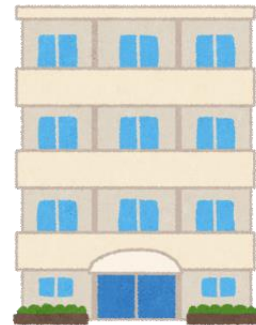


こんなところにとらぶるの芽 (No.39-2)

～ちょっと気になる消費生活情報をお届けします～



賃貸住宅契約の注意点 その2 ～入居から退去まで～

3月は新年度に向けてアパートなどの賃貸住宅の入居・退去が増える時期です。住まいは生活の拠点となる場所です。物件探しから退去までの注意点を知り、トラブルを未然に防ぎましょう。

Ⅰ入居する

鍵の受取り時には仲介業者か貸主立会いのもと室内の状況を確認しましょう。トラブルを防ぐためにも、入居前からあるキズ等の確認は必要です。写真（日付入）を残しておくといいでしょう。東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」（26～29 ページ、42 ページ）には物件確認書の例が記載されています。

⇒[賃貸住宅トラブル防止ガイドライン](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-4-jyuutaku.htm)（東京都都市整備局）

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-4-jyuutaku.htm

Ⅰ入居中

借主は部屋を汚したり傷つけたりしないようマナーを守って生活する必要があります（善管注意義務）。

承諾を得ずに部屋の造作や設備を変えてはいけません。設備の故障など修繕が必要な時はすみやかに貸主等に連絡しましょう。借主に責がある場合や電球等小規模なものを除き、設備は原則貸主が修理する義務を負います。



Ⅰ退去する

■退去予告

退去する時は、貸主に事前に申入れる必要があります。申入れの期限は契約書で定められています。例えば、期限が「少なくとも1か月前まで」となっていて、期限を過ぎて申し入れた場合、申入れ日から1か月分の家賃は支払う必要があります。退去することになったら、すみやかに連絡しましょう。

■原状回復義務

トラブルに多いのが敷金返還や部屋の修繕費請求など原状回復に関するものです。

国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「ガイドライン」）を公表しています。原状回復義務とは入居時と同じ状態に戻す義務ではありません。基本的には以下のようを考えます。

○貸主負担…「経年変化」「通常損耗」

○借主負担…借主の責任や過失によって生じた損耗やキズ

■クリーニング特約など原状回復に関する特約

「ガイドライン」では特約が有効であるためには一定の要件が必要であるとしています。

- 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借主が通常の原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

退去にあたっては清掃をきちんと行いましょう。家財・ゴミなどを残してはいけません。部屋のクリーニングは貸主がすべきと思込み汚れた状態で物を残していったりすると、ゴミの撤去費用等を請求される場合があります。

物件状況については、入居時と同様に立会いで負担の有無を確認しましょう。借主が負担すべき修繕があった場合も、実際の費用が明らかになるのは後日見積りが出てからです。明細の内容・金額を確認し、納得できない点は説明を求めるとよく話し合うことが必要です。

●原状回復の費用負担について具体的な事例が記載されています。

⇒[引越しシーズンです。敷金返金のトラブルにならないようにチェックしましょう！](#)

http://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/trouble/15_130301.html (東京くらしWEB)

●原状回復の貸主・借主の負担区分の図解・一覧表があります。(14～19 ページ)

⇒[賃貸住宅トラブル防止ガイドライン](#) (東京都都市整備局)

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-4-juutaku.htm

ここに気を付けよう

- ・入居中はマナーを守り、修繕が必要になった場合はすみやかに連絡をする。
- ・入居・退去の時には貸主・借主双方で確認し、修繕等の費用負担について確認する。

疑問、不安に思ったらすぐに最寄りの消費生活センターに相談する。

・原状回復をめぐるトラブルとガイドライン (国土交通省)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

