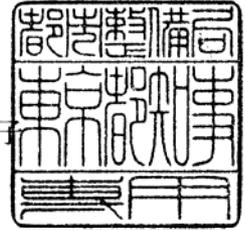




29都市住不第1375号
平成29年10月13日

一般社団法人 全国住宅産業協会
会長 神山 和郎 様

東京都知事 小池 百合子



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等の一部改正について

平素より東京都の不動産行政に御理解と御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、東京都では、民間賃貸住宅の原状回復等をめぐるトラブルを防止するため、「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年東京都条例第95号。以下「条例」という。）、「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年東京都規則第92号。以下「規則」という。）及び規則第2条第3項に規定する「説明を適正に行うために必要な事項」（以下「必要な事項」という。）を制定し、宅地建物取引業者への指導及び周知徹底を行ってきました。今般、平成29年4月1日付けで宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成28年法律第56号）が施行されたことを踏まえ、東京都では、条例及び規則の一部改正を行いました。また、合わせて、下記のとおり、必要な事項についても、一部改正を行いましたので、ここに通知いたします。

貴団体におかれましては、これらの一部改正について、会員の皆様へ御周知いただくとともに、条例、規則及び必要な事項の普及啓発に、益々の御協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

記

1 条例、規則及び必要な事項の施行日

平成29年10月13日

2 必要な事項における改正部分

(1) 題名中「説明」を「書面の交付又は説明」に改める。

(2) 題名の後に、次の一文を加える。

「※ 規則第2条に定める事項について、説明を要せず、書面の交付のみで足りることとなるのは、相手方が宅地建物取引業者である場合に限られる。」

3 添付資料

(1) 条例 改正後全文

(2) 条例 新旧対照表

(3) 規則 改正後全文

(4) 規則 新旧対照表

(5) 必要な事項 改正後全文

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

(平成十六年三月三十一日 条例第九十五号)

最終改正 平成二十九年十月十三日 条例第六十七号

(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等の義務)

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（同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定により行う同項各号に掲げる事項を記載した書面の交付又は当該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。ただし、当該住宅を借りようとする者が宅地建物取引業者である場合は、当該書面についての説明を要しないものとする。

- 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、書面の交付若しくは説明を行い、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書面の交付又は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。

(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。

附 則（平成二十九年条例第六十七号）

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日前に締結された契約に係る指導及び勧告については、なお従前の例による。

改正後

改正前

第一条（現行のとおり）

（宅地建物取引業者の説明等の義務）

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（同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定により行う同項各号に掲げる事項を記載した書面の交付又は当該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。ただし、当該住宅を借りようとする者が宅地建物取引業者である場合は、当該書面についての説明を要しないものとする。

一及び二（現行のとおり）

第三条及び第四条（現行のとおり）

（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、書面の交付若しくは説明を行い、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書面の交付又は説明の全部又は一部を行わなかったとき。

二（現行のとおり）

第六条及び第七条（現行のとおり）

第一条（略）

（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。

一及び二（略）

第三条及び第四条（略）

（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（略）

第六条及び第七条（略）

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

(平成十六年三月三十一日 規則第九十二号)

最終改正 平成二十九年十月十三日 規則第百十一号

(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(法人にあつては、その商号又は名称)及び住所(法人にあつては、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書面の交付又は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（法人にあつては、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（法人にあつては、その主たる事務所所在地）

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

(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）までに相当な期間をおいて、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。

附 則（平成二十九年規則第百十一号）

この規則は、公布の日から施行する。

改正後	改正前
<p>第一条（現行のとおり） （宅地建物取引業者の説明事項等）</p> <p>第二条（現行のとおり）</p> <p>2（現行のとおり）</p> <p>3 知事は、宅地建物取引業者が条例第二条の規定による書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項を示すものとする。</p> <p>第三条から第五条まで（現行のとおり）</p> <p>別記様式（現行のとおり）</p>	<p>第一条（略） （宅地建物取引業者の説明事項等）</p> <p>第二条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>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。</p> <p>第三条から第五条まで（略）</p> <p>別記様式（略）</p>

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第2条 第3項に規定する「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」

※ 規則第2条に定める事項について、説明を要せず、書面の交付のみで足りることとなるのは、相手方が宅地建物取引業者である場合に限られる。

第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ること。
- (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ること。

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ること。

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ること。

第2 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ること。
- (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ること。

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ること。

第3 当該契約における賃借人の負担内容について（場合に応じて）

1 特約がなく、一般原則どおりである場合

賃借人の負担は、第1-1-(2)及び第2-1-(2)の一般原則に基づく費用のみであること

2 特約がある場合

上記1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

第4 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

1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等

- (1) 氏名（法人の場合は商号又は名称）
- (2) 住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）

2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等

- (1) 氏名（法人の場合は商号又は名称）
- (2) 住所（法人の場合は主たる事務所の所在地）