

くらしのちえ

発行 東京都台東区東上野4-5-6 台東区役所区民部くらしの相談課 TEL03(5246)1144

NO!トラブル! 賃貸住宅

～物件探しから退去まで、トラブルにならないために～

春です。新しい生活を始める方も多いのではないのでしょうか。
今回は、賃貸住宅でのトラブルを避ける方法をご案内します。

契約前



事例1

初めての一人暮らしをしようと、ネットで色々な物件を探していた。気に入ったマンションが見つかったので契約したが、実際に住んでみると日当たりが良くなかったし、部屋の使い勝手も悪い。



CHECK POINT

★優先順位を決めて、物件探しをしましょう

家賃・間取り・築年数・付帯設備(キッチンやトイレなど)・日照・交通・周辺環境など、転居にあたって、重要視するポイントを整理しましょう。

★現地の確認は大切です

ネットで良い物件だと思っても、現地に出向き、自分の目で確認しましょう。
物件の内覧ができる場合は、必ず見せてもらい、共用部分の管理状況も確認しましょう。

★宅地建物取引業者(仲介会社)の宅地建物取引士による

「重要事項説明書」の交付と説明を受けましょう

重要事項説明書には、物件に関する大切な事項が記載してあります。
(契約期間や更新に関すること、退去時の清算方法、付帯設備の状況、所有者や抵当権の有無など)
十分に説明を受け、わからない場合は確認して、納得の上で契約しましょう。

★契約内容の特約を確認しましょう

貸主・借主が納得して結ばれた契約内容は、借主に不利であっても原則として有効とされます。
基本的な考え方では貸主が負担する費用でも、「借主が支払う」との特約を提示される場合があります。
又ペット飼育やピアノ使用の可否等、気になる点を確認しましょう。
契約書を十分に確認し、納得できるまで説明を受けましょう。



契約締結～入居中



事例2

築30年のアパートに住んでいるが、昨夜トイレが詰まったので、慌てて、ネットで調べた事業者に来てもらった。ビックリするほど高額な見積もりだったが、詰まったままだと困るし、夜に来てもらっているので仕方ないと思って、修理してもらい支払った。



CHECK POINT

★入居時の物件確認はしっかりと行いましょう

キズや汚れがある場合、写真を撮り、チェックリスト^(注)を作成しましょう。

- ・壁(クロス)、障子、ふすま、柱などの汚れやキズ
- ・設備の状況(きちんと機能するかどうか)
- ・給排水の状況(つまりの不具合はないか) など

(注)インターネットで「入居時の物件状況確認書」「現況確認書」などと検索すると書き方がわかります。貸主が立ち会わない場合、状況を書面やメールで連絡しておきましょう。



★住まいの不具合を修理するのは貸主が基本です

貸主には、借主の居住に必要な修繕をする義務があります。(例えば換気扇や給湯器の故障など)ただし、借主の過失により修理が必要となった場合、その修理費用は借主が負担することになります。住まいに不具合が生じた場合、必ず速やかに貸主や管理会社に相談しましょう。放置しておくことで不具合が拡大してしまうと、修理代を請求されることがあります。また自分の判断で、勝手に修理業者を呼ばないようにしてください。

なお、入居中の小規模な修繕(電球の取り換えや蛇口のパッキン交換など)については、借主の費用負担で行うことができる特約を定めている場合があります。(特約に規定があるのか、小規模な修繕かを確認し、修繕するかを判断しましょう)

★日ごろから大切に住まい、丁寧に掃除をしましょう

借主には、善管注意義務があります。

善管注意義務とは、人のものを借りる場合に注意しなければならない使用・管理義務です。こまめに掃除し、カビや結露は放置せずきちんとふき取りましょう。



住まいの不具合を貸主に伝えず、また、適切に管理しなかったために損傷が大きくなった場合、借主に修理費用が生じる場合があります。

退去時～退去後の精算



事例3

6年住んでいた賃貸マンションを退去した。壁紙の一部を汚してシミになっていたが、部屋は清掃して退去した。「壁紙を全て貼り替えるので費用がかかる」と言われ、敷金20万円のうち10万円しか返金されない。



CHECK POINT

★退去した際、借主には部屋を「原状回復」する義務があります

原状回復とは、借主が誤って室内を汚したり壊したりしたなどの使い方をして、部屋の価値を減少させた場合に、元に戻すことです。

建物を新築の状態に戻すことではありません。また、借主が借りた時の状態に戻すことでもありません！（詳しくは、国土交通省のHPや東京都のHPで「原状回復のガイドライン」と検索するか、台東区消費生活センターにお尋ねください）

★借主が汚した場合であっても、部屋全体の壁紙を貼り替える費用を負担する必要はありません

原状回復の施工範囲は、補修工事が可能な最低範囲となり、入居からの経過年数が考慮されます。

★退去時は、できるだけ、管理会社や貸主と一緒に汚損・破損箇所の確認をしましょう

貸主の立ち会いがいない場合、写真などで記録しましょう。

入居時に記録した状況確認のチェックリストや写真と見比べましょう。原状回復費用の見積もりに納得できない場合、明細を求めましょう。

サインは十分に納得してから！

原状回復の基本的考え方

	貸主の負担	借主の負担
床 (畳・フローリング・カーペットなど)	1. 破損などがなく、次の入居者のための表替えなど	1. 飲み物などをこぼしたことによるシミやカビ（こぼした後の手入れ不足などの場合）
	2. フローリングのワックスかけ	2. 引っ越し作業などで生じたキズ
	3. 家具の設置跡	3. 借主の不注意で、雨の吹込みによる床の色落ち
	4. 通常使用による畳の変色、フローリングの色落ち	
壁・天井(クロスなど)	1. テレビや冷蔵庫後部の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)	1. 日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ
	2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡	2. 結露を放置したことで拡大したカビ・シミ
	3. 画鋸、ピン跡等下地ボードの貼替えが不要な程度の穴	3. タバコなどのヤニや、ペットの臭い
	4. クロスの変色(日照などによる)	4. 落書きなどの故意による毀損
設備、その他	1. 専門業者によるハウスクリーニング	1. ガスコンロ置き場、換気扇の油汚れ
	2. 寿命による設備の故障での取り換え	2. 風呂、トイレ、洗面台の手入れ不足による水垢、カビなど
		3. 鍵の紛失による取り換え

（国土交通省「原状回復をめぐるガイドライン」参照 契約に特約があれば、原則と違った精算になる場合があります）

台東区の消費者団体紹介コーナー

新日本婦人の会台東支部



問い合わせ先 電話 03-3874-1012

創立55年を迎える全国ネットの女性団体です。食の安全を重視し、産直運動に取り組んでいます。子供の幸せ、平和を守るため、女性の権利を守り地位向上のため力をあわせて活動しています。



個人加入では日本でもっとも大きな女性の会です。

1962年10月19日、平塚らいてう(女性運動家)やいわさきちひろ(絵本画家)ら各界の女性32人の呼びかけで創立されました。現在は全国の地域や職場に班があり会員一人ひとりが納める会費で自主的に運営されています。

【活動内容】

新婦しんぶんを毎週発行しています。

2003年、NGO(非政府組織)として正式に認証され、国連にも代表を送っています。

また世界の女性たちと交流、連帯を広げています。



台東リサイクルネットワーク(TRネット)

問い合わせ先 電話 03-3866-8185

1996年、リサイクルやごみ問題など身の回りの環境問題を学んだ仲間で設立した団体です。地球環境問題はととても大きいですが自分たちのライフスタイルの変換の中で解決し、持続可能な社会を次世代に引き継ぎたいとの思いを持って活動しています。私たちの消費者としての行動はととても大切です。消費者として選択し、購入したものによって社会への影響の現れ方が違います。消費者としての行動がうねりとなれば施策にも当然反映されます。その大切さを多くの人に理解してほしいと考え毎年消費生活展に参加しています。

【活動内容】

雑古紙トイレットペーパー
「ひまわりの種」の企画販売



再利用講座(初心者むけ講座)・
出前講座・自主活動実施

ごみ削減の啓発、
リユース食器の貸出・
フリーマーケット開催

親子自然体験
「わんぱくエコフレンズ」の
開催

手編みボランティアで
老人ホームなどへ
膝掛けのプレゼント



台東区消費生活センター

相談専用電話 (03)5246-1133

受付時間 月～金 午前9時～午後4時まで

受付場所 台東区役所9階 ⑦番窓口

- 電話または来所による相談です。
- 台東区在住、在勤、在学の方が対象です。
- 相談は無料です。
- 秘密厳守ですので、安心してご相談ください。



トラブルにあった時は、
早めに消費生活センターへ
ご相談下さい。

「クレジット・サラ金相談」も
常時開設しています。
多重債務で困っている方は、
ぜひご相談ください。

