

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

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	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)

<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った場合は、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。

以上