

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書

【新築】

*** 殿

平成 年 月 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。

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

本説明書の対象建物

物件の所在地	
名称及び室番号	
賃貸人の氏名・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関すること

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のが原則です。

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のが原則です。

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、上記及び示した原則とは異なる特約を定めることができます。

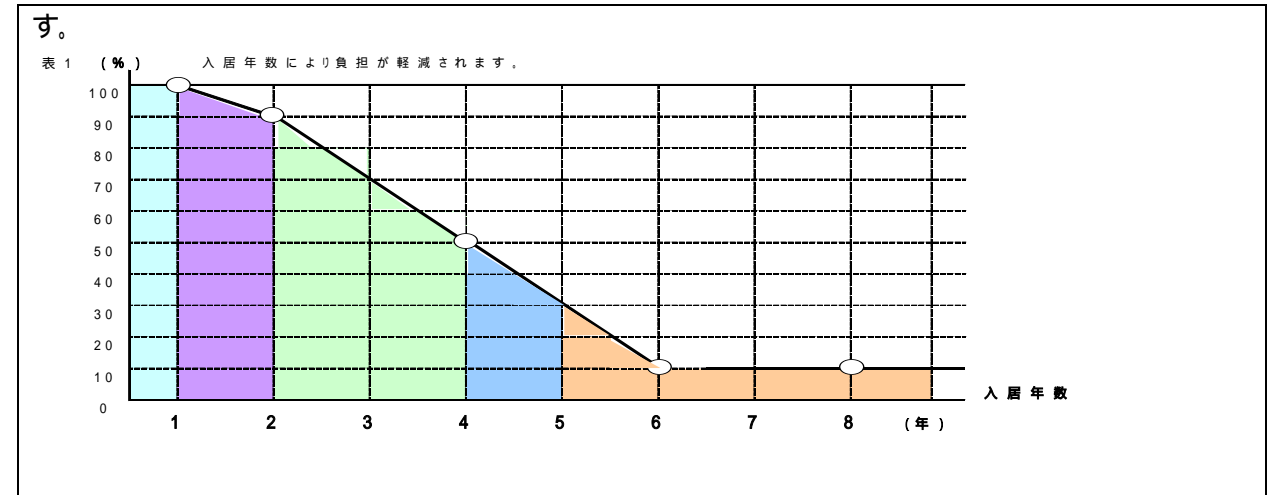
ただし、特約はすべて認められる訳ではありません。判例等によれば、賃借人に通常の原状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、一定の要件が必要とされているため、内容によっては無効とされる余地があるからです。

A - 2 本契約における賃借人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賃借人の負担で行うことにしています。

- (1) **新築物件の場合**、建築後1年以内であり、かつ乙以前に賃借人がいない物件に入居して退去する時、本契約に基づく特別の義務として、本件物件の返還に際し、故意過失の有無にかかわらず、室内クリーニング、畳の表替え・裏返し、障子・襖の張替え、天井、壁のクロス、クッションフロアー、カーペット、ジュウタン、フローリング等の張替えについては、甲の指定する者がその修繕を行い、その費用負担は乙に対して表1に基づいた負担割合が生じます。

本契約では、賃借人の負担は原則通りです。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等があれば、その復旧費用を負担することになりま



B - 1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について

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のが原則です。

- (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
 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のが原則です。

- (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
 上記の原則にかかわらず、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ます。

B - 2 当該契約における賃借人の負担内容について

- (1) 本契約では、畳表の取替え・裏返し、障子紙・襖の張替え、ガラスの交換、網戸の張替えおよび交換、枠(かまち)の修理、電球・蛍光灯・乾電池の交換、給水栓・排水栓ならびにパッキンの修理・交換、その他費用が軽微な修繕については、賃貸人の承諾を得ることなく、賃借人自ら行い賃借人の負担となります。

本契約では、賃借人の負担は原則通りです。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等があれば、その復旧費用を負担することになります。

C 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

	名称	住所	連絡先電話番号
1 共用部分・専用部分の設備等の修繕及び維持管理等	株式会社ハウジング恒産	新宿区西新宿1-19-5 新宿幸容ビル4F	03-3348-3742

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

借受け予定者 (住所)

(氏名)

印