

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書

平成 年 月 日

殿

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条の規定に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。

なお、この条例は、原状回復等に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を、契約に先立って宅地建物取引業者が借受予定者に説明することを義務付けたものです。

本 店
商 号

代表取締役

免許証番号 東京都知事免許()第 号

免許年月日 平成 年 月 日

取引の態様 専任媒介

説明者 宅地建物取引主任者

登録番号()第 00000 号

本説明書の対象建物

物件の所在地		
名称及び室番号・床面積		
貸主の住所・氏名		

A - 1 賃借人が退去時における住宅の損耗等の復旧について

1. 費用負担の一般原則について

借主が退去時に当初借り受けた状態に戻すことを原状回復といいますが、「通常損耗・経年変化」は貸主負担、「借主の故意・過失、故障や不具合の放置等借主の責任によって生じた汚れやキズ」は借主負担とされています。

大体のものを事例的に挙げると次のようになります。

A 貸主負担となるもの

畳の裏返し、表替え
畳の変色（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）
家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡
テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）
借主所有のエアコン設置による壁のビス穴、跡
日照等の自然現象によるクロスの変色
壁等の画鋸、ピン等の穴
通常のクリーニングで除去できる程度のタバコのヤニ汚れ
地震で損壊したガラス
浴槽、風呂釜等の取替え（破損していないもの）
鍵の取替え（破損、鍵紛失のないもの）
トイレや台所の消毒

B 借主負担となるもの

キャスター付の椅子等によるフローリングのキズ、へこみ
カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ
冷蔵庫下のサビ跡（畳・フローリングも同様）
引越作業により生じたひっかきキズ
壁等のくぎ穴、ネジ穴
通常のクリーニングでは落ちないタバコのヤニ汚れ
結露を放置したことにより拡大したカビ・シミ
台所の油汚れ
天井に直接つけた照明器具の跡
飼育ペットによる柱、床等のキズ
ガスコンロ置場、換気扇等の油汚れ、すす
風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等

2. 例外としての特約について

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされています。但し、特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

<参考> 判例などによれば、賃借人に通常の原状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。

特約の必要性に加え暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。
(例) ペットを飼育されている方の使用された部屋のエアコンの内部洗浄を行うような行為・・・理由としてはペット飼育によって付いた臭いなどの除去という合理的な理由が考えられます。

賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること。
賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

A 2 入居時における鍵の交換について

本契約は、特約として入居時に賃借人が希望する場合、鍵の交換を行っていますが、交換費用については賃借人の負担となります。

A 3 退去時における賃借人の負担内容について

本契約は、特約付ではないので、賃借人の負担は原則どおりです。すなわち経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗などがあれば、その復旧費用を負担することになります。

B - 1 賃貸借期間中の使用及び収益に必要な修繕について

1. 費用負担の一般原則について

- (1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされています。
(例) エアコン(賃貸人所有)・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合
- (2) 入居期間中、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担するとされています。
(例) 子供が遊んでいて誤って割った窓ガラス、お風呂の空焚きによる故障

2. 例外としての特約について

上記1の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができるとされています。

<参考> 入居中の小規模な修繕としては、電球、蛍光灯、給水、排水栓(パッキン)の取替えなどが考えられます。

B - 2 賃貸借期間中における賃借人の負担内容について

当物件は特約付の契約になります。

本契約では、電球、蛍光灯、給水・排水栓(パッキン)の取替え等(詳細は契約書記載)費用が軽微な修繕については、賃借人の負担とします。特約以外についての賃借人の負担は原則どおりです。すなわち、住宅の使用方法及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行いますが、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由により修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担することになります。

C 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理に関する連絡先となる者について

1 . 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等をする者

東京都

株式会社
連絡先電話番号

2 . 共用部分の内の専用使用部分の設備等の修繕及び維持管理等をする者

東京都

株式会社
連絡先電話番号

以上のとおり、説明したことを確認しました。

平成 年 月 日

賃主 本店 東京都

商号

代表取締役

以上のとおり、説明を受け、本書面を受領しました。

平成 年 月 日

借受予定者 住所 _____

氏名 _____