

# 『賃貸住宅標準契約書』の改定でどうなる

副理事長 榎本武光

国土交通省は、2018年3月、『賃貸住宅標準契約書』を改定しました。

『賃貸住宅標準契約書』は、国土交通省が、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定と貸主の経営の合理化を図ることを目的として作成しているものです。

今回の改定は、民法の改正と近年の家賃債務保証業者の利用した賃貸借契約が増加していることを踏まえたものとなっています。

## 『賃貸住宅標準契約書』は2種類

『賃貸住宅標準契約書』には、『家賃債務保証業者型』と『極度額の記載欄を設けた連帯保証人型』の2種類があります。

\*『極度額』とは、連帯保証人の支払額の上限の定めです。

『連帯保証人型』は、近年、少子高齢化や血縁関係の希薄化などにより、連帯保証人を立てることが困難となっていることと、

『極度額』の基準設定する上で活用上難しい点があります。

したがって、今後は、『家賃債務保証業者型』が主流になることが予想されます。

### 貸主にとって

貸主にとって、賃貸住宅契約書を作成する上での留意点として、次の点があります。

① 適切な家賃債務保証業者を選択することです。そのためには、国土交通省に登録されている業者かを確認するのがよいでしょう。

② 契約時に特約を定めることが有効です。例えば、特約として、『居室内でのペット飼育を認める代わりに、壁(クロス)の張替え費用全額を借主の負担とする。』と定めることにより、明渡し時にその分の原状回復費用を得ることができます。

### 借主にとって

借主にとって、賃貸住宅契約書を作成する上

での留意点として、次の点があります。

① 契約期間中に修繕を要する場合は、修繕を要する箇所を発見した場合には、貸主に通知して協議し、修繕がされない場合には、借主自ら修繕することができ、その費用を貸主に請求できることです。

② 物件の一部が壊れて使用できなくなった場合は、改正民法(2020年4月1日以降)は、使用できなくなったことが借主の責任でない場合には、その使用できなくなった部分の割合に応じて、当然に家賃が減額になるとしています。この点について、『賃貸住宅標準契約書』では、貸主・借主が、減額の程度、期間その他必要な事由について協議するものとしていますので、賃貸住宅契約書を結ぶ際にどう定めているのか確認することが大事です。

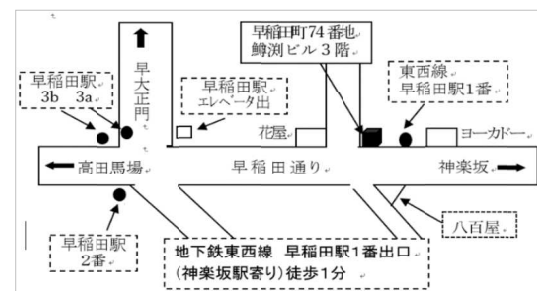
## 無料相談会のご案内

準備のため、事前にご連絡ください。

◆住まいとマンション何でも相談会◆

毎週火曜日午後4時～5時30分

相談内容にあった一級建築士やマンション管理士等の専門家が対応します。



土間に雑排水滞留

## 排水管未接続に3年間気づかず

施主は沈下を懸念、建替えを要望

地方都市に3年前に建てた3階建てアパートの1階住居部分のピット土間上に雑排水が滞留していたことが発覚し、建物全体への影響を調査してほしい、という依頼がありました。

施工業者は大手。竣工から3年間にわたって雑排水滞留に気づかず、居住者退去時のクリーニングで発覚した、というから驚きます。当該の大手施工業者と利害関係のない第三者に調査してほしいとの施主の依頼で、建築ネットワークセンターに相談が舞い込んできました。

原因はユニットバスの排水管が未接続だった、という信じられないミス。調査報告によると、建築部材鉄部に錆が発生し排水滞留部分の土間コンク

リートが変色しているものの、土間コンクリートを測定した範囲では沈下はなく、また立ち上がり基礎の亀裂が散見されるものの排水滞留の影響ではないとの判断です。

上部住戸室内の内装に異常はなく異臭もありません。現状は滞留水をポンプアップしたままの状況で賃貸人は現在入居していません。この後、コンクリートの中性化試験、内部鉄筋腐食状況を確認することが必要でしょう。

建物の主要構造部の瑕疵には20年保証を付けています。施主は建物の沈下を心配していて、基本的には建て替えを要望しています。さらに調査を進める必要があります。

## 第7回建築ネット文化・美術展 & 添島幸雄特別企画展

相乗効果で来場者数を押し上げる  
今回は2020年、同会場で

第7回建築ネット文化・美術展(10月18~21日)は新宿区民ギャラリー



多彩なアートが来場者を楽しませた建築ネット文化・美術展。



大作が並ぶ添島展。来客が引きも切らず訪れた。

に24人が絵画、彫刻、版画など多彩な作品を出展し、前回は上回る200人近い来場者でにぎわいました。2日早い16日から隣室展示場で建築ネット顧問添島幸雄氏が50点の作品を並べ特別企画展を開催。相乗効果もあって来場者数を押し上げました。会期中、両会場とも来場者、出展者の交流・交歓する和やかな風景が続きました。第8回は2020年、東京五輪の年の秋、同じ会場で出展をお待ちしています。