

I 賃貸住宅紛争防止条例

正式名称：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 日公布、10 月 1 日施行 一部改正 平成 29 年 10 月 13 日公布、同日施行]

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-jyuutaku.htm

賃貸住宅紛争防止条例って、どんな条例？

近年増加している賃貸住宅の退去時の原状回復や入居中の修繕をめぐるトラブルを防止するために、東京都が作った条例です。

条例では、これから賃貸住宅を借りようとする人に、原状回復の基本的な考え方や実際の契約書において借主の負担がどうなっているかなどについて、契約の前に、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます。）に基づく重要事項説明書に併せて、別途書面を交付して説明するよう宅地建物取引業者（以下「宅建業者」といいます。）に義務付けています。

ご注意！

この条例は、契約の前にあらかじめ説明をするよう宅建業者に義務付けたもので、賃貸借契約の内容や敷金の精算方法について規制しているわけではありません。

説明する内容は？

条例第 2 条及び施行規則第 2 条第 3 項に基づき定めた「書面の交付又は説明を適正に行うために必要な事項」

宅建業者が説明する具体的な内容は、次の①～④のとおりです。

- ①退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復の基本的な考え方）
- ②住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕の基本的な考え方）
- ③実際の契約における賃借人の負担内容について（特約の有無や内容など）
- ④入居中の設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先

*なお、住宅を借りようとする者が宅建業者である場合は、書面の交付のみで、説明は不要です。



条例の対象となるのは？

- ①宅建業者が媒介（仲介）・代理を行う、東京都内にある居住用の建物（住宅）の賃貸借契約（店舗・事務所等の事業用や、宅建業者を通さずに貸主と直接契約を結ぶ場合は除きます。）

*都内の物件を媒介（仲介）・代理する場合は、都外の宅建業者にも説明を義務付けています。

- ②条例施行日以降、重要事項説明を行う新規賃貸借契約（更新契約は除きます。）

説明をしなかったらどうなるの？

宅建業者が条例第 2 条に規定する説明の全部または一部を行わなかった場合、知事は、指導・勧告を行うことができます。また、勧告に従わなかった宅建業者については、会社名や代表者名等を公表することができます。