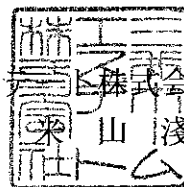


回 答 書

2010年8月31日

適格消費者団体
特定非営利活動法人 消費者機構日本
理事長 芳賀唯史 殿

三井ホームエスエス株式会社
代表取締役社長



貴団体からご送付を受けました2010年8月24日付「差止請求書」に対し、以下のとおり、回答申し上げます。

第1 申し入れの要旨に対する回答

1 申し入れの要旨1について

ご指摘の内容が記載されている条項（16条3項）の「なお、損傷原因が甲にあるか乙にあるか不明確な場合、または判定困難な場合は、『別表2の1、2の2』に従う。」の文言を削除するとともに、別表2の1を廃止します。

2 申し入れの要旨2について

ご指摘の内容が記載されている条項（21条1項3号）を以下のとおり変更します。

「乙が法人の場合、破産・民事再生・会社更生・特別清算等の申立てがあったとき」

3 申し入れの要旨3について

ご指摘の内容が記載されている条項（第24条に定める別表1、別表3）を以下のとおり改めます。なお、

- (1) 東京都のガイドラインの趣旨に則り、別表1第1項の原文を削除し、以下のとおり変更します。

「経年劣化及び通常の使用による損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行うものとし、賃借人（以下「乙」という）の故意・過失や通常の使用方法に反する使用等、乙の責に帰すべき事由による損耗等の復旧については、乙の費用負担で行うものとする。」

(2) 別表1第2項かっこ内の文言を以下のとおり変更します。

③について

「例外的重量物で、かつ事前に申告のない物の設置による床材等のへこみ」

④について

「電気焼け（冷蔵庫の後ろ等）の文言を削除します」

⑤について

「結露等の放置によるクロスのカビ」

(3) 別表1第3項を以下のとおり変更します。

「クロスの張替えで、乙が負担する場合は㎡単位を原則とします。ただし、破損部分だけの張替えでは色褪せた他の古い部分と色が異なってしまう場合等、部分補修が困難な場合は、面単位の張替えとする。なお、張替えの費用負担に当たっては、通常損耗・経過年数を考慮するものとする。」

(4) 別表3を廃止します（24条3号は削除します）。

なお、ハウスクリーニング費用は、契約締結前に、退去時における費用負担の一般原則の説明を行った後、具体的な金額を明示し、同金額を負担することにつき賃借人の同意を得られた場合にのみ、ご負担いただくことを考えています。

4 申し入れの要旨4及び5について

当該事項は、裁判例の判断が分かれているところであり、ご指摘の内容が記載されている条項が消費者契約法に違反し無効となるとの見解は確立していませんと考えるので（5につき、東京地裁平成20年12月24日判決をご参照下さい）、現時点では、当該条項の改定は行いません。なお、今後の裁判例の動向・蓄積、行政機関の見解に留意し、随時対応を検討していきたいと考えております。

第2 実施時期について

1 第1の1、2、3（1）の変更について

平成22年9月1日より実施いたします。

2 第1の3（2）（3）の変更について

平成22年12月1日より実施いたします。

3 第1の3（4）の変更について

（1）弊社が貸主となる物件

基幹システムの改修を進め平成23年4月1日より実施いたします。

（2）弊社が貸主代理（代行）となる物件

平成23年4月1日を目処に、貸主の了解を取り付けることで対応いたします。

関係各所との調整に時間を費やし、弊社最終方針の回答が遅れましたことをお詫び申し上げます。

以 上