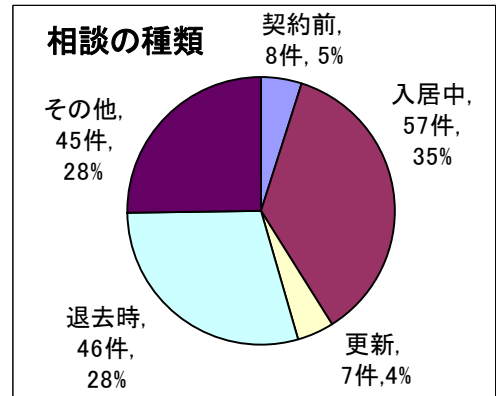


特別相談「賃貸住宅トラブル110番」の実施結果について

東京都と46区市町は、東京三弁護士会と連携して、平成24年2月20日(月)・21日(火)の2日間で特別相談「賃貸住宅トラブル110番」を実施しました。

主な相談結果

- 相談件数は2日間で163件
 - ・東京都消費生活総合センター 54件
 - ・区市町の消費生活センター 109件
- 相談の特徴
 - ①契約前の相談(8件)
「契約前に仲介手数料を支払うよう言われた。」という相談や、保証人に関する相談
 - ②入居中の相談(57件)
「入居後間もなく退去要請を受けた。」という相談や、居室環境に関する相談
 - ③更新に関する相談(7件)
「契約書に更新料のほか事務手数料を支払うよう記載があるが、支払義務はあるか。」という更新事務手数料に関する相談
 - ④退去時の相談(46件)
「退去時に高額な修繕費を請求された。」といった原状回復に関する相談



トラブル回避のためのアドバイス

- ① 契約前に部屋の内見をしましょう。
インターネット等の写真や間取りを見て決めても、実際の間取りなどが自分か思っているとおりは限りません。必ず、部屋の内見をしてから契約しましょう。
また、退去時のトラブルなどに備えて部屋内の写真を撮り保管しておきましょう。
- ② 契約書の内容確認をしましょう。
賃貸契約書には、更新料や退去時の原状回復費、その他の借主の費用負担などについて記載されています。また、更新時に手数料が必要な契約もありますので、契約前に必ず確認しましょう。
事前に国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(※1)や東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」(※2)を参考にすると賃貸住宅の標準的な契約内容が分ります。
そのほか、契約書を保管しておくことも大切です。
※1 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifuku.htm>
※2 http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-3-juutaku.htm
- ③ 地震対策をしましょう。
地震でテレビが落下して床に傷がついた場合などは、修繕費用を請求される場合があります。
取扱説明書などで指定された落下防止対策をとりましょう。

★賃貸住宅のトラブルでお困りのときは、早めに最寄りの消費生活センターへ相談しましょう。

東京都消費生活総合センター 相談電話：03-3235-1155

<参考> 主な相談事例

【契約前の相談】

大学生となる娘のために賃貸アパートを申し込んだ。その際、契約書と重要事項説明書が用意できていないので、後日送付されることになった。書類が送付されてきたが、貸主が署名した契約書の交付される前に不動産会社から仲介手数料の支払いを請求された。

正式に契約した後で支払いたいと言っても聞き入れてくれない。

(50歳代 男性)

【入居中の相談】

賃貸住宅に入居後しばらくして貸主から退去要請があった。貸主が亡くなり子供が引き継いだらしい。退去してもよいと考えているが、敷金、礼金を返還し、引越し費用も負担してほしい。

(50歳代 男性)

【更新に関する相談】

今回初めて賃貸アパートの更新を予定している。更新料については、契約書に1か月分の家賃額との記載があり、納得しているが、更新料以外に更新手数料として0.5か月分を管理会社に支払うよう記載がある。手数料の支払義務はあるのか。

(70歳代 男性)

【退去時の相談】

賃貸アパートを退去した際、壁に傷があり、全面の張替えを行うと言われ、後日、見積書が届いた。敷金では足りず、さらに金額の追加要求があった。契約書に自然損耗を含む原状回復義務の記載はあるが、修繕費が高額すぎる。

(20歳代 男性)

【その他】

孤独死した伯母が住んでいた借家。死後3週間してから発見されたため臭気がひどく、業者に依頼して清掃してもらったが、その後、貸主から借家を解体するので解体費用の半額を負担してほしいと言われ、相続した財産から支払った。

しかし、2か月過ぎても解体されず、いつ解体するのか分らない状況である。解体しないのであれば解体費用の負担分を返金してほしい。

(50歳代 男性)