

## 貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

※あくまでも上記ガイドラインは、法的拘束力はなく目安を示しているものであり、賃料減額割合や免責日数は状況に応じて調整可能であり、必ず使用しなくてはならないものではない。

貸室・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（日割り計算） | 免責日数※2 |
|---|---------|---------------|--------|
| 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（日割り計算） | 免責日数※2 |
|---|---------------|---------------|--------|
| 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    | 10% ※1        | 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     |

※1 発生した季節・地域、間取りや設置台数等を考慮し、必要に応じて賃料減額割合を調整する。

※2 代替物や部品等の調達日数を考慮し、必要に応じて免責日数を調整する。

### ■ 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：ガスが6日間使えなかった場合 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

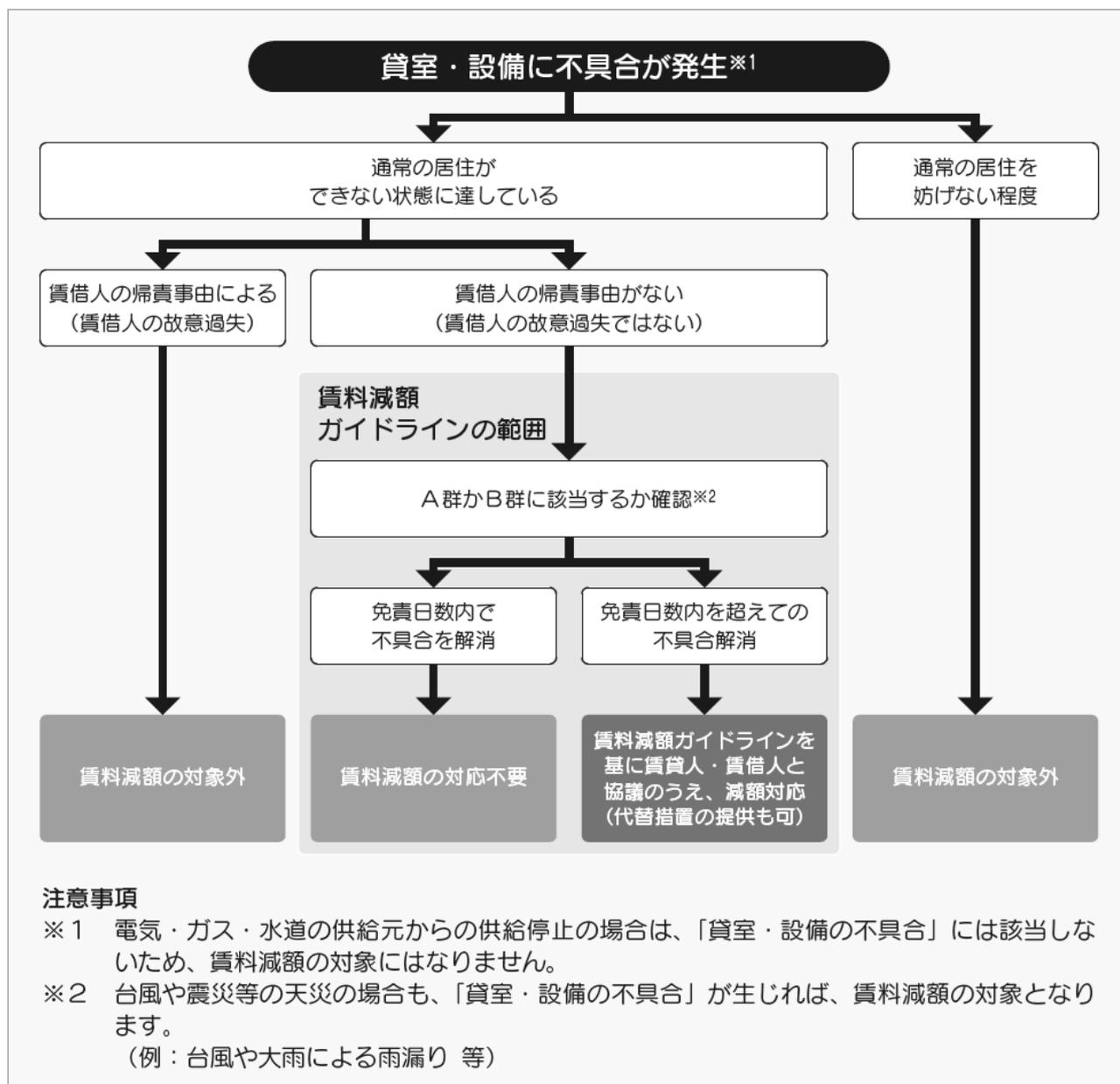
= 1,000 円の賃料減額 (1日あたり約 333円)

※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。ただし、電気・ガス・水道等の停止が貸室設備の不具合を原因とするものでなく、供給元の帰責事由に基づく場合は、この限りでない。
- 全壊等により使用及び収益をすることが出来なくなった場合は、賃貸借契約が当然に終了するため、ガイドラインの対象外である。

■ ガイドラインのフローチャート



<本ガイドラインのご利用について>

本ガイドラインの全部または一部について個人の私的利用、その他著作権法によって認められる範囲を除いて、著作権者の事前の許諾なしに、複製、ウェブサイトに転載するなどの行為は、著作権法で禁止されていますので、事前に当協会にご連絡のうえ、許諾を得ていただくようお願いいたします。

<本件に関する問合せ先>

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 事務局

※お問合せは当協会ホームページの問合せフォームからお願いいたします。

<https://www.jpm.jp/contact/index.php>