

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	株式会社〇〇不動産	商号又は名称	
代表者の氏名	新宿 一郎 	代表者の氏名	印
主たる事務所	新宿区西新宿〇-〇-〇	主たる事務所	
免許証番号	東京都知事(3)第12345号	免許証番号	
免許年月日	平成〇〇年〇月〇〇日	免許年月日	
取引の態様	代理・媒介	取引の態様	代理・媒介
説明者	渋谷 次郎	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	東京都新宿区西新宿〇-△-△ スカイガーデン新宿 〇〇〇号
名称及び室番号	スカイガーデン新宿 〇〇〇号室
賃貸人の氏名・住所	中野 一太郎 東京都中野区中央△-△-△

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きキズ、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、賃借人に通常の原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原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	XXXX Real Estate Co., Ltd.	Name of company	
Name of representative	Ichiro Shinjuku Seal	Name of representative	Seal
Principal office	X-X-X Nishishinjuku, Shinjuku-ku	Principal office	
Business license number	Governor of Tokyo (3), No. 12345	Business license number	
License issue date	Date: Month Day, Year	License issue date	
Transaction type	Representative Intermediary	Transaction type	Representative Intermediary
Explained by	Jiro Shibuya	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	Rm. XXX Sky Garden Shinjuku, 0-0-0 Nishishinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo
Property name and/or room number	Rm. XXX Sky Garden Shinjuku
Name and address of landlord	Ichitaro Nakano 0-0-0 Chuo, Nakano-ku, Tokyo

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るとされています。

<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」を受けておくようしてください。

※青字の部分は記入例です。

B-1. Repairs required to use and derive income from the dwelling

1. General principles concerning costs:

- (1) Repairs required to use and derive income from the dwelling shall be the responsibility of the landlord.
Examples: Malfunction of air conditioners (landlord-owned), water heating systems due to aging, rain leaks, or problems with building fittings
- (2) The tenant is responsible for repairs required for any damages during the tenancy caused intentionally or negligently, or by use that goes beyond normal usage of the property, or any other reason attributable to the tenant.
Example: Glass broken by children playing, damages caused by heating an empty bath

2. Exceptions by special agreement

Regardless of the general principles noted in 1 above, the tenant and the landlord by mutual agreement may conclude a special agreement by which the landlord is absolved of responsibility for small repairs required during the tenancy, and the tenant may perform such repairs at his/her own cost.
Reference: Small repairs during tenancy can include replacing light bulbs and florescent lights, water taps and sink plugs (packing)

B-2 Responsibilities of the tenant under this agreement

* In cases where there is no special agreement, clearly state that the tenant is only responsible for costs covered in the general principles of B-1, 1 (2).

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

C. Contacts for the repair, maintenance and management of facilities during the tenancy period

	Name: (or company name)	Address: (or location of principal office)	Telephone No.
1. Repair, maintenance and management, etc. of facilities of common spaces			
Facilities repair and maintenance, etc.	Landlord: Ichitaro Nakano	0-0-0 Chuo, Nakano-ku	03-0000-0000
2. Repair, maintenance and management, etc. of facilities of individual units			
Repair of interior and fittings, etc.	Landlord: Ichitaro Nakano	0-0-0 Chuo, Nakano-ku	03-0000-0000
Repair of other facilities, etc.	XX Property Management Inc.	0-0-0 Chuo, Nakano-ku	03-1000-0001

* In principle, the contact is the landlord or business designated by the landlord. List separately when contacts differ according to the situation.

I have confirmed that the above explanation will be provided.

Landlord Address: 0-0-0 Chuo, Nakano-ku, Tokyo
 Name: Ichitaro Nakano seal Date: Month Day, Year

I have received the above explanation and this document.

Prospective Tenant Address: 0-0-0 Izumicho, Nishitokyo, Tokyo
 Name: Taro Tokyo seal Date: Month Day, Year

* For thorough prevention of disputes, it would be better if an explanation could be provided to not only the tenant but the landlord as well, and to receive his/her confirmation of the contents to be explained. In this case, be sure to obtain the landlord's name, address, date of confirmation, and seal on the explanation document.

* Blue text is an example.