

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書

入居 者太郎 様

20XX年〇月X日

B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について

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、以下の通り説明します。
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、原状回復等賃貸住宅の管理に関する法律（原状回復法等賃貸住宅の管理に関する法律）に基づき、賃貸住宅の管理業者が借受け予定の賃貸住宅の管理を行うに当たって、借主と借主たる者（家主）との間で締結する賃貸借契約に添付して交付するものとされています。

商号又は名称	
代表者の氏名	
主たる事務所	
免許証番号	
免許年月日	
取引の態様	
説明者	

本説明書の対象建物

名 称	マンション
所 在 地	東京都
賃 貸 人	家主
住 所	東京都

A-1 退去時における住宅

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、賃貸人の費用負担で行い、賃借人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) 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等があれば、賃借人は、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、引越作業等で生じたキズ、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

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わけではなく、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、賃借人に通常の前状回復義務を超えた義務を課す特約が有効になるためには、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力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人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 当該契約における賃借人の負担内容について

本契約では、退去時住宅クリーニング代 60,500 円(税込10%)を敷金から差し引かせて頂きます。その他賃借人の故意・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等があれば、その復旧費用を賃借人が負担することになります。

※ 消費税率に変更があった場合は、変更税額を加算してお支払い頂きます。

※ 「通常の使用に反する」とは日常の清掃を怠る事も含みます。

※ タバコのヤニと思われるクロス臭い・黄ばみでクロス貼替えが必要になった場合は、その貼替え費用は借主負担となります。[1㎡あたり 1,210円(税込10%)]

※物価の変動により料金が改定された場合、改定後の料金をお支払い頂きます。

1. 費用負担の一般原則について

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。

所有)・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合

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、修繕の必要人がその費用を負担するとされています。

破損した窓ガラス、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

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、賃貸人の修繕義務が自らの費用負担で行うことができる旨の特約は定めることができるとされています。

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。

3. 賃借人の負担内容について

賃貸借契約に特約として、賃貸人の負担としない事項を定めることができます。

し、襖・障子の張替え、網戸の張替え、電球、蛍光灯、給水、排水栓(パッキン)の取替え等費用が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通りです。すなわち、住宅の使用及び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。

4. 共用部分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

1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等

氏 名 (商号又は名称)	住 所 (主たる事務所の所在地)	連絡先電話番号

2 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等

氏 名 (商号又は名称)	住 所 (主たる事務所の所在地)	連絡先電話番号

以上の通り説明することを確認しました。

20XX年〇月X日

賃 貸 人 住 所： 東京都日野市〇〇3-3-3

氏 名： 家主 秋子 印

以上の通り、説明を受け、本書面を受領しました。

年 月 日

賃 借 人

住 所：

氏 名： 印