

## <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－英 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 －

#### ◎ 英語版

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、左に英語、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。

# 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> 印	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。

## Explanation Based on the Ordinance for Prevention of Residential Rental Disputes (Model)

To: Taro Tokyo

Date: Month Day, Year

Explanation is hereby given on the following based on Article 2 of the Ordinance for the Prevention of Residential Rental Disputes in Tokyo. Your full understanding of these very important contents is essential.

This Ordinance requires Building Lots and Buildings Transaction Business Operators (“Operator”) to explain established concepts based on legal principles and precedents concerning matters such as restoration of property to its original condition, to prospective tenants prior to concluding a rental agreement.

Name of company	<u>XXXX Real Estate Co., Ltd.</u>	Name of company	
Name of representative	<u>Ichiro Shinjuku</u> Seal	Name of representative	Seal
Principal office	<u>X-X-X Nishishinjuku, Shinjuku-ku</u>	Principal office	
Business license number	<u>Governor of Tokyo (3), No. 12345</u>	Business license number	
License issue date	<u>Date: Month Day, Year</u>	License issue date	
Transaction type	Representative   Intermediary	Transaction type	Representative   Intermediary
Explained by	<u>Jiro Shibuya</u>	Explained by	

\* Fill in details for every Operator when multiple Operators are involved, and include the name of the person providing the explanation.

### Property details

Property address	<u>Rm. XXX Sky Garden Shinjuku, 0-0-0 Nishishinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo</u>
Property name and/or room number	<u>Rm. XXX Sky Garden Shinjuku</u>
Name and address of landlord	<u>Ichitaro Nakano 0-0-0 Chuo, Nakano-ku, Tokyo</u>

### A-1. Restoration of wear and tear when vacating the premises

#### 1. General principles concerning costs:

- (1) The landlord is responsible for restoration of wear and tear that results from natural aging of the property or from normal use of the property, and the tenant shall not be responsible for such costs.

Example: Marks left on walls by posters or pictures, discoloration of wallpaper due to sunlight or other natural reasons, black marks on walls behind TVs, refrigerators, and other electric devices.

- (2) The tenant is responsible for restoration of any damages caused intentionally or negligently, or by use that goes beyond normal usage of the property, or for any other reason attributable to the tenant.

Example: Damage to pillars, etc. from pets, damage caused by moving in/out of the premises, rotting of walls or floors as a result of not attending to water leaks from air conditioners, etc.

#### 2. Exceptions by special agreement

Upon agreement by both parties, the landlord and tenant may conclude a special agreement concerning restoration of the premises that differs from the general principles noted in item 1 above.

This does not mean that all special conditions will be allowed. Some may become invalid depending on the contents.

Reference: According to legal precedents and other rulings, the following three conditions must be satisfied for validity of special agreements that impose a responsibility on tenants exceeding the normal duty of restoring property to the original condition.

- (i) In addition to the necessity of the special agreement, there are objective and rational grounds, such as no excessive pursuit of profit.
- (ii) The tenant is fully aware that by concluding the special agreement, he/she will be responsible for repairs beyond those usually required to restore the property to its original condition.
- (iii) The tenant has expressed his/her intent to take on the responsibilities described in the special agreement.

### A-2. Responsibilities of the tenant under this agreement

--

\* If there is no special agreement, clearly state that the tenant is only responsible for costs covered in the general principles of A-1, 1(2) above.

If there is a special agreement, clearly state what specific costs the tenant will be responsible for in addition to those above.

## 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 貸 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。



(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。

(Reference)

## **Ordinance for the Prevention of Residential Rental Disputes in Tokyo**

March 31, 2004  
Ordinance No. 95

### **Article 1 (Purpose)**

The purpose of this Ordinance is to prevent disputes concerning the rental of residential buildings (including portions of buildings; hereinafter referred to as “Dwelling”) by determining matters including information that must be disclosed in advance by building lots and building transaction business operators (operators prescribed in Article 2, item (iii) of the Building Lots and Buildings Transaction Business Act (Act No. 176 of 1952, hereinafter referred to as the “Act”), hereinafter referred to as “Operator”), and thereby to ensure the stability and raise the quality of housing for the residents of Tokyo.

### **Article 2 (Operator’s Obligation to Explain)**

When representing or mediating the rental of a Dwelling, along with providing explanation to prospective tenants pursuant to the provisions of Article 35, paragraph (1) of the Act on matters listed in the items under the said paragraph, the Operator must also explain and provide written explanation of the following matters.

- (i) Matters set forth in the Tokyo Metropolitan Government Regulations (hereinafter referred to as “Regulations”) concerning restoration of wear and tear at the time of vacating the Dwelling and repairs required to use and derive income from the Dwelling.
- (ii) Other than the matters listed in the preceding item, matters set forth in the Regulations as information that needs to be indicated in order to prevent residential rental disputes.

### **Article 3 (Measures to Prevent Disputes)**

The Governor shall endeavor to take necessary measures for the prevention of residential rental disputes.

### **Article 4 (Requesting Reports, etc.)**

The Governor may, to the extent necessary to implement this Ordinance, request the Operator to submit reports or materials concerning business.

### **Article 5 (Guidance and Admonishment)**

Should any of the following items apply to an Operator, the Governor may offer guidance and a letter of admonishment to the Operator for provision of an explanation, submission of reports or materials, or correction of the contents of the reports or materials.

- (i) When all or part of the explanation prescribed in Article 2 was not given.
- (ii) When the reports or materials were not submitted as prescribed in the preceding article or when false reports or materials were provided.

(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。



**Article 6 (Public Announcement)**

If the party who received the letter of admonishment set forth in the preceding article does not comply with the said admonishment without just cause, the Governor may make a public announcement to that effect.

(2) When making a public announcement pursuant to the preceding paragraph, the Governor shall provide the said party with an opportunity to have its statement heard and to present evidence.

**Article 7 (Delegation)**

In addition to what is provided for in this Ordinance, matters necessary for the enforcement of this Ordinance shall be prescribed by the Regulations.

Supplementary Provisions

This Ordinance is effective as of October 1, 2004.

(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

(Reference) **Regulations for Enforcement of the  
Ordinance for the Prevention of Residential Rental Disputes in Tokyo**

March 31, 2004  
Regulations No. 92

**Article 1 (Purpose)**

These regulations shall provide for matters necessary for enforcing the Ordinance for the Prevention of Residential Rental Disputes in Tokyo (Ordinance No. 95 of 2004, hereinafter referred to as the “Ordinance”).

**Article 2 (Matters to Be Explained by Operators)**

Matters specified by the Regulations set forth in Article 2, item (i) of the Ordinance shall be as follows:

- (i) That the landlord is responsible for restoration of wear and tear when the tenant vacates the Dwelling except when there is a special agreement to the contrary between the parties or when restoration is necessary due to reasons attributable to the tenant.
  - (ii) That the landlord is responsible for repairs required to use and derive income from the Dwelling, except when there is a special agreement to the contrary between the parties or when repair is necessary from reasons attributable to the tenant.
  - (iii) Matters in the lease contract for the said Dwelling that will be the responsibility of the tenant.
- (2) Matters specified by the Regulations set forth in Article 2, item (ii) of the Ordinance shall be the name (or trade name in the case of a juridical person) and address (or location of the principal office in the case of a juridical person) of the party to contact for repair, maintenance and management of the facilities during the tenancy period.
- (3) The Governor shall indicate matters necessary for the Operator to provide proper explanation pursuant to the provisions of Article 2 of the Ordinance.

**Article 3 (Admonishment)**

The admonishment set forth in Article 5 of the Ordinance shall be implemented through the letter of admonishment (Appendix).

**Article 4 (Public Announcement)**

Public announcement pursuant to the provisions of Article 6, paragraph (1) of the Ordinance shall be made through the Tokyo Metropolitan Government Bulletin or other methods to widely inform the residents of Tokyo of the fact.

(2) Matters to be made public shall be as follows:

- (i) Name of the party admonished (or trade name and representative in the case of a juridical person)
- (ii) Address of the party admonished (or location of the principal office in the case of a juridical person)
- (iii) Contents of the admonishment
- (iv) Matters other than those set forth in the preceding three items that are deemed necessary by the Governor

(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。

### **Article 5 (Providing Opportunity for a Statement)**

The opportunity provided for the admonished party to have its statement heard and to present evidence (hereinafter referred to as “Statement Opportunity”) set forth in Article 6, paragraph (2) of the Ordinance, shall take the form of a submitted document indicating opinion and evidence (hereinafter referred to as ‘Written Statement’) except when the Governor allows the statement to be made orally.

- (2) In providing the admonished party with a Statement Opportunity, the Governor shall provide written notice of the following matters to said party and provide a sufficient amount of time until the deadline for submission of the Written Statement (when granting an oral Statement Opportunity, until the date and time of the hearing).
  - (i) Matters that are scheduled to be made public.
  - (ii) The specific articles of the ordinance, etc. that provide the grounds for the scheduled public announcement.
  - (iii) Facts that constitute the reason for the scheduled public announcement.
  - (iv) The Written Statement submission location and deadline (or when granting an oral Statement Opportunity, said notification and the date, time, and place for the hearing).
- (3) The party who received notification as prescribed in the preceding paragraph (hereinafter referred to as “Party”) or its proxy may, in the event of unavoidable circumstances, request the Governor to extend the deadline for submission of the Written Statement, or, when granting an oral Statement Opportunity, to change the date, time and/or place for the hearing.
- (4) The Governor may, in response to the request prescribed in the preceding paragraph, or by virtue of authority, extend the deadline for submission of the Written Statement, or change the date, time and/or place of the hearing.
- (5) When granting the Party an oral Statement Opportunity, the Governor shall prepare in writing a summary of the statement made by the Party or proxy.
- (6) The proxy must submit a document certifying his/her authority of representation to the Governor by the deadline for submission of the Written Statement or by the date and time of the hearing.
- (7) If the Party or proxy does not submit the Written Statement by the deadline, or fails to make an oral statement at the scheduled time without justifiable grounds, the Governor may make a public announcement pursuant to Article 6, paragraph (1) of the Ordinance.

### Supplementary Provisions

This Regulation is effective as of October 1, 2004.