

賃貸住宅紛争防止条例 & 賃貸住宅トラブル防止 ガイドライン

改訂版



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。

Ⅱ 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

『賃貸住宅トラブル防止ガイドライン』ってなあに？

民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルを防止するため、条例で説明を義務付けている原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方について、**法律上の原則や判例等をもとにわかりやすく解説した小冊子**です。

このガイドラインは、法的な拘束力を持つものではありませんが、現時点において妥当と考えられる一般的な基準について取りまとめたものです。

これから賃貸住宅を契約しようとする場合や、契約書の内容があいまいな場合など、トラブルの未然防止や迅速な解決のためにご活用ください。



敷金精算は、どうなるの？

敷金精算は、貸主と借主の間で締結した契約に基づいて行われるのが原則です。

契約においては、貸主と借主の合意により、通常の前状回復義務とは異なる負担を「特約」として定めることも可能とされていますので、**実際の敷金精算は、契約書の内容によっては、一般原則と異なることもあります。**

ご注意！

民間賃貸住宅の賃貸借契約については、民法や借地借家法などの強行法規（当事者間の意思に関わりなく適用される条項）に反しない限り、原則として当事者間で自由に決めることができます。（これを「契約自由の原則」といいます。）

そのため、個々の契約内容でトラブルが生じた場合は、通常、当事者間の話し合いにより解決することとなります。東京都は、相談に対して助言することはできませんが、契約内容について指導したり、当事者の事情を聞いて利害を調整したうえで裁定を下すようなことはできません。

東京都や区市の相談窓口では、トラブル解決のための助言や情報提供を行っています。
東京都の相談窓口は、パンフレット最終ページに掲載しています。

話し合いで解決できなかったら、どうしたらいいの？

貸主と借主での話し合いによる解決がうまくいかなかった場合には、民事調停手続や少額訴訟手続などの利用も考えられます。

制度の概要については、東京都の相談窓口でもご案内していますが、詳細については、管轄の簡易裁判所にお問い合わせください。

Ⅲ 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン(概要)

原状回復の基本的な考え方(原則)

借主の負担(原状回復)

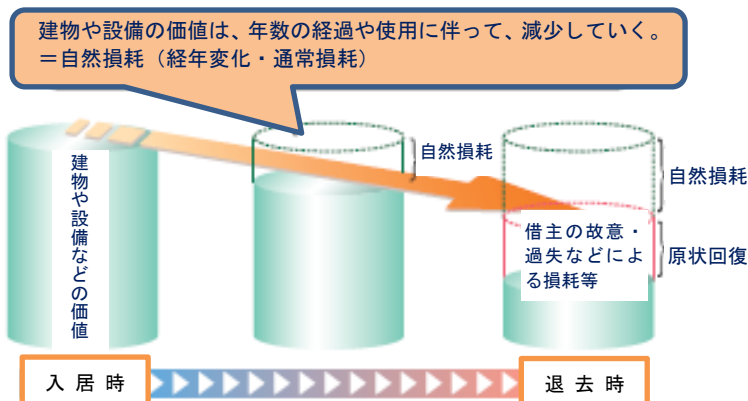
借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等の復旧

※故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズも借主の負担です。

貸主の負担

経年変化及び通常の使用による損耗等の復旧

賃貸借物件の価値変化イメージ



原状回復に関する特約

貸主と借主の合意により、上記の原則と異なる特約を定めることができます。

ただし、通常の前状回復義務を超えた負担を借主に課す特約は、すべて認められるわけではありません。裁判の結果、特約が無効と判断されることもあります。判例等によれば、特約が有効となるためには、右の3つの要件が必要であるとされています。

借主に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- ①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ②借主が特約によって通常の前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借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

入居中の修繕の基本的な考え方(原則)

貸主には、借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を行う義務があります。ただし、借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって必要となった修繕は、借主の負担となります。

入居中の修繕に関する特約

貸主と借主の合意により、小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うことができるという特約を定めることができます。

ご注意!

このような特約がある場合でも、修繕を行うかどうかは借主の自由であり、借主は修繕義務を負うわけではありません。したがって、この特約を理由に、退去時の原状回復費用として、借主が入居中に行わなかった小規模な修繕に要する費用を請求することはできないとされています。

貸主・借主の負担区分の図解（一般的例示）

負担区分の基本的な考え方

貸主負担：「経年変化」「通常損耗」

借主負担：「借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなど」「故障や不具合を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、発生・拡大した損耗やキズなど」

鍵

- ・ 鍵の取替え（破損、紛失のない場合）＝**貸主負担**
- ・ 鍵の破損（不適切使用）、紛失による取替え＝**借主負担**

設備

- ・ 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損（善管注意義務違反）＝**借主負担**
- ・ 設備機器の破損、使用不能（機器の耐用年数到来のもの）（経年劣化による自然損耗）＝**貸主負担**
- ・ 浴槽・風呂釜等の取替え（破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの）＝**貸主負担**

水回り

- ・ 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（使用期間中の清掃や手入れを怠った結果、汚損が生じた場合）（善管注意義務違反）＝**借主負担**
- ・ トイレの消毒＝**貸主負担**

建具

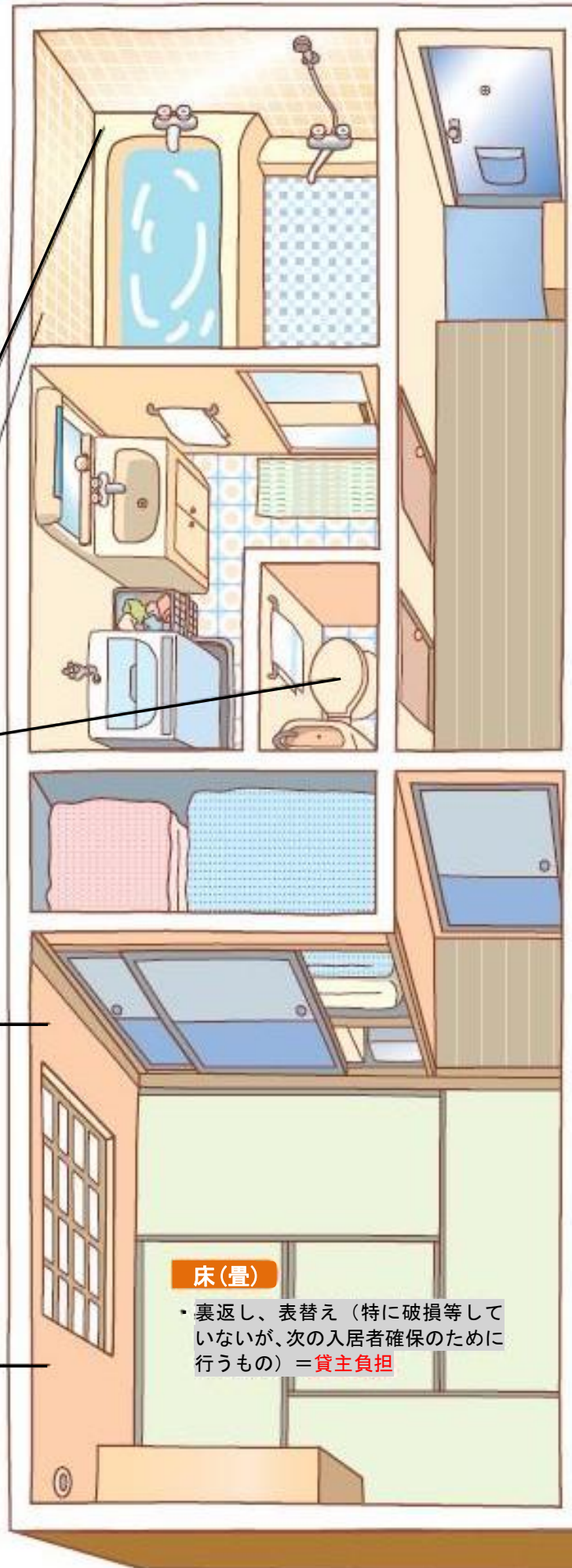
- ①飼育ペットによる柱等のキズや臭い（善管注意義務違反）＝**借主負担**
- ②ペットの飼育が禁じられている場合の①＝**借主負担**（用法違反）

壁(クロス)

- ・ クロスの変色（日照など自然現象によるもの）（通常損耗）＝**貸主負担**
- ・ タバコのヤニ
 - ①喫煙等によるヤニでの変色や臭いの付着で、通常の使用による汚損を超えると判断される場合＝**借主負担**
 - ②喫煙が禁じられている場合＝**借主負担**（用法違反）
- ・ 画鋲、ピン等の穴（下地ボードの張り替えは不要な程度）（通常損耗）＝**貸主負担**
- ・ くぎ穴、ネジ穴（下地ボードの張り替えが必要な程度）（通常の使用を超える）＝**借主負担**
- ・ 結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ（通常の使用を超える）＝**借主負担**

床

- ・ 日照等による変色（通常損耗）＝**貸主負担**
- ・ 引越作業等で生じたひっかきキズ（善管注意義務違反・過失）＝**借主負担**



これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。



壁(クロス)

- ・冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）
（通常損耗）＝貸主負担
- ・台所の油污れ（使用後の手入れが悪くススや油が付着している場合）（通常の使用を超える）＝借主負担

水回り

- ・台所の消毒＝貸主負担
- ・ガスコンロ置き場、換気扇の油污れ、すす（手入れを怠ったことによるもの）
（善管注意義務違反）＝借主負担

建具

- ・網入りガラスの亀裂（構造により自然発生したもの）
＝貸主負担

居室全体

- ・ハウスクリーニング（専門業者による）
（借主が通常の清掃を実施している場合）＝貸主負担

壁(クロス)

- ・クーラー（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食（善管注意義務違反）＝借主負担
- ・エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡
（通常損耗）＝貸主負担
- ・壁に貼ったポスターや絵画の跡（通常損耗）
＝貸主負担

建具

- ・地震で破損したガラス（自然災害）＝貸主負担
- ・網戸の張り替え（破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの）＝貸主負担

壁(クロス)

- ・クーラー（貸主所有）から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食（通常の使用を超える）＝借主負担
- ・テレビの後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）
（通常損耗）＝貸主負担

床(フローリング)

- ・フローリングのワックスがけ＝貸主負担
- ・色落ち（借主の不意で雨が吹き込んだことなどによるもの）（善管注意義務違反）＝借主負担

床(カーペット)

- ・家具の設置による床、カーペット等のへこみ、設置跡
（通常損耗）＝貸主負担

床(フローリング)

- ・キャスター付のイス等によるキズ、へこみ
（善管注意義務違反）＝借主負担

Ⅳ トラブル回避! ~7つのポイント~

1 肝心なのは、契約の前! 事前説明できちんと確認を

宅建業法による重要事項や本条例に基づく説明を受けるときに、原状回復等の原則を理解し、契約の内容が原則どおりか、どのような特約があるのかをきちんと確認して、契約を結ぶ判断材料にしてください。なお、改正宅建業法の施行（平成30年4月1日）以降に既存住宅を賃貸借するときは、重要事項説明書の建物状況調査（インスペクション）に関する記述も参考にしてください。

2 いよいよ新生活のスタート! 物件や設備の状況をしっかりチェック

トラブル防止には、入居当初にキズや汚れの状況を確認しておくことも大切です。退去する際に比較できるように写真などを撮っておくといいでしょう。

3 言うまでもないですが・・・契約内容を守りましょう

ペット禁止の部屋で犬や猫を飼うことは、契約違反ですから、契約の解除や退去を求められるケースもあります。また、退去の際には、部屋の消毒・消臭など、多額の費用を請求されることにもなりかねません。



4 部屋はきれいに、大切に! 借主には「善良なる管理者の注意義務」があります

賃貸住宅は他人の財産です。自己の財産に対するよりも高いレベルの注意義務が求められることとなります。部屋は、大切に使いましょう。最近では、タバコをめぐる問題も見受けられます。入居者同士で、お互いに配慮し、マナーを守るよう心掛けましょう。

5 入居中の修繕等の連絡は、こまめに・速やかに

修繕等が必要となった時は、速やかに貸主や管理会社に連絡をして、対応について相談しましょう。



6 設備の取り付けやグレードアップは、貸主の承諾を得てから

貸主の承諾を得ずに、部屋の造作や設備を変えたり、壁を塗り替えたりするのは問題です。事前に貸主の承諾を得るようにし、また、原状回復についてもよく話し合っておきましょう。なお、改修工事の費用負担者が誰かに関わらず、当初から、借主の意向を反映した改修やグレードアップが可能な賃貸借契約（DIY型賃貸借）を結ぶ場合は、事前に貸主・借主間でDIY工事部分の原状回復等に係る承諾書・合意書を作成しましょう（書式例等は、国土交通省のホームページ参照）。

DIY型賃貸借契約 国土交通省 [検索](#)へ

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html

7 「立つ鳥跡を濁さず」 粗大ごみの放置は厳禁

退去するときは、部屋に持ち込んだ荷物はすべて運び出し、念入りに清掃してから明け渡しましょう。貸主や管理会社の立会いのもと、入居時の写真や確認書などと比較しながら、退去時の物件状況を確認しましょう。



V 都の相談窓口寄せられた相談事例

相談事例① 原状回復

契約書には「借主は、明渡しの際に原状回復しなければならない」と書かれています。貸主は、原状回復は入居当時の状態に戻すことだと言っていますが、本当ですか？貸主が言うとおりの費用を負担しなければいけないのでしょうか？

原状回復とは、入居当時の状態にまで回復することをいうのではなく、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを回復することをいいます。

この相談事例では、貸主の主張どおりに入居当時の状態にまで回復する義務はないといえます。

相談事例② 特約

2年間住んだアパートを退去することになり、契約書を確認したところ、特約条項に「原状回復は、理由のいかんを問わず借主負担とする。」と書いてあることに気がきました。この特約は有効なのでしょうか？

借主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、一定の要件が必要とされます。特約があっても、無効となる場合があります。

- 賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの詳細については、都市整備局のホームページ（http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-3-juutaku.htm）でご覧になれます。

● 都の相談窓口

東京都都市整備局 住宅政策推進部不動産課 新宿区西新宿2-8-1 都庁第二庁舎3階北側	不動産取引に関する相談 ※電話相談 ※面談相談 当日受付 9:00～11:00/13:00～16:00 （月曜～金曜）	賃貸ホットライン 03（5320）4958
		指導相談担当 03（5320）5071
東京都不動産取引特別相談室 新宿区西新宿2-8-1 都庁第二庁舎3階北側	弁護士による法律相談 ※面談相談 予約制 13:00～16:00 （月曜～金曜）	予約専用 03（5320）5015
東京都消費生活総合センター 新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ16階	消費生活に関する相談（不動産含む） ※電話、来所相談 9:00～17:00 （月曜～土曜）	相談専用 03（3235）1155

※祝日・年末年始（12月29日～1月3日）は、お休みです。