

## 授業案「こんなはずじゃなかった、初めての賃貸借契約」

### 1 授業の目標

動画の「心がまえ編」で述べられている以下の事項等を、より深く理解する。

18歳になると自分で契約ができるようになるが、契約には責任が伴い、簡単には契約を解消することができないこと。そのため、契約するにあたっては、契約する目的や条件を満たしているかどうか、相手方等に確認し、また、自ら積極的に調査するなどして多角的に検討することが重要であること。同様に、契約書に書かれた内容が自分で考えた目的や条件を満たしているか、自分にとって不利な内容がないか確認すること、契約の相手方に自分で考えた目的や条件などを伝えること、契約内容の修正を求めることなどが重要であること。

### 2 授業の構成

事前課題として、日弁連動画の「心がまえ編」を視聴してもらう。可能であれば、時間短縮のためワークシート、資料1、資料2を事前配布して、ざっと読んでおいてもらう、(少なくとも課題1については) 検討しておいてもらう。

授業時間は、合計50分を想定(弁護士関与を推奨。弁護士関与の場合でも、前記のとおり事前に資料を配付して検討しておいてもらうのが望ましい。教員のみで行う場合は、賃貸借契約の内容についての説明等に時間を要することが想定されるため2コマ授業を推奨。)

段階	学習活動	指導上の留意点・備考
課題1：契約書にはどんなことが盛り込まれているか、契約を無条件に解消できるか、確認してみよう。		
導入・説明／解説 【12分】	<b>【ワークシート、資料1、資料2を配布】</b> ・18歳成年のことを簡単に説明する。 ・事例(資料1)の内容を簡単に説明する。 ・賃貸借契約書(資料2)の内容を確認する(資料2を見ながら説明等する)。 ○賃貸借契約書に書かれている主なことをワークシートにメモする。 ・契約を無条件に解消できる内容となっているか確認する。	・自律的に契約をできるようになる一方で、契約には責任を伴う(契約に拘束される)ことを押さえる。 ・資料2は国土交通省が公表している賃貸借契約書サンプルによくある特約を入れていることを伝える。 ・賃貸借契約書に書かれていることについて資料2を見ながらポイントを絞って伝える。 ①物件の情報、設備内容 ②契約期間、契約更新(更新料) ③賃料・共益費その他諸費用 ④契約の解除・中途解約 ⑤明渡時の原状回復 ※解説参照(特に教員のみで行う場合) ・不動産仲介業者、保証会社(保証人)について

		<p>簡単に説明する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必ずしも無条件に契約を解消できるわけではないことを押さえる。</li> </ul>
<p>課題2：契約対象の部屋を決める前に何を、どのように確認すればよかったか考えてみよう。</p>		
<p>個人でのワーク</p> <p><b>【8分】</b></p>	<p>○資料1及び資料2を基に、部屋を決める前にやっておくとよかったと考えられること、確認等するとよかったと考えられることをワークシートに書き出す。</p> <p>○どうやって確認等するかについてもワークシートに書く。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約書記載の内容と関わる部分もあるが、主に契約の対象となる部屋の設備、所在、環境、管理状況等に関して確認等すべきであったことを考えてもらう。</li> <li>・想定される生徒の考え等は以下のとおり。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>①自宅から大学まで実際に歩く</li> <li>②内覧時とは違う時間帯（その日の夕方・夜間）に部屋・周辺環境を確認する（内覧したその日のうちに契約をしない）。</li> <li>③設備（エアコン、インターネット関連機器等）が導入された時期、性能等を確認する</li> <li>④他の部屋の入居状況、入居者がどのような人か確認する</li> <li>⑤賃貸人（兼管理人）がどのような人か確認する（実際に会ってみる）</li> <li>⑥管理の状況を確認する</li> <li>⑦ロコミなどを調べる（ただし、信憑性の吟味は必要）</li> <li>⑧ストリートビュー等を見る</li> <li>⑨名古屋に住んだことのある先輩・知人に聞く</li> <li>⑩ガスの料金体系を確認する</li> </ol>
<p>発表・講評</p> <p><b>【10分】</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生徒に発表してもらう。</li> <li>・契約する目的や条件を本当に満たしているかどうか確認することの重要性、その確認対象事項・方法等を確認する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約すると責任を伴うことから、契約する前には、本当に契約をしてもよいのかどうか（契約する目的や条件を満たしているかどうか）、色々な事柄について、色々な方法で検証、確認することが重要であることを理解してもらう。</li> <li>・インターネットを利用した情報収集も有用ではあるが、実際に現場で確認、体感することが重要であることを理解してもらう。</li> <li>・物件のことを一番分かっているのは一般的には賃貸人であること、不動産仲介業者が必ずしもその物件（設備の導入時期等）、入居状況（入居者の属性等）等に精通しているとは限らないこと、賃貸人が不利になるような事柄をありのまま伝えてくれるとは限らないことから、誰に確認する</li> </ul>

		のか(誰が把握していることか)という視点も重要であることも伝えられるとよい。
課題3：契約書にどのようなことを盛り込んでおくとよかったか、契約書をどのように修正しておくとよかったか、不動産仲介業者を介して賃貸人に対してどのようなこと(どのような要望)を伝えておくとよかったのか考えてみよう。		
グループワーク) 【10分】	○契約する目的や条件を満たすために、また、後に発覚した事情に対応できるようにするために、契約書にどのようなことを盛り込んでおくとよかったか、契約書をどのように修正しておくとよかったか、賃貸人側にどのような要望を伝えておくとよかったか、グループで意見交換して、意見をワークシートにメモする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法律的に認められるかどうかということよりも、自分の契約する目的や条件に合致しているか、合致させるために多角的に検討してもらうことを重視して自由に考えてもらう。</li> <li>・想定される生徒の考え等(法律的に認められないものを含む)は以下のとおり。</li> <li>①短期解約違約金の特約をなくす</li> <li>②賃貸人の債務不履行(適切な物件管理、入居者対応をしないこと等)による契約解除を認める</li> <li>③賃貸人が入居前に確認した事項につき虚偽の説明をしたことを理由に契約解除を認める</li> <li>④適切な管理をしないなら共益費を減額する</li> <li>⑤インターネットにつき自分で別の業者と契約する、その代わり賃料を減額する</li> <li>⑥自転車置場に収まるように駐輪できないのであれば自転車置場使用料を支払わない</li> <li>⑦入居前にエアコンを新しくする</li> <li>⑧更新料は発生しないこととする</li> </ul> <p>※解説参照(特に教員のみで行う場合)</p>
発表・講評) 【10分】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各グループから発表してもらう。</li> <li>・講評をする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一旦契約をしてしまうと、その契約内容に原則として拘束されること、契約内容を修正等してもらうことは簡単ではないことを確認する。</li> <li>・契約をしてしまうとその契約内容に拘束されてしまうため、契約をする前に契約する目的や条件を相手方(本件では不動産仲介業者)に伝えることが大切であり、交渉して納得できたら契約すればよいこと(納得できなければ契約をしなくてもよいこと)を押さえる。</li> <li>・契約に主体的に関わっていく(自分の契約する目的や条件に合致させるには)自分の要望・考えなどを相手(本件では不動産仲介業者)に伝えていくことが必要であり、重要であることを理解してもらう。</li> <li>・成年になったばかりの時期に相手方(特に本件の</li> </ul>

		<p>ような不動産仲介業者等の業者)に自分の要望や考えを伝えることは簡単ではないことから、普段から相手に自分の考えなどを伝えていくことが重要であることを理解してもらおう。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・国土交通省が作成した契約書のサンプルであっても、不動産仲介業者から提示される賃貸人側が作成した契約書(資料2とは異なり賃貸人に有利な内容になっていることが多い)であっても、そのまま受け入れる必要はなく、修正等を求めていることも、内容に納得できれば契約をすればよいこと(納得できなければ契約しなくてもよいこと)を理解してもらおう。</li><li>・契約を解消できたとしても、引越等に伴う経済的・時間的な負担が発生することなどから、契約をする前に契約をする目的や条件を満たすかどうかきちんと検討することが重要であることを押さえる。</li><li>・現在の契約内容でも賃貸人に主張できること(駐輪ができないのであれば駐輪代を支払わない等)があることを確認する。</li></ul> <p>※解説参照(特に教員のみが行う場合)</p> <p>※契約自由の原則(解説参照)からすると、賃借人側からではなく賃貸人側からも希望を出して、お互いが折り合いをつけられたら契約するものだが、本教材では、契約にあたっての「心がまえ」を学んでもらうために、生徒が近い将来にその立場になり得る可能性が高い賃借人の立場で考えてもらっている。</p>
--	--	---