

2018年3月16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 佐々木 幸孝 様

〒150-0001

東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号

住友不動産原宿ビル1

株式会社 AMBITION

代表取締役社長 清水

## ご回答書

前略

貴法人より弊社にご送付いただきました2018年2月15日付「定期建物賃貸借契約書及び居住用賃貸借重要事項説明書に係る申入れと要請及び質問」(以下「本申入書」といいます。)の内容について、弊社にて検討を行いましたので、当該検討結果について、以下のとおり、ご回答申し上げます(以下、本書を「本回答書」といいます。)

また、弊社といたしましては、本回答書に記載した対応事項に加え、本申入書において貴法人のご指摘内容を踏まえ、賃貸借契約書、重要事項説明書その他の関連書面の内容について追加での検討を行った上で、必要な範囲で、これらの書面の内容を修正することを予定しております。

なお、本回答書において用いる略語は、本回答書に別途定める場合を除き、本申入書と同じ意味を有するものとします。

### 第1 申入れ事項について

本申入書「I. 申入れ事項」に記載の事項については、ご指摘を踏まえ、今後、弊社が消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書において、本件無催告解除条項3号、4号又は5号(以下「申入対象解除条項」と総称します。)をそれぞれ、以下のとおり、削除又は変更いたします。

なお、弊社においては、既に締結済みの定期建物賃貸借契約について申入対象解除条項のいずれかに該当する事項が生じた場合であっても、弊社から、申入対象解除条項に該当したことを理由として無催告解除を行うのではなく、逐一、賃借人又はその承継人その他の関係者の方々と協議を行った上で、賃貸借契約の解約その他の契約条件の変更等にて対応する方針を取っておりました。今回の契約条項の変更は、当社のかかる対応方針を契約条項上も明確にするためのものであることを、念のため、申し添えさせていただきます。

### 1 本件無催告解除条項3号

弊社は、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書において、本件無催告解除条項3号を以下のとおり変更いたします。

(下線は変更部分)

現行の規定	修正後の規定
(3) 乙に対して差押・仮差押・仮処分・強制執行があったとき。	(3) 乙に対して差押・仮差押・仮処分・強制執行があったとき(乙が法人又は事業者としての個人の場合に限る)。

### 2 本件無催告解除条項4号

弊社は、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書において、本件無催告解除条項4号を削除した上で、賃借人の死亡に関し、新たに、大要以下の内容の条項を追加いたします。

「賃借人(相続人)の義務(乙が法人の場合を除く。)として、(i)賃貸人である弊社に対する賃借人の死亡及び当該賃貸借契約の承継人に関する通知義務、及び(ii)当該承継人が当該賃貸借契約の承継を望む場合に限り賃料の支払能力に関する資料(年収に関する資料、預金残高等に関する資料)の提出義務を定めた上で、(iii)賃貸人が当該承継人に賃貸借契約を承継させることを、(a)認めた場合には当該承継人に当該賃貸借契約を承継させるものと、(b)認めなかった場合には当該決定を当該承継人に通知した日から2か月以内に当該賃貸借契約は自動的に終了する。」

### 3 本件無催告解除条項5号

弊社は、各賃貸借契約における個別具体的な事情を勘案した上で、賃貸人及び賃借人との信頼関係が破壊されたか否かを基に解除について判断するとの観点から、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書において、本件無催告解除条項5号を以下のとおり変更いたします。

(下線は変更部分)

現行の規定	修正後の規定
(5) 実刑と執行猶予を問わず禁固刑以上の刑の言い渡しを受けたとき。	(5) <u>共同生活の秩序を乱し、又は近隣住民の生活の平穩を妨害すると合理的に判断される</u> とき。

## 第2 要請事項について

本申入書「II. 要請事項」に記載の事項については、ご指摘を踏まえ、以下のとおりご回答申し上げます。

### 1 「IIの1.」記載の要請事項

まず、現在、弊社において利用している「原状回復要項」を提出させていただきます（別紙1ご参照）。

もっとも、貴法人からのご指摘を踏まえて検討を行った結果、弊社は、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書について、原状回復に関する貸貸人及び賃借人との合意内容に関する書式を、現行の「原状回復要項」から、ガイドラインの様式（ガイドライン別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」を意味し、以下「ガイドライン原状回復に関する様式」といいます。）に変更いたします（以下、当該変更を「本原状回復要項の変更」、当該変更後の原状回復の合意内容に関する書式を「変更後原状回復要項」といいます。）。当該様式においては、貸貸人が負担すべき範囲を明確にするとともに、賃借人の原状回復義務及びその例外としての特約（通常損耗補修特約）が明確になるような形で定めます。

次に、居住用賃貸借重要事項説明書に記載すべき原状回復に関する事項は、宅地建物取引業法及び同法施行規則において定められる「契約終了時における金銭の精算に関する事項」であると理解しておりますが、貴法人からのご指摘を踏まえて検討を行った結果、弊社は、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書に係る居住用賃貸借重要事項説明書においては、変更後原状回復要項と同一の内容を記載いたします。

### 2 「IIの2.」記載の要請事項

弊社が現在消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書及び居住用賃貸借重要事項説明書には、クリーニング費用の具体的な金額を記載しております。具体的な内容は以下のとおりとなりますので、ご確認いただければと存じます。

「※30㎡未満 40,000円（税別）、30㎡以上 40㎡未満 45,000円（税別）、40㎡以上 50㎡未満 50,000円（税別）、50㎡以上 60,000円（税別）以降 10㎡超える毎に 10,000円（税別）の費用が加算」

なお、上記1のとおり、弊社は、本原状回復要項の変更を予定しておりますところ、弊社は、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書については、ガイドライン原状回復に関する様式の「II 例外としての特約」に対応する項目において、クリーニング費用に関する事項を記載することにより、いわゆる通常損耗補修特約として、賃借人がクリーニング費用を負担することを契約内容としてもより一層明確に規

定いたします。

### 3 「Ⅱの3.」記載の要請事項

弊社は、貴法人からのご指摘を踏まえ、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書については、敷金の預かりがない場合は、居住用賃貸借重要事項説明書の「19. 敷金の精算に関する事項」について、敷金の預かりがないことを前提とした記載に変更いたします。

### 4 「Ⅱの4.」記載の要請事項

弊社は、上記1のとおり、本原状回復要項の変更を予定しております。また、ガイドライン原状回復に関する様式の「Ⅱ例外としての特約」に対応する項目において、いわゆる通常損耗補修特約に関する事項を記載することにより、賃借人が負担すべきいわゆる通常損耗の範囲をより一層明確に規定することを予定しております。

また、上記1のとおり、変更後原状回復要項と同一の内容を居住用賃貸借重要事項説明書に記載いたします。

### 5 「Ⅱの5.」記載の要請事項

ガイドラインにおいて、鍵交換費用は、原則として、(i)鍵の取替え（紛失・破損のない場合）は賃貸人の負担、(ii)鍵の紛失・破損による取替えは賃借人の負担（ガイドライン別表1「損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表」）となっている一方、例外として、「Ⅱ例外としての特約」において、賃借人が鍵交換費用を負担すること（いわゆる通常損耗補修特約が成立すること）が認められております。従って、弊社が利用している各種書面における鍵交換費用の条項及び運用は、ガイドラインに準拠していないと判断されるものではないと考えております。

なお、弊社は、上記1のとおり、本原状回復要項の変更を予定しておりますところ、ガイドライン原状回復に関する様式の「Ⅱ例外としての特約」に対応する項目において、鍵交換費用に関する事項を記載することにより、いわゆる通常損耗補修特約として、賃借人が鍵交換費用を負担することをより一層明確に規定いたします。

## 第3 質問事項について

本申入書「Ⅲ. 要請事項」に記載の事項について、以下のとおりご回答申し上げます。

### 1 「Ⅲの1.」記載の質問事項

定期建物賃貸借契約書第20条第2項は、同項に規定する日常的な消耗品等の修繕、補修、取替等は、賃借人の負担において実施していただくことが賃貸人及び賃借人において便宜であると考えられることから、民法606条第1項（賃貸人の修繕義務）の特約として規定したものです（最高裁判決昭和29年6月25日判決ご参照）。

なお、定期建物賃貸借契約書第20条第2項第(7)号の「その他費用が軽微な修繕（コンセント……小修繕）」につきましては、貴法人からのご指摘を踏まえ、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書においては削除する予定です。

また、定期建物賃貸借契約書第20条第3項につきましては、貴法人からのご指摘を踏まえ、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書においては、修繕が必要な箇所のうち、賃貸人が費用を負担して修繕を行う必要がある重要なものに限定して賃借人に通知義務を負担いただく内容に変更いたします。

## 2 「Ⅲの2.」記載の質問事項

定期建物賃貸借契約書の特約事項3は、「契約期間の満了によって終了する契約（更新等のない、いわゆる定期賃貸借契約）であっても、中途解約通知をすることにより、条項において定められた解約予告期間の経過をもって終了する」ことを意図して規定しておりました。しかしながら、当該条項の意義が一義的ではなく、定期賃貸借契約の期間満了による終了の場合であっても、賃借人から賃貸人に対する通知が必要であるとの誤解を招く可能性が否定できないと考えられる上、解約予告期間前に中途解約が可能であることは定期建物賃貸借契約第7条第2項から既に明らかであるため、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する定期建物賃貸借契約書においては、特約事項3を削除いたします。

## 3 「Ⅲの3.」記載の質問事項

弊社においては、賃貸借契約が、通常の建物賃貸借契約であるか、定期の建物賃貸借契約であるか否かを問わず、それぞれの賃貸借契約に共通した重要事項説明書として、居住用賃貸借重要事項説明書を利用しております。他方で、定期の建物賃貸借契約においては、(i)居住用賃貸借重要事項説明書に基づく説明及び書面の交付の際に、(ii)借地借家法第38条第2項に基づく説明及び書面の交付も併せて実施しておりました。弊社は、ご指摘を踏まえ、弊社が2018年5月1日以降に消費者との間で締結する建物賃貸借契約書については、通常の賃貸借契約と定期の建物賃貸借契約とで内容の異なる重要事項説明書を作成した上で、それぞれの書面の内容に従った説明を実施いたします。

## 4 本申入書面「Ⅲの4.」記載の質問事項について

定期建物賃貸借契約書に定める解除事由と居住用賃貸借重要事項説明書に記載された解除事由について、それぞれの記載内容が異なっていることは、弊社が意図したものではありませんでした。齟齬又は矛盾・抵触が生じている契約又は居住用賃貸借重要事項説明書の内容については、定期建物賃貸借契約書に定める解除事由を優先して適用いたします。ご指摘ありがとうございます。

弊社といたしましては、今後、このような事態が生じることがないように、弊社内の管理体制、実務上の運用フロー等の見直しを行い、再発防止に努めたいと考えております。

#### 第4 終わりに

今後も、関係法令を遵守して業務を遂行するよう努めて参ります。

担当  
プロパティマネジメント部

#### 【添付資料】

##### 1. 原状回復要項（現行版）

草々