

<宅地建物取引業者向け>

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（モデル） 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例 同 施行規則 （日－中 対訳版）

東京都では「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」に基づく説明を行う宅地建物取引業者が、外国人借主に対して円滑に説明を行うことができるよう、「モデル説明書」「条例」「条例施行規則」の3点について、日本語対英語・中国語（簡体字）・韓国語の3か国語との対訳版を作成しました。

上記3言語を母国語とする外国人が借主となる賃貸借契約の媒介業務を行う際に、説明の補助資料としてご活用ください。

平成26年10月 東京都都市整備局

－ 目 次 －

◎ 中国語（簡体字）版

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（モデル）	… 1
（参考）東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例	… 5
（参考）東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則	… 9

※ 各ページの構成は、左に中国語、右に該当する日本語を掲載しております。左右対比しながら、ご利用願います。

※ 翻訳に当たっては、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の協力を得ました。


賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（モデル） <原文：日本語版>

東京太郎 殿

平成〇〇年 〇〇月 〇〇日

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条の規定に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。

なお、この条例は、原状回復等に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を、契約に先立って宅地建物取引業者が借受け予定者に説明することを義務付けたものです。

商号又は名称	<u>株式会社〇〇不動産</u>	商号又は名称	
代表者の氏名	<u>新宿 一郎</u> 	代表者の氏名	印
主たる事務所	<u>新宿区西新宿〇-〇-〇</u>	主たる事務所	
免許証番号	<u>東京都知事(3)第12345号</u>	免許証番号	
免許年月日	<u>平成〇〇年〇月〇〇日</u>	免許年月日	
取引の態様	代理・ <u>媒介</u>	取引の態様	代理・媒介
説明者	<u>渋谷 次郎</u>	説明者	

※複数の宅地建物取引業者が関与する場合はそれぞれ記入し、説明を行った側は説明者を明記してください。

本説明書の対象建物

物件の所在地	<u>東京都新宿区西新宿〇-△-△ スカイガーデン新宿 〇〇〇号</u>
名称及び室番号	<u>スカイガーデン新宿 〇〇〇号室</u>
賃貸人の氏名・住所	<u>中野 一太郎 東京都中野区中央△-△-△</u>

A-1 退去時における住宅の損耗等の復旧について

1 費用負担の一般原則について

(1) 経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しないとされています。

(例) 壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビ・冷蔵庫等の背面の電気ヤケ

(2) 賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、賃借人は、その復旧費用を負担するとされています。

(例) 飼育ペットによる柱等のキズ、引越作業で生じたひっかけキズ、エアコンなどから水漏れし、その後放置したために生じた壁・床の腐食

2 例外としての特約について

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされています。

ただし、特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

<参考>判例等によれば、賃借人に通常の前状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。①特約の必要性に加え暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

A-2 当該契約における賃借人の負担内容について

※特約がない場合：賃借人の負担は、A-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記してください。

特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

基于防止租赁住宅纠纷条例的说明书（样本）

<中文>

东京 太郎

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

基于东京都关于防止住宅出租租借纠纷的条例第2条之规定，作出以下说明。此内容非常重要，请务必充分理解。
此外，该条例规定房地产交易者有义务在签署合同之前，应向计划租借的人说明这是根据与恢复原状等有关的法律上的原则和判例确定下来的想法。

商号或名称	株式会社〇〇不动产	商号或名称	
法人代表姓名	新宿 一郎 章	法人代表姓名	章
主要事务所	新宿区西新宿〇-〇-〇	主要事务所	
许可证号码	东京都知事(3)第 12345 号	许可证号码	
许可证取得时间	〇〇〇〇年〇月〇〇日	许可证取得时间	
交易类型	代理 中介	交易类型	代理 中介
说明人	涩谷 次郎	说明人	

※当有多个房地产交易者参与时，请分别填写，并明确填写进行了说明的一方的说明人。

本说明书的对象建筑物

建筑物所在地	东京都新宿区西新宿□-△-△ SKY GARDEN 新宿 〇〇〇号
名称及房间号	SKY GARDEN 新宿 〇〇〇号
出租人姓名和地址	中野 一太郎 东京都中野区中央△-△-△

A-1 关于退房时住宅损耗等的恢复

1 关于费用负担的一般原则

(1) 关于因为时间推移以及通常的使用而产生的住宅损耗等的恢复，应由出租人负担费用进行，租借人不应负担次费用。

(例) 贴在墙壁上的海报或画的痕迹、因日照等自然现象产生的墙纸的变色、电视和冰箱等背面因用电产生的瘢痕

(2) 如果存在由于租借人的故意或过失以及不符合通常使用方法的使用等、因归咎为租借人责任的原因而导致的住宅的损耗等，租借人应负担该恢复费用。

(例) 因饲养宠物造成的柱子等的伤痕、因搬家作业产生的拉痕、因空调等设备漏水而之后又未作处理产生的墙壁或地板的腐蚀。

2 关于作为例外的特约条款

出租人和租借人关于退房时住宅损耗等的恢复之事宜，可以在协商一致的条件下订立与上述1的一般原则不同的特约条款。

但是，特约条款并非全部都会得到承认，有时有些内容会被视为无效。

<参考> 根据判例等根据，让租借人负担超过通常的原状恢复义务的特约条款若要有效，必须具备以下3个条件。

- ①除了特约条款的必要性之外，还需存在非暴利的客观合理的理由，
- ②租借人知道由于特约条款的存在，自己需要承担超过通常原状恢复义务的修缮等义务，
- ③租借人愿意根据特约条款承担责任。

A-2 关于该合同中规定的租借人的负担内容

--

※ 如无特约条款：请写明租借人承担的费用仅限依据 A-1 的 1(2)一般原则规定的费用。

如存在特约条款：除上述费用外，还请写明根据该特约条款租借人需承担的具体内容。

B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について

1 費用負担の一般原則について

- (1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされています。
(例) エアコン（賃貸人所有）・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合
- (2) 入居期間中、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担するとされています。
(例) 子供が遊んでいて誤って割った窓ガラス、お風呂の空だきによる故障

2 例外としての特約について

上記1の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができます。

<参考> 入居中の小規模な修繕としては、電球、蛍光灯、給水・排水栓（パッキン）の取替え等が考えられます。

B-2 当該契約における賃借人の負担内容について

--

※特約がない場合：賃借人の負担は、B-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記してください。

特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

C 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について

	氏名 (商号又は名称)	住所 (主たる事務所の所在地)	連絡先電話番号
1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
設備等の修繕・維持管理等	賃貸人 中野 一太郎	中野区中央△-△-△	03-0000-0000
2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
内装、建具等の修繕	賃貸人 中野 一太郎	中野区中央△-△-△	03-0000-0000
その他設備の修繕等	〇〇管理株式会社	中野区中野□-□-□	03-1000-0001

※原則は、賃貸人又は賃貸人の指定する業者。内容により連絡先が分かれる場合は区分してください。

以上のとおり、説明することを確認しました。平成〇〇年〇〇月〇〇日

賃借人 (住所) 東京都中野区中央△-△-△
(氏名) 中野 一太郎 印

以上のとおり、説明を受け、本書面を受領しました。平成〇〇年〇〇月〇〇日

借受け予定者 (住所) 東京都西東京市泉町〇-〇-〇
(氏名) 東京 太郎 印

※紛争の未然防止の徹底を図るためには、賃借人だけでなく、賃貸人に対してもできる限り説明し、説明内容についての確認をとっておくことが望ましい。その際には、説明書に賃貸人の確認「確認日・住所・氏名・押印」を受けておくようになさってください。

※青字の部分は記入例です。

B-1 关于住宅的使用以及收益方面必要的修缮

1 关于费用负担的一般原则

(1) 关于住宅的使用以及收益方面必要的修缮，应由出租人负担费用。

(例) 空调(出租人所有)热水器、浴缸因年久失修而发生故障、漏雨、门把手等的故障

(2) 在入住期间，由于租借人的故意或过失以及不符合通常使用方法的使用等应归咎租借人责任的原因导致需要修缮时，租借人应承担该费用。

(例) 儿童玩耍时不小心打碎了玻璃窗、因浴缸干烧导致的故障

2 关于作为例外的特约条款

无论上述1的一般原则作何规定，关于入住期间的小规模修缮，出租人和租借人可以在协商一致的条件下订立特约条款，免除出租人的修缮义务，由租借人自费修缮。

<参考> 作为入住期间的小规模修缮，有更换电灯泡、荧光灯、汲水排水栓(盖子)等等。

B-2 关于该合同中规定的租借人的负担内容

--

※ 如无特约条款：请写明租借人承担的费用仅限依据 B-1 的 1(2)一般原则规定的费用。

如存在特约条款：除上述费用外，还请写明根据该特约条款租借人需承担的具体内容。

C 关于租借人在入住期间与设备等的修饰以及维护管理等有关的联系人

	姓名 (商号或名称)	地址 (主要事务所所在地)	联系人电话号码
1 共用部分设备等的修缮以及维护管理等			
<u>设备等的修缮和维护管理等</u>	<u>出租人 中野 一太郎</u>	<u>中野区中央△-△-△</u>	<u>03-0000-0000</u>
2 专用部分的设备等的修缮以及维护管理等			
<u>内部装修和把手等的修缮</u>	<u>出租人 中野 一太郎</u>	<u>中野区中央△-△-△</u>	<u>03-0000-0000</u>
<u>其他设备的修缮等</u>	<u>〇〇管理株式会社</u>	<u>中野区中野□-□-□</u>	<u>03-1000-0001</u>

※原则上是出租人或出租人指定的业者。根据内容，如联系人分开，则请加以区分。

按照以上要求进行了说明。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

出租人

(地址) 东京都中野区中央△-△-△

(姓名) 中野 一太郎 ④

接受了以上的说明并取得了书面文件。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

计划租借人

(地址) 东京都西东京市泉町〇-〇-〇

(姓名) 东京 太郎 ④

※为了彻底防止纠纷的发生，不仅要对租借人进行说明，对出租人也要尽可能说明，让其确认说明内容，这样比较理想。此时，请让出租人对说明书加以确认，填写“确认日、地址、姓名”并“盖章”。

※蓝字部分是填写示例。

(参考)

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例

平成16年3月31日

条例第95号

(目的)

第一条 この条例は、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号。以下「法」という。）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）が、専ら居住を目的とする建物（建物の一部を含む。以下「住宅」という。）の賃貸借に伴い、あらかじめ明らかにすべき事項を定めること等により、住宅の賃貸借に係る紛争の防止を図り、もって都民の住生活の安定向上に寄与することを目的とする。

(宅地建物取引業者の説明義務)

第二条 宅地建物取引業者は、住宅の賃貸借の代理又は媒介をする場合は、当該住宅を借りようとする者に対して法第三十五条第一項の規定により行う同項各号に掲げる事項の説明に併せて、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

- 一 退去時における住宅の損耗等の復旧並びに住宅の使用及び収益に必要な修繕に関し東京都規則（以下「規則」という。）で定める事項
- 二 前号に掲げるもののほか、住宅の賃貸借に係る紛争の防止を図るため、あらかじめ明らかにすべきこととして規則で定める事項

(紛争の防止のための措置)

第三条 知事は、住宅の賃貸借に係る紛争の防止のために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(報告の聴取等)

第四条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、宅地建物取引業者に対し、その業務に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

(指導及び勧告)

第五条 知事は、宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該宅地建物取引業者に対し、説明を行い、又は報告若しくは資料の提出をし、若しくは報告若しくは資料の内容を是正するよう指導及び勧告をすることができる。

- 一 第二条の規定による説明の全部又は一部を行わなかったとき。
- 二 前条の規定による報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

(参考)

东京都关于防止住宅出租租借纠纷的条例

2004 年 3 月 31 日

第 95 号条例

(目的)

第一条 该条例的目的是房地产交易者（指房地产交易者法（1952 年第 176 号法律。以下称“法律”）第二条第三款中规定的房地产交易者。以下相同。）对专门以居住为目的的建筑物（包括建筑物的一部分。以下称“住宅”。）的出租租借过程中应预先予以明确的事项作出规定，通过这些手段防止发生与住宅出租租借有关的纠纷，并以此为稳定和提高都民居住的质量作出贡献。

(房地产交易业者的说明义务)

第二条 房地产交易业者在代理住宅出租租借或对此进行中介时，必须依照法律第 35 条第 1 款之规定，针对希望租借该住宅的人就该款各项中列举的事项进行说明，同时关于以下列举的事项，必须提交记载了这些事项的文件进行书面说明。

- 一 关于退房时住宅损耗等的恢复以及住宅的使用和收益方面必要的修缮，在东京都规则（以下称“规则”。）中规定的事项。
- 二 除前项规定的内容以外，为了防止发生与住宅的出租租借有关的纠纷，作为应预先予以明确的内容而在规则中规定的事项。

(以防止纠纷为目的的措施)

第三条 为了防止发生与住宅的出租租借相关的纠纷，知事应努力采取必要措施。

(要求提交报告等)

第四条 在实施该条例的必要限度内，知事可以要求房地产交易者提交与其业务相关的报告或资料。

(指导及劝告)

第五条 当房地产交易者出现以下情况时，知事可以进行指导及发出劝告，要求该房地产业者进行说明，提交报告或资料，或对报告或资料的内容作出整改。

- 一 未按照第二条中的规定，对全部事项进行说明或只说明了一部分时。
- 二 未按照前条规定提交报告或资料，或提交了虚假报告或资料时。

(公表等)

第六条 知事は、前条の勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

2 知事は、前項の規定による公表をしようとする場合は、当該勧告を受けた者に対し、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えるものとする。

(委任)

第七条 この条例に規定するもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成十六年十月一日から施行する。

(公布等)

第六条 受到前条规定的劝告的业者如果在没有正当理由的情况下未对该劝告服从,此时知事可以将内容予以公布。

2 当知事决定按照前款之规定进行公布时,应给予该受到劝告的业者陈述意见,提出证据的机会。

(委托)

第七条 除该条例中规定的事项以外,关于实施该条例的必要事项,在规则中作出规定。

附则

该条例自 2004 年 10 月 1 日起实施。

(参考)

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例施行規則

平成16年3月31日

東京都規則第92号

(趣旨)

第一条 この規則は、東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（平成十六年東京都条例第九十五号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(宅地建物取引業者の説明事項等)

第二条 条例第二条第一号の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

一 退去時における住宅の損耗等の復旧については、当事者間の特約がある場合又は賃借人の責めに帰すべき事由により復旧の必要が生じた場合を除き、賃貸人が行うとされていること。

二 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、当事者間の特約がある場合又は賃借人の責めに帰すべき事由により修繕の必要が生じた場合を除き、賃貸人が行うとされていること。

三 当該住宅の賃貸借契約において賃借人の負担となる事項

2 条例第二条第二号の規則で定める事項は、賃借人の入居期間中の設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）とする。

3 知事は、宅地建物取引業者が条例第二条の規定による説明を適正に行うために必要な事項を示すものとする。

(勧告)

第三条 条例第五条の勧告は、勧告書（別記様式）により行うものとする。

(公表)

第四条 条例第六条第一項の規定による公表は、東京都公報への登載その他広く都民に周知する方法により行うものとする。

2 公表する事項は、次に掲げる事項とする。

一 勧告を受けた者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称及び代表者の氏名）

二 勧告を受けた者の住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）

三 勧告の内容

四 前三号に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項

(参考)

东京都关于防止住宅出租租借纠纷条例之实施细则

2004 年 3 月 31 日

第 92 号规则

(主旨)

第一条 本规则对实施东京都关于防止住宅出租租借纠纷条例（2004 年东京都第 95 号条例。以下称“条例”）时必要的事项作出规定。

(房地产交易业者的说明事项等)

第二条 条例第二条第一项规定的事项为以下事项。

- 一 关于退房时住宅损耗等的恢复，除非当事人之间签有特约条款或由于租借人的责任而发生需要恢复的情况，否则由出租人进行。
 - 二 关于住宅的使用以及收益的必要的修缮，除非当事人之间签有特约条款或由于租借人的责任而发生需要修缮的情况，否则由出租人进行。
 - 三 在该住宅的租赁合同中规定由租借人负担的事项。
- 2 条例第二条第二款规则中规定的事项为租借人在入住期间与设备等的修缮以及维护管理等有关的作为联系人的名称（如是法人则为其商号或名称）以及地址（如是法人则为其主要事务所的所在地）。
- 3 知事应公布房地产交易业者为了正确地按照条例第二条之规定进行说明而所需要的必要事项。

(劝告)

第三条 条例第五条的劝告以劝告书（另行规定的格式）的形式进行。

(公布)

第四条 关于按照条例第六条第一款公布事项的方法，应采用登载于东京都公关刊物及其他方法进行，以此让广大都民了解。

2 公布的事项为如下事项。

- 一 受到劝告的业者的名称（如是法人则为其商号或名称以及法人代表的姓名）。
- 二 受到劝告的业者的地址（如是法人则为主要事务所的所在地）。
- 三 劝告内容
- 四 除前三项中记述的内容以外，知事认为必要的事项。

(意見陳述の機会の付与)

第五条 条例第六条第二項の意見を述べ、証拠を提示する機会（以下「意見陳述の機会」という。）におけるその方法は、知事が口頭であることを認めた場合を除き、意見及び証拠を記載した書面（以下「意見書」という。）を提出して行うものとする。

2 知事は、勧告を受けた者に対し意見陳述の機会を与えるときは、意見書の提出期限（口頭による意見陳述の機会の付与を行う場合には、その日時）までに相当な期間において、当該勧告を受けた者に対し、次に掲げる事項を書面により通知するものとする。

一 公表しようとする内容

二 公表の根拠となる条例等の条項

三 公表の原因となる事実

四 意見書の提出先及び提出期限（口頭による意見陳述の機会の付与を行う場合には、その旨並びに出頭すべき日時及び場所）

3 前項の規定による通知を受けた者（以下「当事者」という。）又はその代理人は、やむを得ない事情のある場合には、知事に対し、意見書の提出期限の延長又は出頭すべき日時若しくは場所の変更を申し出ることができる。

4 知事は、前項の規定による申出又は職権により、意見書の提出期限を延長し、又は出頭すべき日時若しくは場所を変更することができる。

5 知事は、当事者に口頭による意見陳述の機会を与えたときは、当事者又はその代理人の陳述の要旨を記載した書面を作成するものとする。

6 代理人は、その代理権を証する書面を、意見書の提出期限又は出頭すべき日時までに知事に提出しなければならない。

7 知事は、当事者又はその代理人が正当な理由なく意見書の提出期限内に意見書を提出せず、又は出頭すべき日時に口頭による意見陳述をしなかったときは、条例第六条第一項の規定による公表をすることができる。

附 則

この規則は、平成十六年十月一日から施行する。

(给予陈述意见的机会)

第五条 关于条例第六条第二款中关于给予陈述意见和提交证据的机会(以下称“陈述意见的机会”)的方法,除非知事允许口头陈述,否则应以书面形式(以下称“意见书”)陈述意见并提交证据。

2 知事向受到劝告的业者给予陈述意见的机会时,应该在意见书提交期限(如给予口头陈述意见的机会则指该日期)之前规定合理的期间,并用书面形式向该受到劝告的业者发出通知,通知事项的内容如下。

一 计划公布的内容

二 作为公布证据的条例等条款

三 作为公布理由的事实

四 意见书的提交窗口及提交期限(给予口头陈述意见机会时,规定其主旨以及前往日期及地点)

3 收到前款规定的通知的业者(以下称“当事人”)或其代理人,如存在不得已的原由,可以向知事提出延长意见书的提交期限或更改应前往的日期或地点的请求。

4 知事可以根据前款规定的申请或职权,延长意见书的提交期限,或对应前往的日期或地点进行更改。

5 知事给予当人口头陈述意见的机会时,应制作记录了当事人或其代理人的陈述内容的文件。

6 代理人必须在意见书提交期限或应前往的日期之前,向知事提交证明其代理权的文件。

7 如当事人或其代理人在没有正当理由的情况下,在意见书提交期限内未提交意见书,或在应前往的日期内未前往陈述意见,此时知事可以根据条例第六条第一款之规定予以公布。

附则

该规则自 2004 年 10 月 1 日起实施。