

賃貸住宅

トラブル防止ガイドライン

第 3 版

平成30年3月



東京都

このガイドラインの使い方

このガイドラインは、民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルの防止を目的として作成しました。

- Ⅰ では、「賃貸住宅紛争防止条例」制定の背景と内容を紹介しています。
- Ⅱ では、条例で説明等を義務付けた、退去時の復旧と入居中の修繕における貸主・借主の費用負担などの基本的な考え方を示しています。
- Ⅲ では、賃貸住宅についての契約と住まい方で注意すべきことを説明しています。

作成にあたっては、わかりやすい表現や、部屋別の図解、一覧表などを用い、使いやすくすることを心がけました。また、**ここがポイント!**の欄には、要点をまとめて記載しています。

賃貸住宅に関する皆さまにご活用いただければ幸いです。

目 次

| | | |
|------------|-----------------------------|----|
| I | トラブル防止と東京都の条例 | 1 |
| 1 | トラブル相談の現状 | 1 |
| 2 | 賃貸住宅紛争防止条例 | 1 |
| | 参考 賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（モデル） | 4 |
| II | 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン | 6 |
| 1 | 退去時の復旧 | 6 |
| | (1) 建物価値の減少の考え方 | 6 |
| | (2) 「原状回復」とは | 7 |
| | (3) 善管注意義務（善良なる管理者の注意義務）とは | 8 |
| | (4) 経過年数の考え方 | 8 |
| | (5) 借主の負担割合 | 9 |
| | (6) 特約 | 12 |
| | 参考 都の相談窓口寄せられた相談事例 | 13 |
| | 参考 貸主・借主の負担区分の図解 1、2（一般的例示） | 14 |
| | 参考 貸主・借主の負担区分の一覧表（一般的例示） | 18 |
| 2 | 入居中の修繕 | 20 |
| | (1) 貸主の義務と借主の費用負担 | 20 |
| | (2) 小規模な修繕の特約 | 20 |
| | (3) 修繕等の連絡 | 21 |
| III | 賃貸住宅の契約と住まい方の注意事項 | 22 |
| 1 | 契約から入居前 | 23 |
| | (1) 事前説明はわかるまで確認を | 23 |
| | (2) 特約には注意を | 24 |
| | (3) 入居時の物件確認はしっかりと | 24 |
| 2 | 入居中 | 30 |
| | (1) 修繕等の連絡はこまめに | 30 |
| | (2) 入居中のマナーを守り快適に | 30 |
| 3 | 退去時 | 32 |
| | (1) 退去予告は何日前？契約書で確認を | 32 |
| | (2) 明渡しはきれいに！大家さんに迷惑をかけないで | 32 |
| | (3) 退去時の物件確認もしっかりと | 33 |
| | (4) 納得できない点は話し合いを | 33 |
| | 参考 民法の改正について | 34 |
| | 参考 D I Y型賃貸借について | 35 |

| | | |
|---|-----------------------|----|
| Ⅳ | トラブルになってしまったら | 36 |
| 1 | 東京都の相談窓口 | 36 |
| 2 | 司法手続 | 36 |
| | (1) 民事調停手続 | 36 |
| | (2) 少額訴訟手続 | 36 |
| | (3) 支払督促手続 | 37 |
| 3 | その他 | 38 |
| | (1) 和解あっせん、仲裁 | 38 |
| | (2) ADR法に基づく調停機関による調停 | 38 |
| | (3) その他の法律相談窓口 | 39 |

| | |
|--------------------------------------|----|
| 資 料 | 40 |
| ・ 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（条文） | 41 |
| ・ 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（条文） | 43 |
| ・ 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例） | 44 |
| ・ 重要事項説明書 | 46 |
| 別添 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用） | 51 |
| 参考 賃貸取引に係るIT重説の本格運用と賃貸住宅紛争防止条例の説明 | 55 |
| ・ 賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版） | 56 |
| 賃貸住宅標準契約書 作成にあたっての注意点 | 66 |
| 賃貸住宅標準契約書 解説コメント | 71 |
| ・ 第3版発行にあたっての主な変更内容 | 80 |
| ・ 東京都の相談窓口一覧 | 81 |