

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10月1日施行）

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のかなどについて、契約前に、宅建物取引業法に基づく重要事項説明に併せて、別途書面を交付して説明するよう宅建物取引業者（以下「宅建業者」という。）に義務付けています。

注意！

この条例は、住宅の賃貸借において、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、契約前に、宅建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、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？

宅建業者が説明する具体的な内容として、条例施行規則第2条第3項に基づく「説明を適正に行うために必要な事項」を定めています。要約すると次の4点になります。

- 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

条例の対象となるのは？

宅建業者が媒介（仲介）・代理を行う、東京都内にある住宅の新規の賃貸借契約（更新契約は除く。）

（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く。）

※ 東京都外の宅建業者であったとしても、東京都内の物件を媒介（仲介）・代理する場合は、説明が義務付けられます。

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。