

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書

様

平成23年04月11日

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け予定者に説明することを義務付けたものです。

商号又は名称	株式会社オックス管理センター 印	商号又は名称	印
代表者の氏名	代表取締役 高橋 剛	代表者の氏名	
主たる事務所	東京都新宿区西新宿8-14-19西新宿 テームスコート1階	主たる事務所	
免許証番号	東京都知事第(1)89232号	免許証番号	
免許年月日	平成20年05月17日	免許年月日	
取引態様		取引態様	
説明者		説明者	

※特約がない場合:借主の負担は、A-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記して下さい。

特約がある場合:上記の費用のほか、当該特約により借主が負担する具体的な内容を明記して下さい。

本説明書の対象建物

物件の所在地	
名称及び室番号	、
貸主の氏名・住所	、

A-1 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

(1) 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、貸主の費用負担で行い、借主はその費用を負担しないとされています。

(例) 壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビ・冷蔵庫等の背面の電気ヤケ

(2) 借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用などの借主の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、借主は、その復旧費用を負担するとされています。

(例) 飼育ペットによる柱等のキズ、引越作業で生じたひっかきキズ、エアコンなどから水漏れし、その後放置したために生じた壁・床の腐食

2 例外としての特約について

貸主と借主は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、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。

ただし、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> 判例等によれば、借主に通常の前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。①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、②借主が特約によって通常の前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、③借主が特約による義務負担の意思表示をしていること。

A-2 当該契約における借主の負担内容について

本契約では、特約として以下のことを借主の負担で行うことにしています。
1 解約時、業者による室内クリーニング代(換気扇洗浄代、エアコン内部洗浄代を含む)は借主の負担とします。
2 借主の故意過失による汚損、破損箇所がある場合の前状回復費用は別途全額借主負担とします。(煙草のヤニによるクロスの変色、カビによる変色、落書き、油污れ、釘穴、ネジ穴による損傷、重量物の設置による床材などへのへこみ等を含みます)

B-1 住宅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、貸主の費用負担で行うとされています。

(例) エアコン(貸主所有)・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、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など借主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、借主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、お風呂の空だきによる故障

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、貸主と借主の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自ら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ますとされています。

<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)の取替え等が考えられます。

B-2 当該契約における借主の負担内容について

本契約では、畳表の取替え・裏返し、障子紙の張替え、襖紙の張替え、電球・蛍光灯の取替え、ヒューズの取替え、給水栓の取替え、排水栓の取替え、その他費用が軽微な修繕については、貸主の承諾を得ることなく借主自らの負担において行うことができます。
特約以外についての借主の負担は原則どおりです。すなわち、住宅の使用及び収益に必要な修繕については、貸主の費用負担で行いますが、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主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、借主がその費用を負担することになります。

※特約がない場合:借主の負担は、B-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記して下さい。

特約がある場合:上記の費用のほか、当該特約により借主が負担する具体的な内容を明記して下さい。

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

	氏名(商号又は名称)	連絡先電話番号
	住所(主たる事務所の所在地)	
1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等		
設備等の修繕・維持管理等		
2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等		
内装、建具等の修繕		
その他設備の修繕等		

※原則は、貸主又は貸主の指定する業者。内容により連絡先が分かれる場合は区分して下さい。

以上のとおり、説明することを確認しました。

平成 年 月 日

(住所)

貸主

(氏名)

印

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

(住所)

借受け予定者

(氏名)

印