

2017年12月8日発行

早いもので今年も残りわずかとなりました。昨年に続き、今年も事務所内のインフルエンザ対策を行っていますが、幸いなことに今のところスタッフに感染者はでていません。

2017年は、1月にアメリカに新しい大統領が就任したり、これまでになく日本近隣の国際情勢に緊張が走りました。東芝をはじめ、日産、神戸製鋼、東レなどの日本を代表する企業の不祥事も続き、暗いムードが強かった気がします。

2018年は、日本にとってもオーナー様にとっても良い年となることを期待いたします。

お忙しいところ恐縮ですが、今年最後のオーナー通信をご高覧いただければ幸いです。

## 賃貸契約書（住宅）ひな形一部改正、ゴミ捨て場対応について

### ◆ 賃貸事業部 マネージャー：三浦 英樹

【賃貸借契約書ひな形（住宅）一部改正】

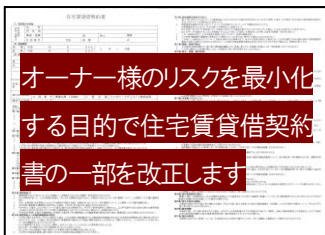
11月10日発行のオーナー通信でもご案内させていただきましたが、住宅物件の敷金返金・原状回復ルールについて整備を進めてまいりました。

原状回復のガイドラインが社会的に広く普及してきたことや、民法が改正され、敷金返金について法律に明記されることになったことなどが背景にあります。

弊社ではこれらを受けて、今回、住宅物件の賃貸借契約書、原状回復説明書（原状回復工事費・修繕費の負担区分に関する説明書）ひな形の一部改正を行いますので、ご案内させていただきます。

また、原状回復以外でも必要な条文について、今回合わせて改正を行いました。

なお、契約書にオーナー様指定書式を使用している場合や、ひな形の一部をオーナー様ご指定により修正している場合などはご指定を優先させていただきます。



### ■ 変更箇所

#### ① 原状回復工事説明書の表現一部

弊社の契約書・工事説明書のひな形では、原状回復のガイドラインに対し、ハウスクリーニングや喫煙の場合などにガイドラインよりも賃借人の負担を重くする特約を定めていますが、一部文言を修正し、表現を整理しました。

また、これまではエアコンの内部クリーニングについては、賃借人負担であることが明記されていませんでしたが、原状回復工事説明書にエアコンクリーニングが賃借人負担であることを明記し、賃借人からエアコン内部クリーニング費用を回収しやすくしました。

#### 【原状回復工事費用負担、承諾順序の変更】

また、契約書改正と合わせて、入居者様からの原状回復工事費負担額承認の取り方も変更いたします。

これまでは、原状回復工事費用負担についてオーナー様に先に承認をいただき、その後で入居者様に承諾を求め順番としていました。

原状回復のガイドラインが普及する以前は、原状回復工事精算について明確な基準が存在していませんでしたので、オーナー様と打ち合わせさせていただいた内容について入居者様に承諾を取るという流れになっていました。

原状回復のガイドラインが普及した現在では、解釈や裁量の入る余地が原則なくなりました。

反対に、解約立会から時間が経過したあとに入居者様から負担割合について承諾を得るにあたり、紛争となる事案が目立ってきました。

ガイドラインでは、入居者様の故意・過失がない場合には、オーナーが原状回復工事費用の負担を負うことになっていますが、時間が経過すると解約立会の際には認めていた入居者様の故意・過失を覆すことがあるためです。

そのため、今後は原則解約立会の現場で、ガイドラインと契約書特約に従い入居者様の負担金額を算定し、その場で入居者様に承諾のサインをいただく方法に変更し、後から認めていた過失を覆すことができないようにします。

原状回復工事とは別に、以下についても条文の改正を行いましたので、主な変更点をご案内させていただきます。

- ② 法定更新となった場合でも更新料を受領できるよう、更新について条文を追加しました
- ③ 入居者様が無断で転貸や民泊などを行っていた場合の、賃借人の違約金支払い義務を設定しました
- ④ 暴力団等の排除条項はこれまで賃借人が反社会勢力の場合にのみ適用となっていました。社宅代行会社からの要望が多いことに対応するため、貸主・借主の両者の適用に変更しました

ひな形の変更については、弊社顧問弁護士のチェックを受けており、全てオーナー様の賃貸経営上のコストや損害を減らし、収益を最大化していただくのが目的です。

内容について、ご不明な点などがございましたら、お気軽に三浦までお問い合わせください。

なお、事業用物件契約書ひな形についても、随時改正を検討してまいります。



### 【ゴミ捨て場汚れの対応について】

入居者様が、収集日でないのにゴミを出したり、分別をしないままゴミを出すなどして、管理物件のゴミ捨て場が大きく汚れることがあります。

新規契約時にゴミの出し方を説明したり、ゴミの出し方ルールを守ることに付いて誓約書を提出いただくなどし

ていますが、それでもマナーの悪い入居者様が一人でもいるとゴミ捨て場が汚れることがあります。

弊社が物件を訪問したときなどにチェックを行うなどしていますが、油断するとゴミ捨て場が汚れて、近所の方などからクレームの電話をいただくことなどもあります。

ゴミ捨て場が汚れているのは、弊社の管理ができていないことの表れでもあります。

物件近所の方からのマンションの印象が悪くなったり、空室がある場合には、リーシングの大きなマイナスポイントとなります。

それらのことを自覚し、今後も継続して対応を行ってまいります。

- ・ 入居時にゴミの出し方について十分に説明する
- ・ ゴミの出し方を守る誓約書を提出いただく
- ・ BM巡回点検など物件訪問時に確認する
- ・ 清掃業者による確認・作業実施を行う
- ・ 入居者様にルールを守るよう啓蒙活動を継続する

放置自転車や共用部への私物の放置などの対応と同様に、管理会社としてマンションの適切な運営ができるよう気を引き締めて取り組んでまいります。

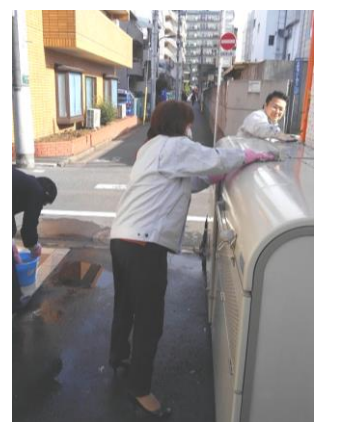
なお、オフィスビルや店舗物件では基本的に各テナントがゴミ回収業者と契約するか、自治体が設置するゴミ捨て場に事業用ゴミとして廃棄するケースが多いため、問題はあまりおきておりません。



日本の山 鞍馬山  
(京都府 584m 鞍馬山の登山道)



綺麗なゴミ捨て場を目指します



皆でゴミストッカーの清掃作業を行いました

## Information

恐れ入りますが、12月28日～1月4日までを年末年始休暇とさせていただきます。

なお、休暇中の入居者様、テナント様緊急対応については緊急センターを通して対応を継続いたします。何卒、ご了承をお願いいたします。