

【別紙】

居宅等の賃貸業者「株式会社センチュリー21・ジャパン」の賃貸借契約書の 検討及び意見交換の結果の公表

消費者支援機構関西（以下、当団体）は、2008年6月に、株式会社センチュリー21・ジャパン（以下、同社）に対し、同社がフランチャイズ加盟店に提供している賃貸借契約書について、質問事項を含む「お問い合わせ」をした上、同社と意見交換を行いました。

その後、同社は、2008年9月に、当該賃貸借契約書の提供を停止し、改訂後の契約書は、例えば、

- ・ 契約更新事務手数料の徴求（頭書部分）
→当該条項を削除
- ・ 更新料として家賃の1ヶ月分を賃借人が支払うこと（旧第3条）
→当該条項を削除
- ・ いわゆる小修繕について賃借人負担とすること（旧第10条）
→賃貸人は修繕義務を負わないこと、賃借人が自己の負担において修繕可能であること（新8条）
- ・ 1ヶ月の家賃滞納、警察の介入、破産などの理由により賃借人が賃貸借契約を解除できること、この場合に損害賠償の予約として賃料月額2倍の額を定めること（旧第17条）
→当該条項を削除
- ・ 明け渡し義務の不履行による損害賠償の予約として賃料月額2倍の額を定めること（旧第19条3項）
→当該条項を削除
- ・ 賃借人が旧第17条（契約解除及び違約金の定め）に違反した場合に、賃貸人の立ち入り・鍵の交換を認め、賃借人の物件への立ち入りを禁止すること
→当該条項を削除

など、当団体が問題としていた条項の相当部分について、これを改善する改訂が行われました。契約条項改定により当団体が指摘した全ての問題点が解消したものではありませんが、相当程度の改善が見られたことに鑑み、当団体は、2009年1月27日に一旦申し入れ活動を終了することに致しましたので、経過について以下のとおりご報告致します。

※なお、当団体が公開で行うこととしている「申入れ」以前になされた、事業者のご対応や当団体との交渉内容は非公開としておりますが、同社からの了解により、同社からの「回答書」も公表致します。

<経過>

(1) 2008年6月30日

当団体は、同社に対し、同社の「建物賃貸借契約書(敷金版)」について、問い合わせをしました。

- ・ [「お問い合わせ」\(別紙A\)](#)

(2) 2008年7月11日

同社から、上記「お問い合わせ」に対する文書回答を受領しました。

(3) 2008年9月26日

当団体は、同社からの申し出による面談にて、上記「お問い合わせ」について協議を行いました。同社より、当該賃貸借契約書は加盟店への情報提供を停止し、改訂後の「賃貸住宅契約書」のみの情報提供を行う旨の申出を受けました。

- ・ [「建物賃貸借契約書（敷金版）」（改訂後の新契約書：別紙B）](#)
- ・ [「賃貸住宅契約書」（旧契約書：別紙C）](#)

(4) 2008年11月28日

同社から、上記の「お問い合わせ」ならびに協議を踏まえた文書回答を受領しました。

(5) 2009年3月10日

上記の「賃貸住宅契約書」をもとに、当団体で検討を行い、当団体は、申し入れ活動の終了、ならびに同社と意見交換のうえ、公開文書を双方で確認しました。

以上

※なお、上記(2)(4)の同社からの文書回答は、[「KC'sのお問い合わせ・申入れ事業における活動方針」](#)では非公開扱いですが、同社の申し出により公開していました。しかし、同社からの再申し出により、2009年7月6日以降、非公開としました。