

## ご契約時の注意事項

米国は契約社会です。すべての内容は家主と借主の間で交わす賃貸契約書に明記して確認します。現在マンハッタンで使用されている賃貸契約書はほとんどの場合が定型フォームに特記事項のついた形で一般的な内容がほとんどですが、特にご留意いただく点を以下にまとめましたので契約前にお読みください。

1、基本的な内容に間違いがないかどうかご確認ください。

氏名、住所、家賃、Security Deposit、契約期間

2、特記事項 (Rider) の内容は本契約独自の取り決め事項ですので内容はしっかりご確認ください。

### (1) 途中解約条項

事前通知のタイミング (60日通知の場合、日数で計算するのか、月ごとに計算され2ヶ月なのか)

違約金の額

なお、2年契約の場合、途中解約の条件も契約期間である2年間にのみ適用されます。従い、3年目については更新時に再度途中解約の条件を確認する必要があります。

### (2) 保険の条項

テナントに保険加入を義務付けている場合が多いです。金額、その他の条件を確認しましょう。義務づけられていない場合も水漏れ事故などに備えて加入されることをお勧めします。

### (3) 修理に関する条項

コンドミニアムで個人の家主と契約する場合、口頭で修理を約束していても結果的に直してくれないでがまんすることのないよう、具体的に合意した修理内容を特記事項として記入してもらいましょう。

### (4) 家賃支払いに関して

通常、家賃の請求書が送られてこない場合が多いです。誰宛のチェックでどこに送るのか再確認しましょう。延滞金の取り決めも確認ください。

3、契約書本体の中で削除されている条項、変更されている条項、特にイニシャルを

させられた条項に関しては説明を求め、正しくご理解ください。

- (1) コンドミニアム用契約書 (A1 O 1 form) の場合、条項17番 (売却されるとテナント退居を命じた条項) および42番 (固定資産税など家主負担の経費が値上がりした場合は家賃もそれに応じて値上げすることを謳った条項) はテナントに不利な条項のため、削除します。

#### 4、入居日について

- (1) 前のテナントの退居が遅れたり、修理が遅れたりといった家主側の事情で結果的に入居が遅れた場合、テナントとしてはそれを理由に解約はできません。当然家賃の発生は入居可能日からとなりますが、その理解を促すため、その条項にイニシャルさせられるビルもあります。
- (2) コンドミニアムの場合、管理組合の認可がおりないと入居できないシステムになっており、契約書にもその旨明記されています。最近管理組合の認可に時間がかかるようになってきており、家主やエージェントの交渉も聞き入れられません。従い、入居日の設定には、家主が合意する範囲でできるだけ余裕を持って、契約日から2-3週間後以降で設定するのが望ましいです。無理をしてぎりぎりに設定すると、管理組合の認可が遅れた場合、引越し業者、ビルのエレベーター、家具屋、現在の短期滞在用お住まい、などのすべての予定を変える必要があり、短期滞在の延長不可、エレベーターの日程と引越し業者の日程があわないなどの問題が発生しかねません。

#### 5、家賃に含まれているもの

何が家賃に含まれ、含まれていないか契約書に明記してありますのでご確認ください。

一般的に含まれているもの

水道代、ガス代、冬の暖房代

一般的に含まれていないもの

電気代、電話代、ケーブルテレビ代、高速インターネット代、ヘルスクラブなどビルの付帯設備、駐車場\*

\* 駐車場は郊外のアパートと違い、各家主は所有していません。家主とは違う別会社が経営しており、別契約、別払いとなります。

#### 6、Security Deposit

通常家賃の1-3か月分をSecurity

Depositとして置きます。退居時はテナントに原状回復義務があり、「普通の生活をしていると発生する汚れや

キズ (wear &

tear)」以外のダメージがあった場合はその分が差し引かれ返却されません。以下の点に十分ご注意ください。

- (1) 床を水拭きするとコーティングがとれてしまい、水分を吸収して黒ずむ箇所が出てきます。これはwear&tearとはみなされず、修復にかかる費用が差し引かれます。(1ベッドルームで300ドル~100ドル)

- (2) キチンのカウンタートップの焦げ跡、包丁での切り傷などはwear & tearとはみなされません。たとえ小さくてもその箇所だけ部分的に修復することは不可能なため、全取替えになります。カウンターの質にもよりますが、600ドル~1000ドルかかります。
- (3) キチンのひどい油汚れはwear & tearとはみなされません。通常heavy duty cleaningといわれる汚れ落しの作業が必要になり、300ドル~400ドルかかります。
- (4) 入居時の「原状」を明らかにするために、ダメージ箇所は写真をとり、家主と書面で確認されることをお勧めします。(特に家具付き、個人所有のコンドミニアム)
- (5) 家具付き物件は1~2週間に一度プロのクリーニングサービスをご利用され家具のダメージを最小限にとどめられることをお勧めします。
- (6) ペットを飼われている場合、ペットによる損傷はSecurity Depositから差し引かれる対象となります。特に床の傷み、においなど修復作業に多大のコストがかかるためSecurity Depositの金額が通常より1~2ヶ月多くなる場合もあります。

コンドミニアムで管理会社が入居しておらず、直接個人の家主と契約される場合は家主によってSecurity Depositの返却対応に大きな差が出てきますので注意が必要です。