編

- 総論 契約書の変更の経緯等 P21
- 不動産賃貸借契約書(改訂版) P22 ~ 37
- 変更のポイント P38 ~ 45
- 賃貸借Q&A P46 ~ 47

売買契約編



改正民法の特徴

今回の改正民法の特徴として、「当事者の合意」を重視していることが挙げられます。

例えば、売買契約の締結時に物件がすでに滅失していたようなケースでは、旧民法では、不可能を目的とする契約はそれ自体が無効であるとして売主が債務不履行責任を負うことはないと考えられていました。しかし、改正民法では、合意した以上は不可能を目的とする契約も有効であるとして、上記のケースでも売主は債務不履行による損害賠償義務を負うことがあるとされています(改正民法第412条の2第2項)。このような発想の転換は、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」への転換にも大きな影響を与えています。

また、改正民法は「契約及び取引上の社会通念に照らして」という文言を多用して、①個々の契約の内容・目的と、②取引社会で形成された共通認識を併せ考慮するという法律解釈の枠組みを示していますが、法務当局は、契約に「特約」があれば、それが「取引上の社会通念」に優先すると述べています(法制審部会資料79-3、8頁以下)。そのため、不動産取引では契約文言、特約重視の傾向がさらに強まり、売買契約書では特約事項・容認事項を事細かに書き入れるスタイルが今後のスタンダードになると予想されます。

総論
2

「瑕疵担保責任」から 「契約不適合責任」への転換

旧民法の伝統的な考え方は、不動産は取替えのきかない「特定物」であり、隠れた瑕疵（欠陥）があっても売主が修補する余地はなく、売主は買主に物件を現況で引き渡せば債務の履行を果たしたことになると考えていました。ただ、それでは対価を支払う買主にあまりに不公平なため、法律が債務不履行責任とは別に「瑕疵担保責任」という制度を設けて、買主に損害賠償請求と解除の2つの救済手段のみを与えたと説明されてきました。

しかし、不動産の売買契約を締結した当事者は当然に欠陥のない物件を想定していたはずであり、上記の伝統的な考え方は当事者の意思や常識からかけ離れていると批判されてきました。

そこで、改正民法は、不動産のような特定物の売買契約であっても、売主は、物件を単に現況で引き渡すだけでなく、「契約の内容に適合した物件」を引き渡す契約上の債務を負うという考え方を前提に、物件に欠陥があれば売主は債務不履行責任を負うという規律に改めました。

すなわち、売買契約において、買主に引き渡された目的物が「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの」であるとき、買主は、売主に対し、契約に基づく本来の債務の内容として、①修補などの追完請求（改正民法第562条）や、これに代わる②代金減額請求（改正民法第563条）が可能となりました。また、契約内容に適合しない物を引き渡しても債務の履行を果たしたことになるため、買主は、債務不履行の一般原則どおりに、③損害賠償請求（改正民法第415条）や④解除（改正民法第541・542条）を求めることができるとされました（改正民法第564条）。

今回改訂された全宅連版売買契約書でも、瑕疵担保責任に関する規定は、契約不適合責任に関する規定に改めています。ただし、一般売主用の書式においては、改正民法の規律をそのまま適用するとかえって取引の安定を害し実務が混乱することも予想されるため、瑕疵担保責任で使われていた旧民法の規律を一部維持しています。詳細は、契約条項第21条の解説を参照してください。

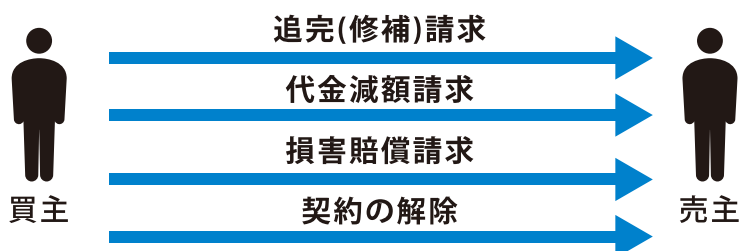
【従来】物件に隠れた瑕疵があれば、買主は売主に責任追及ができる。

（※**売主の責任は債務不履行責任とは別物である。**）



【改正後】種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものがあれば買主は売主に契約不適合責任を追及できる。

（※**売主の責任は債務不履行責任の一種である。**）



不動産売買契約書

[一般売主 土地実測建物公簿用]

収入
印紙

数ある契約書のうち一例を示しております。
他の種類の書式でも考え方は同じです。

※赤字が改訂された部分です。

(A) 売買の目的物の表示(登記簿の記録による)(第1条)

	所 在	地 番	地 目	地 積	持 分
土 地	東京都千代田区中央3丁目	7番6	宅 地	212.91 m ²	
	同 所	7番10	宅 地	42.64 m ²	
				m ²	
				m ²	
				m ²	
	土地面積合計			255.55 m ²	
備 考	7番10の土地は、現況は「位置指定道路」である。				

土地に 関する 測量図	☒ 確定測量図	☒ 令和○年 ○月 ○日作製 ☐ 引渡し日までに測量する	※ 確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの(官有地に接する場合は、官民査定手続きも経たもの)をいう。 ※ 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいう。 ※ 地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものをいう。
	☐ 現況測量図	☐ 年 月 日作製 ☐ 引渡し日までに測量する	
	☐ 地積測量図	☐ 年 月 日作製	
	☐ その他		

建 物	所 在	東京都千代田区中央3丁目7番地6		家屋番号	7番6
	種 類	居 宅	構造	木造 / 瓦葺 / 2階建	
	床面積	1階 86.54 m ² ・ 2階 64.38 m ² ・ 階 m ²			
		(その他)		延床面積	150.92 m ²
	所 在	東京都千代田区中央3丁目7番地6		家屋番号	7番6の附属建物
	種 類	物 置	構造	ブロック造 / 陸屋根 / 平屋建	
	床面積	1階 8.50 m ² ・ 階 m ² ・ 階 m ²			
		(その他)		延床面積	8.50 m ²
	備 考				

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

(B1) 売買代金総額(第1条)		48,000,000 円
土地代金(b)		30,000,000 円
建物代金		18,000,000 円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)		円
(B2) 手付金(第2条)	契約締結時支払い	1,000,000 円
(B3) 中間金(第5条)	第1回令和 ○年 ○月 ○日までに	3,000,000 円
	第2回令和 年 月 日までに	円
(B4) 残代金(第5条)	令和 ○年 ○月 ○日までに	44,000,000 円

(C) 土地代金の実測清算の基準面積 (第6条)

実測清算の対象となる土地 (契約時の算出面積をいずれかに記入)
 (私道負担のない場合、(A)の土地面積全体 m^2 (c))
 (私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分 212.91 m^2 (c))

(D) 土地代金の実測清算の単価 (第6条)

売買代金清算の場合の土地単価 (第6条の単価(b) / (c))
 1 m^2 あたり 金 140,000 円

(E～J) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日 (第7条)(第8条)(第9条)(第17条)	令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日
(F) 令和○年度公租・公課分担の起算日 (第14条)	令和 ○ 年 ○ 月 1 日
(G) 手付解除の期限 (第16条)	契約の日から ○ 月後 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日
(H) 違約金の額(売買代金の 10 %相当額) (第18条)	金 4,800,000 円
(I) 反社会的勢力排除に係る違約金の額(売買代金の20%相当額) (第19条)	金 9,600,000 円
(J) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る制裁金の額 (売買代金の80%相当額) (第19条)	金 38,400,000 円

(K) ー 1 融資利用の場合 (第20条)

融資申込先	融資承認予定日	融資金額
三友銀行中央支店	令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日までに	30,000,000 円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
融資利用予定総額		30,000,000 円
融資未承認の場合の契約解除期限		令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

(K) ー 2 (第20条)

買主自主ローンの場合の融資利用に必要な書類の最終提出日 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

変更
POINT
1
P12

(L) 契約不適合責任の通知期間 (第21条)

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間 物件引渡し後 ○ 月 間

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項

「建物の構造耐力上主要な部分」 または「雨水の浸入を防止する部分」 の状況について売主、買主の 双方が確認した事項※	☐ 有 確認資料:建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)(別添参照) 資料作成者: 資料作成日:平成 年 月 日
	☒ 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載。

不動産売買契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は、標記の物件(A)(以下「本物件」という。)を標記の代金(B1)をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

(手付)

第2条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額(B2)を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に充当する。

(測量図の引渡し及び境界の明示)

第3条 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地(A)について測量させ、(A)記載の測量図を本物件引渡しのときまでに買主に交付する。

2 売主は、買主に本物件引渡しのときまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

(地積更正登記)

第4条 前条第1項の測量図の面積と登記簿記録の面積との間に相違が生じても、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日(B3)、(B4)までに現金(振込送金を含む)又は預金小切手で支払う。

(売買代金の清算)

第6条 売買代金について実測清算を行う場合において、土地については、実測面積と標記の面積(C)が異なる場合には、その異なる面積に1㎡あたり標記の単価(D)を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 売買代金について実測清算を行う場合においても、建物については、実測による売買代金の清算を行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第7条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(引渡し)

第8条 売主は、買主に本物件を **標記の期日(E)までに** 売買代金全額を受領と同時に引渡す。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。ただし、本物件の売渡しに要する所有権登記名義人の住所、氏名の変更登記に関する費用は、売主の負担とする。



(物件状況の告知)

第10条 売主は、本物件の状況について別添「物件状況確認書(告知書)」にて買主に告知するものとする。

(付帯設備の引渡し)

第11条 売主は、別添「付帯設備表(表1・表2)」のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引渡す。

変更
POINT
3
P12

2 売主は、前項の付帯設備の故障や不具合については、修補・損害賠償その他一切の責任を負わないものとする。

(負担の消除)

第12条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

(印紙代の負担)

第13条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

(公租・公課の負担)

第14条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日(F)とする。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第15条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

変更
POINT
4
P14

(手付解除)

第16条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を**現実に提供して**、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。

① 相手方がこの契約の履行に着手したとき

② 標記の期限(G)を経過したとき

(引渡し前の滅失・損傷)

第17条: 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことのできない事由によって、本物件が滅失し売主がこれを引き渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主又は買主はこの契約を解除することができる。

変更
POINT
5
P14

2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡しは標記の期日(E)を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

- 3 売主は、前項の修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。
- 4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約不適合を除く契約違反による解除)

- 第18条** 売主又は買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。
- 2 前項の契約解除がなされた場合、売主又は買主は、相手方に標記の違約金(H)を請求することができる。**ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。**
 - 3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。
 - 4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
 - ① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。
 - ② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。
 - 5 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本物件の返還をしなければならない。
 - 6 **本条の規定は、第21条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。**

(反社会的勢力の排除)

- 第19条** 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
- ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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。
 - ④ 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関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

- 2 売主又は買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
 - ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項④の確約に反した行為をした場合
- 3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして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しないことを確約する。
- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
- 5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、第18条第2項の規定にかかわらずその相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として標記の違約金(I)(売買代金の20%相当額)を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、第18条第4項に準ずるものとする。
- 6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。
- 7 買主が第3項の規定に違反し、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したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、標記(J)(売買代金の80%相当額)の違約罰を制裁金として支払うものとする。この場合第18条第5項の規定にかかわらず、買主は本物件の所有権移転登記の抹消登記手続き、及び本物件の返還をしなければならない。

(融資利用の場合)

- 第20条** 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資(K)―1のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
- 2 標記の融資未承認の場合の契約解除期限(K)―1までに、前項の融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の契約解除期限(K)―1が経過した場合には、本売買契約は自動的に解除となる。
 - 3 前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。同時に本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還しなければならない。
 - 4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を標記(K)―2までに金融機関等に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が、必要な手続きをせず提出期限が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限(K)―1が過ぎた場合、あるいは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認を得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

(契約不適合責任)

- 第21条** 引き渡された本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき(以下「契約不適合」という。)は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。
- 2** 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。
- 3** 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとする。
- 4** 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金(H)の定めは適用されないものとする。
- 5** 買主は、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、又は本物件の引渡し後標記(L)に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条定める権利を行使できないものとする。

(諸規約の承継)

- 第22条** 売主は、買主に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

(協議事項)

- 第23条** この契約に定めがない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が誠意をもって協議し、定めるものとする。

(管轄の合意)

- 第24条** この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定めるものとする。

(特約条項)

- 第25条** 別記特約条項のとおりとする。

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

＜売 主＞ 住所 東京都千代田区岩本町2-6-3

 氏名 甲野 一郎 ⑩

 住所

 氏名 ⑩

 ＜買 主＞ 住所 東京都千代田区中央10丁目25番5

 氏名 乙野 次郎 ⑩

 住所

 氏名 ⑩

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

＜媒介業者＞	＜媒介業者＞
(免許証番号) 東京都知事(1)第○○○○号	(免許証番号)
(所在地) 東京都千代田区岩本町○丁目○番○号	(所在地)
(商号) 全宅不動産(株)	(商号)
(代表者) 全宅 一郎 ⑩	(代表者) ⑩
(電話) 03-0000-0000	(電話)

＜宅地建物取引士＞	＜宅地建物取引士＞
(登録番号) 東京都知事(1)第○○○○号	(登録番号)
(氏名) 全宅 一郎 ⑩	(氏名) ⑩

変更
POINT
1

(L) 契約不適合責任の通知期間 5ページ

【変更点】 <従来の契約書> 瑕疵担保責任を負担するかしないか、及び負担する場合は権利の「行使期間」を記載
↓
<新しい契約書> 契約不適合責任の「通知期間」を記載

実務上の留意点

従来の契約書では、この欄で瑕疵担保責任を負わない旨（免責）の表示が可能でした。

新しい契約書では、原則として契約不適合責任を負うことを前提に、責任追及に必要な通知期間を記載することとしました。仮に新契約書で契約不適合責任を免責とする場合は別途特約欄に記載します。

※「通知期間」については18ページ参照

宅建業者売主用の書式の場合

宅建業法第40条（担保責任についての特約の制限※）の規定により通知期間を2年未満とすると無効となるため、この欄を設けていません。

※改正宅建業法は令和2年4月1日施行

変更
POINT
2

第8条 引渡し 6ページ

【変更点】

売主の債務の履行期、すなわち「標記の期日（E）」が売主の物件引渡しの期限であることを明記しました。

変更
POINT
3

第11条 付帯設備の引渡し 7ページ

【変更点】

売主が付帯設備の瑕疵担保責任を負わないとする旧書式の契約条項を、わかりやすい表現に改めました（第2項）。

変更の理由

不動産の売買において、付帯設備の品質（契約内容に適合するか否か）まで厳密に問題とすることは円滑な取引を阻害する恐れがあります。内覧して特に異常がなければ付帯設備は現況引渡しを原則とする実務があることから、売主は付帯設備の故障や不具合について責任を負わないとする表現に改めました。

実務上の留意点

この契約条項は、売主が知りながら告知しなかった付帯設備の不具合まで当然に免責するものではありません。実務上は、売主等に「付帯設備及び物件状況確認書（告知書）」を作成していただくことが重要です。

宅建業者売主用の書式の場合

宅建業法第40条（担保責任についての特約の制限）に抵触する恐れがあることから、一般売主に規定する第2項の免責条項は記載されていません。

「瑕疵担保責任」と「契約不適合責任」の比較表

	瑕疵担保責任 (旧民法第570条)	契約不適合責任 (改正民法第562条～第564条)
法的性質	法定責任	契約責任(債務不履行責任)
責任の対象	隠れた瑕疵 ・「瑕疵」とは、目的物が通常有すべき品質・性能を有しないこと(契約の趣旨も考慮はされる)。 ・「隠れた」とは、買主が契約締結時に瑕疵の存在を知らず、知らないことに過失がないこと。	契約不適合 ・「契約不適合」とは、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと。 ・「隠れた」ものであることは要件でなく、買主が契約不適合を知っていても売主の責任が生じ得る。
責任の内容 (買主の権利)	・損害賠償請求権(売主の帰責事由不要) 賠償される損害は原則として信頼利益のみ。 ・解除(売主の帰責事由不要) 買主が契約の目的を達することができな ときに限る。	・追完(修補)請求権(売主の帰責事由不要) ・代金減額請求権(売主の帰責事由不要) ・損害賠償請求権(売主の帰責事由必要) 賠償される損害は、信頼利益だけでなく履行利益にも及ぶ。※ ・解除(売主の帰責事由不要) 契約不適合が軽微でなければ解除できる。
免責の方法	瑕疵担保責任を負わない旨の特約 ・有効。ただし、売主が知っていた瑕疵については無効。 ・すでに判明している雨漏りについては、買主に告げておけば「隠れた瑕疵」でなくなるので、売主は免責される。	契約不適合責任を負わない旨の特約 ・有効。ただし、売主が知っていた契約不適合については無効。 ・すでに判明している雨漏りについては、契約の内容として雨漏りが容認されていれば売主は免責され、雨漏りがないことを契約の内容としていれれば売主は免責されない。
買主の権利の 期間制限	買主は、瑕疵を知った時から1年以内に権利行使しなければならない。 また、物件の引渡しから10年で買主の権利は時効で消滅する。	買主は、契約不適合を知った時から1年以内にその旨を「通知」しなければならない。また、契約不適合を知った時から5年、物件の引渡しから10年で買主の権利は時効で消滅する。

※信頼利益とは、欠陥がないと信頼したことにより生じた損害をいい、例えば欠陥による物件の評価減や欠陥を修補する費用などが当たります。
 履行利益とは、債務が履行されていれば得られた利益の損害をいい、例えば転売が予定されていたときの差額利益などが当たります。



参考

知っておくべき民法改正 ① 債権の消滅時効

改正民法は、複雑だった債権の消滅時効期間を整理し、原則として、

- ①債権者が権利を行使することができることを知った時から「5年間」
- ②権利を行使することができる時から「10年間」

上記のいずれか早く到達する日で、債権は時効消滅すると規律しました(改正民法第166条1項)。

例えば、契約不適合責任に特有の期間制限として、買主は契約不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなければ権利行使できなくなるという規定(改正民法第566条)がありますが、この通知をしても消滅時効の進行が止まるわけではありませんので、買主はさらに契約不適合を知った時から5年または物件引渡しの時から10年が経過する前に訴訟を提起するなどして時効の進行を止めなければ権利を失うことになります。

なお、契約不適合責任については、民法以外に、宅建業法、商法、消費者契約法、品確法といった各法律による期間制限があります。これらは複雑であるため一般売主の書式ではあえて触れていませんが、実務上は十分に留意してください。

変更
POINT
4

第16条 手付解除

7ページ

【変更点】

旧書式では、売主は買主に受領済の手付金の倍額を「支払い」契約を解除できるとされていたところを、倍額を「現実に提供して」契約を解除できるとする規定に改めました(第1項)。

変更の理由

旧民法は、売主が手付解除するためには手付の倍額を「償還」しなければならないとして、あたかも買主が倍額を受領しなければ解除が成立しないように読めました。これに対して、改正民法は、売主による手付解除は、買主が倍額を受領することまでは要しないものの、買主に倍額を支払う旨を伝えるだけの「口頭の提供」だけでは不十分であるとして、倍額を買主に現に持参する、供託するといった「現実の提供」によって解除が認められるとしました。そこで、書式でも改正民法の表現に改めました。

変更
POINT
5

第17条 引渡し前の滅失・損傷

7ページ

【変更点】

旧書式では、天災地変などで物件が引渡し前に滅失した場合、買主が契約を解除できることをのみ定めていましたが、買主は契約を解除しなくても代金支払を拒絶できること、及び売主も契約を解除できることを、契約条項に追加しました(第1項)。

変更の理由

改正民法では、売主に帰責事由なくその債務が履行不能となった場合、買主は売主から代金を請求されてもこれを拒むことができ(改正民法第536条)、代金支払債務を確定的に消滅させたければ契約を解除してもよいという規律になったため、これに対応しました。

また、引渡し前に物件が滅失した場合、それについて売主・買主双方に帰責事由がないのであれば、売主からも契約を白紙解除できる方があらぬ紛争を防止でき公平でもあることから、売主にも解除権を認める条項に改めました。



参考

知っておくべき民法改正 ②

錯 誤

不動産の売買契約においていわゆる「錯誤」が問題となるケースがあります。改正民法は「錯誤」について以下のような規律を設けましたので、留意してください(改正民法第95条)。

- ✓ 錯誤があった場合、旧民法では意思表示は当然に「無効」とされましたが、改正民法は意思表示を「取消す」ことができるとしました。
- ✓ 取消しが認められるのは、錯誤が「法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるとき」に限られます。
- ✓ いわゆる「動機」に錯誤がある場合は、その動機が表示されていたときに限り取消しが認められます。
- ✓ 重大な過失で錯誤に陥った場合は取消しは認められません。ただし、表意者が錯誤に陥っていることを相手方が知っていた場合や、相手方も同じ錯誤に陥っていた場合は、取り消すことができます。
- ✓ 錯誤取消しは、善意無過失の第三者には対抗できません。

変更
POINT
6

第18条 契約不適合を除く契約違反による解除

8ページ

【変更点】

- 見出しを「契約不適合を除く契約違反による解除」に改めました。
- 契約違反による解除に伴う違約金について、債務者に帰責事由があることが請求の要件であることを明記しました(第2項)。
- 違約金の額は、現に生じた損害額の多寡を問わず、売主も買主も増減を請求できないことを明記しました(第3項)。
- 本条で定める規律は、第21条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないことを明記しました(第6項)。

変更の理由

- 改正民法では、「契約不適合責任」を「契約違反」の一種と規律していますが、不動産売買では、物件を引き渡さない、代金を支払わないといった従来の違約に該当する「契約違反」と、引き渡された物件に欠陥・不具合が見つかった「契約不適合責任」の取扱いが別に整理すべきことから、第18条はあくまで「契約不適合を除く」契約違反の規律であることを、見出しや第6項で明確にしました。
- 改正民法では、債務不履行による契約の解除とは、債務者へのペナルティではなく、債権者を契約の拘束から解放するための制度であると発想を転換し、債務者の帰責事由の有無にかかわらず、債権者は契約を解除することができることとされました(改正民法第541条・第542条)。他方で、債務不履行に基づく損害賠償請求については、債務者に帰責事由があることが要件として維持されました(改正民法第415条1項)。そこで、書式においては、第18条1項の契約の「解除」では相手方の帰責事由に触れず、2項の「違約金請求」では相手方に帰責事由がない場合にはこれできない旨のただし書きを明記しました。
- 違約金の定めにつき、改正民法は裁判所が額を増減する余地を認めました(改正民法420条1項)。しかし、違約金の定めによる金額を容易に増減できるかのような誤解を与えないよう、第18条3項ではその額を増減できないという原則を明記しました。

実務上の留意点

改正民法では、債務不履行責任について、不履行が「軽微」であるときは債権者は契約を解除できない(改正民法第541条ただし書き)、債権者は催告することなく直ちに契約を解除できる場合もある(改正民法542条)、といった規律も設けられています。書式はこれらの規律を明記していませんが、排除するものではありませんので、留意してください。

変更POINT6 まとめ

契約適合責任を除く契約違反による解除(3つの大きなポイント)

- ①従来の違約に該当する「契約違反」と、引き渡された物件に欠陥・不適合が見つかった場合の「契約不適合責任」の取扱いは区別すべきであることから、第18条は「契約不適合責任を除く」契約違反による解除と規定。
- ②債務者に落ち度や過失がなくても契約の解除ができる。ただし違約金の請求については、債務者の落ち度や過失が必要であると規定。
- ③今回の改正民法では違約金を定めても裁判所は一定の要件のもと金額を増減できることとなった。しかし容易に増減できる誤解を与えないよう、全宅連契約書では従来と同様に金額の増減はできないという原則を規定。

【変更点(第1項)】

「瑕疵担保責任」を「契約不適合責任」の文言・規律に改めました。「契約不適合」の定義は改正民法や宅建業法第40条1項の文言に準じています。

買主の修補請求権を明記するとともに、修補の方法について相手方に協議の申し入れをすることができるとしました。

変更の理由

改正民法が旧民法に規定のなかった買主の修補請求権(改正民法第562条)を認めたことから、これを明記しました。また、実務上は修補方法について協議する機会があることが望ましく、これを明記しました。

※代金減額請求権

改正民法は、売主が契約不適合を修補しない場合の買主の権利として代金減額請求権を認めています(改正民法第563条)。しかし、その実務の取扱いはまだ定まっておらずかえって混乱を招く可能性があることから、一般売主用の書式ではこれを明記していません。ただし、買主の代金減額請求権を否定するものではありませんのでご注意ください。なお、宅建業者売主用の書式では、宅建業法第40条の規定に抵触しないよう買主の代金減額請求権を明記しています。

【変更点(第2項)】

買主が損害賠償を請求する場合、売主の帰責事由が要件となることを明記しました。

変更の理由

買主の損害賠償請求について、従来の瑕疵担保責任では売主の帰責事由は要件ではありませんでしたが、契約不適合責任ではこれが要件となったことから明記しました(改正民法第564・415条)。

【変更点(第3項)】

- 買主が契約を解除する場合、売主に修補を催告することが要件となることを明記しました。
- 買主が契約を解除する場合、契約不適合により「契約を締結した目的が達せられない」ことを要件として明記しました(ただし書き)。

変更の理由

- 改正民法では、買主が契約不適合を理由に契約を解除する場合、債務不履行一般の規律により売主に債務の履行(修補)を催告することが要件となったため、これを明記しました(改正民法第564・541条)。
- 旧民法は瑕疵により契約の目的を達成できないことを契約解除の要件としていましたが、改正民法はこれを要件としていません。しかし、不動産売買では、買主が契約の目的を達成できるにもかかわらず契約を解除できるとすることは取引の安定を害し実務が混乱することから、一般売主用の書式では旧民法の目的不達成の要件を維持することにしました。

宅建業者売主用の書式の場合

宅建業法第40条に抵触するので、目的不達成の要件は記載していません。ただし、債務不履行一般の規律に従い、契約不適合が軽微であるときは契約を解除することができないとしています。

【変更点(第4項)】

- 買主は契約を解除した場合でも損害賠償を請求できること、ただし売主の帰責事由が要件となることを明記しました(第21条4項第1文)。
- 違約金(H)の定めは、契約不適合による解除に伴う損害賠償においては適用されないことを明記しました(第2文)。

変更の理由

- 売主の帰責事由は、契約解除の要件ではありませんが、損害賠償請求の要件ではあるため、これを明記しました。
- 契約不適合解除も違約解除の一種となったため違約金の定めが適用される余地がありますが、実際には売主が物件を引き渡さないような違約のケースと引き渡した物件にたまたま契約不適合があったケースとは大きく異なるため、契約不適合解除に伴う損害賠償請求については違約金の定めを適用しないこととしました。

【変更点(第5項)】

買主が契約締結時に契約不適合の存在を知っていた場合、売主に対して契約不適合責任を問えないことを明記しました。

変更の理由

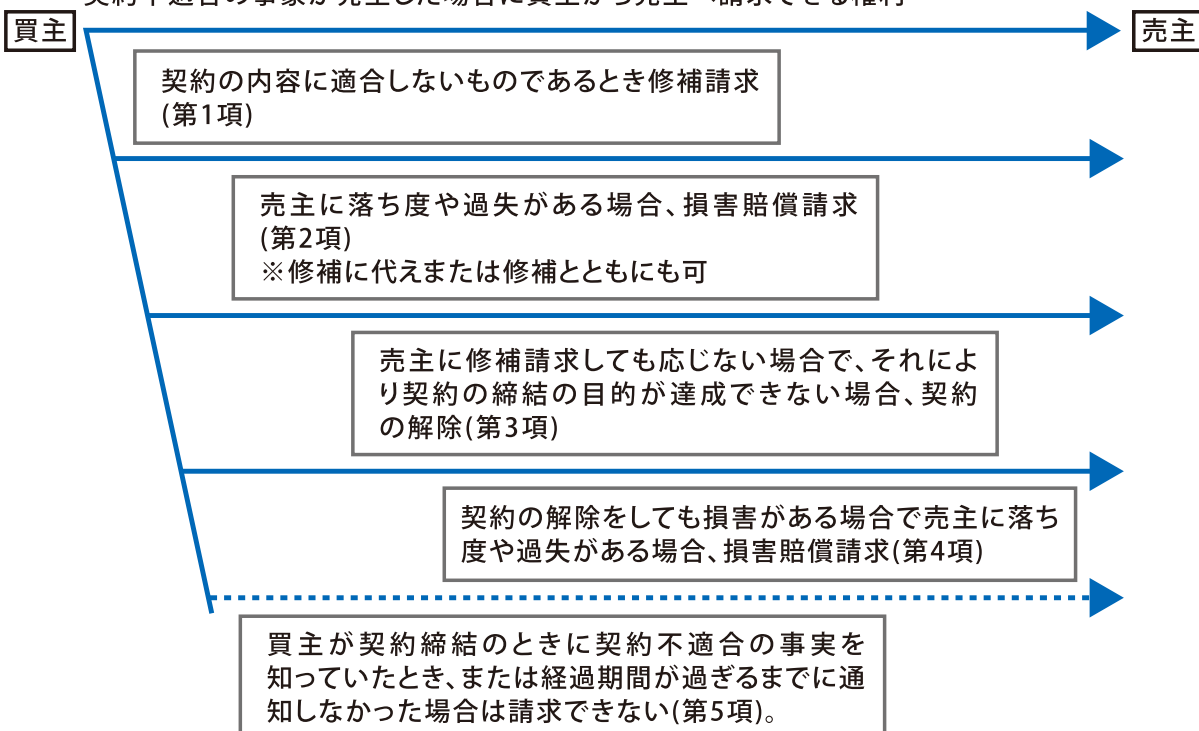
旧民法は「隠れた瑕疵」であることを瑕疵担保責任の要件としていましたが、改正民法はこれを契約不適合責任の要件としていません。しかし、不動産売買では、買主が契約不適合を知りながら売主に責任を問えんとするのは取引の安定を害し実務が混乱することから、一般売主用の書式では、買主が契約不適合を知らないことを要件として維持することとしました。

宅建業者売主用の書式の場合

宅建業法第40条に抵触するため、買主が契約不適合を知らないことを要件としていません。

変更POINT7 まとめ

契約不適合の事象が発生した場合に買主から売主へ請求できる権利



【その他変更点】

買主は、物件の引渡し後、所定の期間内に売主に契約不適合がある旨を「通知」しなければ、契約不適合責任を問えなくなることを明記しました。

変更の理由

旧民法や旧書式は所定の期間内に買主が損害賠償請求や解除の権利を行使することを求めていましたが、改正民法や宅建業法は所定の期間内に「通知」することで足りるとしたため、これに対応しました（改正民法第566条、宅建業法第40条参照）。

宅建業者売主用の書式の場合

宅建業法第40条に従い、契約不適合の通知期間を物件引渡し後2年とすることを明記しています。

契約不適合責任の通知期間

従来の行使期間から通知期間への変更について

【従来】瑕疵担保責任の行使期間

（※全宅連契約書では瑕疵担保責任を負う場合、物件引渡しから〇ヶ月間と規定）



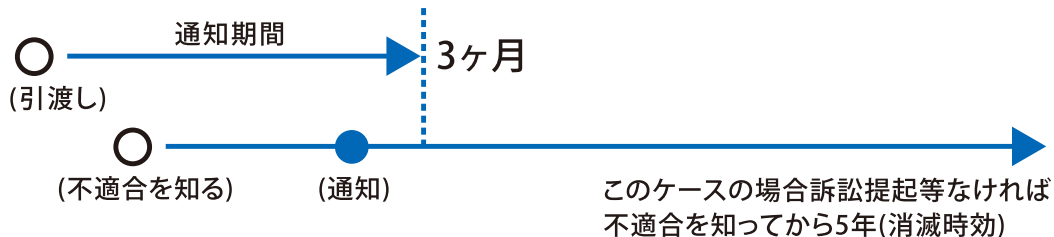
例:引渡しから3ヶ月瑕疵担保責任を負うと契約書に定めた場合、買主は期間内に損害賠償請求や解除の行使が必要。

さらに引渡しから10年以内に訴訟提起や債務承認がなければ買主の権利は時効消滅する。



【改正後】契約不適合責任の通知期間

（※全宅連契約書では通知期間を物件引渡しから〇ヶ月間と規定）



例:通知期間を引渡しから3ヶ月と定めた場合、買主は期間内に契約不適合であることを通知すればよい。

ただし、このケースの場合契約不適合を知ってから5年以内に訴訟提起や債務承認がなければ買主の権利は時効消滅する。

※「債権の消滅時効」については13ページを参照。



コラム

契約不適合責任への転換が実務に与える影響

売買契約書の「特約条項」欄の記載について、 詳細化とリスク負担の明確化が求められる。

買主に引き渡された物件に不具合らしきものがある場合、改正民法ではその物件の品質が「契約の内容に適合するか否か」が問題となるため、売主と買主が「契約の内容」としてどのような品質を予定していたかが一番の問題となります。

そして、「契約の内容」として当事者がどのような品質を予定していたかを裁判所が判断する際、「契約書の記載」から判断することは明らかです。

そうすると売主の立場に立った場合、契約書の特約条項欄に「特約事項・容認事項」が詳細に記載されていれば、その記載を前提とした品質を予定していたことになるため「契約の内容」に適合すると判断されやすくなり、逆にそれらの記載がなければ、不具合らしきものはすべて「契約の内容」に適合しない品質だと評価されてしまう危険が高まることになります。また、改正民法は、買主が欠陥を知っていたとしても、それを契約内容としてどのように解決するかが重要であり、売主を免責する必然性はないとして、「隠れた瑕疵」であることは契約不適合責任の要件ではないとしています（一般売主用の書式では買主が契約不適合を知らないことを要件として残しましたが、宅建業者売主用の書式ではこの要件はありません）。

そうすると、売主の立場に立った場合、物件の欠陥・不具合などについて単に特約条項欄に事実を記載するのみでは不十分であり、買主が自らのリスクとして負担することを「容認」し、売主に責任を問わないことを読み取れる記載とすることが求められます。このように、瑕疵担保責任から契約不適合責任への転換により、売買契約書の「特約条項」欄の記載について今まで以上に慎重な配慮と手間が必要となり、宅建業者の実務に大きな影響を与えるものと思われます。

変更
POINT
8

第24条 管轄の合意

10 ページ

【変更点】

裁判所の管轄の合意につき、旧書式では「訴訟」の管轄のみを定めていましたが、改定書式では「この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争」の管轄に対象を拡大しました。

契約不適合 Q & A

Q 宅建業者が自ら売主となる場合、契約不適合責任の規定と異なる内容の特約を定めることはできますか？

A

宅建業法により、宅建業者（売主）の契約不適合責任に関して、買主が行う通知期間を物件の引渡しの日から2年以上となる特約を定める場合を除き、民法に規定するものより買主に不利となる特約を設けることはできません。

したがって、宅建業者売主用の書式では「買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなければならない」とする改正民法の規定を「物件引渡し後2年以内」とするようにしています。

なお、一般売主用書式の中で契約解除の要件としている「契約の目的が達成できないとき」及び「買主が契約不適合を知らないとき」については、民法の規定より買主に不利となる特約にあたるものとして、宅建業者売主用の書式では解除要件としていません。

Q 一般個人が売主となる場合、売主の契約不適合責任を負わないとする特約を定めることはできますか？

A

契約両当事者の合意があれば、「契約内容に不適合があっても売主は一切の責任を負わない」とする内容の特約を定めることは可能です。

ただし、売主が不適合であることを知っていながら告げなかった事実等については、責任を免れることはできません。また、宅建業者が自ら売主となる場合は、責任を負わないとする特約を定めても無効となります。

Q 改正後、契約の実務において注意すべき点がありますか？

A

宅建業者は契約の内容を明確にするために、買主が契約をする動機や目的を十分に理解した上で、今まで以上に両当事者が合意した契約の内容（物件の物理的な状況や利用できる範囲、取引条件など）を「特約事項、容認事項」として詳細に契約書へ記載することが重要です。

さらに、物件に欠陥や不具合等がある場合、その事実を伝えるだけでなく、負担することになるリスクについて買主の容認を得ることが、契約不適合責任をめぐるトラブルの防止に役立つでしょう。

賃貸借契約編

総論

1

全宅連版賃貸借契約書の変更の経緯

全宅連版住宅賃貸借契約書は、民法や借地借家法、賃貸借に係る判例を踏まえ、かつ、住宅賃貸借をめぐる紛争を防止し、よりよい契約関係を結ぶことができるようにするため、国土交通省が平成5年に作成し公表した民間賃貸住宅の賃貸借契約書のモデル・ひな型である賃貸住宅標準契約書（以下「標準契約書」といいます）を踏まえて作成されています。この住宅賃貸借契約書をベースとして、事業用建物賃貸借契約書、定期建物賃貸借の契約書、サブリース原賃貸借契約書等が作成されているところです。

賃貸借契約の基本となる法律の一つである民法（債権編）の改正法が平成29年6月に成立し、令和2年4月1日から施行されます。また、当該改正内容を踏まえ、国土交通省が公表している標準契約書の再改訂版も公表されました。上記のとおり、全宅連版住宅賃貸借契約書は、もともと平成5年に公表されていた改訂前の標準契約書の内容を踏まえて作成されており、その後、反社会的勢力排除などの新しい動きにも対応して逐次改訂がなされてきました。そこで、今般の民法改正及び標準契約書の再改訂に伴い、全宅連版の住宅賃貸借契約書も見直しが行われたところです。

総論

2

全宅連版賃貸借契約書の主な変更点

今回変更された主なポイントは、次のとおりです

●敷金の規定の整理

改正民法で敷金の規定が新設されたことに伴い、当該規定に則した内容に変更されました。

●契約期間中の修繕

改正民法で一定の場合に借主が修繕できる旨が規定されたことに伴い、借主が修繕を行う場合の協議などの手続上のルールが規定されました。

●物件の一部滅失等による賃料の一部減額

改正民法の規定にしたがい、物件の一部滅失その他の事由で使用できなくなったときは賃料が減額されることを確認的に規定するとともに、物件の一部滅失等があったときの協議などの手続上のルールが規定されました。

●物件の全部滅失等による契約の終了

改正民法で物件の全部滅失等による契約終了の規定が新設されたことに伴い、当該規定に則した内容に変更されました。

●原状回復

改正民法で原状回復に係る規定が新設されたことに伴い、当該規定に則した内容に変更されました。

●借主の債務の担保

改正民法で、個人の保証人の場合極度額を定めなければ無効とされることや、情報提供の規定が設けられたことから、頭書欄に極度額の記載欄を設けるとともに、改正民法に定める内容が契約書本文に規定されました。

不動産賃貸借契約書

数ある契約書のうち一例を示しております。
他の種類の書式でも考え方は同じです。

住宅賃貸借契約書(A)

※赤字が改訂された部分です。

(原状回復の条件様式を「別表」として契約書の一部とする書式)

貸主 甲野 太郎 (以下「甲」という。)と貸主 乙野 次郎 (以下「乙」という。)は、この契約書により頭書に表示する不動産に関する賃貸借契約を締結した。

頭書(1) 目的物件の表示

建 物	名 称	千代田マンション 2 階 203 号室		
	所 在 地	(住居表示) 東京都千代田区中央3丁目10番2号 千代田マンション203号		
		(登記簿) 東京都千代田区中央3丁目390番地1		
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 ()/瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ銅板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他 ()/(5)階建/全(20)戸		
住戸 部分	種 類	マンション・アパート・戸建・()	新築年数	平成○年 ○月 大規模修繕を ()年に実施
	間取り	(2) LDK・DK・K・ワンルーム	床面積	45.00 m ² (他 バルコニー 5 m ²)
附 属 施 設	駐車場	含む・含まない		
	バイク置場	含む・含まない		
	自転車置場	含む・含まない		
	物置	含む・含まない		
	専用庭	含む・含まない		
		含む・含まない		

頭書(2) 契約期間

令和○年 ○月 ○日から	令和○年 ○月 ○日まで(○年 ○月間)
目的物件の鍵等の引渡し時期	令和○年 ○月 ○日

変更
POINT
1
P38

頭書(3) 賃料等

賃 料	月額 00,000 円	共益費	月額 00,000 円	家財保険料	月額 00,000 円
敷 金	00,000 円 (賃料 ケ月)		円 (賃料 ケ月)	附属施設料	月額 0,000 円

その他の条件				
貸与する鍵	鍵No	〇〇〇	〇〇〇	
	本数	〇本	〇本	本
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 〇日まで		
賃料等の支払方法	☒ 振込	振込先	振込先金融機関名： 〇〇銀行 預金：(普通) 当座 口座番号： 〇〇〇〇〇〇 口座名義人： 〇〇 〇〇 振込手数料負担者： 借主	
	☐ 持参	持参先		
	☐ 口座引落	委託会社名	口座引落手数料負担者：	

頭書(4) 借主、緊急連絡先及び入居者

借主氏名	乙野 次郎				
緊急連絡先	氏名 丙川 三郎		借主との関係 父		
	(メールアドレス) abc@def.co.jp				
	(自宅)TEL 03(0000)0000				
	(勤務先)TEL 03(0000)0000 (名称・部署名) (株)〇〇〇 〇〇 課				
	(携帯)TEL 090(0000)0000				
入居者名	年齢	続柄	入居者名	年齢	続柄
乙野 次郎	〇〇	本人			
乙野 幸子	〇〇	妻			
乙野 花子	〇	娘			

頭書(5) 貸主及び管理業者

貸主	氏名 甲野 太郎				
	住所 東京都世田谷区桜山〇〇〇番〇〇				
管理業者	商号又は名称 全宅不動産(株)				
所在地	東京都千代田区岩本町〇丁目〇番〇号		TEL 03(0000)0000		
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号			国土交通大臣(〇)第 〇〇〇〇号		
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号			〇〇〇〇〇 ※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載		
管理担当者	氏名 日本 花子 (賃貸不動産経営管理士:登録番号 〇〇〇〇) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載				

※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。

所有者	氏名
	住所

変更
POINT
2
P39

頭書(6) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	☒ 連帯保証人	氏名	丙山 三郎
		住所	東京都杉並区梅丘〇丁目〇番〇号
		極度額	〇〇〇万円
	☐ 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	
		主たる事務所の所在地	
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣()第 号

変更
POINT
3
P39

頭書(7) 更新に関する事項

--

変更
POINT
1
P38

変更
POINT
4
P39

頭書(8) 特約事項

--

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

甲・貸主	氏名 甲野 太郎 (印)	TEL 03(0000)0000
	住所 東京都世田谷区桜山○番○号	
乙・借主	氏名 乙野 次郎 (印)	TEL 03(0000)0000
	住所 東京都千代田区本町○丁目○番○号	
丙・連帯保証人	氏名 丙山 三郎 (印)	TEL 03(0000)0000
	住所 東京都杉並区梅丘○丁目○番○号	
	極度額 頭書(6)に記載のとおり	

宅地建物取引業者	A		B	
	主たる事務所所在地・TEL	東京都千代田区岩本町○丁目○番○号 03(0000)0000	主たる事務所所在地・TEL	
	商号又は名称	全宅不動産(株)	商号又は名称	
	代表者の氏名	全宅 一郎 (印)	代表者の氏名	(印)
	免許証番号	東京都 (大臣知事) (○) 第○○○○号	免許証番号	(大臣知事) () 第 号
	免許年月日	○ 年 ○ 月 ○ 日	免許年月日	年 月 日
宅地建物取引士	氏名	日本 花子 (印)	氏名	(印)
	登録番号	(東京都) 第○○○○号	登録番号	() 第 号
	業務に従事する事務所名	全宅不動産(株)	業務に従事する事務所名	
	事務所所在地 TEL	東京都千代田区岩本町○丁目○番○号 03(0000)0000	事務所所在地 TEL	

※ (印) は実印

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

不動産賃貸借契約条項

契約条項

(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)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)について、居住のみを目的とする賃貸借契約(以下「本契約」という。)を以下のとおり締結した。

(契約期間)

第2条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(2)記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(賃料)

第3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 甲及び乙は、次の各号のいずれか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、賃料が不相当となった場合

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(共益費)

第4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「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を頭書(3)の記載に従い甲に支払うものとする。

2 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。

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(負担の帰属)

第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するにあたって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする。

4 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の家財に対する火災保険(借家人賠償責任保険)に加入するものとする。

変更
POINT
5
P40

(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交付するものとする。
- 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができない。
- 3 賃料が増額された場合、乙は、頭書(3)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。
- 4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から充当し、なお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。
- 5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

- 第7条** 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。
- 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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
- 2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

- 第8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、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為及びこれらに準じる近隣に迷惑をかける一切の行為を行ってはならない。
- 一 銃砲、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、カラオケ等の操作、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
 - 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
- 4 乙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 観賞用の小鳥、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、猫その他小動物等ペットの飼育
 - 二 階段・廊下等共用部分への物品を置くこと
 - 三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

(乙の管理義務)

- 第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- 2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
 - 3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。
 - 4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。
 - 5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

変更
POINT
6
P41

(契約期間中の修繕)

- 第10条 甲は、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。この場合の修繕に要する費用は、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
- 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、本物件内に破損箇所が生じたときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕することができる。この場合の修繕に要する費用は、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、本項第一号から第七号に掲げる修繕は、甲への通知及び甲の承諾を要することなく、自らの負担において行うことができる。
 - 一 畳の取替え、裏返し
 - 二 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え
 - 三 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え
 - 四 給水栓、排水栓の取替え
 - 五 蛇口のパッキン、コマの取替え
 - 六 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え
 - 七 その他費用が軽微な修繕

(契約の解除)

- 第11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 乙が賃料又は共益費の支払義務を2ヶ月以上怠ったとき
 - 二 乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕に要する費用の負担義務を怠ったとき
- 2 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ずに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 本物件を居住の用以外に使用したとき
 - 二 第8条(第3項第六号から第八号を除く。)に規定する義務のいずれかの規定に違反したとき
 - 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実 zu 重大な虚偽があったことが判明したとき
 - 四 その他乙が本契約の各条項に規定する義務に違反したとき
- 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条の確約に反する事実が判明したとき
 - 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とき
- 4 甲は、乙が第7条第2項に規定する義務に違反した場合又は第8条第3項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。

(乙からの解約)

第12条 乙は、甲に対して30日前まで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日分の賃料又は賃料相当額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。

変更
POINT
7
P42

(一部滅失等による賃料の減額等)

第13条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。

- 2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみで甲は乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

変更
POINT
8
P43

(契約の終了)

第14条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第15条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、第11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。
- 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

変更
POINT
9
P43

(明渡し時の原状回復)

第16条 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。

ただし、自然災害等乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

- 2 甲及び乙は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復の条件については別表の記載によることを確認した。
- 3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、別表の規定に基づいて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。ただし、原状回復の方法は、別表に特段の定めがない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

(立入り)

第17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 解約申入れ後において、本契約が終了した後に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本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、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、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(甲の通知義務)

第18条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- 一 賃料等支払方法の変更
- 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更

(乙の通知義務)

第19条 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 1ヶ月以上の不在又は現に不在であるとき
- 二 頭書(4)に記載する入居者(出生を除く。)を追加するとき
- 三 連帯保証人の住所・氏名・緊急の連絡先・その他の変更
- 四 連帯保証人の死亡又は解散
- 五 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(延滞損害金)

第20条 乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日あたり)14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとする。

変更
POINT
10
P44

(乙の債務の担保)

第21条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書(6)記載の連帯保証人(以下「丙」という。)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。本契約が更新された場合においても、同様とする。
- 二 前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 三 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。

ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

イ 丙が破産開始手続開始の決定を受けたとき

ウ 乙又は丙が死亡したとき

- 四 前号に規定する場合又は丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第19条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。
 - 五 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする。
 - 六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。
- 3** 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- 一 頭書(6)記載の家賃債務保証会社が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない。
- 二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない。
- 三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯

保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす。

(免責)

第22条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故(第14条の場合を含む。)、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責めを負わないものとする。

(協議)

第23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。

(合意管轄裁判所)

第24条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第1審管轄裁判所とする。

変更
POINT
11
P45

(更新に関する事項及び特約事項)

第25条 前条までの規定以外に更新に関する事項及び特約事項については、頭書(7)又は(8)記載のとおりとする。

別表（第16条関係）

変更
POINT
9
P43

変更
POINT
11
P45

【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、

- ・借主の故意・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、借主が負担すべき費用となる。なお、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ない。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主が負担すべき費用となる。

ものとしします。

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条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、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 貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
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（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
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. 壁等の画鋸、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（借主所有）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. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油污（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（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） 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 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. 借主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

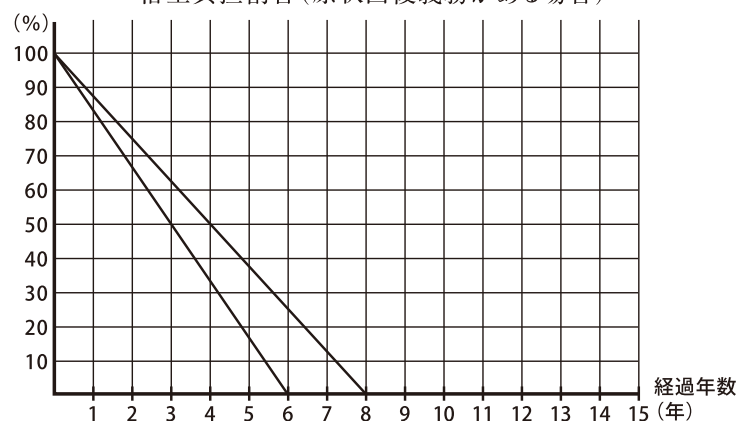
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(借主が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの) 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、換気扇等の油汚れ、すす(借主が清掃・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(借主が清掃・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又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 借主の負担単位

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	原則一枚単位 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) 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、借主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え費用を借主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本単位	(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、部位又は、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借主負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)
借主負担割合(原状回復義務がある場合)



変更
POINT
11
P45

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、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します(ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条、及び第10条に反しない内容に限ります。)

(括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。)

・

甲: 印

乙: 印

参考

別表（第16条関係）「I 物件の原状回復条件」一補足一

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、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※したがって、退去時には、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、借主・貸主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。

- ・あらかじめ乙に対し原状回復に要する費用を情報として提示しておく場合には、この目安単価表に記載をし、別表に添付するようにする。

頭書(3) 賃料等 22ページ

頭書(8) 特約事項 24ページ

敷金以外の契約時一時金の授受の特約について

敷金以外の一時金を授受する特約も、契約自由の原則により認められます。ただし特約をするに当たっては、契約書に一義的かつ具体的な記載があり、金額が高額すぎないといった要件を満たせば消費者契約法上無効ではないとした更新料特約や敷引特約の有効性に係る一連の最高裁の判断が参考となります。

したがって、当該特約をする場合には、当事者間で明確な合意が存在したことを明らかにするために、頭書(3)の欄に一時金の名称・額を明記し、あわせて頭書(8)に特約条項として当該一時金の授受や退去時の返還の有無等を明記することになります。なお、このような一時金については、法令上は具体的な根拠規定を持たないことから、その趣旨(賃料の一部前払い等)や取り決めの合理性を整理し、当事者に説明ができるようにしておくことが望ましいでしょう。



根拠規定を持たないため、
しっかりと説明できるようにしておきましょう。

変更
POINT
2

頭書(6) 乙の債務の担保 24ページ

極度額

個人を連帯保証人とする場合、極度額を定めないと連帯保証契約は無効となりますので、頭書(6)の極度額欄に、貸主と連帯保証人との間で定めた極度額を記載します。なお、極度額は定額であることが必要とされるため、「〇〇円」と具体的な金額を記載することが基本となります。賃料の〇ヶ月分と定める場合には、契約期間中に賃料が変動することがありうることから、「賃料〇ヶ月分(〇〇円)」と金額も併記するようにします。

変更
POINT
3

頭書(7) 更新に関する事項 24ページ

更新料特約について

あらかじめ合意の上、契約の更新の際に金員の授受を行うことを取り決める場合には、当事者間で明確な合意があったことを明らかにするために、頭書(3)の欄に「更新料〇〇円」などと記載し、頭書(7)の更新に関する事項の欄に、契約の更新にあたって当該金員を授受する旨を明記する必要があります。

変更
POINT
4

頭書(8) 特約事項 24ページ

特約は、契約自由の原則により、借地借家法等の強行法現や公序良俗に反しない限りは当事者間の合意で定めることができます。

特約を定める場合は、頭書(8)の特約事項の欄に記載します。特約締結についての当事者の意思を明確にし、特約内容が明確に合意されたことを証拠として残すため、条項ごとに両当事者が押印することも考えられます。

参考

知っておくべき民法改正 ③ 極度額

個人の連帯保証人が負担すべき債務額の上限。連帯保証人は借主が負うべき賃貸借契約上の債務につき連帯して履行する責任を負いますが、借主の債務を無制限に負担するのではなく、あらかじめ定めた極度額の範囲内でのみ責任を負います。なお、借主や連帯保証人が死亡したときなどは、その時点で借主が負っている債務の額を元本とする金額のみが連帯保証人(又はその相続人)の債務となります(元本の確定)。



【第1項】

改正民法622条の2第1項で敷金の定義が規定されたことから、第1項では、当該規定の文言に基づき、敷金は賃貸借契約上の借主の債務の担保であることを規定しています。

敷金で担保される借主の債務としては、賃料や共益費、本契約書第10条第1項や第16条に基づき借主が負担すべき修繕費や原状回復費用、借主の債務不履行に伴う損害賠償債務などが想定されます。

【第2項】

改正民法では、契約期間中における敷金と借主の債務との相殺について、貸主からの相殺は可能である一方、借主からの相殺はできないことが規定されました(改正民法622条の2第2項)。そこで第2項では、民法622条の2第2項に従い、契約期間中に借主が自らの債務と敷金とを相殺することができない旨規定しています。

【第3項】

敷金は賃貸借契約上の借主の債務の担保であり、具体的には滞納賃料や借主が負担すべき修繕費などが担保されます。賃料が増額すれば、滞納賃料の担保に関し不足が生じることになるため、第3項では、賃料の増額に伴い敷金を補填することを規定しています。

【第4項】

敷金は債務の担保である以上、貸主が物件の返還を受けたときに、借主に返還します。そして、借主に未履行債務があった場合には、貸主の意思表示を要することなく、その債務の額を差し引いたその残額が返還されるとするのが判例であり(最高裁昭和48年2月2日判決)、改正民法でもその点が明文化されたことから(第622条の2第1項)、第4項でその旨を規定しています。また、第5項では、敷金の返還額をめぐるトラブルを防止するため、敷金の返還に際し債務を差し引くときは、その債務の額の内訳を明示するものとしています。

敷金で担保される借主の債務



変更
POINT
6

第10条 28ページ

契約期間中の修繕

【第1項】

改正民法では、賃借物の修繕はもっぱら貸主の義務としつつ、借主の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となった場合には、貸主に修繕義務は生じないとしています。

しかし要修繕箇所があるにもかかわらずそれを放置したり、個々の部屋ごとに借主が工事を手配することになると、建物全体の維持管理に支障が生じかねません。そこで第1項では、賃貸借の目的物に係る修繕工事の手配等はすべて貸主が行うこととしつつ、借主の帰責事由による修繕について、その費用を借主に負担させることとしています。

【第3項・第4項】

改正民法では、貸主が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合には、借主が自ら修繕をすることができるものとする規定が設けられています（改正民法第607条の2）。これは従来からも認められてきた考え方ですが、仮に借主が自己の判断のみで、結果として修繕として認められる範囲や程度、必要性を超えて工事を実施した場合には、紛争となりかねません。そこで第3項では、修繕の要否等の紛争を防止するため、借主が要修繕箇所を発見した場合には、貸主に通知し、両者で修繕の必要性について協議することとしています。そのうえで、第4項で、借主が当該手続きをし、客観的に修繕が必要と認められる場合であるにもかかわらず貸主が正当な理由なく修繕を実施しないときに、民法607条の2に従い借主が修繕を実施できるものとしているところです。

【第5項】

修繕の中には、建物の躯体構造等に影響がなく、安価な費用で実施でき、借主にとっても貸主の修繕の実施を待っていてはかえって不都合が生じるようなものもあります。そこで第5項各号に掲げる費用が軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うことが可能であるとしています。



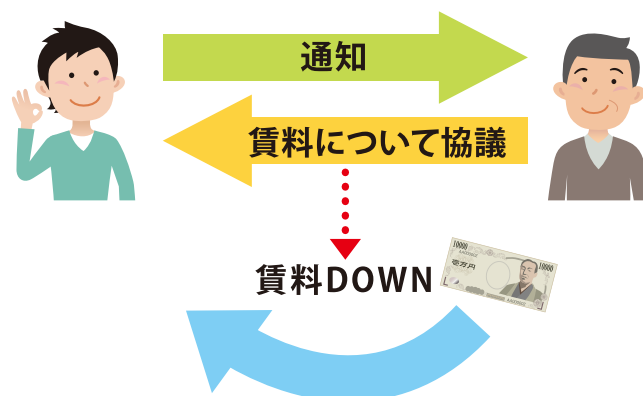
借主と貸主の両者で修繕の必要性について協議し、
修繕の要否等の紛争の防止につなげましょう。

一部滅失等による賃料の減額等

賃料は物件の使用の対価なので、借主の責任によらずに賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合には、その使用収益ができなくなった部分の割合に応じて賃料は減額されることが想定されます。ただしこれまでは、「賃借人は・・・賃料の減額を請求することができる」とされていたところ、改正民法では、一部滅失等があれば「賃料は・・・減額される」という文言に変更されました。

ただし一部滅失等の程度や減額割合については、現段階では明確な基準がありません。また、一部滅失等があったとき、その事実を知らない貸主側が従前賃料をそのまま請求した場合、それ自体不当と非難される可能性があります。

そこで第1項では、このような紛争を防止する観点から、一部滅失等があった場合にはまず借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を決定することとしています。



一部滅失等による減額の金額を協議する際の参考として国土交通省では「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集 ～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～」を公表しています。

国土交通省HP <https://www.mlit.go.jp/common/001230068.pdf>

変更
POINT
8

第14条 30ページ

全部滅失等による契約の終了

改正民法では、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用収益できなくなった場合には、賃貸借契約は終了する旨の規定が設けられました。第14条では、この改正民法の取扱を確認的に規定しています。なお、ここでいう「滅失」とは、物件が住宅としての機能を失った状態をいうとされ、全壊、全焼、流出のみならず、全壊には至らなくても通常の修繕や補修では、住宅としての機能を回復することができない程度の損壊も含まれます。

変更
POINT
9

第16条・別表1 30ページ・34～36ページ

明渡し時の原状回復

【第1項】

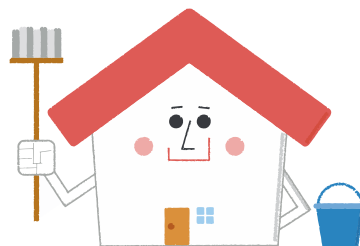
改正民法では、原状回復の内容について規定が新設され、借主が負うべき原状回復は、借主の入居後に生じた損耗などのうち、通常損耗や経年変化、自然災害等の借主の責めに帰することのできない事由により生じるものを除くものが対象となることが規定されました。第1項ではその改正民法の規定に従い、原状回復の原則的な取扱いを確認的に規定しています。

【第2項】

当事者双方が契約時点で原状回復に係る取扱いの認識を共有できるよう、第2項及び別表で、原状回復の原則的な取扱いと本契約上の取扱いを確認できるようにしています。

【第3項】

原状回復は、借主の退却時に、契約時に定めた基準・条件に基づきその範囲や負担の在り方が決められることとなりますが、実際に借主の負担を確定するに当たっては、物件の損耗等が貸主・借主のどちらの負担部分に該当するのかなどの「基準・条件への当てはめ」などが必要となります。そこで第3項では、物件の明渡し時に、契約時に確認した原状回復条件につき、実際の原状回復の内容や方法などについて、協議することとしているところです。



乙の債務の担保

本契約書では、借主の債務の担保として、連帯保証人と家賃債務保証業者の保証とを選択し、または併用することとしています。頭書（6）の連帯保証人と家賃債務保証業者の欄のいずれか一方または両方にチェックを入れることになります。

【連帯保証人を利用する場合】

- 判例は、賃貸借契約の更新があった場合、連帯保証人は特段の事情がない限り更新後の借主の債務についても責めを負うとしています（最高裁平成9年11月13日判決）。そこで第2項1号では、標準契約書の文言にならい「本契約が更新された場合においても、同様とする」と定め、賃貸借契約が更新された場合には連帯保証契約も継続し、賃貸借契約更新後に生じる借主の債務についても連帯保証人が責任を負うものとしています。
- 改正民法では、根保証における個人の連帯保証人は極度額を限度として責任を負うものとされていることから、頭書（6）に極度額を記載し、第2項2号で改正民法の規定に従った取扱いとすることを規定しています。
- 改正民法では、借主が死亡等した場合、保証債務は、その時点での借主の債務額を元本とする金額の範囲になるとする規定が設けられました。第2項3号では、その点を確認的に規定しています。
- 第2項4号・5号では、連帯保証人が死亡などした場合には、替わりの連帯保証人を立てることを義務付けています。
- 改正民法で保証人に対する情報提供の規定が設けられたことから（改正民法第458条の2）、第2項6号では、連帯保証人から依頼があったときは貸主は遅滞なく借主の債務の履行状況について情報提供することとする規定を設けています。

【家賃債務保証業者の保証を利用する場合】

- 家賃債務保証業者の保証を利用する場合には、貸主は、借主との間の賃貸借契約とは別に、当該業者に対する借主の保証委託契約に基づき、当該業者との間で契約をすることになります。そこで第3項1号では、当該保証内容は本契約とは別に締結される保証契約等によることとし、貸主・借主は、賃貸借契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするために必要な手続きを取らなければならないこととしています。
- 家賃債務保証業者の保証を利用することが賃貸借契約の条件である場合には、借主の責めにより家賃債務保証業者を利用することができないときには、当該条件を満たさないことによって賃貸借契約の効力は生じず、結果として賃貸借契約が不成立となることを第3項2号で定めています。
ただし、同項3号で代担保の提供等によって契約の不成立を回避することができる旨もあわせて規定しています。

変更
POINT
11

第25条・別表1 33～36ページ

更新に関する事項及び特約事項

【更新に関する事項】

更新料の授受については、**変更POINT3**を参照してください。

なお、契約の更新にあたって、管理業者が更新事務を行い、その対価として貸主・借主双方に更新事務手数料の支払いを求めることは、契約の適正な更新が貸主・借主双方の利益に資するものであることから、当事者間で事前に合意があり、額が相当であれば許容されるものと解されます。ただしこれは管理業者と貸主・借主との間の関係であって、貸主と借主との間の権利義務を定める賃貸借契約関係とは別であることから、本契約書中に記載するのではなく、別途管理業者と貸主との間で締結される管理委託契約書や、管理業者と借主との間の合意書などで規定することになります。

【特約事項について】

敷金以外の契約一時金の授受については、**変更POINT1**を参照してください。

また、借主は、本契約書第8条第2項の規定に従い貸主の承諾を得て建物の増改築等を行うことができます。そしてこの場合、借主は、契約終了時に、有益費償還請求権や造作買取請求権を行使することにより、当該費用等を回収することが認められています（民法608条2項・借地借家法33条）。ただしこれらの規定は任意規定であり、当事者間の特約によって適用を排除することができますので、例えば以上のような状況を想定し、当事者間で合意の上、有益費償還請求権や造作買取請求権の取扱を頭書（8）に記載することも考えられます。

【原状回復に係る特約の際の留意点】

改正民法の原状回復に係る規定は任意規定であり、特約をすることは可能です。ただし通常損耗分の一部も含めて借主に原状回復義務を課すなどの特約が成立するためには、その範囲等につき明確な合意（①契約書に一義的に明白な記載があること、②それが不十分な場合には口頭の説明により借主が明確に認識すること）が必要とされます（最高裁平成17年12月16日判決）。

また、原状回復ガイドラインでは、通常損耗分の補修費用を借主の負担とする特約自体は可能ですが、これは、借主に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件が必要であるとしていることに留意しなければなりません。

※賃借人に特別の負担を課す特約の要件

- ア：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
- イ：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
- ウ：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

本契約書では、別表Ⅰの一般原則を確認のうえ、Ⅱの欄に特約にもとづく借主の負担の範囲等を具体的に記載し、貸主借主両者の署名押印を求めることにより、上記イ・ウの要件を満たせるようにしています。

賃貸借 Q & A

Q 改訂版の契約書はいつから使用すべきですか？

A 改正民法の規定は、改正法が施行される令和2年4月1日以降に締結される契約に適用され、同年3月31日以前に締結された契約については現行民法が適用されます（法定更新の場合には、更新後もそのまま現行民法が適用されます）。全宅連版住宅賃貸借契約書の改訂版は、改正民法に基づき規定されていることから、令和2年4月1日以降に新たに結ばれる契約につき利用されることを想定しています。

ただし、契約自由の原則により、改正民法の規定内容を先取りすることが可能なので、当事者間で合意をすれば、令和2年3月31日以前に締結する契約についても改訂版の契約書を使用して契約をすることができます。

一方、令和2年4月1日以降に締結される契約に改訂前の契約書を使用してしまうと、改訂前契約書には個人の連帯保証人につき極度額の規定を設けていないことから連帯保証契約は無効とされてしまうことになります。したがって令和2年4月1日以降に契約をする場合には、改訂版の契約書を使用するよう注意してください。

Q 賃貸借契約の更新と保証契約の取扱いについて教えてください

A 今回の民法改正で一番大きく変わるのが個人の連帯保証契約の取扱いです。令和2年4月1日以降に新たに締結される連帯保証契約に関しては極度額を定めないと無効となりますが、それよりも前から結ばれていた賃貸借契約に係る連帯保証契約につき、賃貸借契約が令和2年4月1日以降に更新された場合、更新の時点で改正民法の規定に従い極度額を新たに定める必要があるのでしょうか。

これについては、改正民法の立法担当者である法務省は、判例を踏まえ、法定更新か合意更新かにかかわらず、賃貸借が更新されれば原則として保証契約は継続するとしています。したがって現行民法のもとで締結された個人を保証人とする連帯保証契約は賃貸借契約が更新されたとしてもその時点で改正民法の適用に切り替わるものではなく、その時点で極度額を定めることなどは必要ありません。

したがって、令和2年4月1日以降に賃貸借契約が合意更新された場合、改訂版契約書を使用しますが、特約欄に、「本賃貸借契約に係る甲と丙との間の連帯保証契約は、○年○月○日に締結され、その時点から継続していることから、第21条第2項の規定にかかわらず、その内容は従前の契約書の規定にもとづくものとする。」などと記載することになります。

Q 民法改正により、敷金や原状回復についてこれまでの取扱いと変更されるのでしょうか？

A 改正民法で規定されている敷金や原状回復の内容は、これまでの判例等で示されてきた考え方を確認的に規定したものであり、民法改正の前後で取扱いが変更されるものではありません。ただし原状回復に関する改正民法の規定は、国土交通省が示している原状回復ガイドラインで示されている考え方に則していることから、今後は原状回復ガイドラインの内容が改正民法の内容を補充するものと評価し、しっかりとその内容を確認しておくことが大切でしょう。

Q 敷金で担保される借主の債務は何ですか？

A 賃料や共益費、本契約第10条第1項や第16条に基づき借主が負担すべき修繕費や原状回復費用、借主の債務不履行に伴う損害賠償債務などが想定されます。ただし原状回復に関しては、借主が負担すべき範囲や額について、原状回復ガイドラインなどを踏まえて十分に精査することが大切です。

Q 借主の債務不履行により賃貸借契約を解除するためには、どのような要件が必要でしょうか？

A 賃貸借契約を債務不履行解除する場合には、単に借主に契約違反行為等があるだけではなく、それによって当事者間の信頼関係が破壊されていることが必要です。また、原則として催告のうえ解除通知をすることが求められ、催告なく解除をするためには、催告しても意味を有さないほど信頼関係が破壊されている場合や、改正民法の規定に基づき借主が債務の履行を拒否している場合などに例外的に認められている取扱いであることに注意が必要です。

Q 個人が保証人となる場合の極度額にかかる基準はありますか？

A 極度額に関する基準はなく、特段の規制もないことから、公序良俗に反するような極めて高額なものでない限りは、当事者間で自由に定めることができます。ただしあくまでも合意を要するところであり、当事者の一方が単独で決めることはできないことに注意してください。



ハトマークの人気セミナー
開催のお知らせ

WEBINAR

今年度の「不動産実務セミナー」は
Web開催にリニューアル!

不動産取引実務に影響のある法律改正などを詳しく解説!

不動産実務セミナー 2019

しっかり学んで
万全の対策を!

パソコンでスマートフォンで 何回でもご覧いただけます。
好きな時にお好きな場所で

受講方法

宅建協会会員宅建業者に従事する方は無料で視聴できます!
全宅連HP内の下記「不動産実務セミナー2019」案内特設ページ、
または全宅保証Web研修動画サイト(裏面参照)から
セミナー視聴ページにアクセスして講義動画をご視聴ください。
(ハトサポ用ログインID・パスワードが必要となります)

一般の方は有料にて視聴可能です(10月中旬一斉公開予定)。
詳細は下記セミナー案内特設
ページでご確認ください。

セミナー案内
特設ページ

<https://www.zentaku.or.jp/training/seminar/seminar2019>



セミナーテーマ・講師

配信開始時期

テーマ・タイトル

講師

8月末	消費税増税にかかる経過措置と住宅取得支援制度	菊地 則夫	税理士 税理士法人スマートシンク
	相続法改正点のポイントと不動産取引上の留意点	戸部 直子	弁護士 深沢総合法律事務所
9月末	不動産業ビジョン2030 ～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～	須藤 明夫 吉田 和史	国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長 国土交通省 土地・建設産業局 不動産課不動産政策企画官
10月中旬	民法(債権法)改正にともなう不動産取引実務上の留意点 第1編 民法(債権法)改正のポイント 第2編 改正民法に対応した全宅連販売買契約書の解説 第3編 改正民法に対応した全宅連販売賃貸借契約書の解説	第1編・第2編 柴田龍太郎 第3編 佐藤 貴美	弁護士 深沢総合法律事務所 弁護士 佐藤貴美法律事務所



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会



公益社団法人
全国宅地建物取引業保証協会

※民法(債権法)改正に対応した売買契約書、賃貸借契約書については
全宅連ホームページにて公開!!

<https://www.zentaku.or.jp/member/download/>

公団社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

宅建協会
人と住まいをつなげます。

全宅連トップ | 入会をお考えの方へ | **会員の方へ (ハトサポ)**

各種書式ダウンロード

全宅連トップ > 会員の方へ > 各種書式ダウンロード

売買契約書、媒介契約書、賃貸借契約書、重要事項説明書等の各種書式が無料でダウンロードすることができます。

会員認証システム導入にともなうID・パスワードの登録手続きについて

平成30年6月13日より新たな会員認証システムを導入し、ID・パスワードを会員本店・支店ごとに付与する手続きを開始いたしました。それ以前のID・パスワードは平成30年8月6日以降使用できなくなっております。まだ新しいID・パスワードをお持ちでない方は新規登録より登録手続きを行ってください。

新規登録はこちら > |  登録方法についてはこちら【PDF】 >

この先は宅建協会会員様限定のため、アクセスにはユーザ名・パスワードが必要です。

ご案内のとおり、既存住宅に係る建物状況調査の説明等を義務付ける改正宅建業法が平成30年4月1日より施行されることに伴い、全宅連の各種書式（媒介契約書・重要事項説明書・売買契約書等）について平成30年3月27日に書式を更新いたしましたので、今後の取引に際しては、新しい書式をダウンロードの上、ご活用ください。

なお、宅建業法改正の内容につきましては、全宅連ホームページ「出版物のご案内」にて、宅建業法改正重要事項説明書、売買契約書等の記載方法について」を作成し、掲載いたしましたのでご参照ください。

※本会が提供する書式につきましては、マイクロソフト社のサポートが終了しているOffice2007以前のソフトが使用できる環境でダウンロード願います。

NEW
↓

改正民法対応版書式  会員様限定 >

↓

個人情報保護法書式  会員様限定 >

↓

売買契約書  会員様限定 >

↓

媒介契約書  会員様限定 >

↓

付帯設備及び物件状況確認書(告知書)  会員様限定 >

↓

重要事項説明書  会員様限定 >

↓

賃貸借契約書  会員様限定 >

↓

管理委託契約書  会員様限定 >

↓

取引関連様式(取引台帳・従業者名簿等)  会員様限定 >

民法改正対応版を追加
※売買契約書・賃貸借契約書を掲載。

49



全宅連版 民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック

執筆：深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之（売買契約書）
佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美（賃貸借契約書）

《発行元》

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 TEL.03-5821-8111(代)

<https://www.zentaku.or.jp/>

令和元年12月