

2017年6月1日

適格消費者団体 特定適格消費者団体
特定非営利活動法人 消費者機構日本
代表理事理事長 和田 寿昭 殿

株式会社タケダサービス
代表取締役 武田英樹

賃貸借契約書及び賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書の
条例の一部削除の申入れと要請及び質問に関する回答書

謹啓 貴法人からの2017年5月9日付標記内容に関する書面に対し、内容の確認及び弊社内における対応状況等の精査をいたしました。貴法人からの申入れ事項及び要請事項、質問事項につきまして、以下の通りご回答するとともに、賃貸借契約書及び賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書等の内容を見直すことをご報告申し上げます。

I. 申入れ事項

「賃貸借契約書」第10条について

(回答) ご指摘の賃貸借契約書第10条第1項各号(一号・四号・六号・七号)につきましては、いずれも削除いたします。

II. 要請事項

「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書」A-2の②の特約における「借主の毀損部分」について

(回答) 「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書」A-2の②の特約を以下の内容に改めます。

「② 壁、天井、畳床、カーペット、クッションフロア等については、借主の故意・過失、善管注意義務違反等による汚れや破損等によって生じる、借主の費用負担分を本契約書別表の「原状回復費用負担割合表」に基づき、経過年数を考慮し、算定するものとします。」

III. 質問事項

1. 質問事項1

(回答) 「原因が借主にあることが明白である」場合の事由ですが、「ペットの飼育等により、カーペット・クロス・建具・設備機器等にキズ、汚れ、臭気等が付着した場合の修復・消毒・清掃費用」等を意味しております。それらの費用が発生した場合、弊社では「経過年数を考慮することなく、費用全額を借主負担」としております。

尚、今回、貴法人からの質問を受け、弊社の賃貸借契約書の【注意】の「1」の記載が曖昧な表現であると認識しましたので、今後、当該箇所を上記内容に修正したいと考えております。

2. 質問事項2

(回答) (別表)「原状回復負担割合表」、●「壁、天井、床、カーペット、クッションフロア等……により負担割合を取り決めるものとします。」にある「床」の対象ですが、「畳床」のことを意味しております。今回、貴法人からの質問を受け、当該箇所の記載が曖昧であると認識いたしましたので、今後、当該「床」の文言を「畳床」に修正させていただきます。

尚、フローリングの毀損につきましては、弊社では従来より「部分補修の場合」と「全体の補修の場合」等、毀損状況に応じて、ガイドラインに沿った対応をしておりますことをご報告申し上げます。

3. 質問事項 3

(回答) 「③エアコン等の水漏れにより生じた壁・床の腐食」、及び、「④クロス等のカビ」、につきましても、どちらも「借主の故意・過失や通常の用法に反するような使用があった場合」や、「借主がそれらの事象を把握しながら貸主に通知せず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠ったり、放置したことが明白な場合」等が該当いたします。

尚、今回、貴法人からの質問を受け、弊社の賃貸借契約書の【注意】の「2」の③・④記載が曖昧であると認識いたしましたので、今後、当該箇所に上記文言を追記したいと考えております。

4. 質問事項 4

(回答) ハウスクリーニングについては、「部位毎や住戸全体」における、借主が通常実施すべき清掃の「範囲」であったり、「通常の清掃（ゴミ撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去等）」として、借主が行うべき清掃の「程度」など、実際の退去時における借主の原状回復の負担分を判定することは難しいものであり、弊社では、借主との無用な混乱を避ける意味でもハウスクリーニング費用の負担については賃貸借契約書の特約事項として契約時に説明を行い、承諾を得ることで借主の負担としております。

また、弊社ではハウスクリーニングの費用を、住戸の面積に応じた算定方法により、概ね賃料月額の半額程度の費用を借主に求めており、それが借主に対して暴利的な負担を強いているものではないものと考えております。

しかしながら、現状、弊社では契約の際、借主に対してハウスクリーニングの金額を書面で提示していないため、今後、契約時において見込まれる当該費用を、契約時に提示した上で、借主の承諾を得るよう対応していきたいと考えております。

以上、ご回答申し上げます。

謹白

【添付資料】

- ①居住用賃貸借契約書（雛形）
- ②賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（雛形）
- ③重要事項説明書（居住用建物普通賃貸借）（雛形）

【本件に関する担当窓口】

株式会社タケダサービス