

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第3章 賃貸管理編 第5回

敷金・礼金・保証金の実務

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 初期費用の構成要素
3. 民法上の敷金の定義（2020 年改正で明文化）
4. 敷引き・償却特約
5. 退去時の敷金精算（第9・10 回への接続）
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 敷金・礼金・保証金の性質の違いを説明できる
- 民法上の敷金の定義と返還ルールを理解する
- 初期費用の内訳をお客様に分かりやすく説明できる

2. 初期費用の構成要素

項目	性質
敷金	賃料債務等を担保するために借主が貸主に交付する金銭。退去時、未払い債務を差し引いた残額を返還する義務がある
礼金	貸主への謝礼という性質の金銭。返還義務はない
保証金	地域・契約により、敷金と同様の性質で使われることが多いが、契約内容により償却（一部返還しない）特約が付くこともある
仲介手数料	宅建業者の媒介報酬。上限は賃料の1ヶ月分＋消費税（原則、貸主・借主合計で）

3. 民法上の敷金の定義（2020年改正で明文化）

2020年の民法改正により、敷金の定義・返還ルールが明文化されました。

敷金＝いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他賃貸借に基づいて生じる借主の債務を担保する目的で、借主が貸主に交付する金銭

- 賃貸借が終了し、かつ賃貸物の返還を受けたときに、未払い債務を差し引いた残額を返還しなければならない
- 『敷金』という名目でなくても、上記の性質を持つ金銭（保証金等）は、法的には敷金として扱われる
- 借主が賃料を滞納した場合、貸主は敷金をその弁済に充当できるが、借主から敷金による相殺を主張することはできない

4. 敷引き・償却特約

契約時に、敷金・保証金のうち一定額を返還しないとする特約（敷引き・償却特約）が付されることがあります。

- 敷引き特約は、金額が高額すぎる等、消費者契約法上の不当条項に該当しない限り、原則として有効とされている（判例上の考え方）
- 特約の内容は契約書に明記し、契約時に借主に十分説明する必要がある

敷引き特約を巡るトラブルは過去に多くの裁判例があります。金額の相当性、契約書への明記、事前説明の有無が有効性判断のポイントになるため、実務上は特に丁寧な説明が求められます。

5. 退去時の敷金精算（第9・10回への接続）

敷金の返還額は、退去時の原状回復費用の精算と密接に関わります。国交省の原状回復ガイドライン（第9回で詳述）に基づき、借主負担範囲を適正に判断することが、敷金精算トラブルの防止（第10回）につながります。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 敷金・礼金・保証金それぞれの性質を契約書に正確に記載しているか
- ☐ 敷引き・償却特約がある場合、金額・条件を契約前に明確に説明したか
- ☐ 敷金の返還時期・返還方法（退去後の原状回復完了後等）を契約書に明記しているか
- ☐ 仲介手数料の上限（賃料1ヶ月分＋消費税）を超えていないか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：敷金と礼金の違いを説明するとき

「敷金は退去時に原状回復費用等を差し引いて返還されるお金、礼金は貸主様へのお礼という性質のもので返還されません。この物件は敷金2ヶ月・礼金1ヶ月となっております。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 保証金と敷金はどう違いますか？

A. 地域や契約により呼び方が異なりますが、法的には同じ性質（債務担保目的の金銭）として扱われることが多いです。契約書の内容を確認することが重要です。

Q. 敷引き特約があると必ず一部返還されませんか？

A. 契約書に明記された金額分は原則として返還されませんが、金額が著しく高額な場合は無効と判断される可能性もあります。

Q. 仲介手数料は借主・貸主どちらが払いますか？

A. 合計で賃料1ヶ月分+消費税が上限で、借主・貸主の負担割合は合意により決まります。実務上、借主が全額負担するケースが多く見られます。

9. ケーススタディ

ケース：敷引き特約の説明不足でクレームに

状況：契約書に敷引き特約（敷金の2割を償却）を記載していたが、契約時の口頭説明が簡略だったため、退去時に借主から『聞いていない』とクレームが入った。

原因：特約内容の重要性を認識しつつ、説明を簡略化してしまっていた。

教訓：敷引き・償却特約は、契約時に必ず具体的な金額を示して説明し、理解いただいたことを確認する（署名等）運用を徹底する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 礼金の性質はどれか。 ①返還義務のある担保金 ②返還義務のない謝礼金 ③保証会社への保証料

問2. 2020年民法改正で明文化された制度はどれか。 ①敷金の定義・返還ルール ②礼金の上限額
③仲介手数料の上限額

問3. 仲介手数料の上限はどれか。 ①賃料の0.5ヶ月分 ②賃料の1ヶ月分+消費税 ③賃料の2ヶ月分

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 敷金は返還義務のある担保金、礼金は返還義務のない謝礼金という違いがある
- 2020年民法改正により、敷金の定義・返還ルールが明文化された
- 敷引き・償却特約は原則有効だが、金額の相当性と事前説明が重要
- 敷金精算は原状回復ガイドライン（第9回）の理解と密接に関連する

次回予告：第6回「家賃滞納対応（初期対応～督促の流れ）」－滞納初期段階での実務対応を扱います。