

東京太郎 殿

令和〇〇年〇〇月〇〇日

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条第1項の規定に基づき、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 | 株式会社〇〇不動産 | 商号又は名称 | |
| 代表者の氏名 | 新宿 一郎 | 代表者の氏名 | |
| 主たる事務所 | 新宿区西新宿〇-〇-〇 | 主たる事務所 | |
| 免許証番号 | 東京都知事(3)第12345号 | 免許証番号 | |
| 取引の態様 | 代理・ 媒介 | 取引の態様 | 代理・媒介 |
| 説明者 | 渋谷 次郎 | 説明者 | |

※複数の宅地建物取引業者が関与する場合はそれぞれ記入し、説明を行った側は説明者を明記してください。

本説明書の対象建物

| | |
|-----------|-------------------------------|
| 物件の所在地 | 東京都新宿区西新宿〇-△-△ スカイガーデン新宿 〇〇〇号 |
| 名称及び室番号 | スカイガーデン新宿 〇〇〇号室 |
| 賃貸人の氏名・住所 | 中野 一太郎 東京都中野区中央△-△-△ |

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、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

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、特約は全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、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。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、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、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等があれば、その復旧費用を負担することになります。

※特約がない場合：賃借人の負担は、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ください。

特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

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、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、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。

<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 当該契約における賃借人の負担内容について

本契約では、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、電球・蛍光灯の取替え、ヒューズの取替え、給水栓（パッキン）の取替え、排水栓（パッキン）の取替え、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賃借人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、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。

※特約がない場合：賃借人の負担は、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ください。

特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

C 賃借人の入居期間中の、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) | 住所 (主たる事務所の所在地) | 連絡先電話番号 |
|----------------------|----------------|--------------------|--------------|
| 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 | 賃貸人 中野 一太郎 | 中野区中央△-△-△ | 03-0000-0000 |
| 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 | 賃貸人 中野 一太郎 | 中野区中央△-△-△ | 03-0000-0000 |
| その他設備の修繕等 | 〇〇管理株式会社 | 中野区中野□-□-□ | 03-1000-0001 |

※原則は、賃貸人又は賃貸人の指定する業者。内容により連絡先が分かれる場合は区分してください。

以上のとおり、説明することを確認しました。 令和〇〇年〇〇月〇〇日

賃 貸 人 (住所) 東京都中野区中央△-△-△
(氏名) 中野 一太郎 印

以上のとおり、説明を受け、本説明書を受領しました。 令和〇〇年〇〇月〇〇日

借受け予定者 (住所) 東京都西東京市泉町〇-〇-〇
(氏名) 東京 太郎 印

※紛争の未然防止の徹底を図るためには、賃借人だけでなく賃貸人に対してもできる限り説明し、説明内容についての確認をとっておくことが望ましいです。その際には、説明書に賃貸人の確認「確認日・住所・氏名・押印」を受けておくようにしてください。なお、電磁的方法により提供する場合、賃貸人及び借受け予定者について押印に代わり電子署名する方法もあります。

※青字の部分は記入例です。