

平成 30 年 3 月 30 日  
住宅局住宅総合整備課  
土地・建設産業局不動産課

民法改正等を踏まえ「賃貸住宅標準契約書」等を改定しました！  
～「家賃債務保証業者型」を新たに作成しました～

国土交通省では、この度、民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、「家賃債務保証業者型」や「極度額の記載欄」を設けた賃貸住宅標準契約書を作成するとともに、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改定等を行いました。平成 32 年（2020 年）4 月 1 日に予定されている民法改正法の施行に向けて、賃貸住宅の契約書のひな形としてご活用ください。

### 【改定の概要】

#### 1 賃貸住宅標準契約書※関係

※ 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

- (1) 近年、住宅の賃貸借においては、新規契約の約 6 割が機関保証を利用していることを踏まえ、従来、連帯保証人による借主の債務保証のみを規定していた標準契約書について、新たに「家賃債務保証業者型」を作成
- (2) 民法改正で個人根保証契約に極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の標準契約書を「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をまとめた参考資料を作成
- (3) 両標準契約書について、原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映

#### 2 サブリース住宅原賃貸借標準契約書※関係

※ 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賃貸借契約のひな形

- (1) 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）を踏まえて改定
- (2) 原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映

#### <問い合わせ先>

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室 元島、箕口（39365）  
TEL：03-5253-8111（代表）、03-5253-8506（直通） FAX：03-5253-1628

※ 2 (1) に係る改定に関して

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 不動産業指導室 佐藤、小澤（25113）  
TEL：03-5253-8111（代表） FAX：03-5253-1557