

国土動指第106号

国住賃第25号

平成30年3月30日

各地方整備局長等 殿

国土交通省土地・建設産業局長

国土交通省住宅局長

賃貸住宅標準契約書の改定等について

「賃貸住宅標準契約書」は、住宅の賃貸借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ために作成された賃貸借契約のひな形であり、従来、借主の債務保証については連帯保証人によることのみを規定していましたが、近年の賃貸借契約の約6割が機関保証を利用していることを踏まえて、今般、新たに「家賃債務保証業者型」を作成しました。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。平成32年（2020年）4月1日施行）によって、個人根保証契約における極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の賃貸住宅標準契約書を「連帯保証人型」として極度額の記載欄等を設けるとともに、具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や明渡しに係る期間等の参考資料をとりまとめました。

さらに、両標準契約書について、原状回復や敷金返還の基本的なルールの明記等その他の民法改正の内容を反映させる改定を行いました。なお、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借に係る標準契約書についても、新たに「家賃債務保証業者型」を作成する等、同様の改定を行いました。

また、サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るために作成されたサブリース住宅原賃貸借標準契約書についても、賃料の改定時期等の明確化、サブリース業者から契約を解約できない期間の設定のほか、昨今の環境変化（賃貸住宅管理業者登録制度、賃貸不動産経営管理士、民泊への対応等）を踏まえた改定を行いましたので、ご注意ください。

つきましては、以下の別添資料について、広く普及されますよう、特段のご配慮をお願い致します。

別添1 賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版・家賃債務保証業者型）

別添2 賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版・連帯保証人型）

別添3 極度額に関する参考資料

なお、これらの資料については、国土交通省ウェブサイトの民間賃貸住宅のページにも掲載しております。また、別添4のとおり、不動産関係団体の長及び各都道府県知事に対して、賃貸住宅標準契約書等の普及につき依頼しておりますので、念のため申し添えます。

国土動指第106号
国住賃第25号
平成30年3月30日

都道府県知事 殿

国土交通省土地・建設産業局長

国土交通省住宅局長

賃貸住宅標準契約書の改定等について

「賃貸住宅標準契約書」は、住宅の賃貸借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ために作成された賃貸借契約のひな形であり、従来、借主の債務保証については連帯保証人によることのみを規定していましたが、近年の賃貸借契約の約6割が機関保証を利用していることを踏まえて、今般、新たに「家賃債務保証業者型」を作成しました。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。平成32年（2020年）4月1日施行）によって、個人根保証契約における極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の賃貸住宅標準契約書を「連帯保証人型」として極度額の記載欄等を設けるとともに、具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や明渡しに係る期間等の参考資料をとりまとめました。

さらに、両標準契約書について、原状回復や敷金返還の基本的なルールの明記等その他の民法改正の内容を反映させる改定を行いました。なお、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借に係る標準契約書についても、新たに「家賃債務保証業者型」を作成する等、同様の改定を行いました。

また、サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るために作成されたサブリース住宅原賃貸借標準契約書についても、賃料の改定時期等の明確化、サブリース業者から契約を解約できない期間の設定のほか、昨今の環境変化（賃貸住宅管理業者登録制度、賃貸不動産経営管理士、民泊への対応等）を踏まえた改定を行いましたので、ご注意ください。

つきましては、以下の別添資料について、広く普及されますよう、特段のご配慮をお願い致します。

別添1 賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版・家賃債務保証業者型）

別添2 賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版・連帯保証人型）

別添3 極度額に関する参考資料

なお、これらの資料については、国土交通省ウェブサイトの民間賃貸住宅のページにも掲載しております。また、別添4のとおり、不動産関係団体の長及び各地方整備局長等に対して、賃貸住宅標準契約書等の普及につき依頼しておりますので、念のため申し添えます。