

全住協第28号
平成30年4月10日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
流通委員長 濱 田 繁 敏

賃貸住宅標準契約書の改定及びサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書の改訂について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。 敬 具

記

1. 通知等資料 (1) 賃貸住宅標準契約書の改定等について（平成30年3月30日付 国土動指第106号、国住賃第25号）
(2) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書の改訂について（平成30年3月30日付（厚生労働省）老高発0330第5号、国住心第487号）
(3) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書改訂の概要（参考）
※各資料は全住協HPに掲載。各資料の別添内容は下記HPを参照。
2. 送付資料 1の(1)と(2)
3. 参考HP (1) 「賃貸住宅標準契約書」について（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html
(2) 「賃貸住宅標準管理委託契約書」を策定しました（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000168.html
(3) D I Y型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000046.html
(4) サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書を改訂しました（国土交通省）
<http://www.satsuki-jutaku.jp/news/466.html>
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611 以 上



国土動指106号

国住賃第25号

平成30年3月30日

一般社団法人

全国住宅産業協会 会長 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、貴団体所属会員に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、各地方整備局長等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。

平成30年3月30日
老高発0330第5号
国住心第487号

業界団体の長 殿

厚生労働省老健局高齢者支援課長



国土交通省住宅局安心居住推進課長



サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書の
改訂について

「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書」（以下「参考契約書」という。）については、サービス付き高齢者向け住宅における登録事業者及び入居者間の紛争を未然に防止し、健全で合理的な賃貸借及びサービスの提供がなされるよう、内容が明確かつ合理的なサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る契約書の雛形として平成23年に作成したところですが、今般「賃貸住宅標準契約書」の見直しを踏まえ、参考契約書についても改訂を行いました。

貴団体におかれましては、上記の作成趣旨をご理解の上、参考契約書がサービス付き高齢者向け住宅に係る契約締結の際の参考として利用されるよう、参考契約書の趣旨及び内容について、貴下会員の方々に対して、サービス付き高齢者向け住宅制度ホームページ (<http://www.satsuki-jutaku.jp/>) を紹介する等により、周知を図られるようお願いいたします。

(参考) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る
参考とすべき入居契約書改訂の概要

1. 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、今般、新たに「家賃債務保証業者型」を作成。
2. 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新設。
3. 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。

(参考) 賃貸住宅標準契約書の改訂については、以下のURLを参照

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000121.html