


2021年9月27日

適格消費者団体 特定非営利活動法人
消費者支援ネットワークいしかわ
理事長 橋本明夫 様

連絡先 打田清隆法律事務所
弁護士 渡辺 数磨 様

小松市桜木町133番地1
志乃丘商事株式会社
代表取締役 篠岡沁一郎 
TEL0761-21-8888
FAX0761-21-8887
info@shinooka.jp

回答書

下記について回答をさせていただきます。

社内ならびに関係団体や貸主様等との協議の上、下記について回答させていただきます。

当社と致しましても、今後貴殿の指摘を理解した上、貸主様、借主様がトラブルなく賃貸借が出来るように、書面等の内容を向上させたいと思います。ご質問やご意見を頂きご教示願います。

1 入居者の過失によるものか不明な箇所についての借主に対する請求について

退去精算時に借主の故意・過失・善管注意義務違反によるか不明な修繕箇所は、入居前の写真や入居状況報告書を参考に協議の上決定する。但し負担割合が不明の場合は貸主の負担となります。

※退去立会の注意事項・重要事項説明（居住用）記載事項についての詳細説明を変更済み

2 ペット飼育に伴う破損の修理代に際して、経年劣化の償却をしない件

ペット飼育の場合、故意過失の修理については経年劣化を考慮せず全額借主負担であることを、重要事項説明において徹底したいと思います。

3 退去立会日に水道光熱費を借主が負担する件

退去立会をする場合は、室内の状況をチェックの為、電気水道（ガスは除く）が必要となる事をご理解いただけたと思います。過去にも退去立会時に電気や水道が切れていたことにより退去立会が出来なかったケースが有ります。ただし当社の考え方としては、退去立会時にスムーズなチェックをするために、入居者に喚起をするために記入しており、これまで一度も請求したことはございません。

4 重要事項説明について

畳・襖・障子・網戸・電球などの消耗品については、経年劣化や通常損耗を超える故意・過失の場合は入居者負担として扱います。

5 その他当社からの疑問点について（もしよろしければご意見お願いします）

Q：故意と過失の違いについて。故意の場合は本来入居者が原状回復する必要が有るのではと思います。

過失については、通常損耗や経年劣化を考慮する必要が有ると考えています。又過失の場合は入居者保険で修理する事が可能で、破損・棄損した後速やかに保険申請をすれば、入居者負担は一切ない事になりますので、当社としても契約時や更新時に、入居者にお願いをしています。貴法人としてどのように考えるべきなのでしょう。 (車の場合は自賠責・任意保険で、故意過失については対応する事になっていますので同じことではないかと考えています。)

Q: ガイドラインには【経過年数を越えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を越えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを賃借人は留意する必要がある。具体的には、経過年数を越えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、賃借人の負担となることがあるものである】と明記されています。その時経過年数を越えた場合でも、工事費や人件費等は賃借人に請求できるという事になるのでしょうか。

他社の事例では、退去時の経年劣化を越えたクロス破損棄損があった場合は、材料費などを除いた修理等の費用を25%と設定して、契約書に記載している管理会社もいます。75%は入居月から6年で1円になるように、重要事項説明書に明記の上入居者請求を行っていますが、貴社のご意見を賜ればと思います。

※上記について賃貸管理をするうえで重要な事になってくると考えています。宜しくお願いします。

以上

添付書面

1. 重要事項説明（居住用）記載事項についての詳細説明
2. 退去時の注意事項
3. 契約書約款

原本については別途郵送で送付させていただきますのでご確認をお願いします。