



賃貸管理に特化した日管協版

民法改正直前対策マニュアル

保証／原状回復／賃料減額／修繕権



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

はじめに

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）が平成 29 年 5 月 26 日に成立し、約 120 年ぶりに債権法が改正され、令和 2 年 4 月 1 日から施行されます。今回の改正による賃貸管理業務への影響は大きく、賃貸借契約書の変更等の対応を迫られることになるため、速やかに準備を進め、万全の体制で施行日を迎える必要があります。

本コンテンツは、日頃の業務をサポートできるよう、特に賃貸管理実務に影響するであろう①保証、②原状回復、③一部滅失による賃料減額、④賃借人による修繕の項目に分けて、過去の法務省や国土交通省とのやりとりによる正確な解釈など蓄積された情報を整理し、実務留意点を Q&A 方式や参考実務書式等を用いて説明する内容でホームページ上のコンテンツです。本書ではホームページを抜粋したもの、巻末には実務参考書式をご紹介します。ここで紹介できない契約書のひな形等はホームページから閲覧・ダウンロード可能ですので、日頃の管理業務に活用ください。今後も、法改正、判例等に対応できるように隨時見直しを行っていきます。

<コンテンツの閲覧方法>

ステップ① トップ画面右上の会員ログインボタンをクリックしてください。

ステップ②

各社設定の ID とパスワードを入力してログインしてください。

※お忘れ、未設定の方は問合せフォームから連絡してください。

会員ページにログインするには日管協の会員登録とは別に、ホームページ専用の会員登録が必要です。ご登録をされていない方は、登録フォームのURLを本部にお問い合わせください。

会員ログインフォーム

ログインID（メールアドレス）
パスワード
パスワードを忘れた方はこちら
ログイン

ステップ③ 会員ページ内左側メニューより「民法改正で変わる賃貸管理実務」をクリックしてください。

1. 保証（極度額、賃借人・保証人の死亡、情報提供義務、契約締結前の情報提供義務）

（1）極度額



民法改正前は…

家賃債務保証会社でも個人の連帯保証人でも極度額の設定は不要。

民法改正後は…

個人の連帯保証人は極度額を設定しなければ金銭債務を負わない。

個人が賃貸借の保証人となる場合、極度額の範囲内で保証債務を負い、極度額の定めのない保証契約は無効となります。極度額を明示することで保証人になることを拒まれる可能性もあり、今後、家賃債務保証会社の利用が増加すると思われます。

しかしながら、家賃保証債務会社が免責としている債務（自殺による損害賠償等）を考慮すれば、依然として個人の保証人の必要性は高く、極度額を適切に設定して、万一の事態に備える必要があります。

改正民法 第465条の2 （個人根保証契約の保証人の責任等）

- 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であつて保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に從たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
- 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。
- 第446条第2項及び第3項の規定は、個人根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。

極度額に関するQ & A

※Q（質問）をクリックするとA（回答）が出ます。

Q 賃借人が家賃を滞納したので連帯保証人に対して支払いを依頼したところ、賃貸借契約書に極度額が定められていないので払うつもりはないと言われました。これは請求できないのでしょうか？

民法改正後に個人と保証契約を締結する場合、極度額を定めていないと連帯保証人に請求できません。

Q 例えば極度額を10億円とするなど、極度額はいくらに設定してもいいのでしょうか。

設定することは自由です。しかし、あまりに高額の場合、公序良俗に反するとして極度額の定めが無効となり、その結果、極度額の定めがないものとして、保証契約そのものも無効となる恐れがあります。

Q 極度額と言っても、何を根拠に算定していいか分かりません。目安などはあるのでしょうか。

明確な基準はありませんが、主に①滞納賃料、②原状回復費用、③自殺があった際の減額賃料の3点を考慮する必要があります。極度額に関する国土交通省の資料がありますので参考にしてください。

極度額に関する参考資料（出典：国土交通省住宅局住宅総合整備課「限度額に関する参考資料」を基に作成）

物 件	平均値	最大値
家賃債務保証業者に対する損害額	賃料4万円～8万円	28.2万円
	賃料8万円～12万円	50.0万円
	賃料12万円～16万円	71.2万円
	賃料16万円～20万円	97.3万円
裁判所の判決における連帯保証人の負担額	13.2か月分	33か月分

Q 改正民法施行前に、保証人の極度額を定めていない賃貸借契約について、改正民法施行後の更新時に、新たに極度額を定める必要があるのでしょうか？

賃貸借契約に関する保証人の責任については、「更新後の賃貸借から生ずる負借人の債務についても保証の責めを免れない」とする最高裁判例（平成9年11月13日最高裁第一小法廷判決）があり、この判例の考え方は改正民法適用後も妥当すると考えられています。

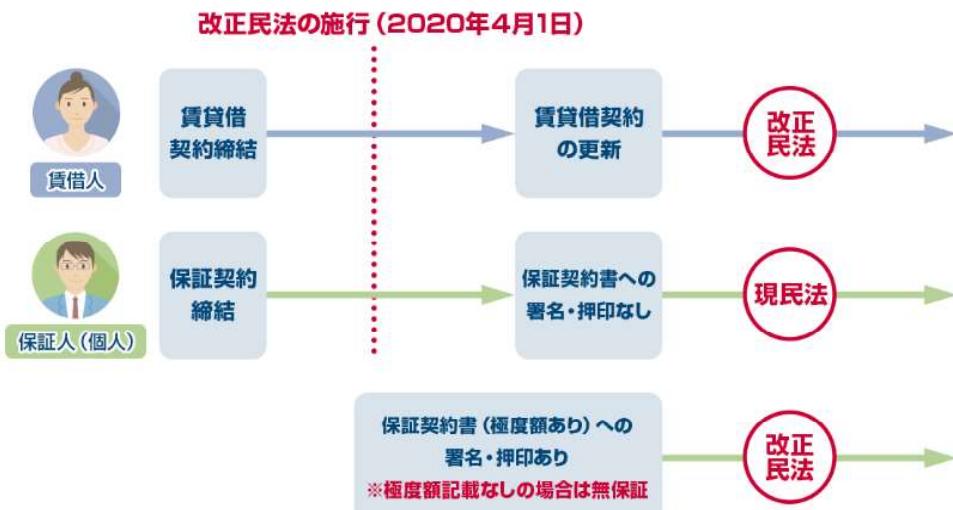
そのため、施行日（2020年4月1日）前に締結され、現行民法適用される個人の保証人（極度額なし）が施行日後に保証契約について更新手続を行わない場合であっても、原則として更新後の賃料等について保証債務を負い、この場合、現行民法が適用されたままになり極度額を設定する必要はありません。

もっとも、施行日後に保証契約が合意更新または自動更新※される場合は、改正民法が適用され、極度額の定めがなければ保証契約は無効となりますので注意が必要です。

なお、「保証人は賃貸借契約が存続する限り、更新後の賃料等の一切の債務を保証する」旨の契約書の条項は前述の最高裁判例（平成9年11月13日最高裁第一小法廷判決）の理論を確認したものにすぎず、保証契約の自動更新特約には該当しません。

※保証契約の自動更新・・・期間満了までに保証契約についての合意更新が成立しない場合に、従前と同一条件・同一期間にて保証契約が自動的に更新される旨の特約がある場合に成立するもの。（このような特約は極めて稀です。）

＜現行民法で賃貸借契約を締結し、改正民法後に賃貸借契約を更新する場合＞



Q 改正民法施行前に極度額を定めずに締結した保証契約を更新する際、2回目、3回目、それ以降も連帯保証人へ確認しなくても問題ないでしょうか。

問題ありません。前述のQ Aの通り賃貸借契約のみの合意更新であれば、保証契約は現行民法の内容で継続されます。ただし、賃借人が賃料の滞納をしているにもかかわらず、賃貸借契約を解除せず、また、連帯保証人にも連絡せずに、漫然と賃貸借契約の更新をしていったような場合には、連帯保証人に支払拒絶権が認められる場合もあるので、注意が必要です。

Q 契約期間2年間・極度額50万円の連帯保証において、賃借人が毎月のように賃料を滞納し、1年で連帯保証人が滞納賃料50万円分を代位弁済しました。今後債務が発生した場合、連帯保証人に請求できるのでしょうか？

極度額を使い切った時点で、債務があっても連帯保証人に請求ができなくなります。つまり実質無保証状態となります。

Q 改正民法施行後に極度額を定めた保証契約を2年後に合意更新する際、極度額を変更することは可能でしょうか。

当事者間の合意で、更新ごとに極度額を変更することは問題ありません。

Q 民法改正後に極度額を定めて締結した保証契約の契約期間中に連帯保証人が滞納賃料を代位弁済し、保証の極度額が減少しています。この場合、保証契約の更新合意書を交わし、合意更新した後は更新合意書記載の極度額まで戻るのでしょうか。

この問題は、更新時の状況によって異なります。

1. 例えば、更新前の保証契約の極度額が200万円で更新前に保証人が50万円を代位弁済して、極度額が150万円に減少していたが、更新契約書には単に従前通り極度額が200万円とだけ記載されている場合、当然に、極度額が150万円から200万円に戻るという解釈は難しいように思います。この場合、「更新の前後で極度額の変更がない」という解釈も成り立ちうるからです。実際に極度額を200万円まで戻すのであれば、更新契約書に「現在、極度額が150万円まで減少しているが、更新後は極度額を200万円まで戻す。」という記載が必要です。
2. これに対して、更新前の保証契約の極度額が200万円で更新前に保証人が50万円を代位弁済して、極度額が150万円に減少していたが、更新契約書に極度額が300万円と記載されている場合は、極度額の枠が300万円に変更されているので保証人としては300万円までは新たに保証債務を負うという意思があったとして、極度額が150万円から300万円に戻るという解釈は十分に成り立つと思います。
ただし、50万円を弁済したことにより、極度額が150万円まで減少していることを保証人が理解した上で新たに極度額を300万円に設定したのかという点が問題になる可能性もあるので、減少した極度額を戻す場合には、更新契約書に「現在、極度額が150万円まで減少しているが、更新後は極度額を300万円まで戻す。」という記載をしておくことが望ましいです。

しかし、更新時に一度定めた極度額まで戻す、もしくは極度額を変更するなどは連帯保証人がすぐ納得することは難しいように思います。実務的には、従前の保証契約（極度額が減った状態）を継続してもらうことが多いと考えます。長期入居であれば極度額を見直す必要性も出きますが、極度額を戻すことよりも、このようなことも見越し、しっかりとした極度額を定める必要があるのではないかでしょうか。

また、家賃債務保証業者の利用なども選択肢として準備し、トラブルが起きないようにすることも重要です。

Q 民法改正後、個人の保証人との間で極度額の制限無く、一切の債務を保証する旨の特約を結ぶことは可能でしょうか。

そのような特約は無効であり、極度額の記載がなく、無保証状態となります。

Q 2020年3月中に契約し、入居するのは2020年4月（契約開始）となる場合、改正民法が適用されるのでしょうか。

改正民法と現行民法のいずれが適用されるかは、賃貸借契約締結日により決まります。そのため、契約期間が2020年4月1日からであっても、また、鍵の引渡日が2020年4月1日以後であっても、2020年3月31日までに賃貸借契約を締結していれば現行民法が適用されます。

ただし、賃貸借契約と保証契約は別の契約ですので、賃貸借契約に現行民法が適用される場合であっても、保証契約（個人が保証人となる場合）が2020年4月1日以降に締結される場合は、極度額の定めをしなければ無効となりますので注意が必要です。

賃貸借契約書の条文記載例・解説、実務書式

頭書

<input type="checkbox"/> 連帯保証人	極度額	<input type="checkbox"/>	円・ <input type="checkbox"/> 家賃	カ月
<input type="checkbox"/> 家賃債務保証会社	社名			

契約条文

(連帯保証) ※一部略

第23条 連帯保証人（以下丙という）は、乙と連帯して更新後も本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の一切の債務を負担しなければなりません。

2 丙は、本契約が終了し本物件が完全に明け渡され、かつ乙の債務が完済されるまで、乙の甲に対する債務を免れることはできません。

3 前項の丙の負担は、頭書（4）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

解説

頭書については、民法改正に伴い、個人を連帯保証人とする場合、保証する債務の極度額を定めないと、その効力を生じないことから、今回の改定において、極度額を定める欄を設けています。連帯保証人へは金額での記入が原則ですが、当初契約時の賃料の何か月分とする月数表示も、当該契約書に賃料額が明示されており、極度額を金額で確定することができる限り有効であります。

第3項は、民法改正に対応するため、保証人の責任を頭書記載の極度額に限定する旨を定めています。記名押印欄に再度、極度額を記載しているのは、より確実に保証人に極度額を認識させるためです。

実務書式

 [更新合意書（ひな形）](#)

 [更新合意書（解説）](#)

 [賃貸借契約更新に伴う保証契約継続のお知らせ（ひな形）](#)

 [賃貸借契約更新に伴う保証契約継続のお知らせ（解説）](#)

(2) 貸借人・保証人の死亡（債務の元本の確定）

<貸借人が死亡した場合>



<保証人が死亡した場合>



貸借人又は保証人が死亡した場合、保証人（保証人死亡の場合は保証人の相続人）は死亡時に存在する貸借人の債務を負担することが確定して保証契約は終了し、それ以後に発生する債務については保証債務を負いません。そのため、保証人が欠けた場合に、保証人を追加する条項を定める等の対策が必要となります。

改正民法 第465条の4（個人根保証契約の元本の確定事由）

1. 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、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。
 - 一. 債権者が、保証人の財産について、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。
 - 二. 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。
 - 三. 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。
2. 前項に規定する場合のほか、個人賃金等根保証契約における主たる債務の元本は、次に掲げる場合にも確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、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。
 - 一. 債権者が、主たる債務者の財産について、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。
 - 二. 主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき。

賃借人・保証人の死亡（債務の元本の確定）に関するQ & A ※Q（質問）をクリックするとA（回答）が出ます。

Q 賃借人が自殺してしまった場合、部屋の原状回復等ありますが、何が請求可能なのでしょうか。

賃借人が亡くなると、連帯保証人の負担する額が決定します（極度額の元本の確定）。死亡時までに生じた滞納賃料等は保証の対象となります。また、賃借人が自殺した場合、自殺物件として賃貸が困難となった損害についての賠償責任は賃借人の死亡時に発生した債務といえるので、保証の対象となります。また、賃借人の死亡時までに生じている毀損部分についての原状回復義務も保証の対象になります。

Q 賃借人が自然死した場合、保証人に対して損害賠償請求等は可能でどうか。

賃借人が自然死した場合には、そもそも賃借人には契約違反がなく、元本確定事由である賃借人の死亡時までに損害賠償債務が発生していないと考えられるため、例えば、発見が遅くなり、腐敗が生じたとしても、その死亡に伴う損害について保証人は責任を負わないものと解されます。ただし、賃借人の同居人や相続人その他の関係者が、賃借人の死亡を認識しながら、これを放置したことにより、腐敗が生じたような場合は、同居人等に対して損害賠償をすることは可能です。

Q 連帯保証人が亡くなった場合、保証人の相続人に債務は引き継がれるのでしょうか。

保証債務の対象が「保証人の死亡時に存在する賃借人の債務」に確定するため、保証人の相続人は、保証人が亡くなるまでに発生した賃借人の債務については保証債務を負いますが、それ以降に発生する賃借人の債務については保証債務を免れます。また、保証人が死亡すると保証人が不在のまま、賃貸借契約が存続することになるため、早急に新たな保証人を追加する必要があります。

賃貸借契約書の条文記載例・解説・実務書式

契約条文

（連帯保証）※一部略
第23条

- 4 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとします。
- 6 丙が死亡等・破産・成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証の責めを果たしえない状況になった場合には、その旨を直ちに甲に通知しなければなりません。
- 7 前項の場合および連帯保証人を甲が適格でないと認めたときは、乙は速やかに甲の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人を立てなければなりません。

解説

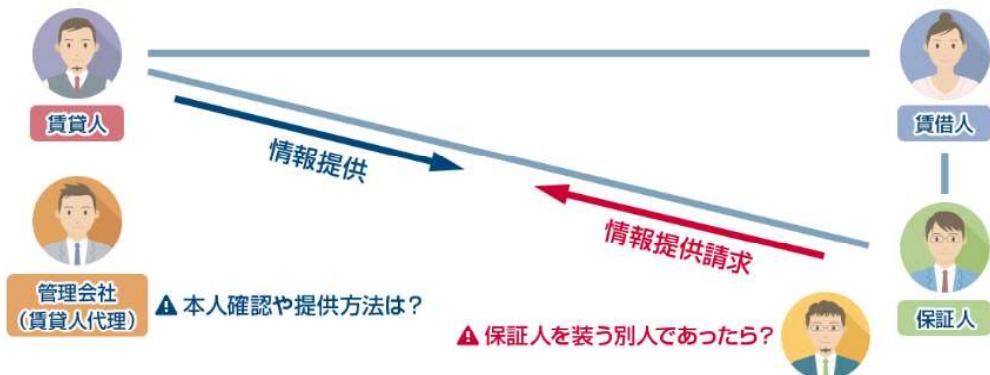
第4項は、主たる債務者（賃貸借契約においては「賃借人」を意味する。）又は保証人が死亡したとき」を個人根保証契約の元本確定事由としていることに対応するものであります。
第6項は、連帯保証人の保証能力に変動が生じた場合に、賃借人または連帯保証人が賃貸人へ報告する義務について規定しています。
第7項は、連帯保証人に適格性が欠けた場合の賃借人による連帯保証人の追加、変更等の義務を定めています。本項の義務を怠った場合、無催告解除に該当します（第15条2項9号）。

実務書式

 連帯保証人承諾書（ひな形）

 連帯保証人承諾書（解説）

(3) 情報提供義務



賃借人の委託を受けて保証人となった者から請求があった場合、賃貸人は賃料等の滞納の有無・滞納額に関する情報を提供しなければなりません。

そのため、保証人からの請求があった場合の対応について、本人確認や情報提供の方法を含めて準備を進める必要があります。

改正民法 第458条の2（主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務）

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

情報提供義務に関するQ & A

※Q (質問) をクリックするとA (回答) が出ます。

Q 情報提供する債務の履行状況に関する情報とは、具体的に何を指すのでしょうか。

具体的には賃料、共益費、更新料、遅延損害金、違約金、原状回復費用等の滞納の有無と滞納額が対象となります。

Q 本情報提供は、債務の時効の中止にあたるのでしょうか。

民法上の請求にはあたらないため、時効の中止とはなりません。

Q 債務の履行状況以外の情報の請求があったのですが、対応する必要はあるのでしょうか。

個人情報保護の観点から、債務の履行状況以外の情報は不用意に伝えないほうがいいでしょう。

Q 依頼があった場合、実務上はどのように運用すればいいのでしょうか。

Q 本人確認書類はどのようなものでしょうか。

各社で運用は異なるかと思いますが、対面であれば免許証等の写真付きの身分証明書、郵送等であれば印鑑証明書等の厳格に確認できるものが望ましいといえます。

賃貸借契約書の条文記載例、実務書式

契約条文

(連帯保証) ※一部略
第23条

- 9 丙が甲に対し、身分証明書を提示して、賃料その他本契約に基づいて乙が負担する債務についての不履行の有無およびその額に関する情報の提供を求めたときは、甲は、甲の指定する方法により、当該情報を提供するものとし、乙はこれに異議を述べません。

実務書式

W 賃借人の主たる債務の履行状況に関する照会届（ひな形）

W 賃借人の主たる債務の履行状況について（ひな形）

（4）契約締結前の情報提供義務

保証契約締結前に保証人に適切な情報を把握してもらうため、新たに情報提供義務が発生しました。委託を受けた個人保証においては、事業のために負担する債務を保証対象とする場合、債務者は根保証を委託するときに自らの財産の状況等の情報を提供しなければなりません。

改正民法 第465条の10（契約締結時の情報の提供義務）

1. 主たる債務者は、事業のために負担する債務を主たる債務とする保証又は主たる債務の範囲に事業のために負担する債務が含まれる根保証の委託をするときは、委託を受ける者に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供しなければならない。
 - 一、財産及び収支の状況
 - 二、主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況
 - 三、主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容
2. 主たる債務者が前項各号に掲げる事項に関して情報を提供せず、又は事実と異なる情報を提供したために委託を受けた者がその事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がその事項に関して情報を提供せず又は事実と異なる情報を提供したことを債権者が知り又は知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができる。
3. 前二項の規定は、保証をする者が法人である場合には、適用しない。

契約締結前の情報提供業務に関するQ & A

Q 2020年4月からの改正民法が適用になると、会社が社宅として借主となり、入居者（従業員）が保証人となる場合、保証人となる従業員へ借主である会社から財務状況等を伝えなければならないと聞いたのですが本当でしょうか。なお、このような場合、上場企業などは決算を公開しているため、それを見てくださいで事足りるのでしょうか。

社宅として賃借する場合も、「事業のために負担する債務」に該当し、借主から個人の保証人に対して事前説明が必要と解されます。上場企業が借主となる場合、実務上、保証人を必要とするケースは極めて稀と思われますが、決算が公開されているとしても、財産及び収支の状況について別途説明が必要と思われます。

2. 原状回復

原状回復ガイドラインの明文化

賃借人に請求できない修繕

- 日照などによるクロスの変色
- 家具の設置による床のへこみ
- 冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ
- ポスター掲示等のための画鋲の穴

賃借人に請求できる修繕

- タバコ等のヤニ・臭い
- ペットによる傷・臭い
- 風呂の水垢、カビ等
- 戸建て住宅庭の生い茂った雑草

賃貸借の原状回復については、最高裁判例（平成17年12月16日民集21巻8号1239頁）の見解が踏襲され、通常損耗・経年変化が原状回復の対象外であることが確認されています（改正民法第621条）。もっとも、強行法規化（これに反する特約を無効とすること）は見送られており、通常損耗補修特約も厳格な要件の下で有効と解されます。

よって、原状回復については大きな法律解釈の変更はなく、今後も国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等を参照して、適切に対応していくことが求められます。

改正民法 第621条（賃借人の原状回復義務）

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常使用及び通常損耗並びに経年変化を除く）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。
ただし、その損傷が賃借人の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、この限りではない。

原状回復に関するQ & A

※Q（質問）をクリックするとA（回答）が出ます。

Q 民法改正後に入居者にクリーニング費用を負担してもらうことは可能でしょうか？

特約を定め説明の上契約していれば、クリーニング費用を入居者に負担してもらうことは可能です。

特約締結の要件（国土交通省：原状回復をめぐるトラブルとガイドラインより抜粋）

- (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) 賃借人が特約によって、通常の原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

Q 通常損耗等の原状回復費用を賃借人負担とする特約は有効になるのでしょうか？

通常損耗等の原状回復義務を賃借人負担とする旨の特約（通常損耗補修特約）の成立要件に関しては、大阪府住宅供給公社の特優賃物件において通常の使用に伴う損耗分を賃借人負担とする特約の有効性を争点とした最高裁判決（最判平17年12月16日）を参考にしてください。この判断では、賃借人に通常損耗の補修義務が認められるためには、「少なくとも、賃借人が補修費用を負担することによる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要」とする判断基準が示されています。

Q 事業用賃貸借契約書も同じ考え方でしょうか。

同じです。

賃貸借契約書の条文記載例・解説、参考資料

契約条文

(明渡し時の原状回復義務等) ※一部略
第19条

3 乙は、第1項により本物件を明け渡す場合においては、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」等に準拠し、通常の使用収益による損耗、経年変化および乙の責めに帰することができない事由による損傷を除き、本物件を原状回復しなければなりません。原状回復工事は甲の指定した者が実施、原状回復費用は乙が負担するものとします。

解説

賃借人の原状回復義務について、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』に準拠して行うことを定めている。平成29年改正民法第621条が、原状回復義務について「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人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、この限りでない。」と規定していることを踏まえて、原状回復義務の内容を定めた。

参考資料

 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省）

3. 一部滅失による賃料減額



賃借人の過失ではない故障



賃料の対価となる使用収益が得られず



賃料が減額される

貸室の一部が雨漏り等により居住できなくなった場合、借主に責任がある場合を除き、賃料は居住できなくなった部分の割合に応じて減額されます。従来は「減額請求できる」とされていましたが、改正民法は「減額される」としました。トイレ・風呂が使えないといった場合も、賃料減額の対象になる可能性がありますが、どの程度、賃料が減額されるかについては、改正民法は明確な基準を定めていません。この点について、日管協では「貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を作成しています。このようなものを活用しながら、適切に対処していくことが求められます。

改正民法 第611条（賃借物の一部滅失による賃料の減額）

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

一部滅失による賃料減額に関するQ & A

※Q（質問）をクリックするとA（回答）が出ます。

- Q 備付けのエアコンが故障し、夏季ということもあり、修理に1週間もかかりました。入居者から「寝苦しい夜を過ごしたので、1週間分の損害として1日500円×7日の3,500円を今月の家賃から差し引いて支払っても良いですよね？」と連絡がきました。この場合、どうすればいいでしょうか？

設備の故障により居住に支障が出ている以上、賃料減額の対象となると考えられます。金額については賃貸人と賃借人と協議したうえで決めることが必要です。

- Q 賃借人から給湯器故障の連絡があり、業者に修理を依頼したが、型番が古く、修理に1週間もかかりました。この場合、お湯が出ない間の補償（銭湯代）や銭湯までの交通費は責任がなくても賃貸人の負担でしょうか？

銭湯代実費や交通費の負担は賃貸人が負担すべきでしょう。賃料の減額請求に応じるのも選択肢の一つです。

- Q 設備等の不具合があった場合、どのくらい賃料を減額しなくてはいけないのでしょうか。

賃料減額の割合の明確な決まりはありません。ただし、使用不能な期間や程度等を考慮して、総合的に判断する必要があります。明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は入居者が家主（又は管理会社）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、減額の方法等を合意の上、決定することが望ましいと考えられます。日管協作成の「貸室設備の不具合による賃料減額ガイドライン」を参考にしてください。

- Q 賃料減額ガイドラインの免責日数が賃借人に理解してもらえない。何か良い説明方法はあるのでしょうか。

免責期間内に、修繕が完了するよう賃貸人・管理会社も尽力しているので、その間は、減額の対象外にしてほしいと説得すべきでしょう。

賃貸借契約書の条文記載例・解説

契約条文

(一部滅失等による賃料の減額等)

第9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ることができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとします。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとします。

解説

本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが賃借人の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は賃貸人と賃借人の間で協議することとしています。一部滅失の程度や減額割合については、賃借人が賃貸人に通知し、協議のうえ、適正な減額割合等を協議することが望ましいです。

減額の割合については、日管協策定の「賃室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を参考にしてください。

賃室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン

賃室・設備に不具合が発生

A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円(1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%～50%	7日

■ ガイドラインの使用方法

- まず、A群のいずれかに該当するかを確認し、該当すればA群の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出する。
- Aのいずれにも該当しない場合に、B群に該当するかを確認し、該当すればB群の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出する。
- 減額の算出方法は、日割り計算で行う。

<計算例1 ガスが6日間使えなかつた場合 月額賃料100,000円>

月額賃料100,000円×賃料減額割合10%×(6日－免責日数3日)/月30日 = 1,000円の賃料減額（1日あたり約333円）

<計算例2 エアコンが6日間作動しない場合 月額賃料100,000円>

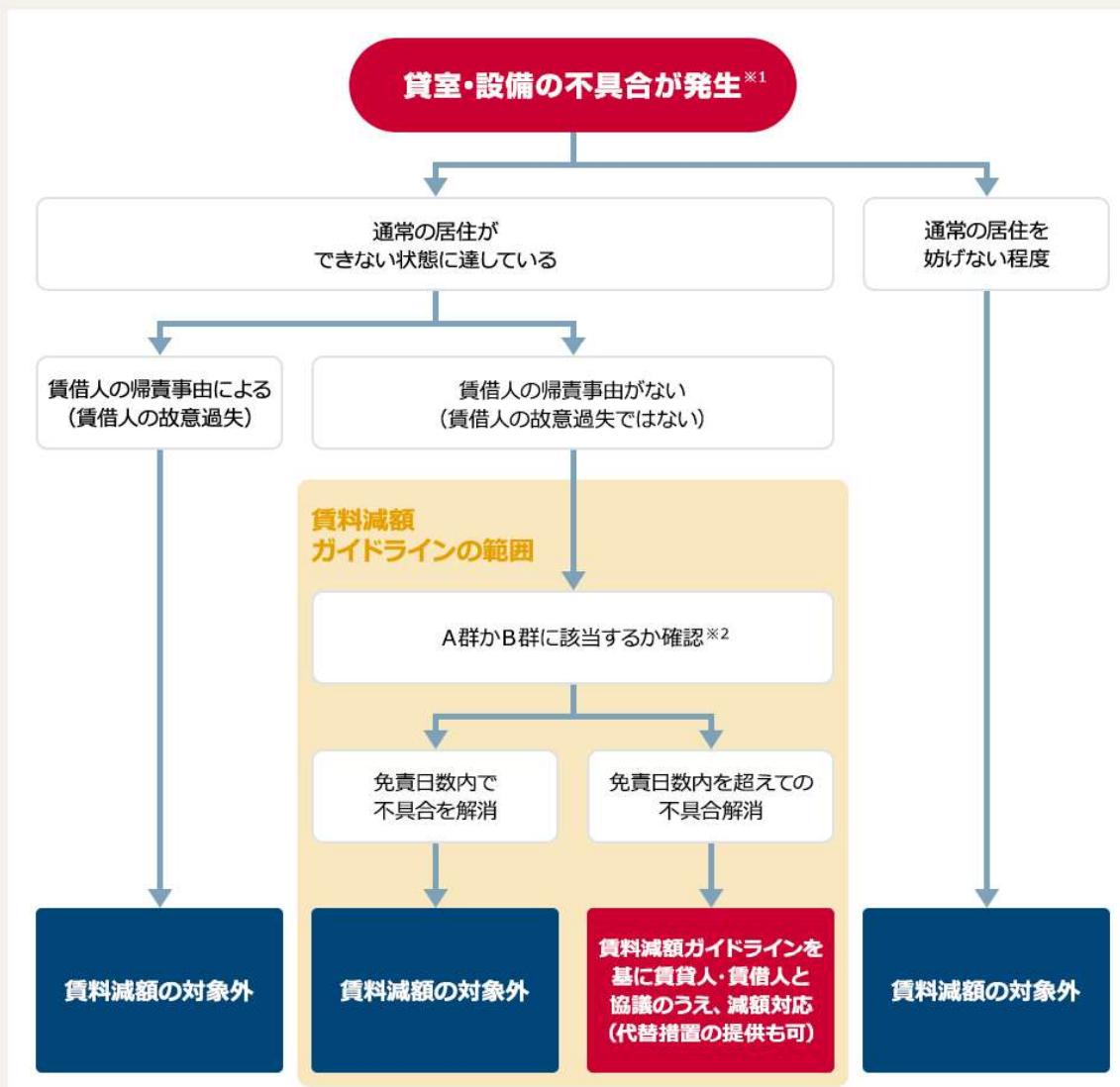
減額割合5,000円×(6日－免責日数3日)/月30日 = 500円の賃料減額（1日あたり約166円）

※免責日数とは、物理的に代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合の計算日数に含まない日数を指す。

■ ガイドライン使用上の注意事項

- 入居者の善管注意義務違反に基づく不具合は除く。
- 台風や震災等の天災で、貸主・借主の双方に責任が無い場合も賃料の減額が認められる。但し、電気・ガス・水・設備等の供給元の責めに帰すべき事由がある場合や全壊等により使用及び収益をすることが出来なくなつた場合は、この限りでない。
- あくまでも上記ガイドラインは、目安を示しているものであり、必ず使用しなくてはならないものではない。

■ ガイドラインのフローチャート



注意事項

※1 電気・ガス・水道の供給元からの供給停止の場合は、「賃室・設備の不具合」には該当しないため、賃料減額の対象にはなりません。

※2 台風や震災等の天災の場合も、「賃室・設備の不具合」が生じれば、賃料減額の対象となります。（例：台風や大雨による雨漏り等）

4. 貸借人による修繕



貸借人の過失ではない故障



家主が修繕しないまたは急迫の事情



貸借人が修繕し家主が負担へ

賃室の修繕が必要である場合において、①貸貸人が相当の期間内に修繕をしないときや②急迫の事情があるときは、貸借人は修繕することができます（改正民法第607条の2）。修繕を行った貸借人は貸貸人に対して必要費償還請求をすることができます（民法第608条第1項）。

改正民法 第607条の2（貸借人による修繕）

貸借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、貸借人は、その修繕をすることができる。

1. 貸借人が貸貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は貸貸人がその旨を知ったにも関わらず、貸貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
2. 急迫の事情があるとき。

現行民法 第608条の1（貸借人による費用の償還請求）

貸借人は、貸借物について貸貸人の負担に属する必要費を支出したときは、貸貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

貸借人による修繕に関するQ & A

※Q（質問）をクリックするとA（回答）が出ます。

Q トイレが使えなくなり、管理会社に修理依頼の電話をしましたが、全く対応してくれません。対応してくれなかつたので、勝手にこちらで業者に修理を依頼し、直してもらいました。修理費は貸貸人にご負担お願いしたいです。

「貸借人が貸貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は貸貸人がその旨を知ったにも関わらず、貸貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき」に該当しますので、貸借人による修繕が認められ、修理費は貸貸人の負担となります。

Q 急迫の事情とはいつといどのような時なのでしょうか。

明確な基準がないため、個別の事象で判断されていくと予想されます。

Q どこまでが賃室設備として考えられるのでしょうか。

賃貸借の対象となる設備について、契約書で明確にしてください。また、居室内の電球、水道のパッキン、その他費用が軽微な修繕等（シャワーカーテン等）は貸借人である旨を特約で定めることも有効です。詳細は、賃貸借契約書の条文記載例を参照してください。