

(13) 借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要

a. 借地借家法第 32 条第 1 項（借賃増減請求権）について

・本契約には、借地借家法第 32 条第 1 項（借賃増減請求権）が適用されるため、乙から甲に支払う家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で

①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき

②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき

③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、本契約の条件にかかわらず乙または転借人は家賃を相当家賃に減額することを請求することができます。

・ただし、空室の増加や当社の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできません。また、借地借家法に基づく、乙からの減額請求について、甲は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、乙との間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されることとなります。

b. 借地借家法第 28 条（更新拒絶等の要件）について

・本契約には、借地借家法第 28 条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、甲から乙または転借人（入居者を含む）に対し更新を拒絶する場合には

①甲及び乙または転借人（入居者を含む）が建物の使用を必要とする事情

②建物の賃貸借に関する従前の経過

③建物の利用状況及び建物の現況並びに甲が建物の明渡し条件として又は建物の明渡しと引換えに乙または転借人（入居者を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければなりません。

△※3 賃貸借契約期間中、修繕義務による突発的な出費を当社費用負担により実施させて戴きます。メンテナンスフリー / メンテナンスフリープラス適用項目は以下の通りとなります。※1 メンテナンスフリープラスは、交換が 1 回だけ可能となります。

メンテナンスフリー / メンテナンスフリープラス適用ガイドランス（契約途中から加入はできません）

対象となる設備	適用内容備考	対象となる設備	備考
■システムキッチンガスコンロ	調査・修理（交換※1）も適用	■シャワーヘッド・シャワーホース	
■システムキッチン食器洗い機	調査・修理（交換※1）も適用	■水栓器具	パッキン交換
■システムキッチンオープンレンジ	調査・修理（交換※1）も適用	■給水管・配水管（露出部分に限る）	つまり除去
■デイスボーターシステム	調査・修理（交換※1）も適用	■サッシ・ドア・建具	建付けの調整
■電気温水器（製造から10年以内）	調査・修理（交換※1）も適用	■附属備品（ペーパーホルダー・タオル掛け等）	緩みの調整
■ガス給湯器（製造から10年以内）	調査・修理（交換※1）も適用	■照明器具	管球交換
■小型湯沸かし器（製造から10年以内）	調査・修理（交換※1）も適用	（直付けでカバー着脱が困難なものに限る）	
■換気扇・レンジフード	調査・修理（交換※1）も適用	■エアコン(埋込式・マルチ付)または設備指定のエアコン(製造から10年以内)	ガスの補充
■浴室乾燥機	調査・修理（交換※1）も適用	■インターホン・チャイム	
■温水機能付便座（便器一体型）	調査・修理（交換※1）も適用	■テレビアンテナ	(当初地デジが映る事が前提)

メンテナンスフリー / メンテナンスフリープラス手数料

建 物 築 年 数	マンション 築 15 年 戸 建 築 15 年 未 満	マンション 築 15~50 年 戸 建 築 15~35 年 未 満
システム登録料(初回)	33,000 円(消費税含)	33,000 円(消費税含)
手 数 料(毎月) ※F ※G	メンテナンスフリー 1% ※H	メンテナンスフリー 2% ※I
	メンテナンスフリープラス 2% ※I	メンテナンスフリープラス 3% ※J

注) ※F 弊社にてリフォームをお受けした場合の手数料です。※G 他社リフォームの場合は 1% 上乗せにて承ります。※H 月々の手数料を 1,000 円以上と致します。

※I 月々の手数料を 2,000 円以上と致します。※J 月々の手数料を 3,000 円以上と致します。※別途消費税がかかります。

メンテナンスフリー / メンテナンスフリープラス特約事項

- お客様ご入居中に、設備機器等の不具合が発生している場合は、賃貸借契約開始日までにお客様にて修理を完了していただきます。賃料発生日から 60 日以内に設備機器に不具合が確認された場合、適用されません。
- メンテナンスフリーは、お客様と当社の賃貸借契約を伴う管理委託契約期間中に適用されます為、ご解約後の原状回復・リフォームには適用されません。
- メンテナンスフリーは、お客様自らご手配または業者指定された修理には適用されません。
- メーカー保証期間内の場合にはメーカー保証を最優先適用とします。メーカー補修用性能部品保有期間内の場合、部品交換・調整を行います。対象設備によっては、修理交換の期間が決まっています。(メンテナンスフリー / メンテナンスフリープラス適用ガイドランス参照)
- メンテナンスフリー適用対象は、同じ機器の調査・修理(交換※1)は 1 回のみとなります。本体交換は適用外です。※1 メンテナンスフリープラスは、交換も 1 回のみ行えます。
- メンテナンスフリー適用は、ご入居者の通常生活を保護する目的で当社手配にて実施いたします。
- メンテナンスフリーの金額は、工事 1 件につき上限 5 万円(消費税含)です。超過分に関しましてはご負担をお願いします。
- メンテナンスフリー適用原因が天災地変等に起因するとき、当社またはご入居者の責に帰することのできない火災等の罹災・盗難、建物の瑕疵（雨漏り・傾き等）等の場合およびシロアリ・鼠などの害虫・害獣におおる場合は、適用外です。
- 庭木剪定、消毒、除草等は適用外です。
- 戸建築 45 年迄 マンション築 60 年迄が対象とさせていただきます。築年数により適用制限がございます。
- メンテナンスフリー適用外の場合はお客様の費用負担での修理・交換をお願いします。

適用外：網戸

成約促進費	賃料 0.5ヶ月(50%)・1ヶ月(100%)・2ヶ月(200%)
-------	-----------------------------------

※4 成約促進プランとは、仲介会社へ当社(乙)が支払う広告料とは別にお客様(甲)に広告料をご負担頂くものです。

※5 転借人(借主)または入居者が駐車場等を使用しその費用を当社(乙)からお客様(甲)へ支払う場合は業務委託料がかかります。

(14) 特定賃貸借契約を締結する特定転貸業者の商号等

管理受託者兼賃借人	商号(名称)	株式会社 D2
	代表者	代表取締役 櫻井 淳子
	所在地	東京都港区東新橋 1-9-2 汐留住友ビル
	賃貸住宅管理業者登録番号	第 0005032 号
説明をする者	氏名	
	事務所の所在地	東京都港区東新橋 1-9-2 汐留住友ビル
	連絡先	050-3091-7771 (不動産総合ダイヤル)