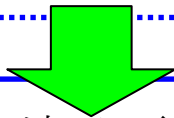


「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」

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 施行規則

第2条 宅地建物取引業者の説明事項等

- 一 退去時における住宅の損耗等の復旧については、当事者間の特約がある場合又は賃借人の責めに帰すべき事由により復旧の必要が生じた場合を除き、賃貸人が行うとされていること。
 - 二 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、当事者間の特約がある場合又は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を除き、賃貸人が行うとされていること。
 - 三 当該賃貸借契約において賃借人の負担となる事項
- 2 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の氏名及び住所
- 3 知事は、宅地建物取引業者が条例第2条の規定による**書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項**を示すものとする。



書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項
※説明等を行うにあたって、交付する書面に盛り込まなければならない。

費用負担の一般原則

- ・ **賃貸人負担** ⇒ **入居中**：住宅の使用及び収益に必要な修繕
退去時：経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧
- ・ **賃借人負担** ⇒ 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生じた住宅の損耗等の復旧

例外としての特約 賃借人負担

- ・ **入居中** ⇒ 小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除し、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る。
- ・ **退去時** ⇒ 一般原則とは異なる特約を定めることができる。ただし、特約はすべて認められる訳ではない。

当該契約における賃借人の負担内容（場合に応じて）

- ・ 特約がない場合 ⇒ 賃借人の負担は、一般原則に基づく費用のみである。
- ・ 特約がある場合 ⇒ 一般原則に基づく費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容

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

- ・ 共用部分、専用部分ごとの連絡先
氏名（法人の場合は商号又は名称）、住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）

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施行規則第2条第3項に規定する「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」

※ 規則第2条に定める事項について、説明を要せず、書面の交付のみで足りることとなるのは、相手方が宅地建物取引業者である場合に限られる。

第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ること。
- (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ること。

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ること。

ただし、特約はすべ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ること。

第2 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ること。
- (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ること。

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るとされていること。

第3 当該契約における賃借人の負担内容について（場合に応じて）

1 特約がなく、一般原則どおりである場合

賃借人の負担は、第1-1-(2)及び第2-1-(2)の一般原則に基づく費用のみであること

2 特約がある場合

上記1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

第4 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

1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等

(1) 氏名（法人の場合は商号又は名称）

(2) 住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）

2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等

(1) 氏名（法人の場合は商号又は名称）

(2) 住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）